



PRÉFET DE LA HAUTE-MARNE

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

Chaumont, le

5 DEC 2013

Avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement au titre de l'article L.121-12 du code de l'urbanisme

Plan local d'urbanisme de la commune de Condes (52)

Conformément à l'article R.121-15 du code de l'urbanisme, la commune de Condes a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

La commune est située sur un territoire en grande partie naturel qui comprend notamment un site Natura 2000. Dans ce contexte, conformément aux dispositions des articles L.121-10 et L.121-12 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale et est soumis à l'avis du préfet de la Haute-Marne, en sa qualité d'autorité de l'État compétente en matière d'environnement.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental (c'est-à-dire les éléments figurant dans le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale) et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Le directeur de l'agence régionale de santé a été consulté lors de son élaboration.

Le présent avis ne présume pas des avis et décisions qui seront rendus lors de l'instruction des différentes procédures auxquelles le document peut être soumis. Le conseil municipal de la commune est l'autorité compétente pour approuver le PLU.

1. Rappel du contexte

La commune de Condes a prescrit, par délibérations du conseil municipal du 20 février 2009 et du 24 juillet 2009, la révision de son plan d'occupation des sols (POS) valant plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et un règlement.

Lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation est défini par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme. Ce rapport :

- expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- explique les choix retenus pour établir le PADD et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'autorité environnementale émet un avis sur la qualité du rapport environnemental ainsi que sur la pertinence des dispositions du PLU au regard des enjeux environnementaux identifiés.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

A. Présentation du diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial abordent toutes les thématiques requises et sont globalement bien illustrés. Cependant, certaines thématiques ne sont abordées que par une liste des données brutes (rapport du BRGM, fiches ZNIEFF, etc.), et certains graphiques sont peu clairs.

Par ailleurs, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence de révision du POS ne sont pas exposées. La description d'un tel scénario aurait permis de mieux mesurer les incidences positives et / ou négatives du document sur l'environnement et de mieux en justifier les dispositions.

Consommation d'espace

Le rapport présente une analyse de la consommation d'espace sur la période 2007-2011. Cette période est trop courte pour refléter l'évolution sur la commune. Les données présentent une évolution nulle de la consommation d'espace.

Bien qu'une fiche récapitule la consommation d'espace par l'habitat depuis 1968 au regard de l'évolution de la population et du nombre de ménages, aucune analyse n'en est faite.

La commune connaît d'abord entre 1990 et 2004 une baisse démographique pour atteindre 240 habitants, puis une hausse, avec une population de 315 habitants en 2010. Le rapport indique que la commune compte 150 logements en 2010 sans préciser le nombre de logements vacants.

Milieus naturels

Le territoire de la commune abrite les espaces naturels remarquables suivants :

- le site d'importance communautaire (SIC) « Buxaies de Condes Brethenay » ;
- les ZNIEFF de type I « Bois et pelouses du coteau de Vaux entre Condes et Brethenay », « Rivière de la Marne et étang à Condes » et « Coteau boisé des buis à Condes » ;
- la ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Chaumont à Gourzon ».

La description réalisée dans le rapport de présentation est une insertion des fiches existantes (Docob ou inventaire). Cette description aurait mérité d'être approfondie sur le territoire de la commune.

Par ailleurs, le rapport ne fait pas état de données relatives à la présence d'espèces patrimoniales, ni n'analyse les continuités écologiques du territoire. De fait, la valeur écologique de la vallée de la Marne n'est pas caractérisée.

Risques

La commune de Condes concerné par l'aléa inondation, est intégrée dans l'atlas des zones inondables de la Vallée de la Marne amont. Le rapport présente ainsi une carte des zones inondables qui permet une bonne visualisation de l'aléa.

La commune est également concernée par un risque d'éboulement (rapport du BRGM). Le PLU reprend le rapport du BRGM sur l'événement du 11 juin 2010.

Une meilleure appropriation de ces éléments aurait pu être faite dans le rapport de présentation.

Paysage

Le rapport présente les spécificités du paysage (présence de la Marne, de massifs boisés, de cultures, etc.) et les points de vue remarquables, ainsi que le patrimoine bâti et archéologique de la commune. Le rapport présente par ailleurs, les évolutions du bâti et analyse les « dents creuses » dans le tissu urbain.

Eau et assainissement

L'assainissement est individuel sur l'ensemble de la commune. Dans l'attente de la mise en place d'un assainissement collectif, un zonage d'assainissement a été validé le 10 décembre 2008 sur la commune.

Un captage d'alimentation en eau potable, qui sert à l'alimentation de 9 communes, est situé sur le territoire de Condes. Le rapport présente une carte du périmètre de protection rapprochée et éloignée, en précisant que le captage ne se situe pas en zone inondable. Or, au regard de l'atlas des zones inondables, il apparaît qu'il se situe en zone de risque fort d'inondation.

Enfin, la présence d'une carte de synthèse des enjeux environnementaux sur la commune permet de visualiser facilement l'ensemble des espaces naturels remarquables, les zones humides et les périmètres de protection de captage sur le territoire communal. De plus, l'état initial présente des données sur la qualité de l'air et les déplacements sur la commune.

B. Justification des choix d'aménagement

Le PLU retient un scénario de croissance démographique. La commune fixe ainsi l'objectif de construction de 2 logements par an sur 15 ans, ce qui devrait permettre l'accueil d'environ 66 nouveaux habitants d'ici à 2027. Cette projection nécessiterait d'ouvrir une superficie de 5,18 ha à l'urbanisation. Le rapport expose les hypothèses ayant mené à ce résultat : superficie par logement, nombre de personnes par ménage, coefficient de rétention foncière.

Le rapport présente un tableau récapitulatif du zonage retenu en distinguant deux catégories de zones : les zones urbaines et les zones naturelles. La taille des zones n'est pas exposée clairement; le PLU définit en effet :

- une zone urbaine (U), comprenant les zones Ua, Ub et Us, pour un total de 20,27 ha ;
- une zone A de 160,69 ha, à laquelle s'ajoute un secteur agricole paysager (Ap) de 58,45 ha ;
- une zone N de 101,68 ha à laquelle s'ajoutent des secteurs Nc¹ (9,22 ha), Nh² (2,95 ha), NI³ (2,60 ha), Np⁴ (142, 6 ha), Ns⁵ (2,40 ha) ;
- une zone 1AU à vocation résidentielle à urbaniser à court et moyen terme de 2,94 ha et une zone 2AU à vocation résidentielle à urbaniser à long terme de 2,72 ha.

C. Analyse des incidences prévisibles du plan sur l'environnement et mesures prises pour éviter, réduire, et le cas échéant compenser ces incidences

Un tableau présente chaque orientation du PADD, sa traduction dans le PLU et son incidence qualifiée de « négative à très positive ». Si ce tableau montre des incidences globalement positives, celles-ci sont examinées « au regard du territoire », donc de façon globale, et non au regard des différentes thématiques environnementales. Cette analyse manque par conséquent de justification. Par exemple, l'impact des orientations visant à développer les réseaux et équipements sur les milieux naturels n'est pas analysé.

Le rapport précise toutefois que la protection des ZNIEFF et du site Natura 2000 est garanti par le classement en zone Np, que les zones AU se situent en dehors du périmètre de protection rapprochée du captage et que le risque inondation a été suffisamment pris en compte.

Par ailleurs, le PLU prévoit :

- l'inscription de 187,5 ha de forêts de peupliers ou résineux en Espaces Boisés Classés (EBC). Ce classement est davantage adapté aux surfaces boisées naturelles qu'aux plantations de peupliers ou résineux.
- la protection de 1,52 ha de jardins en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, dans le but de préserver des cônes de vues ou des espaces créant un tampon entre l'agricole et l'urbain.

Évaluation des incidences Natura 2000

Une évaluation des incidences Natura 2000 sur le site « Buxaies de Condes Brethenay » est annexée au rapport. Bien que la majeure partie du site soit classée en zone Np, l'évaluation relève la présence sur le site :

- du secteur Uapr : secteur urbain ancien patrimoniale et à risque. Le règlement y interdit toute nouvelle construction ;
- d'une partie du secteur Ns : secteur naturel réservé aux sports qui correspond à un ancien terrain de sport à l'abandon. Le règlement y interdit les constructions définitives.

Par ailleurs, une partie du secteur NI (secteur naturel de loisirs), qui correspond à un secteur qui encadre les constructions de pêche présentes sur les bords de la Marne, se situe en bordure du site Natura 2000. Une construction est présente sur le site en limite Est. Le règlement autorise uniquement la construction d'un abri inférieur à 20 m² par unité foncière. D'autre part, le DOCOB du site analyse la compatibilité des activités humaines avec le site « Buxaies de Condes Brethenay » :

1 secteur naturel lié au canal

2 secteur naturel d'habitat isolé

3 secteur naturel de loisirs

4 secteur naturel patrimoine (ZNIEFF et site Natura 2000)

5 secteur naturel réservé aux sports

les activités de loisirs, telles que la pêche, ont un effet neutre sur les objectifs de conservation du site. L'évaluation conclut ainsi à juste titre à l'absence d'incidences notables sur le site.

D. Dispositif de suivi du plan et résumé non technique

Le rapport présente des indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'évolution démographique, l'évolution de l'habitat et la consommation foncière. Il ne propose pas par exemple d'indicateurs de suivi des effets du PLU sur les milieux naturels ou les espèces protégées. Par ailleurs, il n'expose pas les modalités de suivi et de recueil de ces indicateurs.

Le rapport ne comprend pas de résumé non technique. Ce résumé a vocation, dans le cadre de l'enquête publique, à présenter le contenu parfois technique de l'évaluation environnementale d'une manière compréhensible par le grand public. Ce point mériterait d'être complété.

3. Prise en compte de l'environnement dans le projet de document d'urbanisme

Le PLU a considéré le risque d'inondation, notamment par la création d'un zonage spécifique (Ubi, Nli, etc.) accompagné d'un règlement adapté. Le risque de chute de bloc est également identifié par le zonage Uapri.

En revanche, les zones humides ne font pas l'objet d'un zonage garantissant leur préservation.

Par ailleurs, si les orientations du SDAGE Seine-Normandie sont présentées, la façon dont le PLU s'attache à les respecter n'est pas expliquée, notamment pour la gestion du risque inondation, la gestion des ressources ou la protection des zones humides. En outre, les besoins futurs en eau potable n'ont pas été estimés.

Les espaces naturels remarquables (Znieff, Natura 2000) ont été classés en zone Np, mais les dispositions réglementaires applicables ne permettent pas de protéger la valeur de ces secteurs. Il conviendrait en effet d'y interdire certaines pratiques de nature à remettre en cause la qualité de ces milieux, telles que les défrichements ou le retournement des prairies.

De plus, bien qu'une des orientations du PADD soit la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ces dernières ne sont pas clairement identifiées dans l'état initial, et aucune mesure spécifique n'est prise pour assurer leur protection.

Enfin, la commune s'appuie sur une estimation assez optimiste de l'évolution de sa population pour justifier la taille des zones AU. Elle en déduit un besoin de plus de 5 ha de zone AU. Or, cette surface paraît très importante au regard des évolutions démographiques constatées depuis 1968 sur la commune. Par ailleurs, ces zones ne sont pas délimitées en continuité du bâti existant, ce qui va générer de futures « dents creuses » et des coupures dans l'urbanisation.

4. Conclusions

Le rapport de présentation est globalement de bonne qualité. Cependant, certaines thématiques de l'état initial et du diagnostic sont peu claires et n'ont pas été suffisamment analysées. De plus, les perspectives d'évolution du territoire ne sont pas présentées.

Le PLU a pris en compte les contraintes environnementales du territoire. Toutefois, les zones humides et les continuités écologiques, ainsi qu'une réflexion sur la consommation d'espace, auraient pu être mieux traitées et intégrées au projet.

Enfin, afin de garantir la bonne information du public, l'autorité environnementale recommande que le dossier soumis à l'enquête publique soit complété d'un résumé non technique du rapport de présentation conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

Pour le préfet, et par délégation
Le Sous-Préfet de Langres

Jean-Marc DUCHE