

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

*Mission Connaissance et Évaluation*

Bordeaux, le 18 DEC. 2014

## Révision de la carte communale de Vendoire (Dordogne)

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

**Avis PP-2014-044**

**Porteur du document :** Communauté de communes du Pays Ribéracois

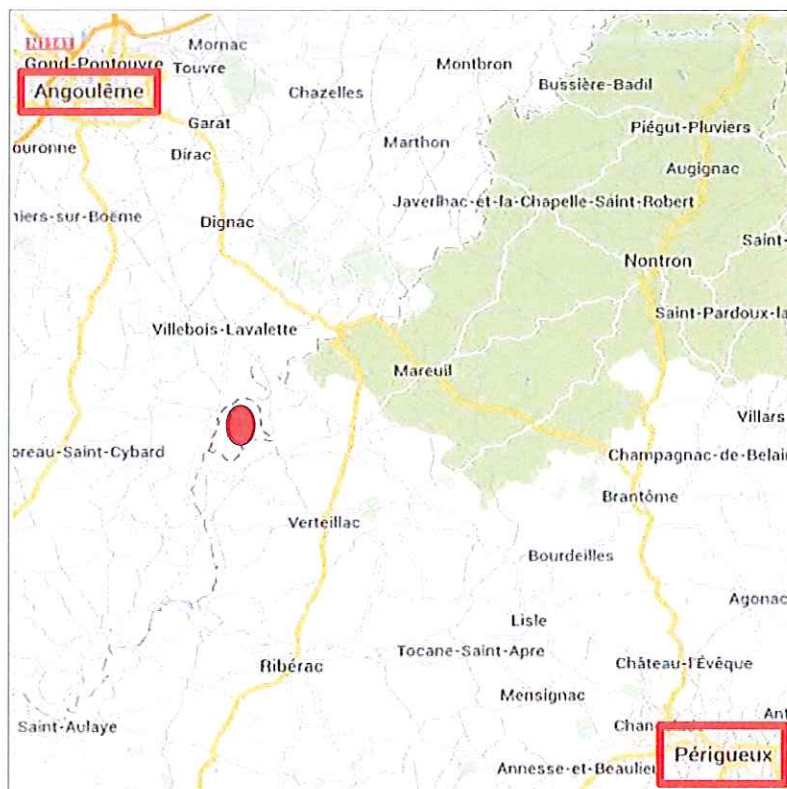
**Territoire concerné :** Commune de Vendoire

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 25 septembre 2014

**Date d'avis de l'agence régionale de santé :** 24 octobre 2014

## 1. Contexte général

Vendoire est une commune du nord du département de la Dordogne, située à proximité immédiate du département de la Charente, à environ 30 km d'Angoulême et 50 km de Périgueux.



Localisation de la commune de Vendoire (Source : Google Map)

La commune de Vendoire dispose d'une carte communale approuvée en décembre 2007 qu'elle a souhaité réviser afin de redéfinir le développement de l'urbanisation du bourg et celui du site touristique des tourbières, d'accompagner les nouveaux projets touristiques et de loisirs et enfin de mener une réflexion sur la rétention foncière.

L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale a pour objet de prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire afin de définir un projet de document de moindre impact environnemental. L'environnement est considéré au sens large, recouvrant la prise en compte des risques naturels et technologiques, la limitation de la consommation d'espace, la préservation des milieux naturels et du cadre de vie, la réduction des déplacements, des pollutions et des nuisances, etc.

## 2. Remarque générale

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 pas<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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. »

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 Venduire fait apparaître trois secteurs différents :

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

Le secteur Ut, dont la vocation spécifique est l'accueil de constructions et aménagements liés au tourisme, n'est pas opérationnel et ne correspond pas au champ ouvert par le code de l'urbanisme. Ainsi, au sein de cette zone, des implantations industrielles pourront être accueillies, au même titre que tous types d'activités ou de constructions. **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.

**En outre, le rapport de présentation fait état d'un projet de circuit automobile mais la carte communale ne prévoit aucun secteur dédié à cette activité et n'en mesure pas l'impact éventuel. En l'état, si le projet venait à se concrétiser, il pourrait nécessiter une révision de la carte communale.**

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

Le contenu du rapport de présentation d'une carte communale faisant l'objet d'une évaluation environnementale est défini à l'article R.124-2-1 du code de l'urbanisme. Le dossier présenté contient l'ensemble des items exigés par le code de l'urbanisme, mais ceux-ci appellent les remarques développées ci-après.

#### **A. Prévisions en matière de développement et consommation d'espace induite**

En matière de démographie et d'habitat, le diagnostic met en avant les éléments suivants :

- La commune de Venduire comptait 152 habitants en 2010, soit 3 habitants de plus qu'en 1999. Ce très léger regain de population, dû à un phénomène d'accueil migratoire, fait suite à l'importante diminution connue sur la décennie précédente : - 36 habitants, soit près de -20 %, entre 1990 et 1999.
- L'accueil de cette population ne s'est cependant pas traduit par un accroissement de la construction de nouvelles résidences principales puisque le nombre de ce type de logement n'a pas augmenté entre 1999 et 2010, au contraire, il est en régression depuis 1990 (-6 résidences principales entre 1990 et 2010). La construction s'est concentrée sur la production de résidence secondaires ou occasionnelles, dont le nombre a doublé entre 1990 et 2010 pour atteindre 38 logements.
- En outre, la commune connaît un important phénomène de vacance des logements, avec plus de 18 % de logements vacants (soit 23 logements).

Le projet communal à l'horizon 2024 est de stabiliser la population à environ 160 habitants, soit une croissance de la population d'environ 5 % (8 habitants). **Ce développement est modéré, mais l'autorité environnementale relève certaines incohérences du rapport de présentation en la matière, qui ne permettent pas d'identifier clairement le projet communal.**

En effet, il est plusieurs fois affirmé que l'objectif est de stabiliser la population aux alentours de 160 habitants, or les projections retenues<sup>2</sup> pour 2024 font état de 14 habitants supplémentaires et de 14 logements (10 constructions nouvelles et 4 réhabilitations). Outre le manque d'explication sur la nécessité de prévoir un logement pour générer l'accueil d'un nouvel habitant, les perspectives dégagées sont supérieures aux besoins identifiés en matière d'accueil de population.

<sup>2</sup> Rapport de présentation p.54-55

De plus, les justifications des orientations retenues dans la carte communale<sup>3</sup>, qui listent notamment le potentiel de développement, en nombre de lots, de chaque secteur constructible, permettent d'identifier **un potentiel de construction de 21 à 24 lots**, soit une possibilité d'accueil de 40 à 50 nouveaux habitants, **en-dehors de toute résorption de la vacance des logements existante**. Ce potentiel est plus de cinq fois supérieur aux objectifs affirmés précédemment dans le rapport de présentation.

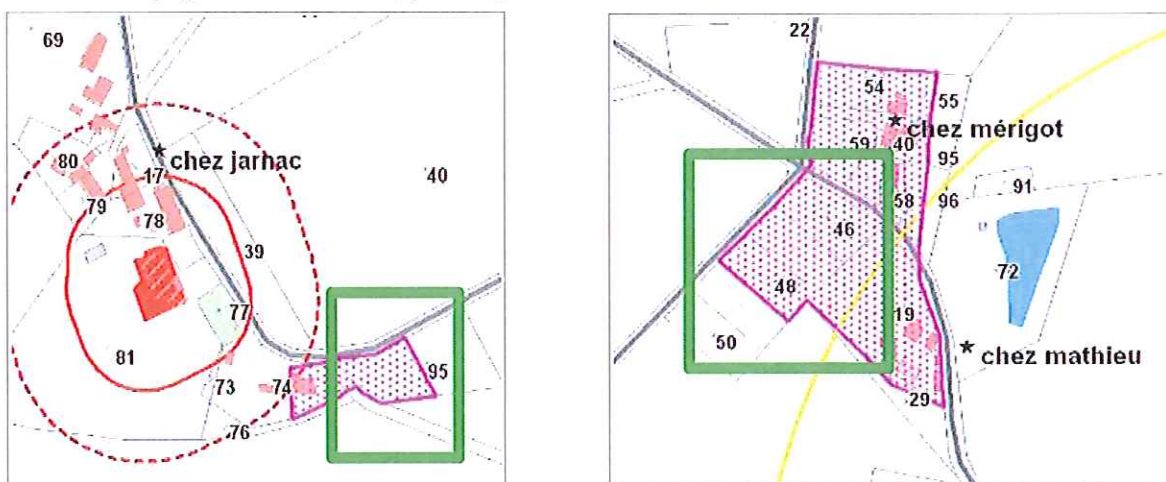
L'autorité environnementale estime nécessaire de remettre en cohérence le rapport de présentation afin de permettre au public de comprendre le projet retenu, que ce soit en termes d'augmentation de la population, de nombre de constructions attendues mais également de leur traduction en termes de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

En ce qui concerne la consommation d'espace, le rapport de présentation met en avant la réduction des espaces constructibles opérée par rapport à la carte communale en vigueur (réduction de 3,16 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat, augmentation de 1,5 ha de celles dédiées à l'activité, soit une réduction globale des surfaces constructibles d'environ 1,7 ha).

Si la commune prévoit un développement avec une densité relativement faible (5 logements / ha), celle-ci correspond globalement à une amélioration de la situation existante.

Le projet communal estime donc les besoins en espaces pour accueillir 10 nouveaux logements à 2 ha. Toutefois, le rapport de présentation affirme la nécessaire prise en compte d'un important phénomène de rétention foncière et utilise un coefficient doublant cette surface, avant de conclure à un besoin en espace estimé entre 2 et 6 ha. **Il conviendra de compléter le rapport de présentation avec des éléments permettant de justifier ce phénomène de rétention foncière et la nécessité de fixer le coefficient à un tel niveau.**

En outre, la commune a fait le choix de permettre un développement éclaté au sein du bourg et de quatre autres secteurs, parfois en extension spatiale, ce qui ne participera pas à une gestion économe de l'espace et contribuera à accroître les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre. Or le rapport de présentation met en avant une capacité de construction dans le centre-bourg, desservi en assainissement collectif, de 10 à 13 lots, soit l'équivalent du besoin identifié en pages 54 et 55 du rapport de présentation.



Exemples d'extension spatiale de certains « hameaux » de la commune

## B. Milieux naturels

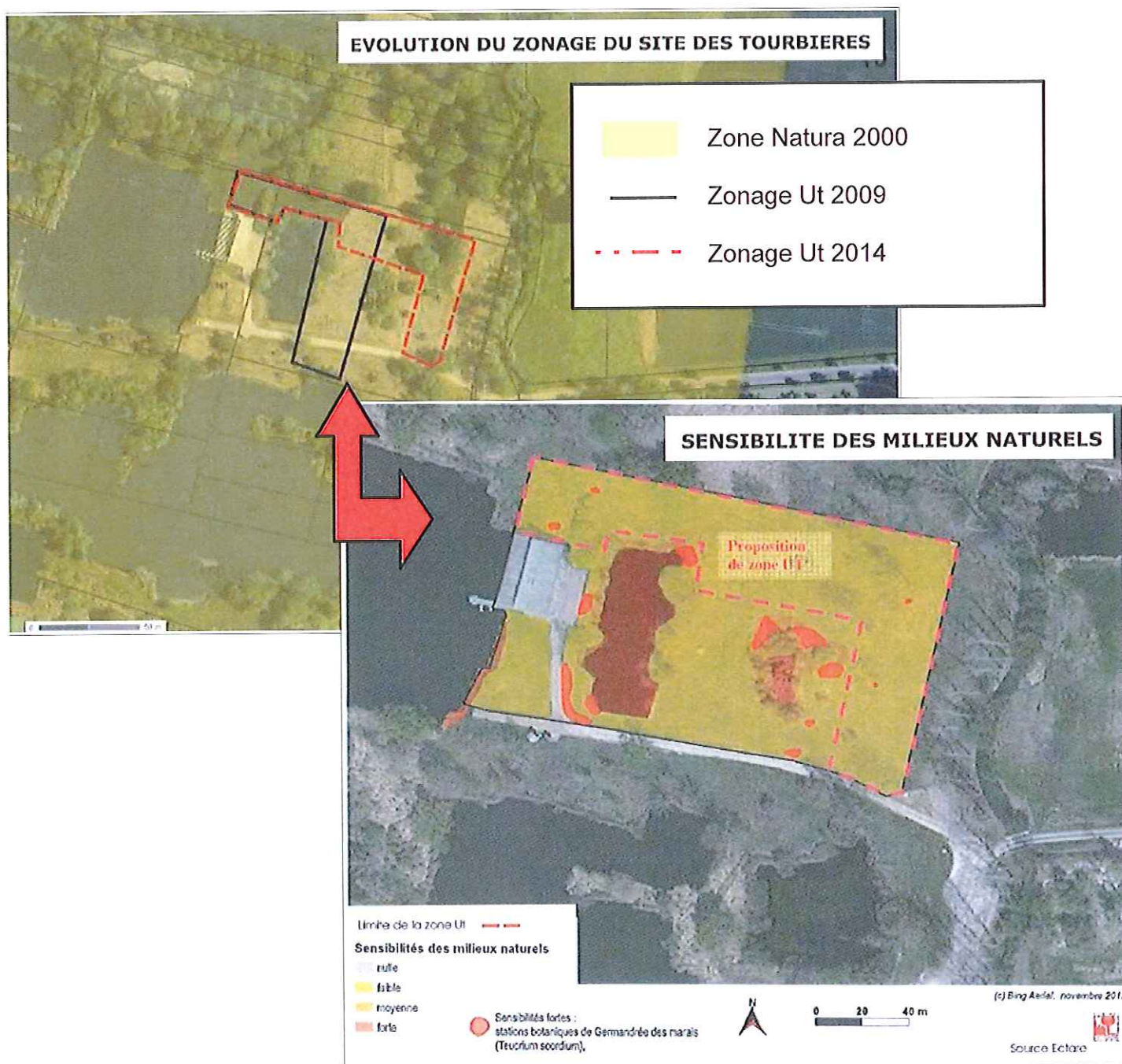
En ce qui concerne les milieux naturels, la commune de Venduire est marquée par la présence de plusieurs inventaires et protections des milieux naturels, principalement en lien avec la vallée de la Lizonne<sup>4</sup>. Cet espace naturel est concerné par deux zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF) « Vallée de la Nizonne » et « Marais alcalins de la vallée de la Nizonne » et

<sup>3</sup> Rapport de présentation p.92-105

<sup>4</sup> La Nizonne et la Lizonne sont un seul et même cours d'eau dont le nom change en aval de la commune d'Édon (Charente).

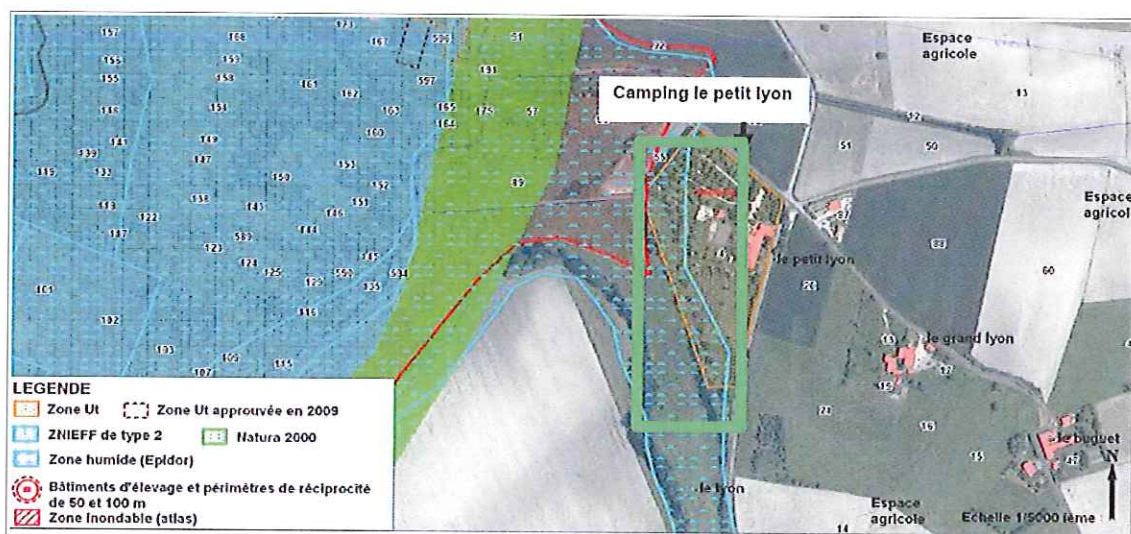
par le site Natura 2000 « Vallée de la Nizonne ». La présentation des éléments liés à ces sites est complète et bien illustrée.

En ce qui concerne le site Natura 2000, le rapport de présentation contient les informations bibliographiques générales, complétées par des informations plus précises sur le site retenu pour la valorisation du tourisme lié aux tourbières. Ces informations permettent d'apprécier les évolutions portées au zonage de la carte communale, **qui permettent notamment d'éviter au maximum les impacts prévisibles de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur cette zone.**



Evolution du zonage Ut retenu en fonction de la prise en compte des enjeux naturels

En ce qui concerne la prise en compte des zones humides, l'autorité environnementale s'interroge sur la pertinence du zonage Ut retenu pour le développement du camping au lieu-dit « Le petit lyon », puisque celui-ci s'implante en partie sur une zone humide identifiée au sein du rapport de présentation.



Le développement de cette activité, à proximité immédiate d'une zone humide et en limite d'une surface en eaux identifiée (p.65 du rapport de présentation), devrait être mieux justifié, notamment en l'absence d'un raccordement au système d'assainissement collectif qui aurait permis de réduire les risques de pollution accidentelle des cours d'eau et ainsi les atteintes potentielles au site Natura 2000 voisin.

Enfin, si le rapport de présentation identifie et décline les enjeux concernant le territoire en matière de trame verte et bleue, par le biais d'une reproduction de la cartographie prévisionnelle du Schéma Régional de Cohérence Écologique, aucune analyse en matière de trame verte et bleue à l'échelle locale ne vient compléter et préciser ces informations. **Il serait opportun de compléter le rapport de présentation en la matière afin de s'assurer de l'absence d'impact des choix communaux sur la trame verte et bleue lors de la mise en œuvre de la carte communale.**

#### **4. Prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale et conclusion de l'autorité environnementale**

Le projet de révision de la carte communale de Vendoire prévoit une réduction des surfaces constructibles par rapport au document en vigueur, s'inscrivant ainsi dans les objectifs fixés au niveau national en matière de gestion économe de l'espace.

Toutefois, le rapport de présentation contient certaines incohérences ou manques qui ne permettent pas d'apprécier pleinement les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

Tout d'abord, l'impact des zones Ut définies dans la carte communale devrait être mieux apprécié, au regard des possibilités réelles de développement qu'elles offrent en matière d'activités, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Ensuite, il conviendrait de remettre en cohérences les données fournies, notamment en matière d'accueil de population, de constructions nécessaires pour atteindre ces objectifs et de résorption de la forte vacance des logements affectant la commune. Ces éléments pourraient éventuellement remettre en cause les choix opérés, notamment en ce qui concerne la nécessité de développer certains secteurs isolés.

S'agissant de la prise en compte des espaces naturels, des informations complémentaires sur la trame verte et bleue à l'échelle locale pourraient utilement venir compléter le dossier, qui comprend toutefois des informations précises et bien illustrées en ce qui concerne l'impact sur le site Natura 2000 « Vallée de la Nizonne ».

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH