

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

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

Bordeaux, le **- 8 OCT. 2013**

Mission Connaissance et Évaluation

## Révision de la carte communale de MIALLET (Dordogne)

### Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement

(article L121-12 du code de l'Urbanisme)

**Avis PP-2013-034**

**Personne publique responsable :** Commune de Miallet

**Territoire concerné :** Commune de Miallet (24)

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 10 juillet 2013

**Date de consultation de l'agence régionale de santé :** 17 juillet 2013

**Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé :** 12 août 2013

#### 1. Contexte général

La commune de Miallet est située à l'est de Nontron, au nord du département de la Dordogne. Elle couvre une surface de 37,30 km<sup>2</sup> et comptait 669 habitants en 2008. Elle se trouve dans le périmètre du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

La commune de Miallet dispose d'une carte communale approuvée en 2008.

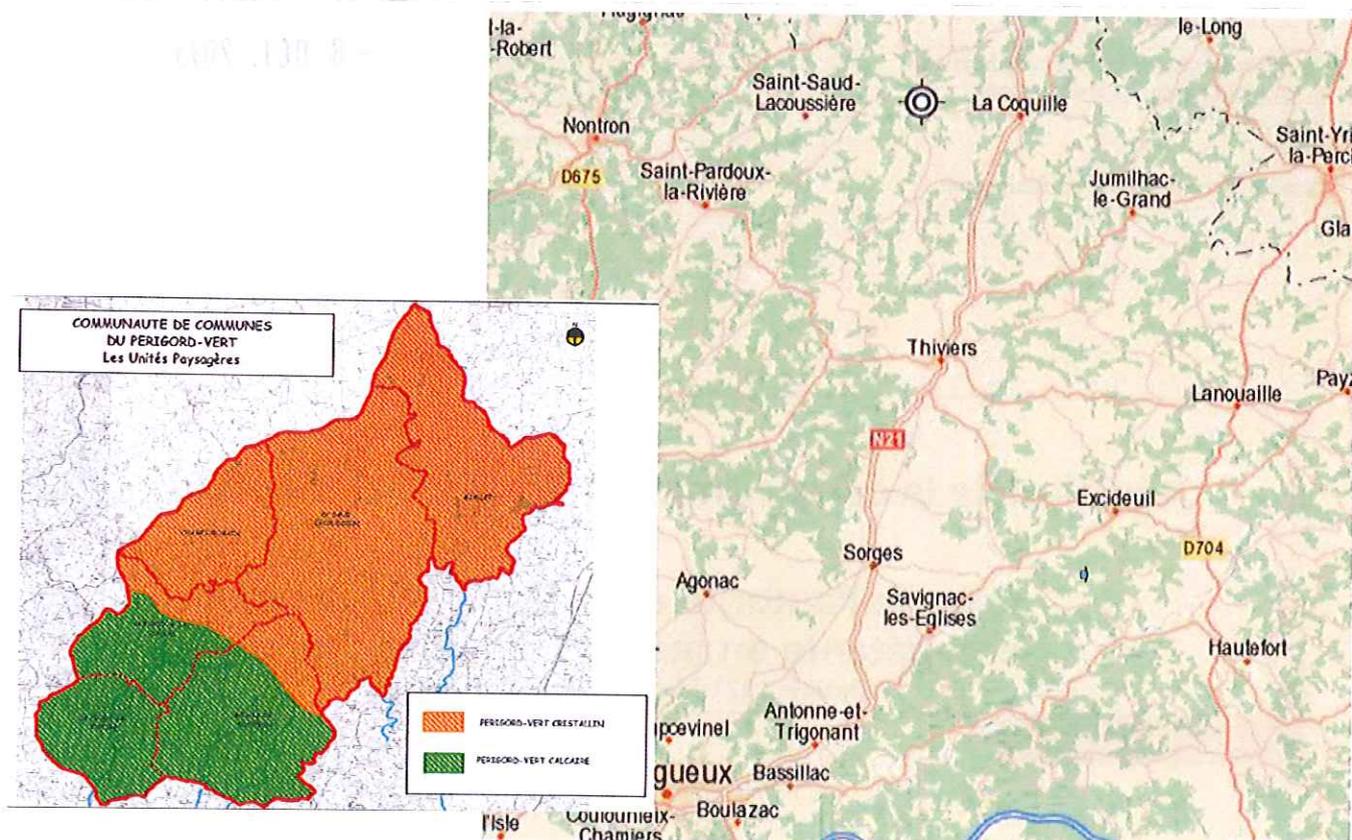
Son territoire comprenant une partie du site Natura 2000 FR7200809 - Réseau hydrographique de la Haute Dronne, la révision de la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

La révision de la carte communale de Miallet a été menée dans le cadre des objectifs globaux de la communauté de communes du Périgord Vert en matière d'urbanisme (dont elle faisait partie jusqu'au 31 décembre 2012), 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 Miallet 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, en particulier pour les secteurs dont la maîtrise foncière n'est pas assurée par la collectivité.**

La détermination plus précise de la vocation des sols aurait nécessité la mise en place

### **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.

De plus, la grande majorité des analyses est produite à partir de données datant de 2008, date de l'approbation de la carte communale actuellement opposable. **L'autorité environnementale regrette que les effets de la mise en application de ce document d'urbanisme n'aient pas été pris en compte dans l'établissement des perspectives de développement.**

**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 22,8 hectares constructibles dans la carte communale approuvée en 2008 sont toujours disponibles.

Il est précisé également que **le nombre de logements vacants atteint 83 en 2008.**

Les prévisions de développement présentées dans le rapport de présentation impliquent un besoin de construction de 19 logements pour accueillir 40 nouveaux habitants.

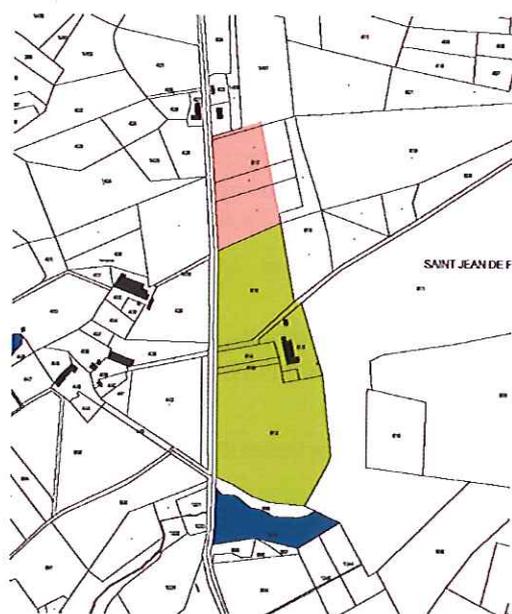
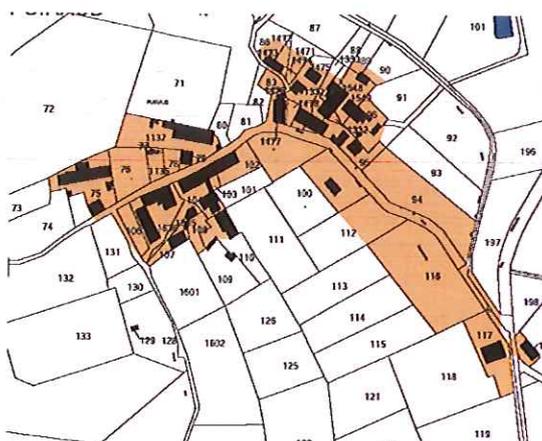
Le projet de carte communale prévoit la suppression de 1,06 hectare de zone constructible, dont presque un hectare à proximité immédiate du centre bourg, et une extension de la zone constructible de 8,12 hectares dont 6,14 hectares disponibles à la construction.

**Ainsi, les capacités d'accueil de nouvelles populations de la carte communale en matière de logement seraient à évaluer sur 28,94 hectares (22,8 + 6,14) et 83 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.**

De plus, l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement aurait également mérité de proposer des éléments plus précis sur la consommation d'espace, sur le plan quantitatif mais aussi sur le plan qualitatif.

Ainsi par exemple, la création de zones constructibles (à vocation d'activités et à vocation généraliste, comme les exemples ci-après), semble conforter à plusieurs endroits les phénomènes de développement linéaire le long des routes, dont une des incidences est le risque d'enclavement des espaces agricoles et par suite le risque d'une déprise.



Extraits du plan de zonage



© DREAL Aquitaine

La partie du rapport de présentation relative à l'analyse des incidences de la carte communale sur l'environnement ne traite pas suffisamment de ce thème de la consommation d'espace, ni de ses incidences indirectes (déplacements, gestion des réseaux, etc.).

Pour ce qui concerne **la ressource en eau potable**, la commune dispose de deux captages sur son territoire. Ces captages ne disposent pas de périmètre de protection. La procédure administrative a été amorcée par la collectivité mais les délais permettant d'aboutir n'apparaissent pas dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, l'hydrogéologue agréé précise que la zone de production est de faible profondeur et n'est pas protégée par une couverture argileuse. Par conséquent, les risques de contamination directe par infiltration des eaux pluviales ruisselées est important. **L'autorité environnementale estime que les éléments permettant de se prononcer sur le faible impact du projet sur la qualité de l'eau potable ne sont pas suffisamment étayés.**

Pour ce qui concerne **les milieux naturels**, les zones constructibles sont éloignées du site Natura 2000. Ainsi, le rapport de présentation conclut de façon pertinente à l'absence d'incidences notables sur le site Natura 2000.

Néanmoins, plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation se superposent aux périmètres d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Le rapport de présentation conclut, au sein de la partie relative à l'analyse de l'état initial de l'environnement, que « la carte communale de Miallet est susceptible d'avoir de très faibles incidences sur les espèces et les habitats

déterminants des ZNIEFF ». L'autorité environnementale estime qu'en l'absence notamment de l'exposé des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte, cette affirmation n'est pas suffisamment démontrée.

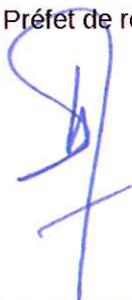
Globalement le rapport de présentation mériterait d'être rendu plus lisible pour le public, notamment en y insérant des représentations cartographiques pertinentes facilitant la compréhension de ce territoire. Par ailleurs l'analyse des incidences de la carte communale sur l'environnement devrait être étayée pour tenir compte des projets qu'elle autorise réglementairement et qui, même s'ils ne sont pas envisagés à ce jour, pourraient venir s'implanter sur ce territoire.

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

L'autorité environnementale estime que la carte communale ne donne pas une maîtrise suffisante à la collectivité pour promouvoir des opérations spécifiques telles qu'elle les envisage sur ce territoire, notamment en matière de tourisme.

Par ailleurs, les surfaces ouvertes à l'urbanisation en vue de l'implantation de constructions destinées à l'habitat sont très importantes alors que d'une part l'attractivité de ce territoire n'est pas démontrée et d'autre part de nombreux logements vacants ont été recensés. La répartition de ces zones constructibles pose également question sur les incidences indirectes qui ne sont pas évaluées dans le rapport de présentation.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH

