



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur l'élaboration du PLU de Condat-sur-Vézère (Dordogne)**

n°MRAe 2018ANA108

dossier PP-2018-6710

Porteur du Plan : Commune de Condat-sur-Vézère

Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale : 7 juin 2018

Date de la consultation de l'agence régionale de santé : 14 juin 2018

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « Mission Régionale d'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 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'Autorité environnementale a été rendu le 4 septembre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

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 Condat-sur-Vézère (904 habitants en 2015 sur 1 664 ha), située entre Périgueux et Brive, dans le département de la Dordogne est desservie par l'autoroute A89, la RD 6089 et la RD 704.

Le relief de ce territoire rural et touristique est essentiellement constitué d'un vaste plateau boisé façonné par des vallées dont celle de la Vézère, site inscrit (loi de 1930) par décret du 11/12/2015.

Le projet communal prévoit d'accueillir 125 habitants supplémentaires d'ici 2025 avec la construction de 67 logements.



Fig. 1 : Localisation de la commune de Condat-sur-Vézère (Source : Rapport de présentation)

Le Plan d'Occupation des Sols de Condat-sur-Vézère étant devenu caduc le 27 mars 2017, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui est applicable (Art L.174 du Code de l'urbanisme) jusqu'à l'approbation du projet de PLU prescrit par délibération du conseil municipal du 23 mai 2014.

Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 en tant que zones spéciales de conservation (ZSC) au titre de la directive habitat (figure n°2) :

- *La Vézère* (FR72000668), d'une superficie de 450 ha, caractérisé par la présence de plusieurs migrateurs amphihalins, d'habitats humides relevant de l'annexe I de la Directive Habitats, Faune, Flore, et concernée par les enjeux de qualité de l'eau, d'obstacles à la migration et de régression des frayères,
- *Les Coteaux calcaires de la Vallée de la Vézère* (FR7200667), caractérisée par la présence de pelouses sèches calcaires associées à une grande richesse faunistique et floristique.

En raison de la présence de ces deux sites Natura 2000, l'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale au titre des dispositions des articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La commune est également concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « Causse de Terrasson » de type 2 (FR720008223) riche d'une mosaïque de forêts, landes, fruticées, pelouses, prairies et cultures à fort intérêt botanique.

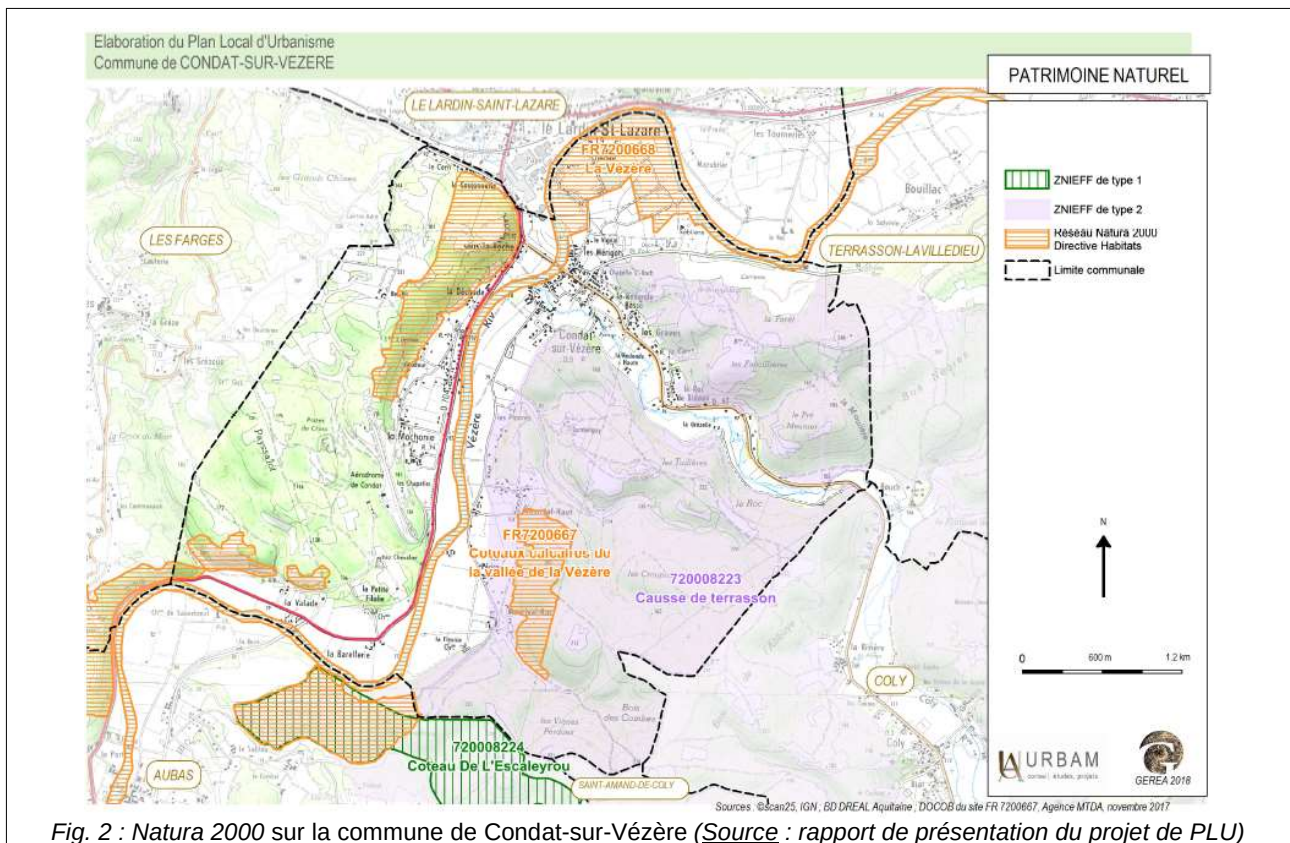


Fig. 2 : Natura 2000 sur la commune de Condat-sur-Vézère (Source : rapport de présentation du projet de PLU)

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II - Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

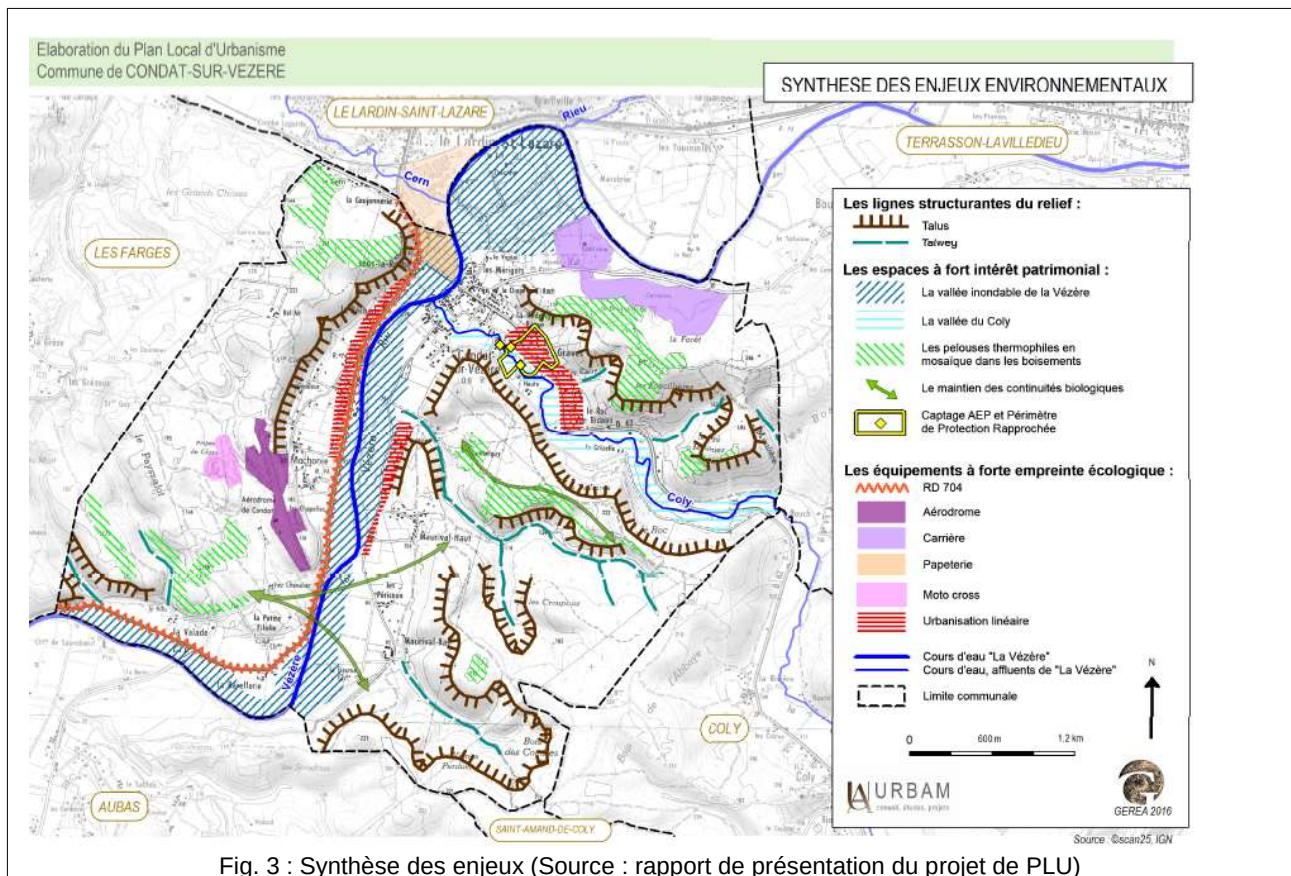
1 - Remarques générales

Le rapport de présentation du PLU de Condat-sur-Vézère répond aux exigences des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

La cartographie réalisée à différentes échelles, jusqu'à la parcelle, témoigne d'une connaissance précise et actualisée du territoire communal et permet de distinguer clairement la destination des parcelles.

Le résumé non technique, complet et illustré, est de nature à participer à la bonne information du public.

Le diagnostic est conclu en page 94 par une synthèse graphique permettant de visualiser la répartition spatiale des enjeux énoncés.



2- Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

Le dossier montre une évolution démographique communale irrégulière et en hausse de 1999 à 2014¹. Le parti pris retenu par la commune est de permettre la progression de sa population selon un accroissement de 1,33 % par an. Une augmentation de 125 habitants est ainsi prévue pour atteindre 1 032 habitants d'ici à 2025.

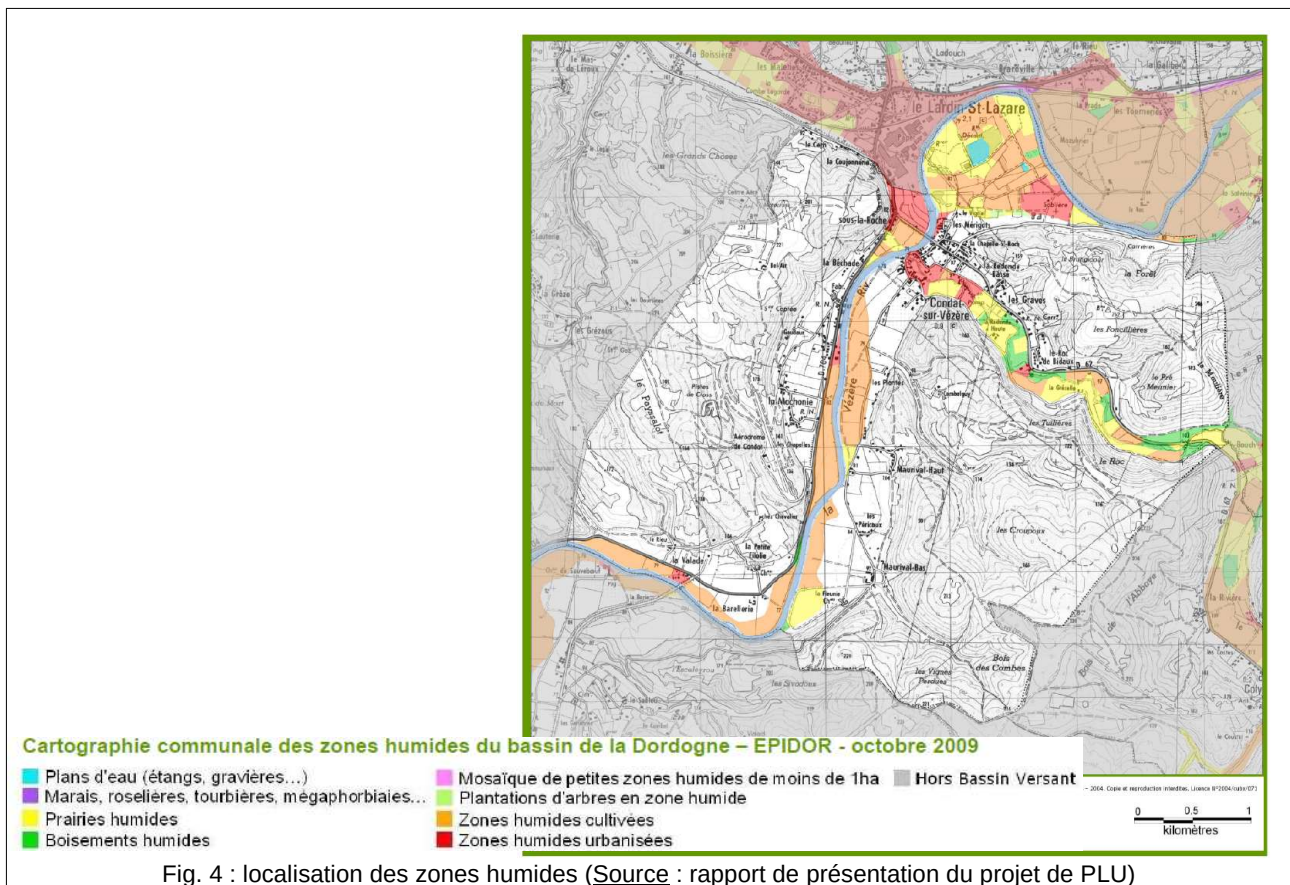
Le dossier décrit précisément les enjeux environnementaux directement liés à la présence d'habitats ou d'espèces présentant un intérêt environnemental (écologique, floristique ou faunistique) :

- la protection de la ressource en eau souterraine et plus particulièrement le respect des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la protection des pelouses thermophiles en mosaïque dans les boisements, présentes sur les parties sommitales des collines, formations identifiées comme réservoir biologique dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)²,
- le maintien de l'intégrité du réservoir biologique constitué des boisements de feuillus et forêts mixtes des collines en rive droite de la Vézère,
- les zones humides associées notamment à la Vézère et au Coly (figure n°4), qui représentent une superficie de 240 ha soit 15 % du territoire communal et dont 63 % sont altérées³.

1 +0,57 % par an selon les chiffres de l'INSEE ; +0,69 % selon les chiffres du dossier

2 Annulé par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017

3 Les zones humides ont un intérêt fonctionnel reconnu. Elles favorisent l'auto-épuration des eaux souterraines et superficielles, la rétention des crues et la recharge des nappes. Elles sont, par ailleurs, caractérisées par une forte diversité biologique. Le terme « Zone Humide » recouvre une grande variété de situations et de caractéristiques. La loi sur l'eau de 1992 précise que « ce sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des végétaux hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (source rapport EPIDOR)



III - Projet communal et prise en compte de l'environnement

Pour répondre au desserrement des ménages et accueillir 125 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, la commune prévoit la réalisation de 67 logements. Le dossier précise que la commune dispose dans le bourg d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 650 équivalent-habitants, et dont la charge actuelle est de 345 équivalent-habitants. Il indique page 232 que la station « est en mesure d'accepter l'augmentation de population induite par l'approbation du PLU ». L'annexe n°6 du projet de PLU montre que les zones à urbaniser sont desservies par le réseau des eaux usées et intégrées au zonage d'assainissement collectif.

1- Consommation d'espace

Les enjeux présentés dans le rapport à partir de la page 26 du dossier de présentation sont :

- la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- l'intensification du bourg ancien autour des équipements, services et commerces de proximité,
- l'intégration urbaine et paysagère des aménagements,
- l'arrêt de l'urbanisation linéaire.

Le projet prévoit des constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine existante et dans quatre secteurs à urbaniser à court terme 1AU « Le bourg », « Le Vignal », « Les Graves » et « la Vergne », soit sur 6 ha au total. La zone à urbaniser de « la Vergne », destinée à recevoir 22 logements, soit un tiers des nouvelles constructions, est aussi la plus distante du centre bourg, à plus de 1km (figure n°5). Cette localisation apparaît incohérente avec l'enjeu d'arrêt de l'urbanisation linéaire décliné dans le diagnostic et l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) « Limiter l'urbanisation linéaire du Bourg le long de la RD704 et de la RD62 » (page 5). **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de clarifier la prise en compte de cet enjeu et de mettre en cohérence le projet de PLU avec l'orientation déclinée dans le PADD.**

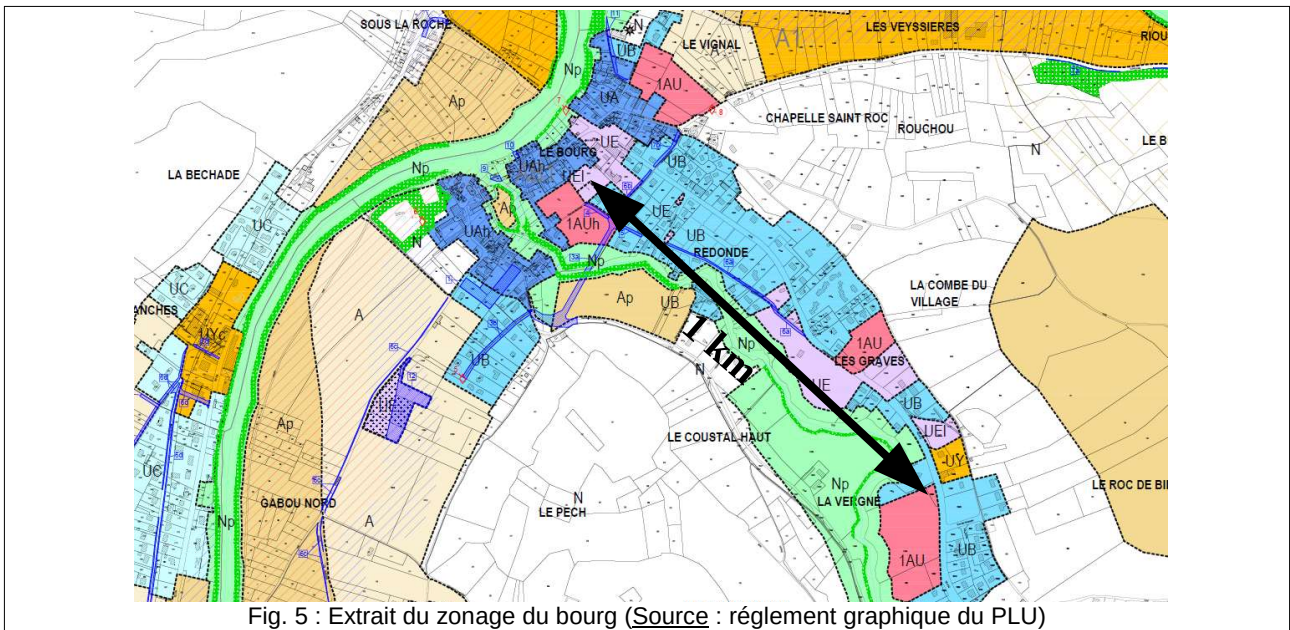


Fig. 5 : Extrait du zonage du bourg (Source : règlement graphique du PLU)

Le PADD affiche en page 4 une orientation de densification du tissu urbain. Le projet de PLU prévoit pourtant une densité des zones à urbaniser 1AU faible (environ 7 logements par ha) ainsi qu'en zone urbaine UA et UB du zonage. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale constate que le dossier présenté ne permet pas de vérifier la cohérence avec les orientations affichées dans le PADD en matière de densification de l'habitat.**

Par ailleurs, l'orientation du PADD en page 6 consiste à « Proposer des formes urbaines en adéquation avec la demande et en harmonie avec le site d'accueil (ne plus reproduire des modèles bâtis décontextualisés et souvent mal inscrits dans les sites) ». Si le projet de PLU prévoit, dans le règlement de la zone 1 Auh, des dispositions propres au centre bourg historique, il prévoit une densité commune à l'ensemble des zones à urbaniser 1 AU. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande, pour mieux répondre à l'orientation du PADD énoncée ci-dessus, de prévoir une densité plus forte dans les zones à urbaniser en continuité des zones UA du centre bourg.**

2- Préservation des habitats sensibles

Une zone AUer (figure n°6) a été définie afin de permettre l'accueil d'un projet d'implantation de centrale solaire thermique visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'usine papetière. Ce projet est localisé au sein « d'habitats dégradés à vocation de décharge industrielle » (page 144 du rapport de présentation) au sein du site Natura 2000 de la Vézère inscrit au titre de la Directive Habitats.

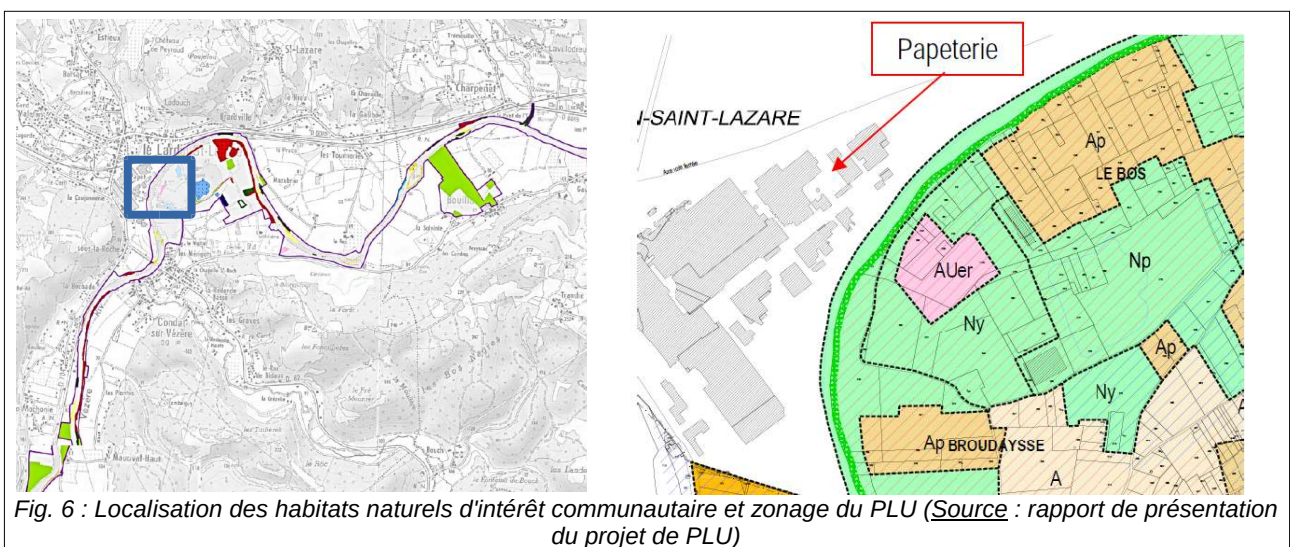
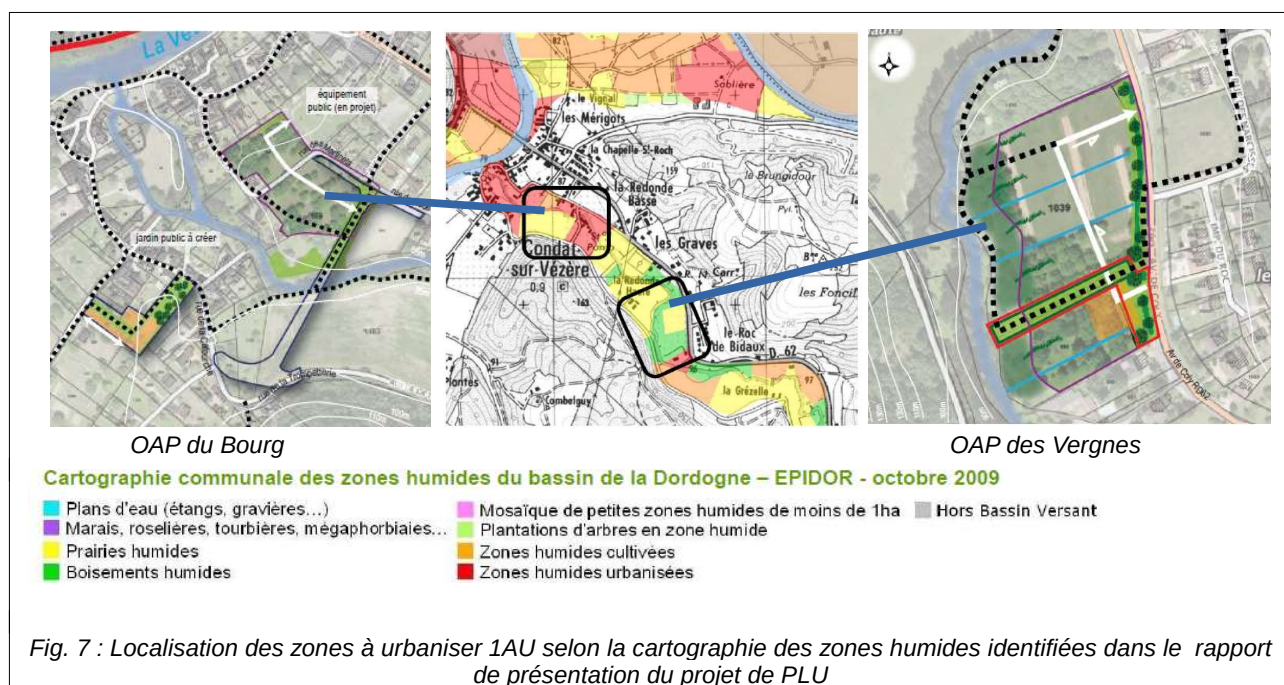


Fig. 6 : Localisation des habitats naturels d'intérêt communautaire et zonage du PLU (Source : rapport de présentation du projet de PLU)

Le dossier ne fournit pas de précision concernant les milieux présents ou la valeur écologique de ces terrains. Pourtant, page 146, il conclut à l'absence « d'incidences notables directes ou indirectes des choix effectués sur la qualité des habitats et espèces de la zone Natura 2000 de la Vézère et sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes ». **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de restituer dans le dossier les résultats d'investigations réalisées notamment en matière d'habitats et d'espèces patrimoniales présentes dans le secteur de la zone Auer, et de mettre en œuvre, en fonction des conclusions de ces investigations, une démarche d'évitement, de réduction ou en dernier lieu de compensation des incidences du projet sur l'environnement.**

Les zones à urbaniser du bourg et de « la Vergne » sont positionnées au sein de zones identifiées comme humides (figure n°7). L'urbanisation de cette zone est susceptible d'entraîner la dégradation de ces zones par assèchement et/ou destruction des habitats d'espèces protégées. Pourtant, le dossier ne retient pas le caractère humide de ces terrains alors même qu'une orientation en page 4 du PADD consiste à protéger les zones humides. Le dossier ne permet donc pas d'évaluer la cohérence entre l'orientation de protection des zones humides énoncée dans le PADD. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de caractériser plus précisément la nature des terrains afin de confirmer ou d'infirmer le caractère humide des zones à urbaniser prévues. Dans le cas de zones humides avérées, elle recommande d'intégrer les explications de la démarche d'évitement qui ont abouti, après analyse des alternatives envisagées, à la sélection de ces secteurs.**



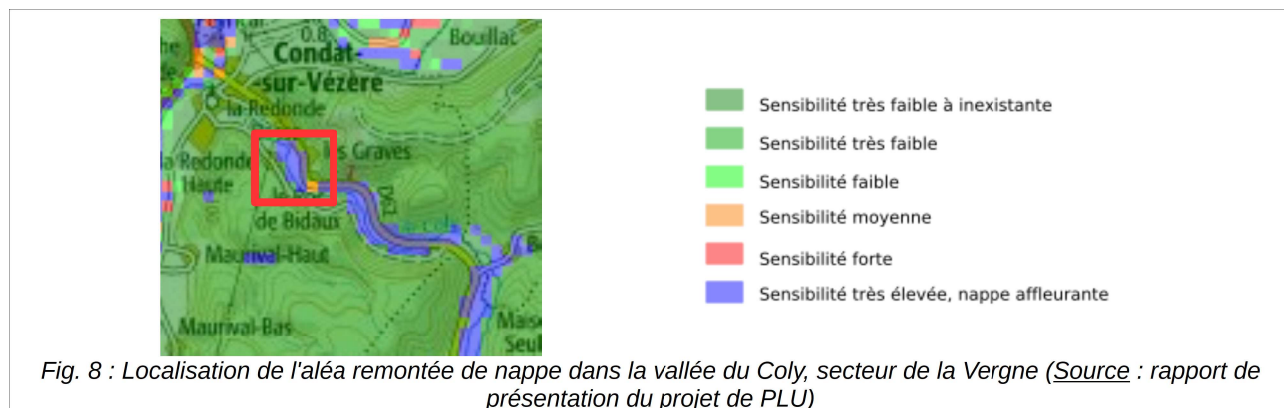
3- Prise en compte de l'aléa remontée de nappe

Le dossier identifie la présence d'une nappe affleurante dans le secteur de la Vergne (figure n°8). L'imperméabilisation de la zone pourrait modifier le ruissellement des eaux pluviales vers l'aval, notamment vers le site Natura 2000 de la Vézère avec des incidences potentielles sur les habitats. Le dossier ne permet pas d'appréhender la bonne prise en compte de cet aléa. En effet, les dispositions envisagées pour la gestion des eaux pluviales des zones à urbaniser 1AU, précisées en page 135⁴, ne semblent pas garantir la faisabilité du stockage des eaux pluviales dans un milieu déjà saturé en eau.

4 « L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés et/ou de puits d'infiltration,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc ...) de façon à stocker temporairement les eaux.
- les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements (communs) seront revêtues de matériaux drainants. »

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'aléa de remontée de nappe et d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant concerné, en tenant compte des effets cumulés des aménagements projetés (constructions et voirie) en matière de rejet d'eaux pluviales.



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

Le projet de plan local d'urbanisme de Condat-sur-Vézère vise à encadrer le développement de la commune et à préserver la qualité écologique et paysagère du territoire communal. À ce titre, la collectivité affiche des intentions vertueuses dans le PADD, notamment en termes de limitation de la consommation d'espace.

Toutefois, le dossier fait état d'une faible densité de constructions envisagée pour les zones à urbaniser et d'une absence de différenciation des densités en fonction de la morphologie des différents quartiers.

Par ailleurs, plusieurs zones à urbaniser sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur des habitats remarquables. Il s'agit des projets d'urbanisation situés dans les zones humides de la vallée du Coly (secteurs « Le bourg » et « La Vergne »), et de la zone Auer destinée à recevoir des équipements industriels au sein du site Natura 2000 de la Vézère. En outre, le dossier ne permet pas d'évaluer les incidences de l'urbanisation du secteur de « la Vergne », en présence d'une nappe affleurante, sur le site et à l'aval du Coly. Pour l'ensemble de ces secteurs, la Mission Régionale d'Autorité environnementale considère qu'il y a lieu d'analyser plus finement les enjeux, d'améliorer la prise en compte de l'environnement par le projet et d'explicitier davantage la démarche d'évitement mise en œuvre.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le membre permanent délégué

Gilles PERRON