



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la commune de Carsac-Aillac (Dordogne)**

n°MRAe 2021ANA11

dossier PP-2020-10265

Porteur du Plan : Communauté de communes du Pays de Fénelon
Date de saisine de l'autorité environnementale : 3 décembre 2020
Date de la consultation de l'agence régionale de santé : 4 janvier 2021

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

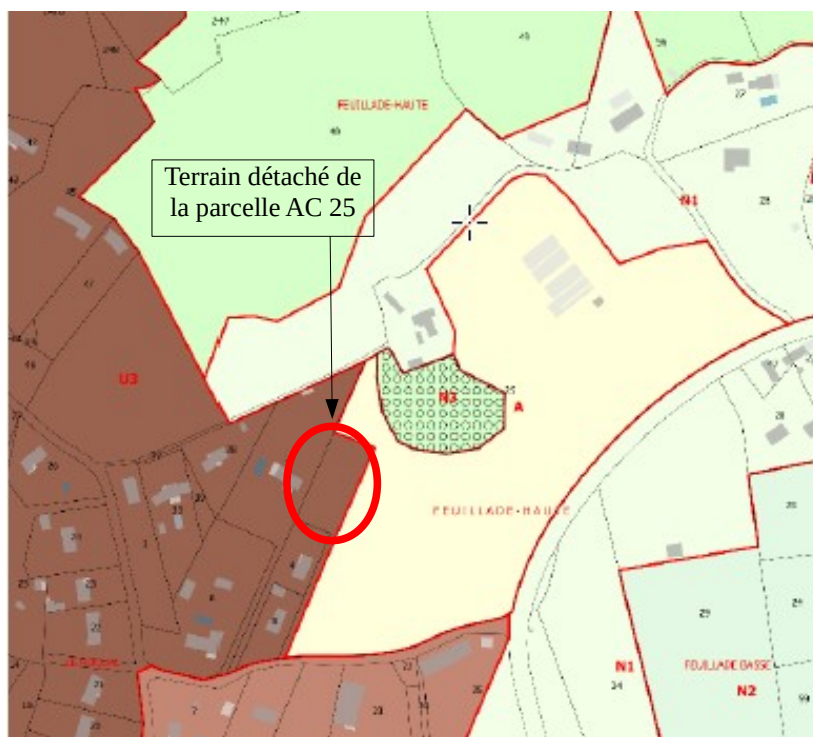
Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 29 janvier 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Le zonage U3 est le zonage des parcelles attenantes au terrain concerné par le projet. Dans le PLU en vigueur, la zone U3 se définit comme « *tissu urbain périphérique pavillonnaire* » se caractérisant par « *des constructions de faible hauteur implantées spontanément ou organisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations* ».

Le dossier ne présente pas de modification du règlement écrit.

La modification du règlement graphique du PLU se présente de la façon suivante :



Plan de zonage après révision (source : rapport de présentation de la révision du PLU de Carsac-Aillac)

III Justification du projet et présentation de scénarios alternatifs

La communauté de communes du Pays de Fénelon justifie l'extension en zone U3 d'une partie de la parcelle AC25 au motif de l'opportunité de la construction de l'habitation pour l'exploitation de l'activité horticole. La collectivité indique que cette construction ne peut être autorisée en zone A en faisant valoir que « *la dérogation [permettant de construire des habitations en zone A] est permise pour des éleveurs de cheptels mais demeure fermée pour les autres types d'agriculture* ». Cette assertion interroge dans la mesure où, au regard de la jurisprudence, un permis de construire pour une habitation en zone A peut être octroyé à condition qu'il soit démontré que le logement est nécessaire à l'activité agricole³.

Les solutions alternatives envisagées ne concernent qu'un périmètre restreint se limitant à des parcelles contiguës à l'exploitation. **La MRAe recommande d'élargir le rayon de la prospection, en observant que le territoire communal présente, dans un rayon d'un kilomètre autour du site, des zones urbanisées susceptibles de présenter des solutions alternatives.**

De plus, le rapport ne témoigne d'aucune recherche de solutions visant à minimiser les effets de l'urbanisation de la parcelle, notamment par la recherche de solutions permettant la réversibilité de l'usage du sol. La surface de 2 000 m², qui induit une faible densité pour un projet d'habitation individuelle, ne fait l'objet d'aucune justification. De plus, la révision proposée du PLU ne garantit pas que l'habitation projetée conservera, à terme, son usage initial d'habitation attachée à l'activité horticole.

3 Cour administrative d'appel de Lyon, 5 janvier 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, req. n° 09LY00035

La MRAe constate à cet égard que l'article U3.2 du règlement du PLU énonce que « sur l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions les constructions et installations non mentionnées à l'article U3.1 »⁴. Au regard de cet article, et de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, la révision permettrait donc d'implanter sur le terrain détaché de la parcelle AC 25, non seulement une construction à usage d'habitation, mais également des constructions à usage de bureaux ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics. **La collectivité ne démontre donc pas que le projet de révision soit le plus adapté, ni celui qui présente les moindres incidences.**

IV Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée

Situation du projet

Le rapport de présentation précise que le terrain concerné par la révision se situe dans un secteur présentant une alternance de zones urbanisées (habitations isolées ou groupées en lotissements), de milieux ouverts (prairies, champs, jardins) et de zones boisées.

Il met en avant la distance entre le site concerné et les sites Natura 2000 et les ZNIEFF alentours (1,3 km pour le site Natura 2000 le plus proche) pour faire valoir l'absence d'incidences négatives du projet. Le réseau hydrographique autour du site est également présenté à l'aide de cartes.

Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

Le rapport s'appuie sur les trames vertes et bleues identifiées par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine pour montrer que le terrain se situe hors des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité connus.

Le rapport présente les résultats d'une prospection pédologique et d'une étude floristique qui concluent que le terrain présente un sol sableux et asséchant. La faible valeur agronomique du terrain justifierait, selon le dossier, l'absence d'incidence notable du projet de révision.

Les plans de situation du projet font toutefois apparaître un espace boisé classé enclavé dans la parcelle AC25.

La MRAe recommande de rappeler les motifs qui ont conduit à classer le massif boisé concerné par le projet, en précisant les éventuelles incidences de la révision du PLU sur cet espace.

Risques

Le rapport n'évoque pas les risques qui concernent le terrain, notamment les risques ayant trait aux feux de forêts et aux mouvements de terrain, qui constituent des risques identifiés sur le territoire communal.

La MRAe relève que la thématique des risques n'apparaît pas prise en compte.

Réseaux

Le rapport précise que la desserte du terrain par les réseaux d'eau potable et d'électricité est « suffisante »⁵. En matière d'assainissement, le rapport avance que l'installation d'un système d'assainissement collectif est possible sans toutefois inclure ce terrain dans le zonage d'assainissement collectif. Aucune carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel n'est présentée.

La MRAe relève que le système d'assainissement le plus adapté en fonction de l'aptitude du sol à l'épuration, ainsi que des informations sur les réseaux d'eau potable et d'électricité qui desservent le terrain, ne sont pas apportés.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Carsac-Aillac vise à détacher un terrain agricole d'une superficie de 2 000m² de la parcelle cadastrée AC 25, et de le reclasser en zone urbanisée U3. D'après le dossier présenté, la finalité de cette révision est de permettre la construction d'une habitation liée à l'exploitation d'une activité horticole.

La MRAe relève que le dossier ne témoigne pas d'une recherche suffisante de solutions alternatives dans le but de préserver le zonage agricole sur de la parcelle, ni pour réduire les incidences de l'urbanisation de la

4 L'article U3.1 du PLU interdit dans la zone : 1) l'exploitation de carrières, 2) les aires de camping et les stationnements de caravane, 3) les constructions à usage agricole, 4) les parcs d'attraction et dépôts de véhicule, 5) les constructions destinées à l'activité artisanale, commerciale et industrielle.

5 Cf. Rapport de présentation du projet de révision du PLU de Carsac Aillac, p. 29.

parcelle concernée. La superficie du terrain détaché paraît en outre excessive pour les besoins d'une construction à usage d'habitation individuelle.

L'évaluation des incidences présentée dans le dossier est insuffisante. Outre les lacunes relevées pour ce qui concerne les risques et la desserte du terrain par les réseaux, l'étude ne semble pas prendre en compte le fait que le règlement de la zone U3 permettrait la construction de bureaux ou d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

La MRAe s'interroge sur la pertinence de cette révision, et recommande fortement à la collectivité de rechercher des solutions alternatives pour permettre à cette exploitante d'habiter à proximité de son activité sans toutefois artificialiser une parcelle agricole.

Bordeaux, le 29 janvier 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

signé

Hugues AYPHASSORHO