

## Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU

Déclaration de projet pour l'implantation d'un  
projet d'accueil éco-touristique et mise en  
compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme de la  
commune de Bourg-de-Visa

Commissaire-enquêteur : Frédéric Toulzat

## Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Motivations.....	4
3	Avis.....	8

## 1 Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique est la déclaration d'un projet d'accueil éco-touristique emportant la mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-de-Visa.

Bourg-de-Visa est une commune de Tarn-et-Garonne. Elle appartient à l'arrondissement de Castelsarrasin, au canton de Valence-d'Agen et à la communauté de communes du Pays de Serres en Quercy. Les communes limitrophes sont Lacour, Fauroux, Brassac et Montjoi en Tarn-et-Garonne et Beauville, Engayrac et Saint-Maurin en Lot-et-Garonne. La communauté de communes du Pays de Serres en Quercy regroupe 22 communes rurales du nord de Tarn-et-Garonne, pour une population totale de 8440 habitants au recensement de 2018 et une densité de 18,7 habitants au km<sup>2</sup>.

L'enquête publique porte sur 2 objets distincts, le second étant induit par le premier :

- En premier lieu, une déclaration de projet d'accueil éco-touristique au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme,
- En second lieu, une mise en compatibilité du PLU de Bourg-de-Visa afin de créer un secteur, dit Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dans une nouvelle zone N2 (zone naturelle à vocation de loisirs et d'hébergement touristique), permettant le développement du dit projet.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 4 novembre 2021 à 14h00 au lundi 6 décembre 2021 à 17h00.

Le présent document constitue les conclusions du commissaire-enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU emportée par le projet d'accueil éco-touristique.

## 2 Motivations

Mon avis sur la mise en compatibilité du PLU est motivé par les éléments suivants, présentés sous la forme d'un bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à l'enquête publique. La colonne «Thèmes» reprend les divers thèmes constitutifs du projet. Pour chacun d'eux, la colonne « Points forts » en présente les avantages, et la colonne « Points faibles » les inconvénients. Il s'agit de mon analyse personnelle issue de ma lecture du dossier, des observations recueillies et des réponses du pétitionnaire, et plus généralement de mon vécu du déroulement de l'enquête publique.

Thèmes	Points forts	Points faibles
Publicité autour du projet et déroulement de l'enquête publique	<p>De mon point de vue, les conditions de publicité ont été conformes à la réglementation.</p> <p>Le dossier complet était facilement consultable que ce soit sur internet ou directement à la mairie, de même que le contenu du registre d'enquête publique. Celui-ci était mis à jour avec application et célérité sur le site internet.</p> <p>Le nombre et la durée des permanences ont été suffisantes pour permettre les échanges avec le public. Deux de ces permanences se sont muées en réunions improvisées au cours desquelles tant la mairie que le porteur de projet ont pu échanger avec le public.</p> <p>Les échanges que j'ai pu avoir avec les différents intervenants (mairie, porteur de projet, bureau d'étude, public) ont été à la fois cordiaux et de qualité.</p>	<p>La publicité pour la concertation préalable, bien que conforme à la réglementation s'est finalement révélée insuffisante. Les riverains et la population en général n'ont reçu l'information qu'en phase d'enquête publique. Cela a pu engendrer un climat de suspicion vis-à-vis des intentions de la mairie.</p>
Contenu et cohérence du dossier	<p>Sur la forme, le dossier est cohérent et globalement de bonne qualité.</p>	<p>Quelques erreurs sont à noter quant à l'état des lieux : oubli de la ZNIEFF englobante de type 2, données obsolètes sur le risque argile. Ces erreurs ne semblent cependant pas de nature à entacher d'erreur les analyses en découlant dans le dossier.</p>
Avis des PPA	<p>A l'exclusion des observations de la MRAe, les avis des PPA ont tous été</p>	<p>Les observations de la MRAe, reprises dans les points suivants.</p>

Thèmes	Points forts	Points faibles
	globalement favorables. La seule réserve, émise par la CDPENAF, a été levée par la restriction du projet à la seule parcelle OB193.	
Observation de la MRAe sur les indicateurs de suivi	La mairie met à jour le tableau des indicateurs de suivi pour répondre complètement à cette observation.	Néant.
Observation de la MRAe sur le choix du site	Néant.	Néant : la mise en compatibilité du PLU n'est pas directement concernée par cette observation.
Observation de la MRAe sur la préservation des milieux naturels	Aucun arbre ne doit être abattu. L'ampleur du projet est modérée (1,51ha soit 0,3 % de la superficie de la ZNIEFF de type 1). Plusieurs dispositions du règlement prennent en compte la préservation des milieux naturels.	Néant : la mise en compatibilité du PLU n'est pas directement concernée par cette observation.
Observation de la MRAe sur la préservation du paysage et du patrimoine	Les dérogations possibles sont conditionnées à la démonstration d'une meilleure intégration paysagère.	Mais aucune limite n'est fixée dans le cadre de ces dérogations, ce qui aurait pu être compatible avec la recommandation de la MRAe.
Observation de la MRAe sur la prise en compte des nuisances	Néant.	Néant : la mise en compatibilité du PLU n'est pas directement concernée par cette observation.
Desserte du STECAL par la voirie et les réseaux	Une des voies d'accès pressenties est un chemin communal déjà existant, mais à aménager. Le raccordement aux réseaux et à la voirie sera à la charge du porteur de projet.	Le STECAL est éloigné des accès routiers et des réseaux d'eau potable et d'électricité (environ 700 mètres). Le porteur de projet sera-t-il en mesure de financer les travaux de raccordement aux réseaux et à la voirie ?
Assainissement	Le STECAL est en zone d'assainissement autonome.	La capacité du site à accueillir un tel dispositif comporte des incertitudes dans la mesure où la quantité d'eaux usées n'est pas clairement évaluée.
Impact paysager	Le règlement d'urbanisme N2 prend en compte les caractéristiques paysagères du site et introduit des limitations qui paraissent à même de limiter les nuisances paysagères : 10	Comme souligné par la MRAe, des exceptions à la marge sont possible, mais la « marge » en question n'est pas strictement définie.

Thèmes	Points forts	Points faibles
	mètres pour le chapiteau, 12 mètres pour les éoliennes. Le porteur de projet a de plus exprimé son intention de ne pas implanter d'éolienne.	
Climat et biodiversité	L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de l'unité foncière. Les installations doivent être compatibles avec le caractère naturel de la zone. Les clôtures ne constitueront pas un obstacle pour le passage de la faune. Des dispositifs de production d'énergies renouvelables sont tolérés. Les plantations arborées actuelles seront préservées. Les plantations nouvelles doivent intégrer des essences locales.	L'implantation du STECAL est en cœur de ZNIEFF.
Ensemble	Le règlement N2 paraît compatible avec les orientations en matière d'urbanisme définies dans le PADD. Les contraintes paysagères et les problématiques liées au climat et à la biodiversité ont été prises en compte.	La capacité du terrain à accueillir un assainissement autonome devrait être mieux évaluée. Vérifier que la situation du STECAL en zone à exposition forte pour le risque argile (selon la plate-forme « <a href="https://www.georisques.gouv.fr">https://www.georisques.gouv.fr</a> ») n'implique pas des prescriptions supplémentaires au niveau du règlement N2.
Participation du public	La participation du public a été bonne, avec la rencontre de 35 personnes, 10 contributions et au final, la rédaction de 21 observations.	Néant.
Attitude pétitionnaire	Le pétitionnaire a fait preuve de maîtrise dans l'organisation de l'enquête publique. En particulier, le site internet a été mis à jour régulièrement avec les observations du public, et celles-ci ont été correctement incluses dans le registre d'enquête.	Néant.

Thèmes	Points forts	Points faibles
	Je tiens à souligner la très grande disponibilité et la qualité des échanges avec Mmes Lainé, Cimolino et Raybaud.	

En conclusion de ce bilan, l'enquête publique a révélé quelques points qui demanderaient à être revus dans la mise en compatibilité n°1 du PLU de Bourg-de-Visa :

- D'un point de vue logique, il faudrait **lever l'ensemble des réserves ayant motivé un avis défavorable sur le projet d'accueil éco-touristique** à l'origine de la mise en compatibilité du PLU. En effet, le projet est la raison même de la modification du PLU : si celui-ci n'est pas justifié, la modification du PLU perd alors toute sa pertinence.
- **Évaluer la capacité du terrain à accueillir de manière efficace un système d'assainissement autonome convenant à la capacité d'accueil du STECAL.** A noter que ce point constitue déjà un élément de réserve pour l'avis relatif à la déclaration de projet constituant l'autre volet de l'enquête publique.
- **Vérifier que la situation du STECAL en zone à exposition forte pour le risque argile (selon la plate-forme « <https://www.georisques.gouv.fr> ») n'implique pas des prescriptions supplémentaires** au niveau du règlement N2. Ce point constitue également un élément de réserve pour l'avis relatif à la déclaration de projet.
- **Préciser des limites absolues pour les hauteurs maximum des constructions aussi dans le cadre des exceptions à la marge.**

Ce dernier point est de nature à constituer une recommandation, il s'agit d'une sécurité supplémentaire vis-à-vis des sensibilités paysagères, déjà bien considérées par ailleurs. Les 3 premiers points sont par contre bien des réserves à un avis qui serait favorable : sans preuve convaincante de l'utilité publique du projet d'accueil éco-touristique, le zonage N2 perd sa raison d'être. Je cite de nouveau la question de l'assainissement autonome, car son étude pourrait éventuellement conduire à une diminution des capacités d'accueil et donc à une redéfinition des limites chiffrées du règlement (par exemple le nombre limite d'HLL). De même, la situation du STECAL N2 en zone à exposition forte pour le risque argile pourrait conduire à définir des prescriptions supplémentaires dans le règlement écrit.

### 3 Avis

En conséquence des motivations exposées dans le chapitre précédent, j'émet un

#### **AVIS FAVORABLE**

assorti des réserves suivantes :

- **lever l'ensemble des réserves ayant motivé un avis défavorable sur le projet d'accueil éco-touristique à l'origine de la mise en compatibilité du PLU,**
- **évaluer la capacité du terrain à accueillir de manière efficace un système d'assainissement autonome convenant à la capacité d'accueil du STECAL,**
- **vérifier que la situation du STECAL en zone à exposition forte pour le risque argile (selon la plate-forme « <https://www.georisques.gouv.fr> ») n'implique pas des prescriptions supplémentaires au niveau du règlement N2,**

et de la recommandation suivante :

- **préciser des limites absolues pour les hauteurs maximum des constructions aussi dans le cadre des exceptions à la marge (article N2-10),**

à la mise en compatibilité du PLU, soumise à enquête publique du jeudi 4 novembre 2021 à 14h00 au lundi 6 décembre 2021 à 17h00.

Un avis favorable pour lequel au moins une des réserves ne serait pas levée est alors réputé défavorable.