

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le 18 SEP. 2015

Mission Connaissance et Évaluation

## Révision de la Carte Communale de Valeuil (Dordogne)

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

Avis 2015-037

**Porteur du Plan :** Communauté de Communes Dronne et Belle  
**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 8 juillet 2015  
**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 3 août 2015

#### Contexte général

La commune de Valeuil fait partie de la Communauté de Communes Dronne et Belle située à environ 25 km au Nord de l'agglomération de Périgueux.



### *Localisation de la commune – extrait du rapport de présentation*

En application des articles R121-14 et R121-16 du Code de l'Urbanisme, la révision de la carte communale de Valeuil a fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant notamment d'évaluer ses incidences sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives. Cette procédure est expliquée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R124-2-1 du Code de l'Urbanisme.

## **1. Remarques générales**

En préambule, d'une manière générale, l'évaluation environnementale de la révision de la carte communale de Valeuil se limite principalement à analyser les incidences des modifications apportées par le projet de révision (zones urbanisées ajoutées et/ou enlevées par rapport aux zones urbanisées de la carte communale existante).

Sans remettre en cause la pertinence des choix effectués, il ressort toutefois que les incidences de plusieurs secteurs non urbanisés à ce jour (par exemple le large espace au sud du bourg ou bien la zone d'activité des Rades), mais déjà considérés comme à urbaniser dans la carte communale actuelle, **ne sont pas couverts par l'évaluation environnementale réalisée alors que le projet de révision conforte leur perspective d'urbanisation.**

**L'Autorité environnementale rappelle à cet égard qu'il y a lieu de faire porter l'évaluation environnementale sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur l'ensemble des zones non urbanisées à ce jour mais dont l'urbanisation est permise par la carte communale révisée.**

**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 R122-2 du Code de l'Environnement. Cette remarque s'applique tout particulièrement pour la ZAC des Rades.**

L'Autorité environnementale rappelle également 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 L111-1 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L124-2 et R124-3 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. 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 Valeuil 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 à cet égard qu'un Plan Local d'urbanisme (PLU) est un outil de planification territoriale plus adapté à une gestion différenciée du territoire communal.

## **2. Diagnostic du territoire et prévisions de développement**

### Extraits du Code de l'Urbanisme

*Le rapport de présentation 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.*

Il ressort de cette partie les principaux éléments suivants :

La population de la commune s'établissait à 389 habitants en 2011, avec une évolution globalement positive sur les vingt dernières années (+ 100 habitants) mais une tendance au vieillissement. Le parc de logement s'établissait à 206 en 2011, dont environ 5 % de logements vacants.

En terme de consommation de l'espace, depuis 2004, la superficie par logement neuf à destination d'habitat s'est établie à environ 3 000 m<sup>2</sup>, avec des variations entre 1 300 m<sup>2</sup> et 6 000 m<sup>2</sup>, ce qui reste très important.

**L'un des enjeux du territoire est de favoriser l'arrivée de jeunes ménages afin d'éviter une amplification du phénomène de vieillissement de la population, tout en réduisant la consommation d'espace par les logements neufs.**

L'activité agricole est encore bien présente en terme d'occupation de l'espace, d'activités et d'emplois. La vie locale (emplois, commerces, services) reste toutefois fortement liée aux communes de Bourdeilles, Brantôme et à l'agglomération de Périgueux, avec des déplacements en voiture très largement majoritaires (80 %).

Il est également à noter la présence d'une **zone d'activités économiques communautaire de plus de 5 hectares en cours de développement sur le secteur des Rades**, qualifiée de stratégique, mais dont la justification (localisation, dimensionnement, perspectives de développement, type d'activités) reste non précisée dans le dossier.

**L'alimentation en eau potable** du territoire est assurée par le Syndicat des eaux de Coulounieix / Razac-sur-l'Isle. La commune dispose de deux ressources en eau exploitées pour la production d'eau potable (source du Lavoir et puits du moulin d'Amenot). Ces captages ne disposent pas de périmètres de protection. L'Autorité environnementale rappelle à cet égard que **la procédure d'instauration des périmètres de protection de ces captages doit être engagée par la collectivité**. La commune peut aussi être desservie par des captages présents sur d'autres communes (Lisle ou Razac sur l'Isle). En remarque, il n'existe pas de captage dans l'Isle alimentant la collectivité contrairement à ce qui est mentionné en page 45 du rapport (cette erreur devra être corrigée). Le rapport affirme, mais sans le démontrer, que la capacité du réseau, moyennant le développement de certains secteurs, devrait permettre d'accueillir de nouveaux branchements.

En matière d'**assainissement des eaux usées**, la commune a mis en place un réseau de collecte des eaux usées au niveau du bourg, raccordé à une station d'épuration d'une capacité largement sous-utilisée à ce jour. **Le rapport de présentation n'apporte en revanche aucun élément sur les éventuels dysfonctionnements des dispositifs d'assainissement autonome sur le territoire.** Les contraintes du territoire en matière d'assainissement autonome (capacité d'épuration des sols, présence d'exutoires pérennes) ne sont par ailleurs pas précisées.

A l'issue du diagnostic, **les objectifs principaux fixés par la commune au travers de la révision de la carte communale** sont :

- d'accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire communautaire,
- de favoriser la pérennité de l'activité agricole,
- de favoriser la dynamique économique du territoire communautaire,
- de préserver et mettre en valeur le cadre de vie,
- de prendre en compte les risques naturels prévisibles (essentiellement incendie et inondation).

### 3. Analyse de l'état initial de l'environnement

#### Extraits du Code de l'Urbanisme

*Le rapport de présentation 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.*

Le rapport environnemental rappelle les principales caractéristiques du territoire communal portant sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain, le paysage et le patrimoine.

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant de la **Dronne** dans un secteur marqué par des crêtes boisées et un secteur agricole ouvert au centre de la commune. En fond de vallée

s'écoule la Dronne dans un milieu de prairies humides et de terres cultivées. L'ensemble de la vallée de la Dronne entre Brantôme et Bourdeilles est **inscrite au titre des sites naturels** (une partie en site inscrit et une autre en site classé). La cartographie des sites inscrit et classé figure en page 67 du rapport. **La préservation du paysage, notamment au niveau de ces sites, revêt une importance toute particulière.**

Le rapport de présentation intègre également en page 61 et suivantes une présentation assez générale de la faune et de la flore potentiellement présente au sein du territoire, dont les espèces patrimoniales liées à la Dronne (Vison d'Europe, Lamproie marine, Ecrevisse à pattes blanches, Grande Alose, papillons, insectes, etc). La Dronne constitue en particulier un site **Natura 2000** ainsi qu'une **Zone Naturelle d'Interêt Ecologique, Faunistique et Floristique de grand intérêt écologique**. **La préservation de la qualité des eaux de la Dronne et des espèces associées constitue également un enjeu particulièrement fort.**

#### **4. Analyse des incidences notables prévisibles et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement**

##### Extraits du Code de l'Urbanisme

*Le rapport de présentation 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 et 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 ;*

Le rapport de présentation intègre une analyse des incidences de la mise en œuvre des modifications apportées par la révision de la carte communale sur les différentes thématiques de l'environnement.

Concernant la thématique de **l'assainissement**, l'augmentation de population entraîne des rejets supplémentaires en eaux usées susceptibles de générer une pollution des milieux récepteurs. Il est noté que la station d'épuration communale présente une capacité suffisante pour traiter les rejets des habitations du bourg connectées au réseau collectif. En revanche, pour le reste de la commune, **les incidences liées aux dispositifs d'assainissement individuel ne sont pas analysées**. Or, comme le rappelle très justement le cahier (cahier n°15 de janvier 2013 – page 17) du réseau de l'association des maires de France et des associations départementales de maires, relatif à l'assainissement non collectif des communes : **« L'assainissement non collectif n'est pas adapté à toutes les situations. Aucune des filières actuellement disponibles ne peut être mise en œuvre dans certains cas (parcelles trop petites, sols imperméables, absence de possibilité de rejet en milieu hydraulique superficiel) d'où l'importance d'un zonage correctement réalisé qui tienne compte de tous les critères précédemment cités ».**

Le dossier mériterait d'être complété par **une analyse de l'aptitude des sols à l'auto-épuration dans les zones vouées à l'urbanisation avec assainissement autonome**, en identifiant les exutoires possibles (cours d'eau pérennes à proximité dans les éventuels secteurs défavorables à l'assainissement autonome mais dans lesquels celui-ci est néanmoins prévu). **Faute de ces éléments, l'absence d'incidences sur les milieux récepteurs (eaux superficielles et souterraines) n'est pas démontrée.**

Concernant la thématique du **milieu naturel**, il est noté que les zones vouées à être urbanisées sont en très grande majorité situées sur des parcelles agricoles limitrophes aux zones urbaines existantes, et présentent donc **potentiellement peu d'incidences sur la faune et la flore**. En particulier les secteurs sensibles liés aux zones humides, aux grands ensembles boisés, aux zones semi-bocagères et aux plateaux calcaires sont évités. **Le projet de carte communale, du fait de la volonté de recentrer l'urbanisation au niveau du bourg et des hameaux, présente des incidences limitées sur les corridors écologiques (trame bleue et trame verte).**

Concernant la thématique du **paysage**, il est noté que les sites remarquables de la vallée de la Dronne ainsi que les plateaux calcaires sont préservés de toute urbanisation. Le choix de resserrer la trame urbaine en évitant des développements linéaires va également dans le sens de la préservation du paysage. Concernant tout particulièrement **les sites inscrits et classés liés à la vallée de la Dronne dont la préservation constitue un enjeu majeur**, il ressort que les modifications apportées au bourg et hameaux concernés vont dans le sens d'une limitation des incidences (en particulier par la réduction des zones à urbaniser dans les sites). **Toutefois, compte-tenu de la très grande richesse paysagère de ces sites, le rapport de présentation mériterait a minima d'être complété par une analyse paysagère de l'ensemble des zones vouées à être urbanisées au sein de ces sites, pouvant donner lieu à des mesures d'évitement et de réduction plus larges.**

## 5. Explication des choix retenus pour la délimitation des zones

### Extraits du Code de l'Urbanisme

*Le rapport de présentation 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 ;*

Le rapport de présentation intègre une explication des choix retenus pour la délimitation des zones.

L'objectif affiché par la commune est **d'atteindre 500 habitants à l'horizon 2025**.

**Il est relevé tout particulièrement la volonté de la collectivité de centrer l'urbanisation vers le bourg et les hameaux tout en veillant à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

A l'issue de la révision, la carte communale permet ainsi l'accueil d'environ 70 nouvelles constructions, pour une surface moyenne de 1 725 m<sup>2</sup> par construction, **ce qui reste toutefois conséquent même s'il convient de souligner un effort de réduction par rapport aux années précédentes (3 000 m<sup>2</sup> par construction)**. Afin de répondre à ces besoins, le nouveau zonage propose environ 12 ha de superficie constructible et disponible.

En revanche, **le choix de prévoir une nouvelle zone U dans le bourg au sein du site Natura 2000 constitué par la Dronne doit faire l'objet d'une argumentation (raison du choix, absence d'alternative, incidences sur le site), l'évitement devant être privilégié en tout premier lieu.**

## 6. Analyse des résultats – Critères indicateurs et modalités de suivi

### Extraits du Code de l'Urbanisme

*Le rapport de présentation 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.*

Cette partie, traitée de manière sommaire en page 104 du rapport de présentation, mériterait d'être développée. Des critères précis, associés à des indicateurs renseignés à l'état initial avec présentation des modalités de suivi doivent être définis, notamment en terme de consommation de l'espace et d'incidences potentiellement négatives sur l'environnement.

## 7. Résumé non technique

### Extraits du Code de l'Urbanisme

*Le rapport de présentation comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation comprend un résumé non technique qui **n'appelle pas d'observations particulières**.

## 8. Conclusion de l'avis

D'une manière générale, l'évaluation environnementale de la révision de la carte communale de Valeuil se limite principalement à analyser les incidences des modifications apportées par le projet de révision (zones urbanisées ajoutées et/ou enlevées par rapport aux zones urbanisées de la carte communale existante).

Sans remettre en cause la pertinence des choix effectués, il ressort toutefois que les incidences de plusieurs secteurs non urbanisés à ce jour (par exemple le large espace au sud du bourg ou bien la zone d'activité des Rades), mais déjà considérés comme à urbaniser dans la carte communale actuelle, **ne sont pas couverts par l'évaluation environnementale réalisée alors que le projet de révision conforte leur perspective d'urbanisation**.

**L'Autorité environnementale rappelle à cet égard qu'il y a lieu de faire porter l'évaluation environnementale sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur l'ensemble des zones non urbanisées à ce jour mais dont l'urbanisation est permise par la carte communale révisée.**

**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 R122-2 du Code de l'Environnement. Cette remarque s'applique tout particulièrement pour la ZAC des Rades.**

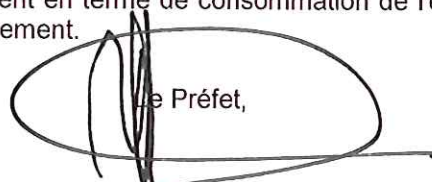
Au-delà de ces éléments, Il est relevé la **volonté de la collectivité de centrer l'urbanisation vers le bourg et les hameaux tout en veillant à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du territoire, portant notamment sur la préservation de la Dronne classé en site Natura 2000, et celle des sites inscrits et classés au titre du paysage de la vallée de la Dronne.**

**L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation appellent des observations qu'il convient de prendre en compte. En particulier, des compléments sont nécessaires concernant l'assainissement autonome, sans lesquels l'absence d'incidences sur les milieux récepteurs (eaux superficielles et souterraines) ne peut être démontrée. Par ailleurs, un complément d'analyse paysagère est sollicité dans les zones non construites à ce jour mais vouées à être urbanisées au sein des sites inscrit et classé liés à la vallée de la Dronne.**

**Par ailleurs, le choix de prévoir une nouvelle zone U dans le bourg au sein du site Natura 2000 constitué par la Dronne doit faire l'objet d'une argumentation, l'évitement devant être privilégié en tout premier lieu.**

Enfin, des **critères** précis, associés à des **indicateurs** renseignés à l'état initial avec présentation des modalités de suivi doivent être définis, notamment en terme de consommation de l'espace et d'incidences potentiellement négatives sur l'environnement.

  
Le Préfet,  
**Pierre DARTOUT**