



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision de la carte  
communale de Saint-Martin-le-Pin (Dordogne) porté par la  
communauté de communes du Périgord Nontronnais**

n°MRAe 2021ANA44

dossier PP-2021-11022

**Porteur du Plan :** Communauté de communes du Périgord Nontronnais

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 22 avril 2021

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :** 25 mai 2021

**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 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 juillet 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Bernadette MILHÈRES.*

*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 et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision n°2 de la carte communale de Saint-Martin-le-Pin. Cette commune de 271 habitants (INSEE 2017) pour une superficie de 1 554 hectares, est située dans le département de la Dordogne, à une quarantaine de kilomètres au nord de Périgueux et à l'est d'Angoulême (Charente), au sein du parc naturel régional Périgord-Limousin. Elle est membre de la communauté de communes du Périgord Nontronnais, qui compte 28 communes et plus de 15 000 habitants, compétente en matière de planification sur le périmètre intercommunal.

La commune est couverte par le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Périgord Vert, en cours d'élaboration, et dispose d'une carte communale approuvée le 13 février 2008. La communauté de communes du Périgord Nontronnais s'est engagée dans une deuxième révision de la carte communale de Saint-Martin-le-Pin le 14 décembre 2017.

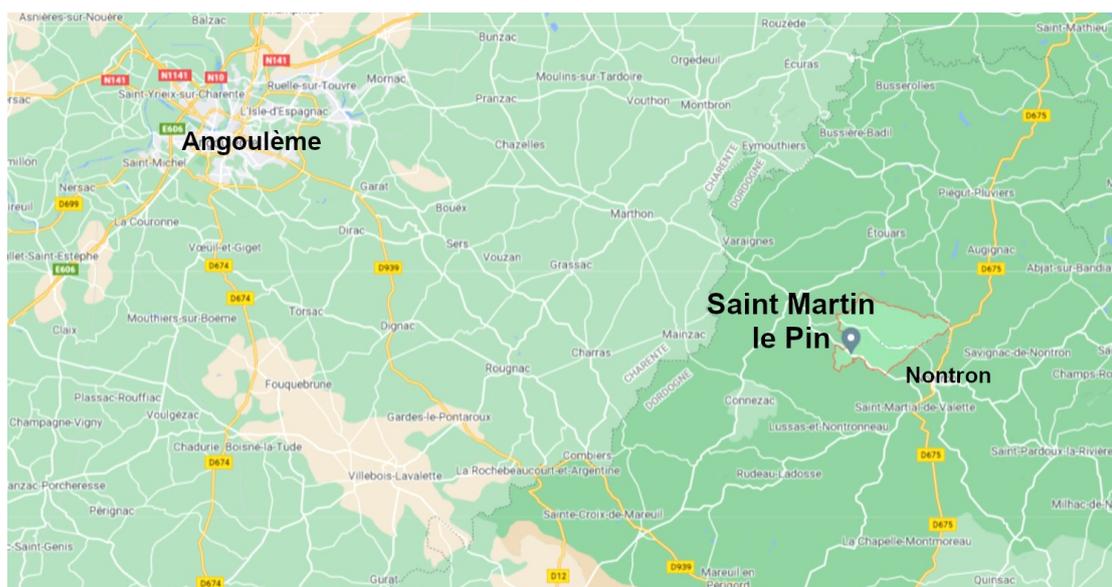


Figure n°1 : Localisation de la commune de Saint-Martin-le-Pin (source : google maps)

Par décision n°2020DKNA88<sup>1</sup> du 23 avril 2020, la MRAe Nouvelle-Aquitaine a soumis à évaluation environnementale le projet de révision n°2 de la carte communale de Saint-Martin-le-Pin après examen au cas par cas. La procédure de révision du document d'urbanisme avait pour objet le reclassement en zone constructible U de parcelles actuellement classées en zone naturelle N, pour la construction d'une résidence pour seniors, pour le développement d'un centre équestre existant et pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

La MRAe a estimé que les éléments figurant dans le dossier d'examen au cas par cas n'étaient pas suffisants pour apprécier les incidences sur l'environnement des différents projets encadrés par la révision de la carte communale. La MRAe a notamment relevé un défaut d'informations relatives à la capacité d'accueil de la résidence pour seniors, et aux incidences potentielles de l'accroissement de population sur la ressource en eau potable et sur l'assainissement. Concernant le centre équestre, elle a souligné qu'à défaut de distinguer les parcelles déjà construites de celles qui le seront dans le cadre de ce projet, le dossier ne permettait pas d'apprécier les incidences sur l'environnement de ce reclassement en zone U. Elle a enfin considéré que le dossier ne proposait pas de recherche d'alternative quant à la localisation du secteur d'implantation de la centrale photovoltaïque, situé au sein d'une zone sensible aux incendies, traversée par une canalisation de transport de gaz, et lieu de passage préférentiel entre des réservoirs de biodiversité de milieux boisés.

Suite à la décision de la MRAe, la communauté de communes du Périgord Nontronnais a décidé de renoncer à l'accueil d'une centrale photovoltaïque sur le territoire de Saint-Martin-le-Pin. Le pétitionnaire a quant à lui abandonné son projet de développement d'un centre équestre au lieu-dit *Le Crachat*, pour s'orienter vers un projet de ferme pédagogique et développer l'accueil de visiteurs au sein des bâtiments existants.

Le nouveau projet de révision n°2 de la carte communale, objet de cet avis, consiste désormais en une révision globale qui s'attache à concentrer le développement urbain autour du bourg et des principaux hameaux constitués, et à accueillir une résidence pour seniors au sud-est de la commune. Ce projet se traduit notamment par :

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2020\\_9561\\_r\\_cc\\_st-martin-le-pin\\_d\\_dh\\_mls\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2020_9561_r_cc_st-martin-le-pin_d_dh_mls_signe.pdf)

- la construction de 14 nouveaux logements au cours des dix prochaines années ;
- la création d'une zone constructible pour l'implantation d'une résidence seniors au lieu-dit *La Tuilière* ;
- la création d'un nouveau zonage UT à vocation touristique, sur trois secteurs d'une superficie totale de 0,66 hectare au niveau du centre équestre au lieu-dit *Le Crachat*. Si le bâtiment principal du pétitionnaire est couvert par un de ces zonages UT, dans un objectif de rénovation du bâti et de création d'une piscine naturelle, les deux autres secteurs UT concernent deux mobil-homes qui, implantés en zone N sans autorisation, font actuellement l'objet d'une démarche de régularisation auprès des services de la préfecture de la Dordogne.

Pour répondre à ces objectifs, l'ouverture à l'urbanisation de 6,49 hectares est prévue. 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.

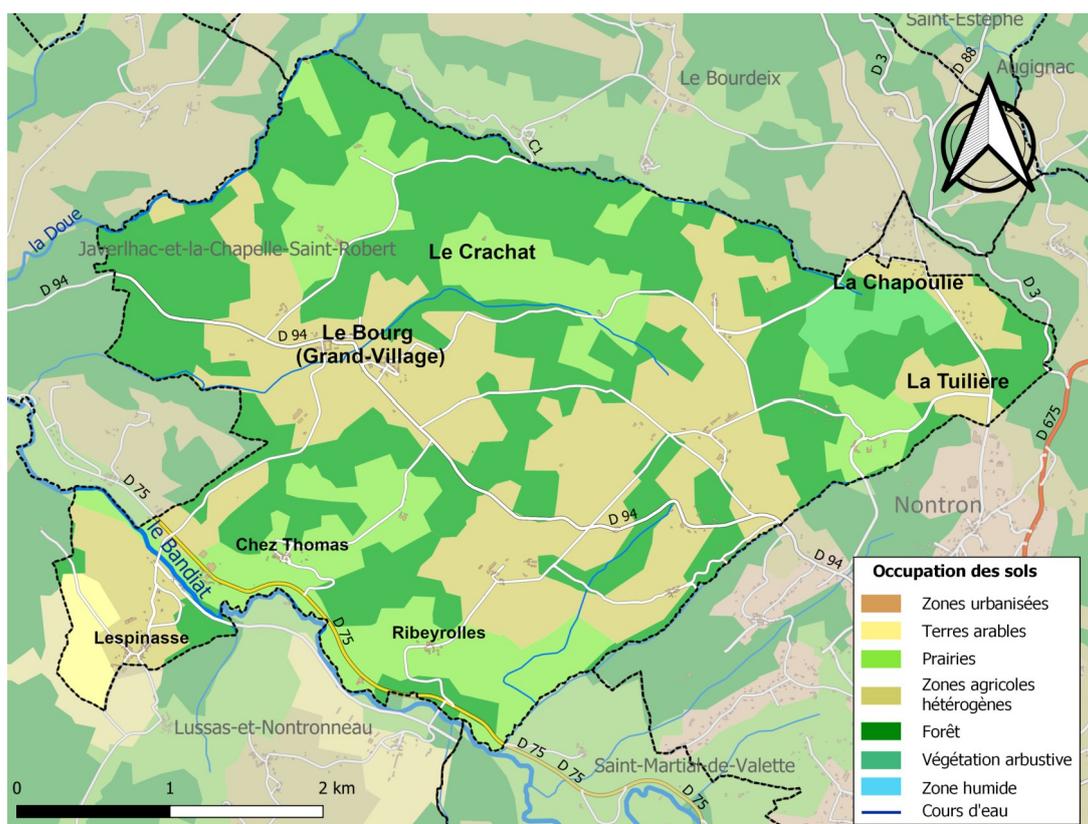


Figure n°2 : Armature du territoire de Saint-Martin-le-Pin  
(source : wikipédia - carte des infrastructures et de l'occupation des sols en 2018)

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation de la carte communale de Saint-Martin-le-Pin répond aux obligations issues des articles R. 161-2 et 3 du Code de l'urbanisme. La MRAe relève avec intérêt la présence de synthèses thématiques ainsi que de nombreuses illustrations et cartes qui facilitent l'appréhension du dossier. Toutefois, une erreur de pagination entre les parties I et II du rapport de présentation ne permet pas de disposer de numéros de pages continus et uniques sur l'ensemble du document.

**La MRAe recommande l'ajout dans le rapport d'une carte de synthèse et de hiérarchisation des enjeux identifiés sur le territoire. Cette carte permettrait une meilleure compréhension des principaux enjeux devant être pris en compte par le projet communal.**

Les informations contenues dans le rapport de présentation proviennent régulièrement d'une approche menée à une échelle intercommunale. Ainsi, la MRAe relève qu'il est parfois difficile de savoir si les éléments de contexte qui figurent dans le dossier reflètent la situation propre à la commune, ou une tendance plus globale appréciée à l'échelle intercommunale. Certaines données sont par ailleurs trop anciennes<sup>2</sup> pour dégager les perspectives d'évolution de l'environnement les plus récentes.

**La MRAe recommande d'actualiser les données prises en compte dans le rapport de présentation, et de cibler les informations spécifiques à la commune.**

## **B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement**

### **1. Diagnostic territorial**

Saint-Martin-le-Pin est une commune rurale, principalement résidentielle, bénéficiant de la proximité de Nontron pour les équipements, les établissements scolaires, les commerces et les services. Le dossier décrit un territoire marqué par la polyculture (exploitation du bois, cultures céréalières annuelles, prairies de fauche et de pâturage) et dominé par l'activité d'élevage. Il souligne notamment la résistance de la commune vis-à-vis du processus de déprise agricole : la commune compte parmi la population active 14,4 % d'agriculteurs exploitants en 2016, contre 1,7 % en moyenne sur le département de la Dordogne.

Le rapport de présentation décrit un territoire communal constitué d'une centralité – le bourg de Saint-Martin-le-Pin et du hameau accolé de Grand-Village – qui concentre les seuls équipements publics<sup>3</sup> de la commune, d'une vingtaine de hameaux ou groupes bâtis isolés, disséminés sur l'ensemble du territoire ; il s'agit souvent de corps de ferme en activité ou réhabilités, dont la qualité architecturale est décrite dans le rapport comme l'une des composantes essentielles du Périgord Vert.

En matière de démographie, le rapport mentionne que le nombre d'habitants a diminué de 6 % entre 2006 et 2016. Le dossier fait par ailleurs état d'un vieillissement de la population qui va s'accroître dans les années à venir au regard de la répartition actuelle des classes d'âges de la population<sup>4</sup>.

Il est dénombré 197 logements en 2016 dont 132 résidences principales, 46 résidences secondaires (soit 23,35 % du parc, proportion en augmentation de +7,8 % depuis 2006). Le rapport mentionne que les logements vacants ont quant à eux fortement diminué, passant de 30 à 19 logements entre 2011 et 2016, et ce malgré un contexte de diminution de la population. Le parc de logements est ancien, la majorité des constructions date d'avant 1945. Il est également fait mention d'un ralentissement du rythme de construction des logements neufs : si douze nouveaux logements ont été construits entre 2008 et 2017 (soit 1,2 logement par an en moyenne), le rapport précise que huit de ces nouveaux logements ont été commencés entre 2008 et 2011.

### **2. Ressource en eau**

Le réseau hydrographique communal est constitué du ruisseau du Bandiat et de ses affluents, qui appartiennent au bassin versant de la Charente. Le rapport de présentation fait également état d'importantes ressources en eau réparties au sein des trois aquifères présents sur le territoire communal. Il reprend également les informations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne concernant la qualité des masses d'eau. Les cours d'eau sont en bon état écologique, alors que les masses d'eau souterraine libre, c'est-à-dire plus sensibles aux pollutions éventuelles du milieu aquatique, présentent un état chimique mauvais.

La MRAe considère que la préservation de la qualité des eaux constitue un enjeu qui aurait dû faire l'objet d'une analyse plus détaillée (sur l'état chimique des eaux, sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées et sur leurs conformités) dans l'état initial de l'environnement. Le territoire Périgord-Limousin se situe en effet en tête des trois bassins versants de la Dordogne, de la Charente et de la Vienne, ce qui lui confère, selon la charte du parc naturel régional Périgord-Limousin (PNRPL), une responsabilité particulière sur la qualité des eaux restituées en aval<sup>5</sup>.

2 Données d'occupation du sol de 1988 et données agricoles de 2010.

3 L'église et la salle des fêtes sont dans le bourg, la mairie se situe quant à elle dans le hameau de *Grand-Village* qui constitue l'autre partie du bourg, de l'autre côté du ruisseau.

4 En 2016, la tranche d'âge 45/59 ans est la deuxième plus importante après celle des 60/74 ans.

5 Rapport de présentation p.60 – partie 1

Les développements relatifs à la ressource en eau sont insuffisants ; le rapport de présentation affirme par exemple que le réseau d'eau potable pourra faire l'objet de renforcements<sup>6</sup>, sans apporter de précisions supplémentaires sur la nature ou les secteurs d'interventions. Il est également nécessaire de disposer de données sur les volumes prélevés et les capacités résiduelles des captages d'eau potable, en tenant compte le cas échéant des communes dépendant de ces mêmes ressources. Il est aussi fait état d'une insuffisance globale en matière de défense incendie, sans que le rapport identifie les secteurs concernés.

**La MRAe considère que le rapport doit préciser la disponibilité, la suffisance et les vulnérabilités potentielles de l'approvisionnement en eau potable sur la commune pour permettre de prendre en compte cet enjeu dans le projet communal.**

Enfin, l'ensemble du territoire communal dépend de l'assainissement autonome. Si le dossier ne donne aucune information relative à l'état de fonctionnement des installations d'assainissement individuel existantes sur le territoire, les sites de projet aux lieux-dits *La Tuillère* et *Le Crachat* ont fait l'objet d'études préalables à l'assainissement individuel. Les sondages réalisés ont cependant révélé de mauvaises capacités épuratoires et d'infiltration du sol et du sous-sol. Le rapport précise qu'en cas de mauvais dimensionnement des dispositifs d'assainissement individuel, le rejet des eaux usées constitue une source potentielle de pollution du milieu<sup>7</sup>.

**La MRAe recommande d'apporter de plus amples informations en matière d'assainissement, permettant notamment de diagnostiquer le fonctionnement de l'ensemble des dispositifs d'assainissement individuel, ainsi que les capacités d'infiltration des sols de la commune, pour apprécier s'il est envisageable de renforcer ou de développer certains secteurs plutôt que d'autres, dans un objectif de moindre impact des rejets sur la qualité des eaux.**

### 3. Patrimoine naturel et paysager

Le territoire est concerné par la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) des *vallées du réseau hydrographique du Bandiat*. Il n'est couvert par aucun site Natura 2000, les plus proches étant situés à plus de cinq kilomètres des limites communales<sup>8</sup>.

Le rapport mentionne qu'aucune zone humide n'a été identifiée dans le cadre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de la Charente. Une journée d'inventaires de terrain a permis de préciser ce constat en caractérisant une saulaie comme seul secteur humide de la commune concerné par le projet de révision. L'absence de cartographie des habitats identifiés lors des relevés de terrain ne permet pas de localiser les secteurs à enjeux sur la commune. La MRAe relève que la méthodologie de caractérisation des zones humides repose sur des sondages pédologiques et des inventaires floristiques, en accord avec les dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement.

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire s'appuie sur une déclinaison à l'échelle communale de la trame verte et bleue identifiée au sein du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'équilibre des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020. Cette déclinaison est réalisée selon une méthodologie<sup>9</sup> permettant d'identifier les différentes sous-trames du territoire, en distinguant les continuités dites « d'habitat » de celles de « déplacement ». Le rapport met clairement en évidence les continuités écologiques des milieux boisés et prairiaux, mais ne propose pas de carte permettant de visualiser la superposition des différentes sous-trames sur le territoire.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une carte de synthèse des continuités écologiques à l'échelle du territoire communal permettant de mieux identifier les secteurs à enjeux.**

Par ailleurs, l'analyse paysagère et patrimoniale est très succincte. Si elle mentionne la présence dans le bourg de l'église de Saint-Martin-le-Pin, classée au titre des monuments historiques, elle ne fait pas état d'un petit patrimoine bâti d'intérêt, ni d'éléments paysagers remarquables à préserver. Les points de vue liés aux espaces vallonnés et aux ouvertures agricoles des plateaux, que le rapport cible comme éléments participant aux aménités de la commune<sup>10</sup>, devraient notamment être cartographiés.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse plus détaillée du paysage, des formes urbaines et du cadre de vie de la commune, afin d'identifier les spécificités à protéger, et les particularités à prendre en compte pour définir les nouveaux secteurs constructibles.**

6 Rapport de présentation p.113 – partie 1

7 Rapport de présentation p.86 – partie 3

8 Sites Natura 2000 les plus proches de la commune : « réseau hydrographique de la Haute-Dronne » et « Vallée de la Nizonne » situés à 5 km, « Vallée de la Tardoire » situé à 8 km.

9 Rapport de présentation p.51 – partie 1 : méthodologie développée en partenariat avec l'institut national de la recherche agronomique (INRA) et l'assistance continuités écologiques de Nouvelle Aquitaine proposée par les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

10 Rapport de présentation p.32 – partie 1

#### 4. Risques et nuisances

Le rapport présente les risques et nuisances qui concernent le territoire communal ; celui-ci est notamment soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort sur la majorité de la commune, pour lequel le dossier expose utilement en annexe les dispositions constructives à mettre en œuvre. La commune est aussi concernée par le risque feux de forêts, qui bien que de niveau faible, nécessite, selon le rapport, des mesures de prise en compte spécifiques (règles de débroussaillage et servitudes d'accès dédiés aux engins de secours) en raison des nombreux secteurs boisés présents sur la commune. Concernant les risques technologiques, la commune est traversée à l'est par une conduite de transport de gaz faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Le rapport cartographie par ailleurs les bâtiments agricoles qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité réciproque avec les zones d'habitat. Cet élément de diagnostic important permet d'identifier les secteurs susceptibles de générer des nuisances et des conflits d'usage entre agriculture et habitat.

### C. Projet communal et prise en compte de l'environnement

#### 1. Établissement du projet communal et consommation d'espaces

##### Projet démographique

Le rapport comporte une analyse du point mort<sup>11</sup> pour la période 2007 – 2017 qui permet d'évaluer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population déjà installée dans la commune. Cette analyse comprend la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, du potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants et du maintien de la fluidité des parcours résidentiels (nombre de logements vacants et de résidences secondaires). Ainsi, le rapport de présentation met en évidence que 13 logements ont été nécessaires au maintien de la population (soit 1,3 logement par an), ce besoin étant essentiellement dû à l'augmentation du nombre des résidences secondaires<sup>12</sup>.

Sur la base de ce ratio, en tenant compte de la poursuite d'une augmentation du nombre de résidences secondaires et d'une résorption de la vacance à un rythme moins soutenu que sur la période précédente, la collectivité retient un objectif de production de 14 nouveaux logements pour les dix prochaines années, à horizon 2030.

**La MRAe considère que les évolutions récentes de la démographie locale auraient dû inciter l'EPCI à réinterroger les objectifs de la carte communale et étudier des scénarios différenciés basés sur des tendances récentes. Elle recommande de justifier le choix du scénario de production de logements retenu en conduisant la réflexion à l'échelle intercommunale.**

Le zonage N autorise le changement de destination des bâtiments agricoles pour de l'habitat<sup>13</sup>, mais le rapport n'évalue pas le nombre de bâtiments concernés, alors qu'une partie de ce potentiel pourrait être comptabilisée dans les logements mobilisables et venir en déduction des logements neufs à construire. Le rapport n'analyse pas non plus le potentiel foncier issu des parcelles mutables par division parcellaire.

**Pour affiner les projections relatives aux besoins de logements neufs, la MRAe recommande de compléter le dossier par une évaluation du nombre de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et de la proportion de foncier mobilisable en densification des espaces urbanisés, ceci pour limiter la consommation d'espaces.**

##### Besoins en logements et consommation d'espaces

Selon le rapport, 2,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers<sup>14</sup> ont été consommés entre 2010 et 2020 pour la construction de dix maisons (soit une densité de 2 540 m<sup>2</sup> par logement).

Le rapport met en avant la volonté de l'EPCI d'appliquer une surface moyenne de 2 000 m<sup>2</sup> par logement, soit une densité de cinq logements à l'hectare qui, bien que légèrement supérieure à celle de la période 2010 – 2020, reste néanmoins beaucoup trop faible.

**La MRAe recommande à l'EPCI de prescrire des objectifs de densité plus importants, a minima de dix logements à l'hectare, pour s'inscrire dans une démarche de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

11 Point mort : évaluation du nombre de logements qui ont été nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période (Rapport de présentation p. 109 – partie 1)

12 Entre 2007 et 2017, 27 nouvelles résidences secondaires ont été dénombrées sur la commune alors que sur la même période, 14 logements vacants ont été réinvestis.

13 Article L.161-4 du Code de l'urbanisme

14 Détail de la consommation d'espaces : 1,03 ha en secteur naturel, 1,06 ha en secteur agricole et 0,45 ha en secteur forestier (Rapport de présentation p.48 – partie 2)

En outre, la carte communale ne permet pas la mise en œuvre d'outils réglementaires garantissant l'utilisation effective des espaces rendus constructibles au détriment des espaces agricoles ou naturels. Elle ne permet pas, de fait, de garantir les densités envisagées et d'établir le nombre de logements qui seront effectivement réalisés. Le dossier indique que la communauté de communes du Périgord Nontronnais envisage d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). **La MRAe recommande effectivement de mener une réflexion dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale plutôt que de mener cette révision globale de la carte communale de Saint-Martin-le-Pin afin de mieux préserver les espaces agricoles ou naturels.**

Pour la réalisation des 14 nouveaux logements, il est estimé un besoin de 2,8 hectares qui, en intégrant une rétention foncière de 200 %, s'élève à 5,6 hectares, auxquels s'ajoute l'emprise de 0,89 hectare nécessaire à la réalisation du projet de résidence pour seniors. Le projet de révision n°2 de la carte communale estime un besoin foncier total de 6,49 hectares, qui concerne principalement des milieux ouverts et semi-ouverts de type prairies (4,52 hectares). Les impacts sur ces milieux sont néanmoins qualifiés de négatifs modérés dans le dossier.

Ce besoin est bien supérieur à celui des années antérieures, et ne fait ainsi pas la preuve d'une démarche de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La MRAe rappelle que le SRADDET fixe comme objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier. Le projet de développement présenté par l'EPCI est donc en contradiction avec l'objectif de modération de la consommation de l'espace attendu.

En outre, le rapport de présentation met en avant la diminution d'espaces constructibles réalisée par rapport à la carte communale en vigueur. **La MRAe considère que la superficie constructible ne constitue pas une référence en matière d'économie d'espaces ; seul le bilan des surfaces effectivement consommées est à prendre en considération.**

**La MRAe recommande d'optimiser les possibilités de réhabilitation du tissu bâti existant et de réinterroger les besoins fonciers pour le territoire afin de renforcer les efforts de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La MRAe recommande d'évaluer de manière plus détaillée les incidences sur l'activité d'élevage de la disparition des prairies, milieux principalement impactés par la mise en œuvre de la révision de la carte communale.**

## 2. Prise en compte de l'environnement

### Choix des zones ouvertes à l'urbanisation

Le rapport permet une compréhension aisée du projet communal en proposant notamment, sur le bourg et sur chacun des hameaux, une cartographie détaillée des secteurs constructibles avant et après la révision de la carte communale.

Le projet de révision réduit quasiment de moitié la superficie de la zone U<sup>15</sup>, en maintenant une ouverture à l'urbanisation de zones constructibles au sein du bourg et de l'enveloppe bâtie des principaux hameaux de *Chez Thomas*, *Ribeyrolles*, *La Chapoulie* et *La Tuilière*. Le hameau de *Lespinasse* étend de 0,5 hectare la zone UA dédiée aux activités économiques, et ainsi qu'évoqué précédemment, trois secteurs UT à vocation touristique sont créés au lieu-dit *Le Crachat*. Le rapport justifie la délimitation du nouveau zonage UT en précisant qu'il est circonscrit au niveau des constructions existantes, pour répondre à un double objectif, de régularisation des deux mobil-homes implantés sans autorisation d'une part, et pour permettre d'autre part la rénovation de la bâtisse principale afin de développer un projet de ferme pédagogique et d'accueil touristique.

La délimitation des zones constructibles reflète une mesure d'évitement de secteurs à enjeux, qui s'est notamment traduite par l'abandon du projet de création d'une zone de 5,7 hectares dédiée à l'implantation de la centrale photovoltaïque. Cependant, cette démarche d'évitement ne semble pas avoir été menée sur l'ensemble du territoire, et le choix de délimitation de certaines zones constructibles interroge.

Ainsi, le rapport de présentation n'apporte aucune justification quant au maintien de deux hectares ouverts à l'urbanisation au sein du lieu-dit *La Chapoulie*, malgré une localisation très éloignée du bourg, au nord-est de la commune, en limite avec Nontron.

Ensuite, le hameau de *La Tuilière* a été privilégié pour créer une nouvelle zone constructible U de 0,8 hectare, excentré du bourg et de toutes activités, pour l'accueil d'une résidence pour seniors, dans la mesure où, selon le rapport, ces parcelles se situent en limite d'une zone urbaine de la commune de Nontron. Le secteur prévoit également, de l'autre côté de la voie, une autre zone constructible U de surface similaire, dévolue à l'implantation d'un lotissement sur un foncier appartenant à la commune.

15 La zone U de la carte communale actuelle s'étend sur 29,92 ha alors que le projet de révision n°2 la réduit à 15,23 ha (rapport de présentation p.51 – partie 2).

La MRAe considère que la localisation excentrée du bourg et de ses équipements de ces projets devrait faire l'objet de justifications dans le rapport de présentation, notamment dans le cadre d'une réflexion menée à une échelle intercommunale pour évaluer les incidences, en particulier au vu des déplacements générés.

**La MRAe estime nécessaire de compléter le rapport par l'exposé d'une recherche préalable de sites alternatifs pour justifier les choix de localisation de projets stratégiques pour la commune, et recommande, dans le cadre d'une démarche d'évitement des secteurs à enjeux, d'élargir la réflexion sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes en particulier en ce qui concerne le lieu d'implantation de la résidence senior.**

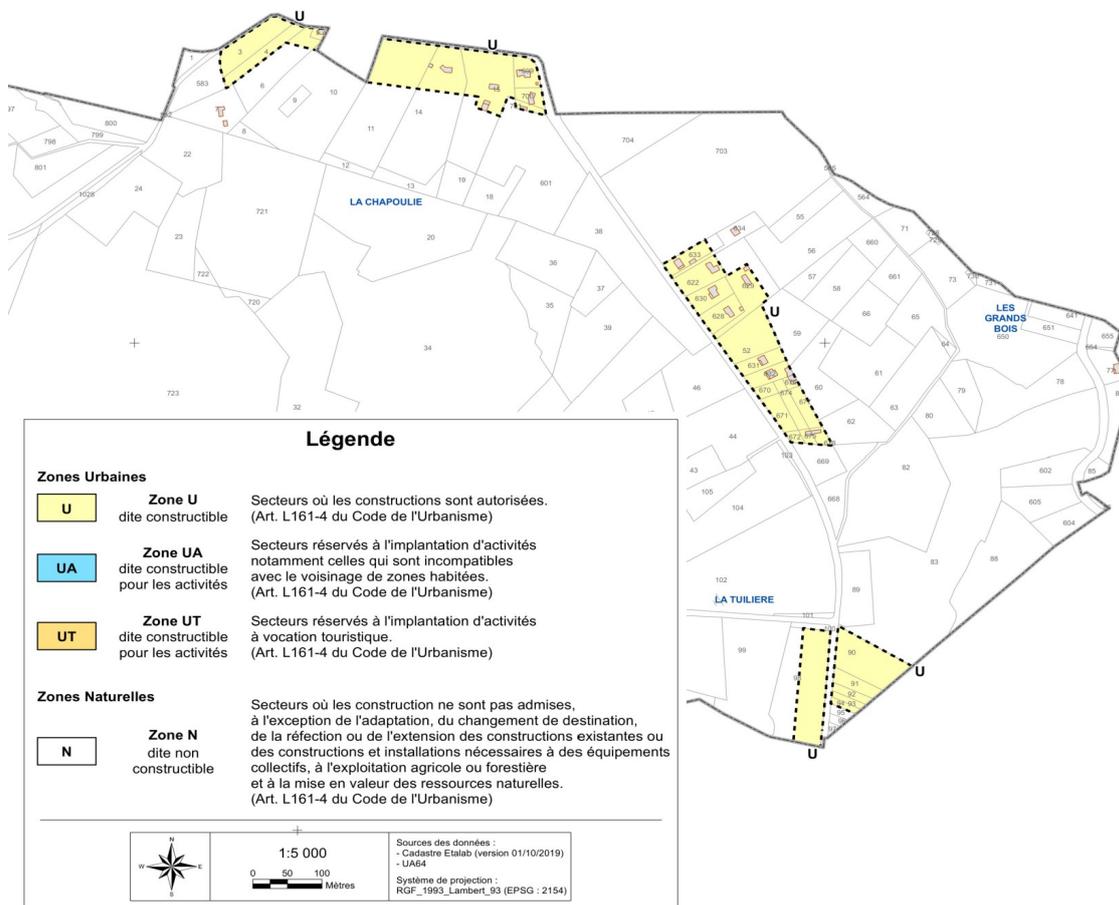


Figure n°3 : Extrait du plan de zonage du projet de révision n°2 de la carte communale de Saint-Martin-le-Pin

La MRAe relève également que l'identification d'un zonage U de part et d'autre de la route de la Maladrerie, qui relie la zone d'activité en entrée nord de Nontron au bourg de Nontron, est de nature à créer un développement linéaire de l'urbanisation dont le dossier n'analyse pas les incidences sur l'environnement.

Le rapport propose une mesure de réduction des incidences vis-à-vis du risque de transport de matières dangereuses, en réduisant le périmètre initial prévu pour le projet de résidence pour seniors. Cependant, le dossier ne mentionne pas le règlement applicable à la servitude de type I3, relative aux canalisations de gaz. En conséquence, il ne permet pas de justifier que les secteurs U dédiés à l'accueil du lotissement communal et de la résidence pour seniors, ne sont pas exposés à ce risque, d'autant plus que la représentation graphique du fuseau de la canalisation de gaz se superpose, sur la carte des contraintes, aux zonages constructibles U du secteur de *La Tuilière*.

Les inventaires naturalistes menés dans le cadre du projet de révision de la carte communale révèlent un impact sur un secteur d'une superficie de 0,72 hectare, caractérisé comme saulaie humide. Le rapport ne localise pas le boisement humide et ne propose pas de mesure d'évitement.

**La MRAe recommande de localiser avec précision l'emplacement de la zone humide et de la soustraire des zones ouvertes à l'urbanisation.**

#### Incidences sur la ressource en eau

Le dossier ne permet pas d'identifier si le réseau d'alimentation en eau potable sera en capacité d'alimenter les zones ouvertes à l'urbanisation, notamment les secteurs de projets de *La Tuilière* et les secteurs à vocation touristique au lieu dit *Le Crachat*.

En matière d'assainissement des eaux usées, le rapport de présentation alerte sur l'existence d'un risque de pollution de la ressource aquatique au regard de la mauvaise capacité d'infiltration des sols de la commune. La mesure de réduction proposée par l'EPCI consiste à conditionner la demande de certificat d'urbanisme ou de dépôt de permis de construire à la réalisation, au préalable, d'une étude de sol et de perméabilité, pour minorer le risque de pollution par la définition d'une filière d'assainissement adaptée aux conditions d'infiltration du sol.

**La MRAe rappelle que l'urbanisation ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs en matière de qualité des eaux prévus par le SDAGE Adour-Garonne et qu'à ce titre, il convient de s'assurer de la bonne gestion de l'assainissement individuel sur la commune, et de la mise en place d'une stratégie de contrôle et de police des dispositifs d'assainissement individuel existants.**

#### Incidences sur les continuités écologiques

La confrontation entre l'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire et les évolutions introduites par la révision de la carte communale ont mis en évidence, au sein du rapport de présentation<sup>16</sup>, un impact évalué à un niveau modéré des secteurs U de *La Tuilière*, et UT du *Crachat*, sur les continuités écologiques. Le projet de résidence senior de *La Tuilière* se situe en effet au sein d'une continuité d'habitat de la sous-trame prairiale ; le secteur du *Crachat* est quant à lui concerné par les sous-trames boisées et prairiales, en termes de continuités d'habitat et de déplacement. Les mesures de réduction qui figurent dans le dossier consistent à réduire l'emprise initiale du projet de résidence senior, et à limiter le nouveau zonage UT au niveau des seules constructions déjà implantées au lieu-dit Le Crachat.

**La MRAe considère qu'une stratégie d'évitement des continuités écologiques devrait être privilégiée avant d'envisager toute mesure de réduction, notamment en ce qui concerne le site d'implantation de la future résidence pour seniors.**

**La MRAe identifie ainsi des faiblesses dans l'évaluation et la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet. Elle recommande à l'EPCI de justifier ou de revoir les choix des parcelles constructibles, notamment au regard de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, des enjeux de continuités écologiques et de l'adéquation des capacités du réseau d'alimentation en eau potable et des systèmes d'assainissement individuels des eaux usées avec le projet d'accueil de population.**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de carte communale de Saint-Martin-le-Pin, porté par l'EPCI Périgord Nontronnais, planifie le développement du territoire communal pour les dix prochaines années, en envisageant l'accueil d'une résidence pour seniors et la construction de 14 logements.

Le projet induit une consommation d'espaces potentiellement élevée par rapport aux objectifs nationaux et régionaux à prendre en compte en la matière. La MRAe considère que les besoins fonciers induits par le projet de développement sont surestimés au regard d'objectifs de densité faibles, et de possibilités de réhabilitations urbaines non explorées. Un effort de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, et de lutte contre l'étalement urbain est ainsi attendu.

Le dossier ne prend pas suffisamment en compte les enjeux de continuités écologiques, ni ceux relatifs à la ressource en eau, susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre de la révision de la carte communale.

La MRAe recommande enfin de réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de parcelles éloignées du bourg, en privilégiant une réelle démarche d'évitement qui repose sur une analyse comparative de différents scénarios alternatifs. En particulier, le choix d'implanter une résidence pour seniors sur la commune mérite d'être justifié par rapport à d'autres sites potentiels à l'échelle de la communauté de communes. La démarche de planification devrait être conduite à l'échelle de l'EPCI.

À Bordeaux,

16 Rapport de présentation p.83/84 – partie 3.