



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis sur le projet de lotissement «Domaine des Plantes» dans
le secteur « Aspre » à Latour-Bas-Elne (Pyrénées-Orientales)**

N°Saisine : 2025- 14391

N°MRAe : 2025APO53

Avis émis le 11/04/2025

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

En date du 11 février 2025, l'autorité environnementale est saisie pour avis par la commune de Latour-Bas-Elne dans le cadre d'un permis d'aménager relatif au projet de lotissement « *Domaine des Plantes* » à Latour-Bas-Elne (Pyrénées-Orientales). Le dossier comprend une étude d'impact datée de mai 2024. L'avis est rendu dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en réunion du 10 avril 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022) par Jean-Michel Salles, Philippe Chamaret, Christophe Conan, Yves Gouisset, Bertrand Schatz, Eric Tanays, Florent Tarrisse, et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités 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 le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹ et sur le site internet de la commune de Latour-Bas-Elne, autorité compétente pour autoriser le projet.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Latour-Bas-Elne (Pyrénées-Orientales) envisage de créer un lotissement « *Domaine des Plantes* » dans le secteur « *Aspre* » à vocation d'habitat résidentiel au nord-est du centre urbain de la commune, dans des zones principalement agricoles. Ce lotissement d'une superficie globale d'environ sept hectares prévoit la construction de 167 logements.

L'étude fournie est de qualité suffisante pour l'identification des enjeux et des incidences. Néanmoins, elle reste perfectible sur de nombreux sujets, dont la prise en compte des incidences cumulées.

Au vu des enjeux environnementaux et des potentielles incidences négatives du projet, il importe de justifier pleinement le choix de la localisation du projet, en commençant par une recherche de variantes à l'échelle intercommunale et communale, sur des sites de moindre enjeux environnementaux. À cet égard, une analyse du potentiel de densification du tissu urbain est à produire pour justifier le choix d'extension de la zone urbaine sur des terres agricoles.

Par ailleurs l'analyse des incidences paysagères doit être renforcée compte-tenu des sensibilités du secteur.

Plus généralement, compte tenu des enjeux environnementaux associés, la lutte contre l'étalement urbain doit être mieux prise en compte avec notamment la nécessité de justifier pleinement le projet en cohérence avec le SRADDET Occitanie qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030.

Une attention particulière doit être portée sur la question de la préservation de la ressource en eau.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Procédure

Le projet de lotissement du « *Domaine des Plantes* », compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à étude d'impact au cas par cas les projets de « *travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et dont le terrain d'assiette couvre une superficie inférieure à 10 hectares* ».

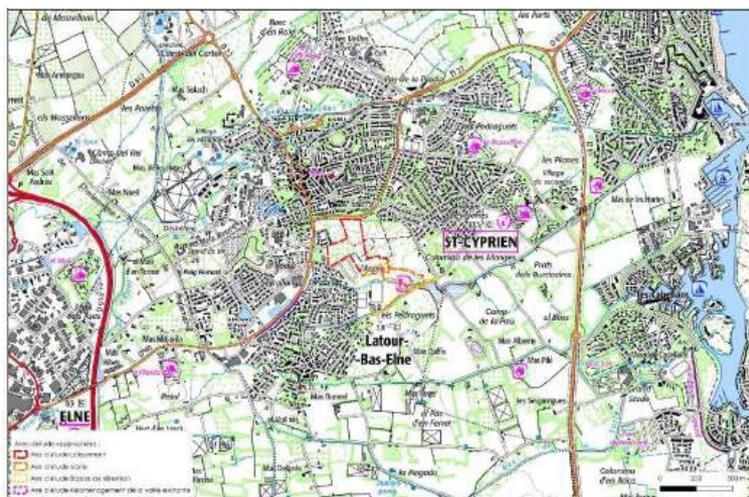
Concrètement, le projet a été soumis à évaluation environnementale suite à examen au cas par cas du 26 juillet 2021 qui pointe la sensibilité environnementale de ce projet d'« *urbanisation d'un secteur de 7,3 ha regroupant des enjeux notables relatifs à la biodiversité, aux espaces naturels, agricoles et forestiers, à la ressource en eau, au risque naturel d'inondation ou encore au paysage* ».

L'étude d'impact fournie a vocation à répondre aux enjeux et sensibilités mis en exergue dans la décision de soumission.

1.2 Contexte

Latour-Bas-Elne est une commune située dans le département des Pyrénées – Orientales. Plus précisément, la commune est localisée dans la plaine de l'Illobérès à environ 12 km au sud-est de Perpignan (cf. figure 1).

Elle s'étend sur une superficie de 3,3 km² et comptait 3 268 habitants en 2021 (source INSEE). Elle fait partie de la communauté de communes Sud Roussillon, qui regroupe 5 autres communes. Elle est également incluse dans le périmètre du SCoT Plaine du Roussillon,



Figures 1 et 2 : plan de situation du lotissement (extrait de l'étude d'impact – page 3)

1.3 Présentation du projet

La zone de projet se développe à l'est du cœur du village, en continuité d'urbanisation. Elle se développe sur une superficie d'environ 7,5 ha. Elle est délimitée au nord par la RD40 et l'urbanisation de Saint-Cyprien, à l'ouest par l'urbanisation existante, au sud par des équipements sportifs et à l'est par des espaces naturels boisés (cf. figure 2).

L'opération a pour objectif de créer un nouveau quartier d'habitat en continuité de l'urbanisation existante. Le programme prévisionnel prévoit la création de 167 logements pour une surface de plancher (SDP) d'environ 20 000 m² répartis de la façon suivante(cf. figure 3) :

- 136 lots individuels (dont 3 sociaux) soit environ 16 600 m² de SDP ;
- 31 lots collectifs sociaux soit environ 2 300 m² de SDP ;

Il est indiqué que la densité sera de 25 logements à l'hectare.

Le projet prévoit également la création d'une voirie de desserte du lotissement et la requalification d'une voirie existante. Un bassin de rétention est programmé au sud du lotissement.



Figure 3 : plan de masse de l'opération(extrait de l'étude d'impact – page 4)

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Ce projet prévoit l'urbanisation d'un secteur agricole. L'enjeu de lutte contre l'étalement urbain est important ainsi que la préservation des paysages. Le secteur du projet est également concerné par un enjeu de disponibilité de la ressource en eau.

3 Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact (EI) aborde les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

L'EI identifie de manière satisfaisante l'ensemble des thématiques environnementales concernées par le secteur de projet. Les enjeux environnementaux sont hiérarchisés et la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité (notamment les zones humides) ainsi que la prévention du risque inondation, qui constituent les enjeux majeurs, sont bien identifiés.

La MRAe partage cette hiérarchisation des enjeux.

En termes d'effets cumulés, l'étude d'impact identifie plusieurs projets localisés sur la commune et les communes alentours. Une localisation cartographique des projets concernés est fournie. Il est indiqué que des effets cumulés sont attendus, notamment en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, d'atteintes aux paysages et de pression sur les nappes phréatiques.

Toutefois, l'analyse ne prend en compte que le seul projet d'aménagement « *Bosc d'en Roug* » à Saint-Cyprien (5,7 ha). La MRAe constate que l'étude des effets cumulés doit intégrer l'ensemble des projets qui ont été identifiés.

Globalement, l'exposé des effets cumulés reste trop général, générique et peu démonstratif. Le porteur de projet doit notamment analyser les incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, résultant des effets cumulés avec les projets recensés, pour chaque thématique.

La MRAe recommande de consolider l'analyse des effets cumulés qui doit être complétée en particulier au regard des enjeux les plus importants et pour l'ensemble des projets identifiés.

Analyse des variantes

L'étude d'impact ne présente pas d'analyse comparative de variantes de localisation du projet de lotissement à l'échelle communale, voire intercommunale, et ne justifie donc pas ce qui a permis, sous l'angle de l'analyse du moindre impact du projet sur l'environnement, d'aboutir au choix du site « *Aspre* » à Latour-Bas-Elne.

En toute rigueur, l'étude d'impact doit rendre compte des différentes hypothèses de localisation qui ont été étudiées à l'échelle de ces documents d'urbanisme, pour faire notamment la démonstration que l'examen de « *solutions de substitution raisonnables* » au titre du code de l'environnement, au regard de leur consommation d'espace et de leurs incidences sur l'environnement, a bien été mené à l'étape préalable à la création du lotissement.

À défaut de pouvoir restituer cet examen des solutions de substitution à l'échelle du SCoT ou du PLU, l'étude d'impact doit questionner ces choix au regard des enjeux environnementaux en présence et des effets cumulés des différents projets en cours.

La MRAe recommande de présenter une analyse des solutions de substitution raisonnables concernant la localisation du projet et démontrer que le site retenu correspond à l'option la moins impactante pour l'environnement.

4 Prise en compte de l'environnement

4.1 Consommation de l'espace

Le projet de lotissement « *Domaine des Plantes* » représente une surface d'environ 7,5 ha et contribue de manière significative à l'étalement urbain de la commune en artificialisant des terres présentant actuellement un caractère agricole.

Dans une démarche de justification de cette consommation, il est mentionné que la consommation de foncier a été de 41 ha les dix années (2009-2019) avant l'approbation du PLU² (dont 34 ha pour l'habitat), soit une moyenne de 4,1 ha par an. Dans son PADD³, la commune affiche un objectif clairement identifié : constituer un projet communal qui générera une consommation d'espace inférieure de l'ordre de 30 % par rapport aux pratiques constatées ces 10 dernières années (soit environ 29 ha). Il est indiqué que le projet va entraîner une artificialisation d'environ 7,5 ha (6,65 ha d'habitat et d'environ 1 ha d'équipements publics), soit un quart de cet objectif de consommation de l'espace, qui est lui-même moins ambitieux que la trajectoire fixée dans la loi et reprise par le SRADDET (-50 % à l'échéance 2030).

² Approuvé le 21 novembre 2019

³ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur cette base, le porteur conclut que le projet permet de limiter fortement la consommation des espaces naturels.

La MRAe ne partage pas cette assertion car ces simples données ne suffisent pas à démontrer que le projet prend en compte l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. Avec une densité d'environ 25 log/ha, caractéristique d'une urbanisation sous forme d'habitat individuel, le projet ne témoigne pas d'une volonté de gestion économe de l'espace.

Par ailleurs, la MRAe relève l'absence d'une analyse du potentiel de densification (notamment en termes de mobilisation des dents creuses) au sein des espaces bâtis qui peut permettre la réalisation de tout ou partie des 167 logements, en affectant au minimum les zones agricoles.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols – qui plus est, d'un secteur revêtant une sensibilité environnementale significative à proximité d'agglomérations importantes – est un enjeu majeur qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie⁴. Cette consommation d'espace aboutit à une diminution des espaces naturels et agricoles, altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, aggrave les risques de ruissellement, éloigne les populations des centralités, notamment pour les programmes de logements et les zones d'activité, accroît le coût des équipements publics, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols. L'enjeu de gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « *Climat et résilience* » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « *zéro artificialisation nette* » (ZAN), ainsi que dans le SRADDET⁵ Occitanie qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030.

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet de lotissement « *Domaine des Plantes* » peut s'inscrire dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols définie par le SRADDET Occitanie, ou à défaut, de revoir le projet afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

4.2 Habitats naturels, faune et flore

La zone d'étude n'est pas directement concernée par des ZNIEFF⁶, ou des sites Natura 2000 (site le plus proche à 2 km). Aucun zonage de plan national d'action (PNA) ne couvre directement la zone d'étude.

L'étude d'impact présente positivement une spatialisation et une hiérarchisation des enjeux écologiques.

L'inventaire naturaliste a mis en exergue la présence d'habitats et d'espèces présentant des enjeux naturalistes modérés sur le secteur tels que :

- les bosquets, linéaires arborés et zones à végétation dense fréquentés par des passereaux patrimoniaux et présentant des gîtes arborés potentiels pour les chiroptères ;
- les fossés favorables à la reproduction des amphibiens ;
- des zones humides.

Les impacts bruts du projet sont évalués comme « *très faibles* » à « *forts* » (pour les chiroptères).

En réponse, l'étude d'impact met en exergue une démarche d'évitement de certains de ces milieux vis-à-vis de l'urbanisation, notamment la préservation des zones humides par la modification du plan des aménagements. Des mesures de réduction sont également prévues comme la mise en défens des secteurs à enjeux écologiques lors de la phase chantier, la mise en place d'un chantier « *vert* », l'adaptation du calendrier des travaux vis-à-vis de la sensibilité écologique des espèces présentes sur le site, des mesures de précaution pour l'abattage des arbres vis-à-vis des chiroptères, la réduction de l'attractivité de la zone de chantier pour les amphibiens, la lutte contre les espèces végétales invasives et la création de micro-habitats favorables à la faune.

4 http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

5 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires d'Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022.

6 Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique

Elle conclut que, moyennant le respect des mesures de protection préconisées, la définition de mesures compensatoires n'apparaît pas nécessaire au titre du code de l'environnement au travers d'une dérogation au régime de protection des espèces protégées devant le conseil national de la protection de la nature (CNPN).

La MRAe prend acte de cette démarche d'intégration des enjeux naturalistes. Toutefois, elle propose un renforcement des mesures de réduction des incidences notamment sur les chiroptères, comme par exemple la création d'un îlot de sénescence et la pose de nichoirs à chiroptères.

La MRAe recommande de renforcer les mesures de réduction des impacts sur les chiroptères.

4.3 Paysage

La réalisation du projet entraîne la transformation d'un espace à caractère agricole en espace urbanisé.

L'El présente une analyse de l'état initial paysager peu développée consistant en une présentation générale du grand paysage (ensemble paysager de la plaine du Roussillon et unité paysagère de la plaine d'Illibéris).

Notamment, l'étude ne fournit pas un descriptif de la structure ni de l'ambiance paysagère du site du projet, ni d'analyse des perceptions visuelles lointaines et proches.

Il est indiqué que, dans cette partie plane et ouverte du territoire, le principal enjeu est de conserver les « cônes de vision possibles vers le grand paysage ».

Des mesures d'insertion paysagères sont proposées :

- les franges urbaines du quartier bénéficieront d'un traitement paysager avec une plantation d'arbres en vue notamment d'une transition douce entre la zone urbanisée et agricole ;
- la conservation des masses végétales existantes en périphérie du projet sous forme de bosquet ;
- la création d'un parc au centre de l'opération ;
- la végétalisation des bassins de rétention en vue de créer des espaces paysagers structurants accessibles aux usagers et reliées aux circulations douces ;
- les voies de desserte bénéficieront également d'un traitement paysager. Des arbres de haute tige seront plantés le long de la voie de desserte principale ;
- l'accompagnement végétal des clôtures par une haie de type mixte pour assurer la diversité végétale ;
- les rues seront accompagnées de bandes végétalisées positionnées sur les espaces privatifs ainsi que d'arbres de haute tige plantés sur l'espace public. ;

La MRAe acte favorablement cette démarche d'intégration paysagère du projet, toutefois l'étude doit être complétée dans l'identification et la caractérisation d'une part, des enjeux paysagers et d'autre part, des incidences du projet sur le paysage. Il convient notamment de proposer des simulations appropriées à différents niveaux d'observation (montages photographiques, schémas d'ambiance, ...), permettant de rendre compte de l'insertion du projet dans son environnement sensible proche ou lointain.

La MRAe recommande de préciser les enjeux paysagers et les incidences paysagères du projet pour démontrer la justesse des mesures d'insertion proposées, la réalité de leur réalisation effective, et, le cas échéant, de les adapter afin de répondre à l'impact paysager du projet.

4.4 Risques inondation, ressource en eau

Risque inondation

Selon le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) approuvé le 15 novembre 2012, le risque d'inondation est répertorié sur la moitié sud du territoire communal de Latour-Bas-Elne. La zone de projet est située hors zone à risque d'inondation. Seuls les bassins de rétention et la voirie créée se situent dans un secteur d'aléa faible.

Il est indiqué que ces aménagements ne sont pas interdits par le règlement PPRn de la zone.

De plus, afin de gérer les eaux de ruissellement, le projet intègre trois bassins de rétention d'une capacité globale de 3 441 m³.

Ressource en eau

La compétence « *alimentation en eau potable* » est portée par la communauté de communes Sud Roussillon. Le réseau d'eau potable de la commune de Latour Bas Elne est fusionné avec celui de Saint-Cyprien. L'analyse de l'adéquation des infrastructures avec les besoins actuels et futurs doit être réalisée sur l'ensemble Latour Bas Elne et Saint Cyprien

La nouvelle population attendue sur le lotissement va entraîner un accroissement des besoins en eau qui implique de disposer d'une ressource en eau potable suffisante. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par un prélèvement dans la nappe du Pliocène et les alluvions quaternaires, qui présentent déjà un mauvais état quantitatif, avec un risque important d'intrusion saline irréversible dans les nappes⁸. De plus, la zone d'étude se situe au sein de deux zones de répartition des eaux (ZRE) de l'aquifère Pliocène et des nappes quaternaire définies par les arrêtés préfectoraux du 09 avril et du 21 juin 2010.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des nappes de la plaine du Roussillon a été approuvé le 03 avril 2020. Les nouveaux prélèvements ou une augmentation des prélèvements existants sont interdits. L'accueil de nouvelles populations suppose donc de réaliser des économies sur le rendement des réseaux ou d'envisager une autre ressource non déficitaire et pérenne.

À cet égard, il est mentionné qu'une démarche d'amélioration du rendement du réseau AEP est en cours qui va permettre d'opérer des économies de consommation d'eau.

Pour la MRAe, la démonstration de l'adéquation ressources-besoins n'est pas effectuée, d'autant moins que l'amélioration du rendement des réseaux AEP, si elle est réalisée, apportera seulement une légère atténuation du déficit actuel et ne constituera absolument pas un surplus de ressource qui effacera une augmentation des consommations.

Il importe au minimum de fournir une attestation du gestionnaire du réseau certifiant de la capacité AEP suffisante sur le court et long terme à répondre aux besoins futurs dans le cadre des attributions de ressource par le SAGE à l'unité de gestion à laquelle est rattachée Latour-Bas-Elne.

La MRAe recommande de démontrer, dans un contexte de réchauffement climatique et de raréfaction avérée de la ressource en eau, l'adéquation des besoins à la ressource en eau potable disponible selon le SAGE des nappes de la plaine de Roussillon (y compris à l'échelle des collectivités concernées).

7 Conformément au dossier de déclaration instruit par les services de la MISE 66 (mission interservices de l'eau).

8 Confer les données sur l'état des masses d'eau souterraines et les orientations de gestion du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des nappes plio-quaternaire et les données de suivi des nappes du Roussillon – <https://www.nappes-roussillon.fr/>