



Mission régionale d'autorité environnementale

Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
de Cublac (Corrèze)
par déclaration d'utilité publique relative au projet touristique du site
de Notre Dame de la Cabane**

n°MRAe 2018ANA22

dossier PP-2017-5955

Porteur de la procédure : Commune de Cublac

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 12 janvier 2018

Date de consultation de l'Agence régionale de santé : 16 janvier 2018

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 14 juin 2016 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 1^{er} mars 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Frédéric DUPIN.

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.

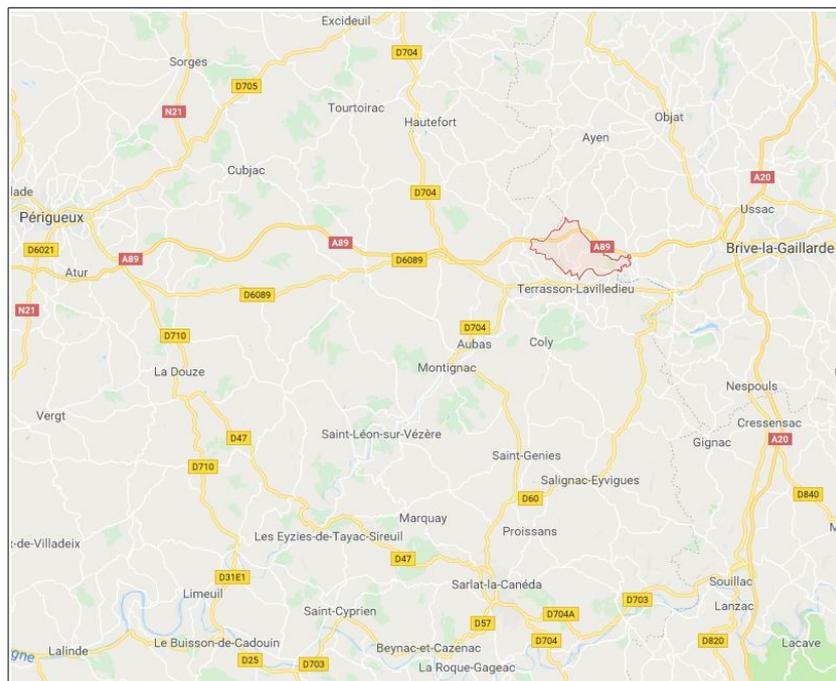
I - Contexte général

La commune de Cublac est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Brive-la-Gaillarde, dans le département de la Corrèze en limite du département de la Dordogne. D'une superficie de 2 018 ha, sa population est de 1 666 habitants (source INSEE 2015).

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 mars 2013.

Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 : *la Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24* (FR7401111, Directive Habitat). Ce site vise la préservation d'espèces inféodées à ce cours d'eau (poissons migrateurs, insectes, Loutre d'Europe, etc.) mais également la protection de chiroptères (Petits et Grands Rhinolophes, Murins, Barbastelles, Minoptère de Schreibers).

La mise en compatibilité du PLU fait donc l'objet d'une évaluation environnementale. Conformément aux dispositions de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur les dispositions de cette mise en compatibilité.

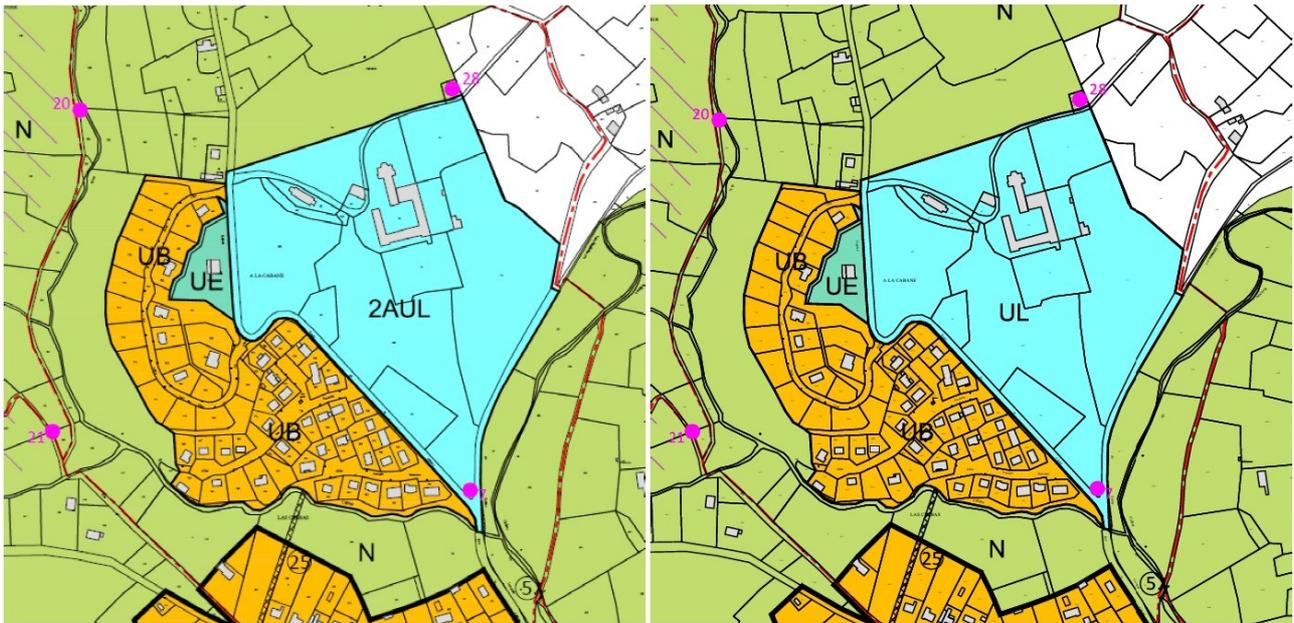


Localisation de la commune de Cublac (Source : Google maps)

II - Objet de la mise en compatibilité

La commune souhaite permettre la requalification du site de l'ancienne abbaye de Notre Dame de la Cabane, via la création d'un village touristique comprenant un hôtel 5 étoiles, 40 villas de plus de 150 m² chacune ainsi que divers équipements : centre de remise en forme, spa, complexe aquatique, centre d'affaires, courts de tennis, etc. .

À cette fin, la déclaration de projet portant mise en compatibilité propose de reclasser en zone urbanisée à vocation touristique (UL) des terrains actuellement classés en zone d'urbanisation future à vocation touristique 2AUL. L'emprise du site couvre environ 11 hectares.



Extrait du document graphique de zonage actuel
 Extrait du document graphique de zonage après modification
 Règlement graphique du PLU avant et après mise en compatibilité (Source : dossier de mise en compatibilité)

III - Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

La notice de présentation contient l'ensemble des informations exigées par le Code de l'urbanisme. Le dossier est lisible et bien illustré.

Le dossier concentre les développements relatifs à l'impact environnemental sur une recherche de la minimisation de l'abattage d'arbres et sur les dispositions constructives : villas à énergie positive, revêtements non imperméables sur les chaussées et aires de stationnements, dispositifs de gestion et de réutilisation des eaux pluviales, etc. L'Autorité environnementale note le caractère vertueux de ces dispositions. Toutefois, comme noté dans le dossier, la plupart de ces dispositions ne peut pas être réglementé par le PLU. L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le PLU une orientation d'aménagement et de programmation spécifique au site touristique, qui permettra notamment de cadrer les espaces dévolus aux aménagements et ainsi de sécuriser dans le temps la préservation des espaces boisés.

Par ailleurs, le dossier indique que le site de l'ancienne abbaye occupe une place privilégiée dans le paysage local de par sa localisation sur une hauteur. Si cela participe de l'intérêt d'une réhabilitation des bâtiments existants très dégradés, cela aurait également dû générer une analyse spécifique de l'impact paysager du projet touristique. L'Autorité environnementale recommande ainsi de compléter le dossier, en détaillant notamment, via des vues de synthèse, l'insertion paysagère des 40 villas projetées.

Enfin, le dossier ne comprend aucune analyse des espèces présentes sur le site. Il n'est donc pas possible, dans l'état actuel des documents transmis, d'évaluer les enjeux sur la faune et la flore. Au regard de la présence potentielle de certaines espèces dont la préservation est visée par le site Natura 2000 relativement proche (cf. ci-dessus), notamment les chauves-souris, l'Autorité environnementale considère que le dossier est insuffisant et doit donc être complété.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
 son Président,

Frédéric DUPIN