

le PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le

25 FEV. 2015

Mission Connaissance et Évaluation

Révision de la carte communale de Faux (Dordogne)

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

Avis PP-2014-054

Porteur du document : Communauté de communes Portes Sud Périgord

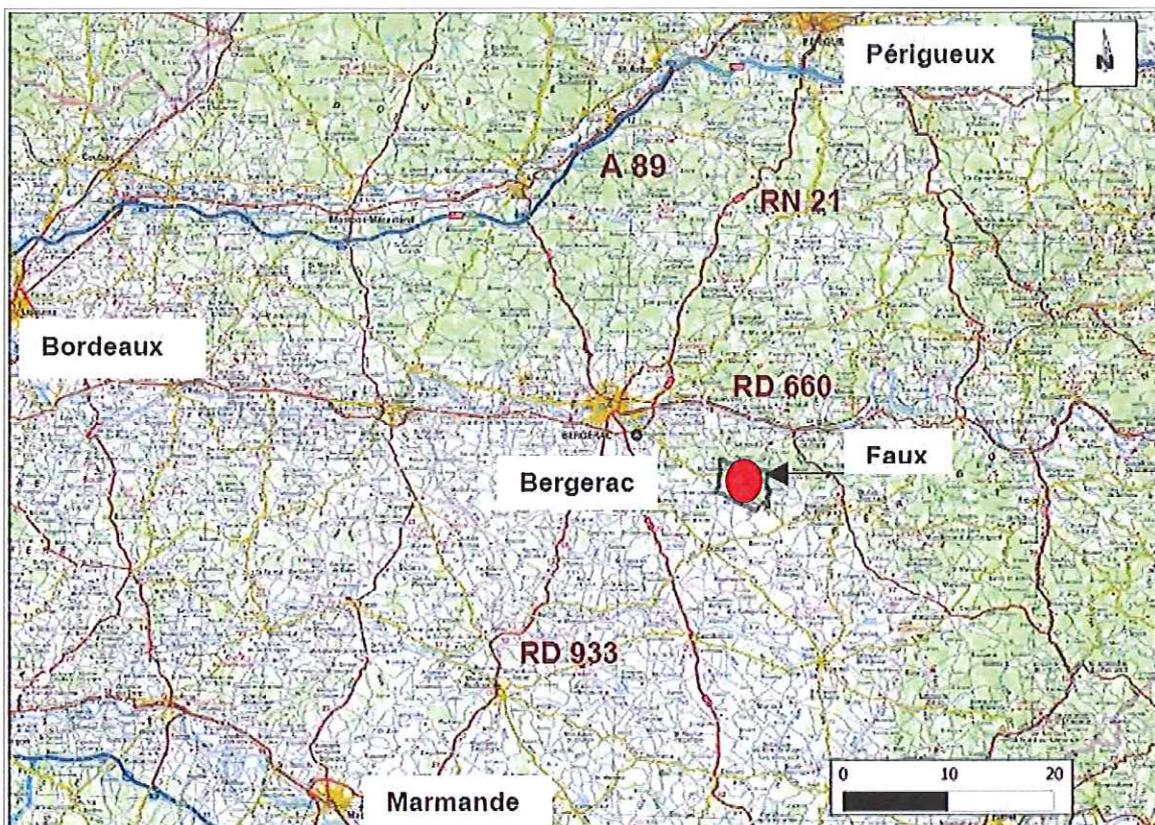
Territoire concerné : Commune de Faux

Date de saisine de l'autorité environnementale : 09 décembre 2014

Date de consultation de l'agence régionale de santé : 05 janvier 2015

1. Contexte général

La commune de Faux est située dans le département de la Dordogne, à environ 20 km de Bergerac, 60 km de Périgueux et Marmande et 130 km de Bordeaux.



Localisation de la commune de Faux (Source : Rapport de présentation)

La commune est actuellement dotée d'une carte communale, approuvée par le préfet de la Dordogne le 29 septembre 2006, qu'elle souhaite réviser afin de permettre le développement d'une activité touristique déjà présente. L'unique objet de la présente révision consiste en la création d'un secteur constructible « Ut » à vocation touristique.

Le territoire communal comprenant pour partie le site Natura 2000 FR7200808 « *Carrières de Lanquais – Les Roques* » la révision est soumise à évaluation environnementale, objet du présent avis de l'autorité environnementale, au titre des dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

2. Remarques générales

La commune de Faux a souhaité réviser sa carte communale dans l'unique but de permettre le développement d'une activité touristique. L'évaluation environnementale réalisée dans la procédure de révision a porté uniquement sur cet objet.

L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale doit être réalisée sur l'intégralité du territoire communal et sur l'ensemble des choix effectués au sein du document. En l'état, l'évaluation environnementale de la carte communale ne saurait donc être considérée comme complète et ne dispensera pas les projets de la réalisation d'une étude d'impact au titre des rubriques 33, 35, 36 et 40 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

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.

La commune de Faux a choisi de créer un secteur « Ut » où seules sont admises les constructions à vocation touristique, ce qui ne correspond pas aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

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, ce qui transparaît d'ailleurs dans le dossier puisque la commune affirme à plusieurs reprises sa volonté d'engager l'élaboration d'un PLU.

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

La restitution de la démarche d'évaluation environnementale se fait au-travers du rapport de présentation, dont le contenu est défini à l'article R.124-2-1 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale précise que cette restitution doit permettre à tout participant à l'enquête publique de bien comprendre les enjeux du territoire, le projet de la collectivité et l'articulation du projet avec la prise en compte des enjeux.

Sur la forme, nonobstant les remarques développées précédemment, le rapport de présentation de la carte communale de Faux contient l'ensemble des items exigés par le code de l'urbanisme.

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

La révision de la carte communale n'étant opérée que dans le but de permettre la réalisation d'un projet de développement touristique, le projet communal acté en 2006 n'a pas été réinterrogé.

Le rapport de présentation dresse toutefois un bilan partiel de sa mise en œuvre et constate que les résultats obtenus sont conformes aux objectifs fixés, voire supérieurs aux attentes en termes de consommation d'espace, les densités réelles étant plus importantes que celles envisagées.

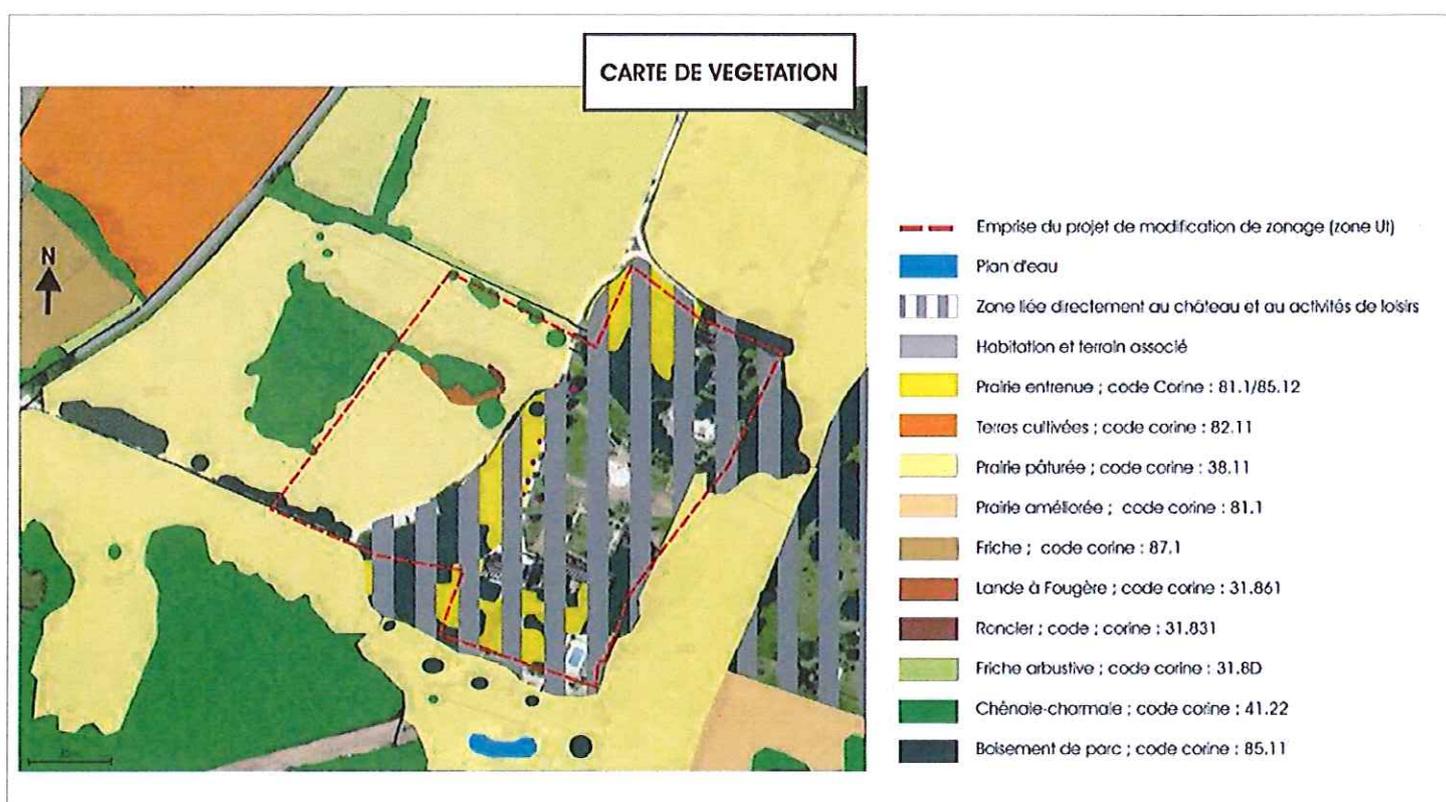
¹ L'article L.124-2 du code de l'urbanisme dispose que le secteur est inconstructible à l'exception de « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles 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. »

L'autorité environnementale regrette que la commune n'ait pas procédé à une adaptation de son projet au regard du bilan opéré, car les disponibilités foncières restant mobilisables au sein de la carte communale sont encore très importantes (plus de 33 ha) au regard des objectifs d'accueil de population et de construction restant à réaliser. En effet, la commune indique avoir d'ores et déjà accueilli 38 constructions sur les 50 prévues par la carte communale approuvée. **Il reste donc 33 ha de disponibilités foncières pour la réalisation d'environ 12 habitations supplémentaires.** Cette importante capacité a pour origine l'application d'un coefficient de rétention foncière particulièrement important² et manifestement surestimé, qu'il conviendra de revoir dans le projet de PLU à venir.

B. Milieux naturels

En ce qui concerne la zone « Ut » objet de la révision :

Le secteur Ut motivant la révision présente deux caractéristiques principales : une majeure partie du site est occupée par le support actuel de l'activité touristique, le château, ses dépendances ainsi que par la station d'épuration des eaux usées afférente au traitement des effluents produits ; l'autre partie du site, destinée à accueillir quelques gîtes permanents, est principalement occupée par des prairies pâturées.



Analyse Corine Land Cover de l'occupation des sols (Source : Rapport de présentation)

Cette première analyse a été complétée par des visites de terrains, destinées à caractériser la flore ainsi que la faune présentes sur le site. Les habitats naturels présents sur le site sont de faible valeur patrimoniale. La méthodologie retenue pour établir ces résultats est expliquée et justifie notamment la réalisation d'une seule visite de terrain au regard de la sensibilité environnementale du site.

La prairie pourrait faire partie du territoire de chasse des chiroptères présents sur la commune et ses environs, notamment au sein des grottes abritant les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Mais l'analyse des incidences de la carte communale sur ce site démontre que les incidences seront minimales du fait d'une très faible artificialisation des sols. En outre le développement de cette activité d'accueil touristique permettra de contribuer au maintien d'une activité hippique, qui contribue à l'entretien de ce type de végétation.

² Le coefficient a été fixé à 3 soit un triplement des besoins en surfaces initialement estimés par le projet.

En ce qui concerne les risques de pollution, le secteur retenu sera raccordé à la station d'épuration développée par le propriétaire afin de gérer les effluents générés par son activité touristique. Le dispositif présent est conforme aux exigences réglementaires et sa capacité théorique (environ 50 EH³) restera supérieure aux besoins existants et futurs.

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

La carte communale de Faux fait l'objet d'une révision afin de permettre le développement d'une activité touristique existante, par la création d'un secteur constructible dédié.

Les informations contenues dans le rapport de présentation afférentes à ce secteur sont complètes, illustrées et permettent de s'assurer que le développement retenu aura le moins d'incidences possibles sur l'environnement.

Toutefois, l'autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale d'une révision de carte communale doit en principe porter sur l'ensemble du territoire de la commune lorsque le document initial n'a pas fait l'objet d'une première évaluation environnementale. En l'état, la carte communale ne saurait donc être considérée comme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et ne dispensera pas les projets de l'application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement. La réalisation d'une telle évaluation sera nécessaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme que la commune évoque à plusieurs reprises au sein du rapport de présentation.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH