

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le 9 DEC. 2013

Mission Connaissance et Évaluation

## Révision de la carte communale de SAINT PARDOUX LA RIVIERE (Dordogne)

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

Avis PP-2013-134

**Personne publique responsable :** Communauté de communes du Périgord Vert

**Territoire concerné :** Commune de Saint Pardoux la Rivière (24)

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 13 septembre 2013

**Date de consultation de l'agence régionale de santé :** 20 septembre 2013

**Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé :** 4 octobre 2013

#### 1. Contexte général

La commune de Saint Pardoux la Rivière est située à l'est de Nontron, au nord du département de la Dordogne. Elle couvre une surface de 23,8 km<sup>2</sup> et comptait 1185 habitants en 2010. Elle se trouve dans le périmètre du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

La commune de Saint Pardoux la Rivière est actuellement dotée d'une carte communale.

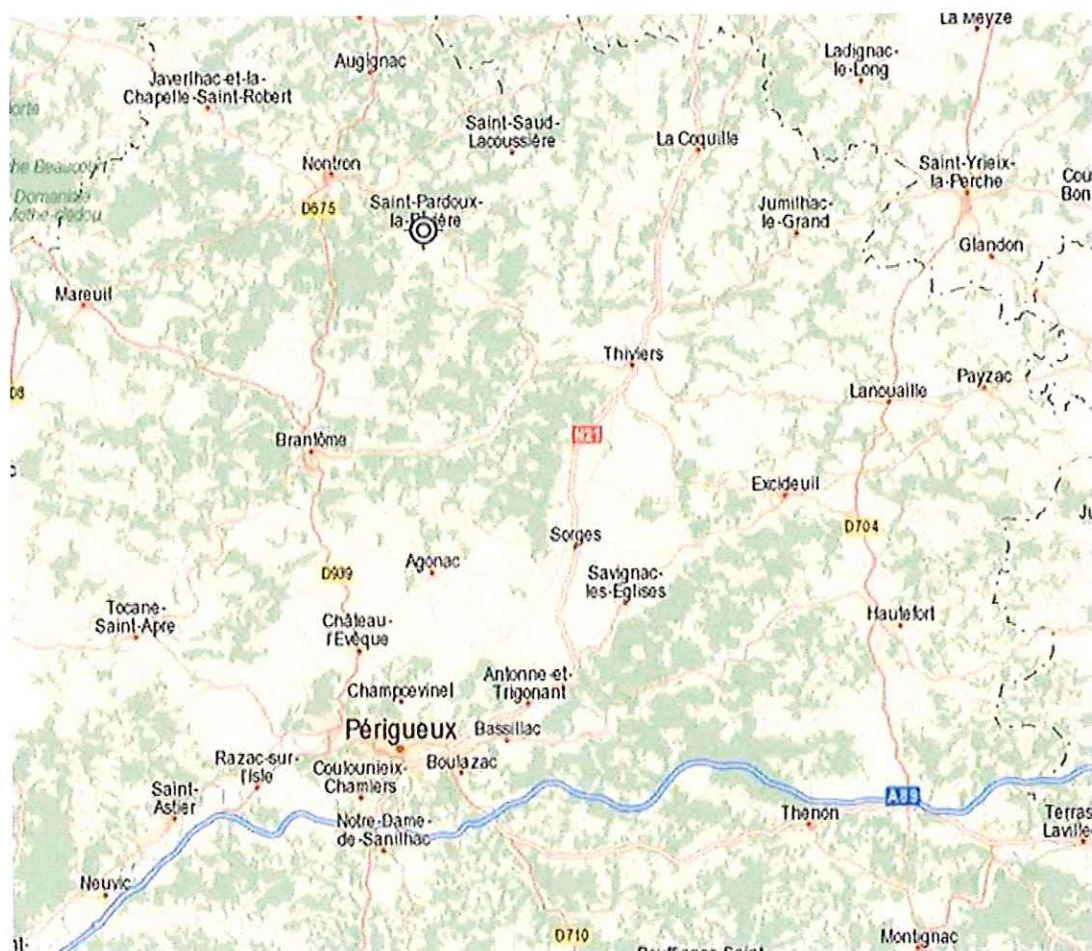
Son territoire comprenant une partie du site Natura 2000 FR7200809 - Réseau hydrographique de la Haute Dronne, la révision de la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

La révision de la carte communale de Saint Pardoux la Rivière a été menée dans le cadre des objectifs globaux de la communauté de communes du Périgord Vert en matière d'urbanisme, rappelés dans le rapport de présentation, qui sont les suivants :

- accueillir de nouveaux habitants et donc permettre l'implantation de nouvelles constructions,

- maintenir les activités économiques présentes sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles entreprises,
- conforter, maintenir et développer les équipements touristiques.

### Localisation de la commune



Source : Mappy

Extraits du rapport de présentation

## 2. Rappel du contenu d'une carte communale

La carte communale est un outil qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article [L. 111-1](#).

Pour ce faire, conformément aux articles L124-2 et R124-3 du code de l'urbanisme, le ou les documents graphiques délimitent **les secteurs où les constructions sont autorisées** et **ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées** (à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles). De plus, le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'**un secteur est réservé à l'implantation d'activités**, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La carte communale de Saint Pardoux la Rivière définit 4 sortes de zones :

- les secteurs où les constructions sont autorisées (dite zone U)
- les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
- les secteurs réservés à l'implantation d'activités artisanales, industrielles et/ou commerciales (dite zone Ua)
- les secteurs réservés à l'implantation d'activités de tourisme et de loisirs (dite zone UL)

Cette déclinaison de zones urbanisables, qui a pour but de donner une vocation différente à plusieurs secteurs réservés à l'implantation d'activités, n'est pas opérationnelle en carte communale.

Ainsi, les zones UL et Ua ne peuvent pas être différenciées et sont susceptibles d'accueillir le même type de projet. **La carte communale ne pourra donc pas empêcher l'implantation d'activités industrielles en zone UL. L'autorité environnementale estime que l'évaluation environnementale aurait dû être conduite en tenant compte de cette réalité.**

La détermination plus précise de la vocation des sols aurait nécessité la mise en place d'un plan local d'urbanisme (PLU).

### **3. Qualité du rapport de présentation et caractère approprié des informations qu'il contient**

La structure du rapport de présentation est conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Néanmoins, le contenu de chacune des parties n'est pas toujours proportionné aux enjeux du territoire et aurait souvent mérité d'être complété par des illustrations cartographiques.

**Plusieurs thèmes auraient mérité un traitement plus approfondi au sein du rapport de présentation.**

Par exemple, pour ce qui concerne **la consommation d'espace**, le rapport de présentation indique que environ 16 hectares constructibles dans la carte communale en vigueur sont toujours disponibles.

Il est précisé également que **le nombre de logements vacants atteint 58 en 2010.**

Les prévisions de développement présentées dans le rapport de présentation impliquent un **besoin de construction de 60 logements pour accueillir 119 nouveaux habitants.**

Le besoin en surface constructible associé à cette prévision de développement est estimé à 12 hectares (soit 2000 m<sup>2</sup> par habitation). A cette évaluation est affecté un « coefficient de viabilisation et de sécurité » de 2 (« afin de prévenir l'indisponibilité des terrains et de laisser le choix aux acquéreurs »), ce qui porte la **surface à ouvrir à la construction à 24 hectares.**

En page 186, le rapport de présentation recense 14,62 hectares disponibles à la construction, qui sont à ajouter aux 16 hectares déjà disponibles, ce qui porte l'évaluation des **surfaces réellement ouvertes à l'urbanisation à une trentaine d'hectares**, uniquement pour l'accueil d'une nouvelle population.

En outre, les 58 logements vacants recensés en 2010 ne sont pas intégrés aux estimations.

**Ainsi, les capacités d'accueil de nouvelles populations de la carte communale en matière de logement seraient à évaluer sur 30 hectares et 58 logements vacants.**

**L'autorité environnementale constate une importante disproportion entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation, la dynamique démographique du territoire et les objectifs de développement que s'est donné la collectivité. Elle estime que ces chiffres auraient dû faire l'objet d'explications mieux étayées dans le rapport de présentation. Les éléments qui ont conduit à appliquer un coefficient de viabilisation et de sécurité de 2, notamment, auraient dû être exposés plus précisément.**

Le second exemple porte sur **les milieux naturels**. L'autorité environnementale relève notamment que l'analyse de l'état initial de l'environnement ne propose aucune approche sur la trame verte et bleue du territoire.

Pourtant, dans la partie relative à l'analyse des incidences prévisibles de la carte communale sur l'environnement, il est précisé que les « zones constructibles ne morcellent pas les milieux naturels ni n'interrompent les corridors biologiques ».

**L'autorité environnementale estime que cette affirmation nécessite d'être étayée.**

Pour exemple, elle s'interroge sur les fonctionnalités écologiques des alignements d'arbres qui apparaissent sur les photos aériennes, telles ceux du secteur de Puypelat :

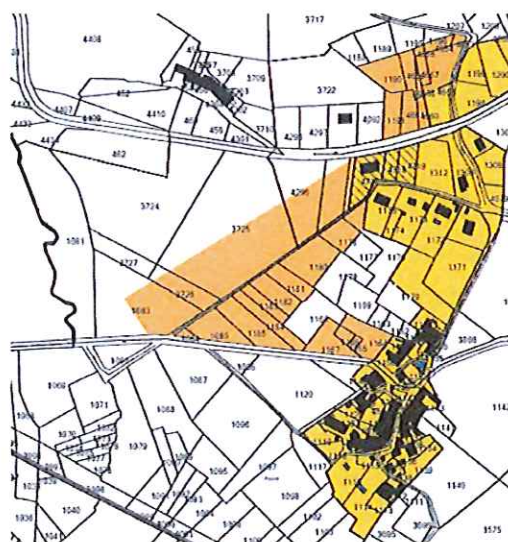


© DREAL Aquitaine

Le report approximatif sur cette photo des zones U de ce secteur ajoutées dans le cadre de la révision de la carte communale, montre que l'urbanisation va être autorisée sur certains de ces alignements :



© DREAL Aquitaine



Extrait du rapport de présentation

**L'autorité environnementale estime donc que sur ce point, le rapport de présentation mérite d'être étayé, à la fois dans les parties relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement (avec les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte) et à l'analyse des incidences notables probables de la mise en**

œuvre de la carte sur l'environnement, mais aussi dans celle exposant les motifs de la délimitation des zones.

Globalement le rapport de présentation mériterait d'être conforté par des explications et des démonstrations mieux étayées, et conçu comme la restitution de la démarche de la collectivité dans le respect de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

### **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale et conclusion de l'autorité environnementale**

L'autorité environnementale estime que les surfaces ouvertes à l'urbanisation en vue de l'implantation de constructions destinées à l'habitat sont trop importantes au regard des prévisions de développement présentées dans le dossier. La mise en place d'un « coefficient de sécurité et de viabilisation », la non prise en compte des logements vacants dans les calculs, ainsi qu'une surface de 2000m<sup>2</sup> envisagée pour toute nouvelle habitation entraînent en effet une consommation excessive des sols, au détriment des espaces naturels, agricoles, et forestiers.

Par ailleurs, l'autorité environnementale considère qu'en l'absence de carte de synthèse des enjeux au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, à laquelle le projet de zonage aurait pu être superposé, le risque d'impacter de façon notable certaines caractéristiques environnementales, identitaires et valorisantes pour le territoire communal ne peut être complètement écarté.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH