

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

*Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine*

Bordeaux, le **9 DEC. 2013**

Mission Connaissance et Évaluation

Élaboration de la carte communale de Cénac-et-Saint-Julien (Dordogne)

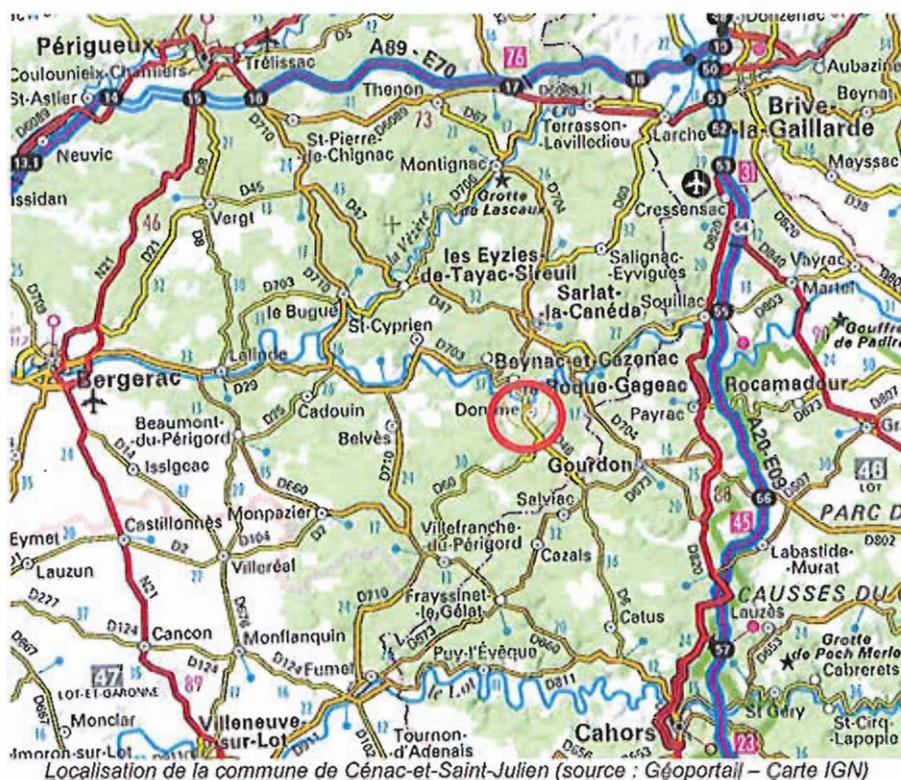
Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (article L121-12 du code de l'Urbanisme)

Avis PP-2013-136

Porteur du document: Commune de Cénac-et-Saint-Julien
Territoire concerné : Commune de Cénac-et-Saint-Julien
Date de saisine de l'autorité environnementale : 02 octobre 2013
Date de consultation de l'agence régionale de santé : 10 octobre 2013
Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé : 04 novembre 2013

1. Contexte général

La commune de Cénac-et-Saint-Julien est une commune du département de la Dordogne, couvrant une superficie d'environ 20 km² et située à environ 60 km de Bergerac, 45 km de Cahors et 10 km de Sarlat-la-Canéda. La population communale était d'environ 1200 habitants en 2010.



La commune a engagé, en mai 2005, une procédure d'élaboration d'une carte communale afin de « faire face aux difficultés rencontrées dans l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et [...] mettre en place un véritable projet de développement ».

2. Contenu d'une carte communale

L'autorité environnementale rappelle qu'une carte communale est un document dont l'objet est de venir préciser les modalités d'application du règlement national d'urbanisme définies à l'article L.111-1 du code de l'urbanisme.

En application des articles L.124-2 et R.124-3 du même code, les documents graphiques de la carte communale délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas¹. De plus, ces documents peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En l'état, la carte communale de Cénac-et-Saint-Julien fait apparaître quatre secteurs différents :

- une zone « U » où les constructions à vocation d'habitat sont admises ;
- une zone « Ua » à vocation d'accueil d'activité ;
- une zone « Ut » dont le but est d'accueillir des constructions liées au tourisme ;
- une zone où les constructions ne sont pas autorisées.

Cette déclinaison de zones urbanisables, qui a pour but de donner une vocation différente à plusieurs secteurs réservés à l'implantation d'activités, n'est pas opérationnelle. En effet, les zones

¹ L'article L.124-2 du code de l'urbanisme liste les exceptions suivantes à cette règle : « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Ut et Ua ne peuvent pas être différenciées et sont susceptibles d'accueillir les mêmes projets. Ainsi, en zone Ut, des implantations industrielles pourront être accueillies, au même titre que tous types d'activités. **L'évaluation environnementale n'a manifestement pas pris en compte cette réalité et devra être complétée sur ce point.**

L'autorité environnementale rappelle qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification territoriale plus adapté à une gestion différenciée du territoire communal.

3. Qualité du rapport de présentation et caractère approprié des informations qu'il contient

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

Lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Expose les motifs de la délimitation des zones, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ;

6° Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

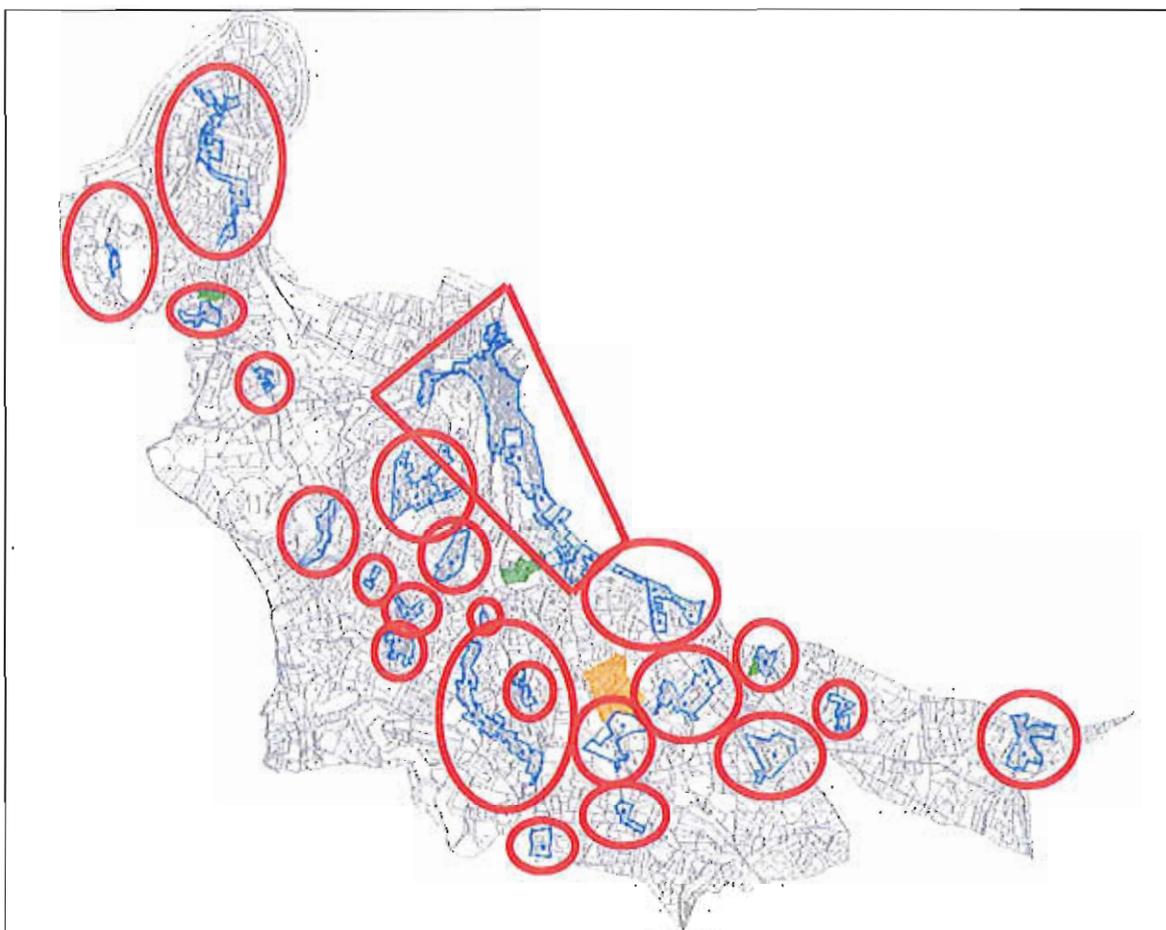
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Le rapport de présentation de la carte communale de Cénac-et-Saint-Julien ne respecte pas les dispositions rappelées ci-dessus² et devra être complété en conséquence.

² Il manque, entre autres la méthode retenue pour l'évaluation environnementale, la définition d'indicateurs de suivi du document et les prévisions de développement économique.

Le rapport de présentation établit un projet de développement fondé sur un maintien du nombre de permis de construire déposés sur la période 2001-2010. Le projet communal aboutit ainsi à estimer à 138 le besoin en constructions nouvelles à usage d'habitation en 10 ans, soit environ 300 habitants supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, la commune estime ses besoins en surfaces constructibles à environ 25 ha, surface majorée d'un « coefficient de sécurité » qui aboutit à un besoin définitif d'environ 50 ha.

L'autorité environnementale estime que ces prévisions ne sont pas suffisamment étayées et expliquées. Tout d'abord, le nombre de permis de construire ne correspond pas à un nombre de constructions nouvelles, ce qui peut présenter des difficultés en termes de projections démographiques. Au surplus, aucune explication n'est fournie pour expliquer la méthodologie et l'origine du « coefficient de sécurité » fixé, qui aboutit à doubler les surfaces ouvertes à l'urbanisation. **L'autorité environnementale remarque en outre qu'un tel projet d'accueil de population et de construction de logements est plus important que le scénario « fil de l'eau » présenté en page 74 du rapport de présentation, qui prévoyait une augmentation de la population de 244 habitants, la construction de 116 logements et qui aboutirait à une consommation de 48,6 hectares.** En outre, le cadre fourni par la carte communale n'apparaît pas suffisant pour atteindre l'objectif fixé de lutte contre l'étalement urbain, puisque ce ne sont pas moins de 22 secteurs de développement qui sont identifiés dans le projet, loin d'un développement ciblant « les hameaux les plus structurants du territoire » comme indiqué dans le rapport de présentation.



Carte des zones constructibles de la carte communale (Source : Rapport de présentation)

Les effets de ces choix sur l'activité agricole auraient également mérité d'être présentés et expliqués. De nombreux sites retenus pour le développement communal sont situés à proximité immédiate d'exploitations agricoles et l'urbanisation engendrée par le projet est susceptible d'avoir un impact en la matière.

La délimitation même des zones constructibles mériterait d'être plus expliquée afin d'étayer certains choix faits par la commune d'inclure ou d'exclure des constructions de la zone constructible.



Exemples de constructions excluses (à gauche) ou incluses (à droite) dans la zone constructible sans explications.

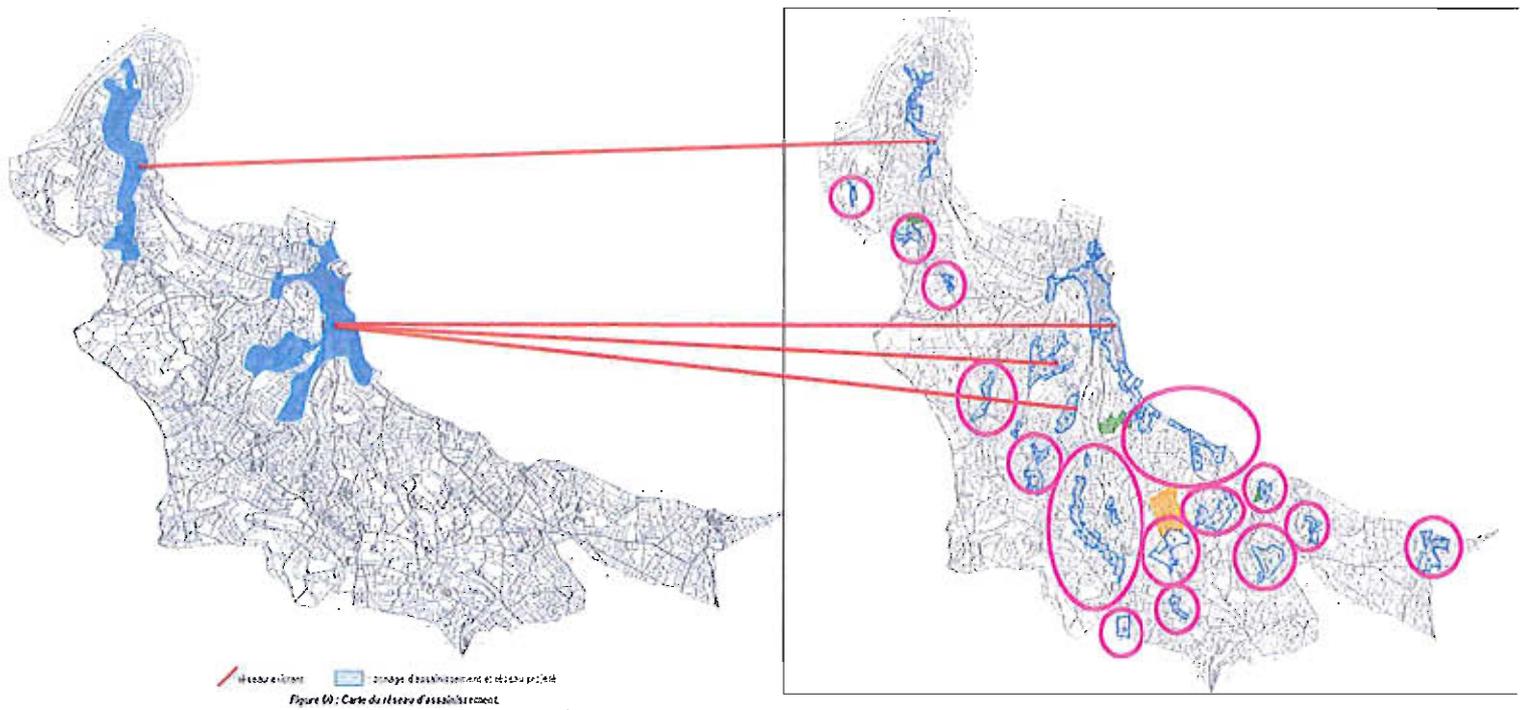
En matière d'activités économiques, aucune information ou projection ne vient étayer les choix faits d'ouvrir 5 ha supplémentaires pour la zone d'activités de Pech Mercier, ni sur les besoins nécessaires aux activités touristiques. Il serait opportun de compléter le rapport en ce sens afin de permettre aux administrés de mieux comprendre le projet communal.

De manière générale, l'autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation, non seulement pour respecter les dispositions du code de l'urbanisme, mais également afin de mieux présenter et expliquer les choix opérés lors de l'élaboration du projet de carte communale.

4. Prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale

Le projet de carte communale présente les effets estimés de la carte sur l'environnement, et notamment les sites Natura 2000 présents sur le territoire : « Coteaux calcaire de Daglan et de la vallée du Céou » et « La Dordogne ». Toutefois, l'autorité environnementale signale que le travail fourni par la carte communale en la matière ne permet pas de s'assurer de son absence d'impact sur ces sites. En effet, certains secteurs constructibles de la carte communale sont situés soit à proximité immédiate des sites, soit en partie sur ces sites. La carte communale ne démontre pas l'absence d'incidences mais se borne à conclure à une minoration des impacts comparativement au scénario « fil de l'eau ». **Les incidences du plan sur les sites Natura 2000 ne sont donc pas appréhendées de manière satisfaisante et devront être complétées.**

En matière d'assainissement, le rapport de présentation fournit une cartographie du zonage d'assainissement collectif communal. Cependant la commune ne s'est manifestement pas appuyée sur ce document pour définir son projet (cf. cartographies ci-dessous), ce qui est regrettable en termes de prévention des pollutions.



Zonage d'assainissement (à gauche) et Plan de zonage (à droite) avec en rouge les secteurs desservis par l'assainissement collectif et en rose les secteurs en assainissement autonome

L'autorité environnementale regrette également qu'aucune carte de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome ne soit présentée afin de mieux mettre en cohérence le projet d'urbanisme avec les capacités d'assainissement.

Enfin, en termes de préservation des paysages, il est regrettable que la carte des cônes de vue à préserver n'ait pas été mise en parallèle avec le projet de zonage, afin de mesurer les incidences prévisibles du plan sur les paysages.

5. Conclusion de l'autorité environnementale

Le projet de carte communale de la commune de Cénac-et-Saint-Julien est un projet très ambitieux, voire volontariste, en termes d'accueil de population. Il devra être mis en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et complété par des explications relatives tant aux choix opérés qu'aux incidences du projet communal.

Ce projet risque de mettre en cause, par la multiplicité des possibilités de construire offertes, les caractères paysagers de la commune et, de ce fait, son potentiel attractif et touristique. De surcroît la cohérence avec le zonage d'assainissement et les enjeux de protection des milieux naturels (dont Natura 2000) doit être plus clairement exposée, afin de s'assurer de la meilleure prise en compte possible de ces éléments lors de l'élaboration du projet de carte communale.

L'autorité environnementale rappelle que la présente carte communale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, certains projets seront dispensés d'étude d'impact. À ce titre, la prise en compte des remarques du présent avis paraît nécessaire à la préservation du cadre et de la qualité de vie au sein de la commune.

Le Préfet de région,

Michel DELPUECH