

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°3 du
PLUi de la communauté de communes du Pays Sostranien**

Avis NA-2025-007123/A PP

Porteur du Plan (de la Procédure) : communauté de communes du Pays Sostranien

Date de saisine de l'autorité environnementale : 14 octobre 2025

Date de la consultation de l'agence régionale de santé : 23 octobre 2025

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

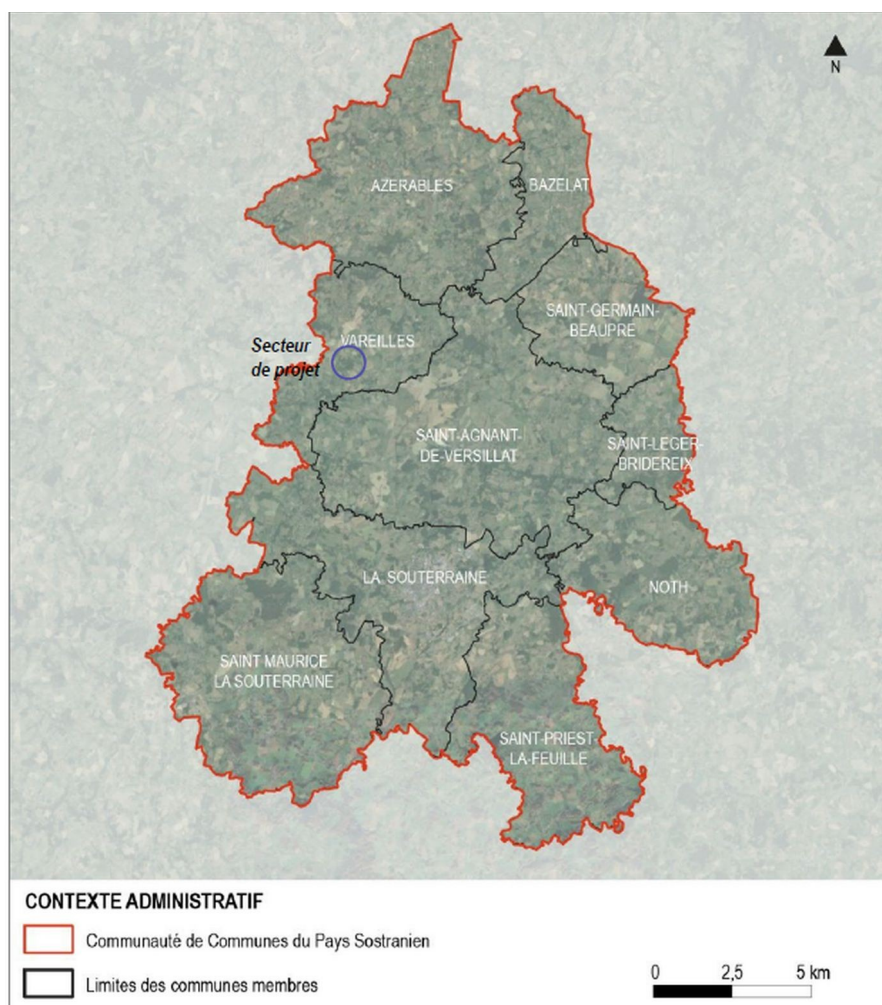
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée du PLUi de la communauté de communes du Pays Sostranien (10 203 habitants en 2022 pour 273,30 km²) pour permettre la création, sur la commune de Vareille, d'un terrain de moto-cross.

Localisation du secteur concerné par la révision allégée n°3 sur le territoire de l'intercommunalité
(Source : notice de présentation page 9)



Le PLU approuvé le 16 décembre 2019 a fait l'objet d'un avis¹ de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

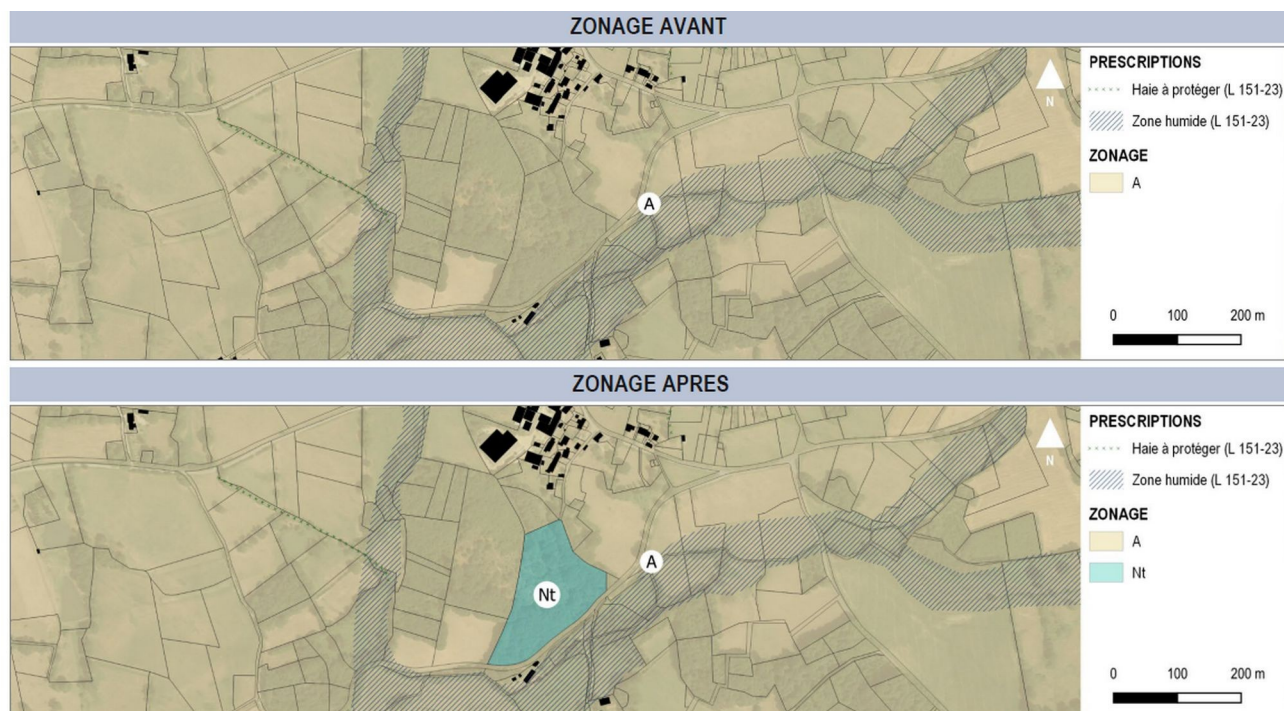
L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

¹ Avis 2019ANA142 du 24 juillet 2019 consultable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8229_plui_pays_sostranien_mls_mrae_signe-1.pdf

II. Objet de la révision allégée n°3

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi vise à reclasser une zone agricole A en zone naturelle Nt touristique sur 1,8 hectare.



Projet d'évolution du zonage
(Source : notice de présentation page 10)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°3

1. Qualité générale du dossier

Le dossier comprend les éléments attendus dans l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Il est composé d'une notice de présentation, d'une évaluation environnementale et d'un résumé non technique et prévoit le suivi de plusieurs indicateurs dont les valeurs de référence sont précisées.

2. Choix du site

La commune de Vareille dispose déjà d'un circuit de moto-cross qui a fait l'objet d'un projet d'extension. Le dossier ne permet pas d'appréhender la nécessité de réaliser un autre circuit de moto-cross sur un site boisé à vocation agricole. Il conviendrait d'étudier les solutions alternatives qui permettraient de mobiliser le site existant ou un site déjà artificialisé.

La MRAe recommande d'analyser les alternatives qui permettraient de mobiliser le site de moto-cross existant ou tout autre milieu artificialisé sur le territoire intercommunal.

3. Prise en compte des sensibilités écologiques

Le secteur Nt dans le cadre de la révision allégée se situe à proximité de la Sédelle et la zone humide associée qui sont des éléments de la trame verte et bleu intercommunale. Il est situé dans un milieu boisé entre deux cours d'eau, ce qui en fait un habitat favorable à certaines espèces telles que les chauves-souris. Pour autant, le site du projet de circuit n'a pas fait l'objet d'investigations naturalistes, ni d'inventaire zones humides en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement². Ceci peut fragiliser l'ensemble du raisonnement et nuire aux réalisations prévues, car certaines hypothèses pourraient être remises en cause par la suite.

La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur le secteur NT (site du projet de circuit), afin de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative du cycle biologique des espèces³.



4. Prise en compte du paysage

Le dossier indique que l'accueil de visiteurs, et notamment la nécessité de parking peuvent nécessiter le déblai/remblai de certaines parties de la parcelle modifiant ainsi l'aspect naturel du terrain. Le règlement de la zone N (prescription 2.6), qui comprend notamment la zone Nt, interdit les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort.

2 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

3 Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

Le règlement du secteur Nt prévoit une emprise au sol maximale des constructions de 40% qui semble incohérente, dans un secteur de relief, avec la prescription N 2.6 de la zone naturelle N relative à l'adaptation au terrain naturel, car une telle constructibilité signifierait de remanier fortement le terrain.

La MRAe recommande de réduire significativement l'emprise constructible en zone Nt de manière à limiter les incidences paysagères liées à un fort remaniement de terrain dans ce secteur, conformément au règlement.

5. Prise en compte des risques

En 1999, une catastrophe naturelle liée à un mouvement de terrain a eu lieu sur la commune. Des cavités souterraines ont été identifiées sur le site le soumettant à un risque d'effondrement. Le dossier indique que le porteur de projet devra porter une attention toute particulière à ces cavités, et éviter les constructions au Nord-Ouest de la parcelle. Cette intention n'est toutefois pas traduite dans le règlement.

La MRAe recommande de délimiter précisément le secteur de risque d'effondrement lié aux cavités et d'y associer une prescription d'inconstructibilité stricte de manière à assurer la protection des biens et des personnes.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi du Pays Sostranien vise à reclasser, sur la commune de Vareille, une zone agricole A en zone naturelle touristique Nt sur 1,8 hectare, pour permettre la réalisation d'une piste de moto cross.

Il convient de mieux caractériser les incidences de ce reclassement sur la biodiversité, en s'appuyant sur des investigations écologiques spécifiques.

Le règlement devrait comporter une disposition spécifique interdisant toute construction dans le secteur de cavités identifié et nécessiterait d'évoluer vers une moindre constructibilité du secteur Nt de manière à limiter les incidences paysagères.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 12 janvier 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski