

PRÉFET DE LA DORDOGNE

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

Périgueux, le

23 DEC. 2013

Mission Connaissance et Évaluation

**Révision selon modalités simplifiées
du Plan Local d'Urbanisme.
Commune de Cours de Pile (Dordogne)**

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement**
(article L121-10 du code de l'Urbanisme)

Avis PP-2013-143

Porteur du Plan : Commune de Cours de Pile
Date de saisine de l'autorité environnementale : 21 octobre 2013
Date de consultation de l'agence régionale de santé : 4 novembre 2013
Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 27 novembre 2013

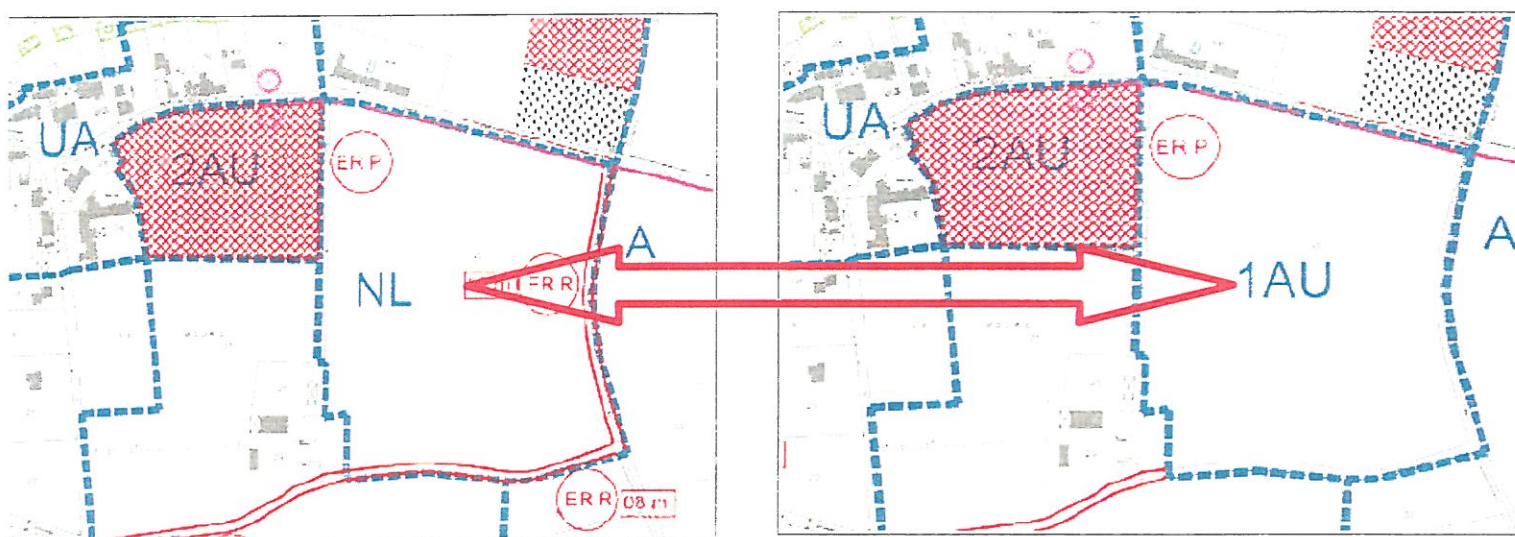
I. Contexte général

La commune de Cours de Pile, située en Dordogne, à proximité immédiate de Bergerac, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2008. Afin de permettre l'atteinte des objectifs communaux en matière de population, celui-ci a défini des secteurs destinés à l'accueil d'habitation à plus ou moins long terme.

Toutefois la commune observe un phénomène de rétention foncière sur ces secteurs et souhaite permettre un nouveau développement par le biais de la création d'un lotissement communal. Elle a ainsi défini un projet de plus de 80 constructions sur un site de près de 8 ha, actuellement situé en zone naturelle de loisirs NI.

Les règles d'urbanisme en vigueur n'étant pas compatibles avec la réalisation du projet, la commune de Cours de Pile a engagé, en juin 2012, une révision simplifiée de son PLU. Le contenu de cette révision simplifiée est donc de :

- classer en zone 1AU l'ancien secteur NI situé au sud-est du bourg, pour une surface d'environ 8 ha ;
- diminuer l'emplacement réservé ERR aux abords du projet.



Zonage du PLU avant et après la révision simplifiée (extrait de la notice de présentation)

II. Contenu du dossier et qualité des informations qu'il contient

Le dossier présenté comprend quatre documents, une notice de présentation, un additif au rapport de présentation du PLU, un récapitulatif des changements apportés au PLU et enfin une étude de faisabilité du projet de lotissement communal.

L'autorité environnementale regrette tout d'abord que les informations fournies au sein des différents documents n'aient pas fait l'objet d'une harmonisation. Par exemple, le site d'accueil du projet contient « une mare existante » (Rapport de présentation, p.28), « une ancienne mare » (Notice p.34), une « empreinte d'une ancienne mare » (Rapport de présentation, p.18), une « empreinte d'une mare existante » (Orientation d'Aménagement – Récapitulatif des changements, p.9) et « une ancienne mare d'une surface de 160 m² et de 3 à 4 m de profondeur » (Étude de faisabilité, p.12). Il conviendra donc de veiller à l'harmonisation des différents documents.

En ce qui concerne cette mare, dont la définition fluctue mais autour de laquelle le projet de lotissement est articulé, aucune information n'est apportée quant aux conséquences du projet sur ce milieu. **Il sera impératif de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement avec des informations liées à l'existence de cette mare et à son fonctionnement.**

De plus, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2010-2015 prévoit, tant dans son orientation C que dans son programme de mesures, la préservation des zones humides. **En l'état actuel, le projet de révision simplifiée n'apporte pas la démonstration du respect des dispositions du SDAGE. Il est donc impératif de compléter**

le dossier afin de savoir dans quelle mesure les changements envisagés pourraient nuire à la préservation de cette zone humide potentielle.

En matière d'assainissement, le dossier indique que la STEP présente sur le territoire communal est en capacité théorique de traiter les effluents générés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur envisagé. Toutefois, il est également indiqué que des dysfonctionnements ponctuels, pour lesquels une étude a été commencée début 2012, affectent cette structure. Il aurait été important de préciser les résultats de cette étude et les mesures envisagées pour y mettre fin, ainsi que le calendrier de réalisation de ces opérations. En l'état, et vu le lien direct et immédiat de la STEP avec le site Natura 2000 de la Dordogne, le dossier de révision simplifiée ne permet pas de s'assurer de l'absence d'incidence significative de l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de plus de 7 ha.

L'autorité environnementale regrette également que le rapport de présentation ne fasse pas état de la situation de la commune par rapport aux objectifs du PLU, en dehors du constat de l'absence d'urbanisation des zones AU inscrites initialement. Des informations sur l'utilisation des outils existants afin de lutter contre la rétention foncière auraient également pu être utiles pour mieux apprécier la nécessité d'ouvrir près de 8 ha supplémentaires à l'urbanisation.

En effet, le projet envisagé pourrait permettre l'accueil de plus de 80 constructions, soit environ 200 habitants supplémentaires. Or, cette croissance est supérieure à celle enregistrée sur la période 1999 et 2012 (Rapport de présentation p.14). Il conviendrait donc de présenter de quelle manière ces constructions, ajoutées au 120 déjà réalisées depuis 2008, permettent de respecter des objectifs du PLU.

La compatibilité du projet avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) aurait également méritée d'être mieux expliquée, particulièrement au vu de l'affirmation (Rapport de présentation p.45) selon laquelle un des objectifs initiaux du PADD est de « maintenir un espace de transition entre le paysage urbain relatif au bourg ancien et sa couronne pavillonnaire contemporaine en partie ouest et le paysage en partie est du territoire communal à dominante agricole ». Les changements apportés par la révision simplifiée n'apparaissent pas compatibles avec cet objectif, du fait de l'urbanisation de cet espace et de sa fermeture paysagère par des alignements arborés. Il conviendra de s'assurer de la cohérence entre les changements réglementaires envisagés et le PADD, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 alors en vigueur¹.

III. Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

La révision simplifiée du PLU de Cours de Pile a pour objet de transformer une zone naturelle de loisir en zone ouverte à l'urbanisation, dans le but d'accueillir un lotissement communal de plus de 80 habitations.

Toutefois, le dossier présenté ne permet pas de s'assurer de l'absence d'impact de ces évolutions sur l'environnement ou la santé humaine, du fait du manque d'informations relatif à la présence potentielle d'une mare sur la parcelle concernée ou des risques liés à l'accroissement éventuel des dysfonctionnements déjà enregistrés par la STEP.

Il pourrait également être opportun de mieux expliquer en quoi ce projet permettra l'atteinte des objectifs du PLU approuvé en 2008, en cohérence avec les orientations et objectifs définis en son sein.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général

Jean-Louis ABAT

1 Du fait des dispositions de l'article 19 de l'ordonnance du 5 janvier 2012, la révision simplifiée objet du présent avis est soumise aux dispositions en vigueur au 31 décembre 2012. Depuis le 1er janvier 2013 la disposition en question est codifiée à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.