



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal  
de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux  
(Dordogne)**

N° MRAe : 2019ANA80

Dossier PP-2019-7833

**Porteur du Plan** : Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 04 février 2019

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 07 mars 2019

## **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 aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 30 avril 2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Freddie-Jeanne RICHARD, Françoise BAZALGETTE.

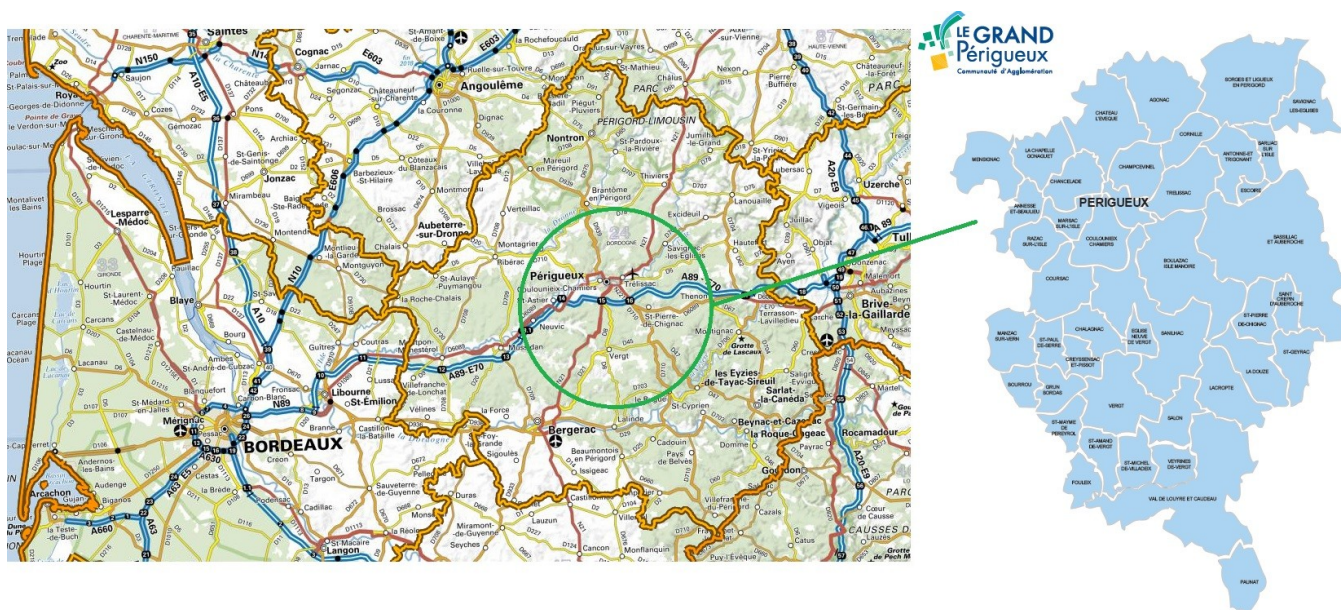
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Frédéric DUPIN, Gilles PERRON, Jessica MAKOWIAK, Thierry GALIBERT.

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux, dans le département de la Dordogne, compte 43 communes pour une superficie de 99 326 hectares. La population intercommunale était estimée par l'INSEE en 2016 à 103 499 habitants. Les principales communes sont Périgueux (29 912 hab.), Boulazac-Isle-Manoire (10 557 hab.), Coulounieix-Chamiers (7 948 hab.), Trélissac (6 629 hab.), Sanilhac (4 515 hab.), Bassillac-et-Auberoche (4 473 hab.) et Chancelade (4 268 hab.). La communauté d'agglomération est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays de l'Isle en Périgord, dont l'élaboration a débuté en 2015, et qui couvre au total 96 communes.

Le projet intercommunal envisage l'accueil de 9 217 habitants d'ici 2032, soit une croissance annuelle moyenne de 0,70 %. Les besoins liés à cet accroissement démographique et au maintien de la population existante nécessitent la construction ou la remise sur le marché d'environ 800 logements par an soit 9 600 logements d'ici 2032. Pour cela, la communauté d'agglomération souhaite mobiliser 1 355 hectares pour l'habitat et environ 290 hectares pour les activités économiques.



Localisation de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (sources : géoportail et site internet du Grand Périgueux)

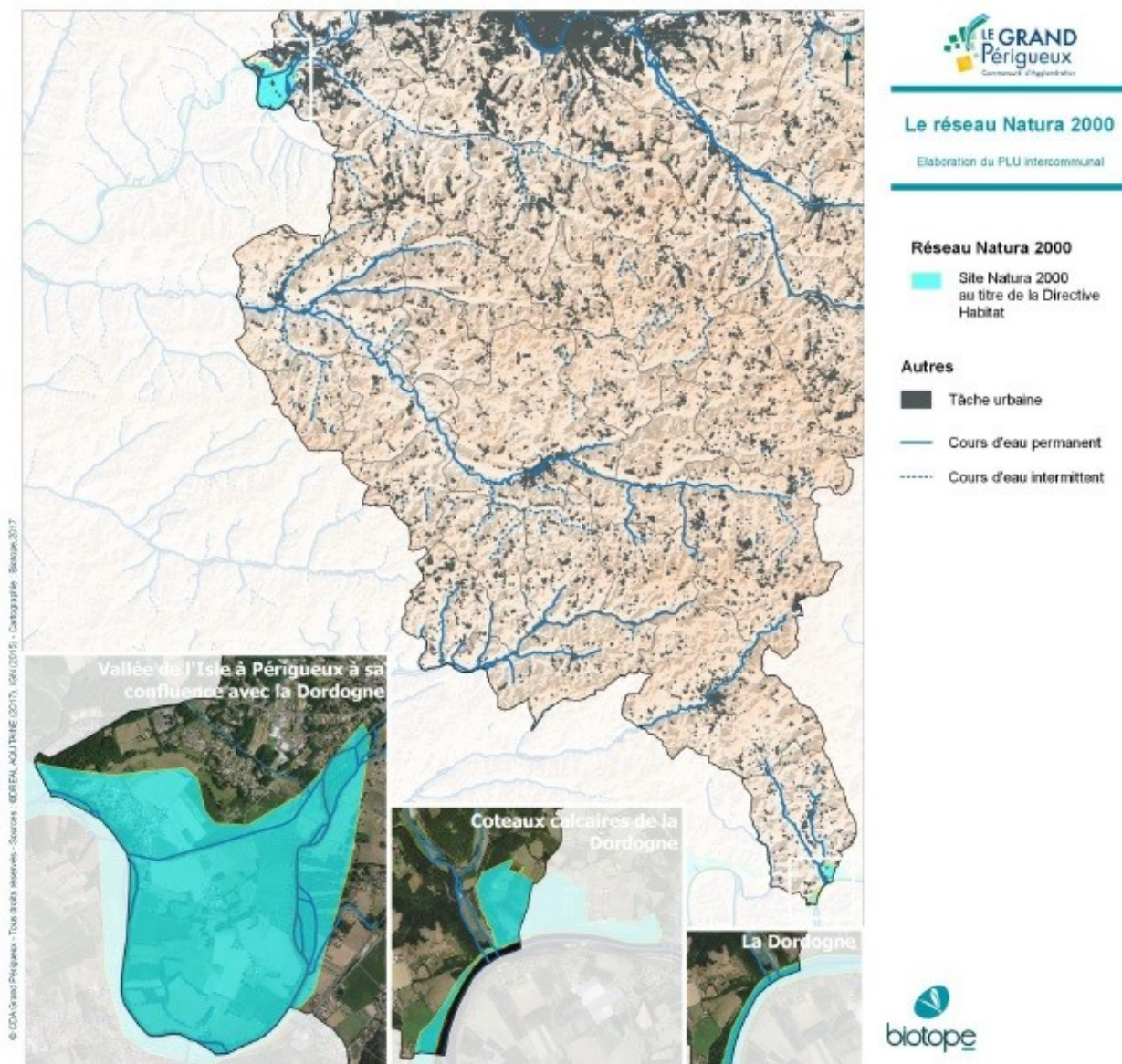
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les communes et communes déléguées<sup>1</sup> du territoire sont couvertes par deux PLU intercommunaux, 25 PLU communaux, 9 cartes communales et un plan d'occupation des sols (POS). En novembre 2015, la communauté d'agglomération a engagé l'élaboration d'un PLU intercommunal, arrêté le 24 janvier 2019 et objet du présent avis. Ce PLU intercommunal intègre des orientations renforcées en matière d'habitat et de déplacements et comprend ainsi les dispositions du programme local de l'habitat (PLH) et du plan de déplacements urbains (PDU).

Le territoire intercommunal comprend, au titre de Natura 2000, trois zones spéciales de conservation (ZSC, Directive Habitats) : *Les coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne* (FR7200664), *La Dordogne* (FR7401103) et *La Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne* (FR7200661). Les sites des *coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne et la Dordogne* concernent uniquement la commune de Punaat, au sud de l'intercommunalité. Ils visent respectivement la préservation de chiroptères (Petits et Grands Rhinolophes<sup>2</sup>) et de poissons migrateurs (Saumon Atlantique, Esturgeon d'Europe, Alose, Lamproie, etc.). Le site de la *Vallée de l'Isle* concerne les communes de Razac-sur-Isle et Annesse-et-Beulieu. Il vise notamment la préservation de la Loutre d'Europe, du Vison d'Europe, de la Lamproie et de la Cistude d'Europe.

1 Lors de la création d'une commune nouvelle, aux termes de l'article L.2113-10 du Code général des collectivités territoriales modifié par la loi du 16 mars 2015, les anciennes communes deviennent toutes automatiquement des communes déléguées, sauf décision contraire des conseils municipaux prises avant la création de la commune nouvelle.

2 <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200664/tab/especes>





Localisation des sites Natura 2000 dans l'intercommunalité (source : dossier)

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

## II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

### A. Remarques générales

Le rapport de présentation du PLUi du Grand Périgueux répond au plan formel aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Le résumé non technique (pièce 1.4 du rapport de présentation) s'avère très volumineux : 190 pages. La grande quantité d'informations et la dimension pluridisciplinaire du dossier (urbanisme, habitat, déplacements) peuvent expliquer cette situation. Néanmoins, cette taille importante ne paraît pas de nature à faciliter l'accès au dossier pour le public. **La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande donc de simplifier le résumé non technique**, par exemple en sélectionnant les informations relatives à l'évaluation des incidences, qui représentent la majeure partie du résumé non technique (110 pages).

Le rapport de présentation est scindé en dix tomes, dont cinq annexes. Le volume de l'ensemble de ces tomes, supérieur à 2 200 pages, justifie ce découpage. **L'intégration d'un sommaire unifié permettrait**

**toutefois une vision d'ensemble des thématiques traitées.** La MRAe constate de plus que de nombreuses illustrations cartographiques, notamment dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, sont présentes en annexe sans être citées dans le document principal (tome 1.2). **La MRAe recommande donc, pour faciliter la lecture et la compréhension des documents, d'intégrer les renvois et références aux annexes (notamment les annexes 1.1.a et 1.2.a) dans les documents principaux.**

Les différents chapitres thématiques du diagnostic socio-économique sont conclus par des synthèses partielles qui permettent de mettre en exergue les enjeux relatifs au thème développé. Une restitution transversale des enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement est présente en introduction de l'évaluation des incidences du PLUi<sup>3</sup>. Elle est, toutefois, uniquement constituée de texte, ce qui ne permet pas d'appréhender aisément la répartition spatiale des enjeux identifiés. **La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par des synthèses partielles similaires à celles du diagnostic socio-économique. Elle recommande également d'intégrer une ou des cartographies illustratives dans la synthèse des enjeux environnementaux.**

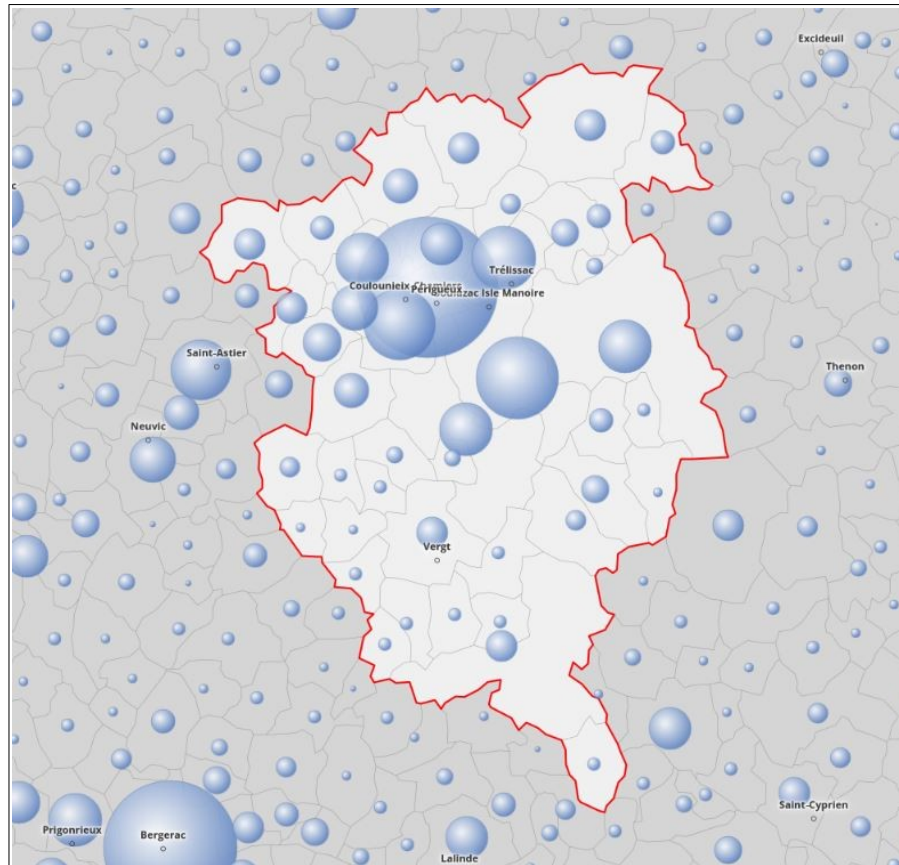
Les documents regroupant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles – pièces n° 3.2.1 à 3.2.3 – sont difficilement utilisables, car les secteurs ne sont pas localisés à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. **L'ajout de cartes introductives faciliterait le repérage de ces zones. Il en est de même pour la pièce 1.2.b relative aux restitutions de visite terrain.**

Le système d'indicateurs, présenté en fin de rapport de présentation (tome 4, pages 230 à 239), paraît couvrir les principaux thèmes nécessaires à un suivi de la mise en œuvre du PLUi.

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

### **1. Présentation du territoire**

Aucune des pièces du dossier, y compris le résumé non technique, ne comprend de présentation synthétique du territoire : carte de localisation, poids démographique des différentes communes (voir ci-dessous le type de documents utilisable), historique administratif, etc. Ces informations sont nécessaires pour comprendre la structuration du territoire et identifier les principales polarités. **La MRAe considère indispensable d'apporter au public tous les éléments d'information en tout premier lieu sur les évolutions démographiques des différentes communes. Elle recommande donc d'intégrer un chapitre introductif présentant globalement le territoire du PLUi, à la fois dans le tome 1.1 et dans le résumé non technique.**



Population 2015 (sources : Sigena – INSEE 2015)

3 Rapport de présentation, tome 4, pages 14 et 15

## 2. Parc de logements

Les informations fournies dans le dossier sont détaillées et illustrées<sup>4</sup>. Elles font en particulier apparaître des enjeux en matière de logements vacants, d'accompagnement du vieillissement de la population, de logements sociaux.

## 3. Milieux naturels

L'ensemble des informations fournies dans l'état initial de l'environnement et ses annexes<sup>5</sup> permettent un niveau de connaissance adapté des enjeux environnementaux. Dans le tome 1.2, l'absence de renvoi vers les cartes présentes en annexe (cf. § II-A ci-dessus) s'avère néanmoins préjudiciable pour les zones humides et la trame verte et bleue<sup>6</sup> car la cartographie est l'information la plus attendue pour ces chapitres. **La MRAe recommande donc d'intégrer dans le tome 1.2 les cartographies relatives à ces deux thèmes.** Afin de favoriser leur lisibilité, une présentation en annexe sous forme d'atlas permettrait de plus une définition plus précise.

## 4. Analyse des capacités de densification

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comprendre une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. La MRAe constate que le rapport<sup>7</sup> comprend une analyse du potentiel de densification des documents d'urbanisme existant, évaluée à 1 458 hectares, sans évaluation du nombre de logements correspondant à ces surfaces. Il indique ultérieurement<sup>8</sup> que les zones urbaines peuvent accueillir 7 338 logements, sans indiquer quelle part de ces logements relève de la densification ou de l'extension urbaine et sans spécifier la ventilation par commune de ce volume de logements potentiels.

**La MRAe considère donc que le rapport de présentation est insuffisant et ne répond pas aux exigences du Code de l'urbanisme. Il doit donc être complété en exposant les méthodes utilisées pour déterminer les enveloppes urbaines existantes puis évaluer le nombre de logements constructibles. La MRAe souligne l'importance d'une restitution détaillée permettant d'identifier le potentiel mobilisable dans chaque commune, qui sera par la suite mise en perspective avec le projet de structuration urbaine du PLUi.**

## 5. Eau potable

L'état initial de l'environnement et ses annexes comprennent de très nombreuses informations sur l'eau potable<sup>9</sup>. Toutefois, si la synthèse présentée dans le chapitre du tome 1.2 (page 155) donne une vision globale des problématiques liées à l'eau potable, elle ne donne aucune information quantitative et aucune temporalité. **Afin de pouvoir par la suite évaluer la faisabilité du projet intercommunal, la MRAe recommande donc d'intégrer dans cette synthèse des précisions chiffrées sur les capacités résiduelles dans les différents secteurs. Pour le secteur de Vergt, dont le développement « est limité par la capacité d'alimentation en eau potable du secteur », la MRAe recommande de quantifier cette limitation et de préciser les communes concernées.**

## 6. Paysages

Le rapport présente les paysages rencontrés sur le territoire<sup>10</sup>. Les informations fournies comprennent notamment une carte des points de vue et panoramas majeurs. **La MRAe recommande d'intégrer, en complément de cette carte, des prises de vue illustrant ces panoramas, afin de permettre d'évaluer par la suite la prise en compte des enjeux associés.**

## 7. Assainissement

L'annexe 1.2.a de l'état initial de l'environnement comprend de nombreuses informations détaillées sur l'assainissement collectif. **Une reprise sous forme de tableau ou de cartographie synthétique dans le rapport sera opportune, afin d'identifier clairement les stations présentant des dysfonctionnements.** La MRAe note en particulier que des entrées d'eaux parasites sont constatées pour 13 stations d'épuration, ce qui génère une saturation en volume reçu pour 5 d'entre elles. **La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information explicitant les actions à mettre en œuvre pour rendre opérationnel l'ensemble des stations d'épuration et s'assurer du bon fonctionnement de l'assainissement collectif.**

4 Rapport de présentation, tome 1.1, pages 70 et suivantes

5 Rapport de présentation, tomes 1.2, 1.2.a et 1.2.b

6 Rapport de présentation, tome 1.2 pages 30 et 71

7 Rapport de présentation tome 1.1, page 189

8 Rapport de présentation tome 3, page 263

9 Rapport de présentation, tome 1.2, pages 142 à 155 et tome 1.2.a pages 32 à 45

10 Rapport de présentation, tome 1.2, pages 77 et suivantes

Le dossier<sup>11</sup> comporte également une carte des zonages d'assainissement. La MRAe constate que certaines communes (par exemple Mensignac, Agonac, Boulazac, Isle-Manoire, etc.) disposent d'une station d'épuration en fonctionnement mais n'ont « pas d'étude connue ». La réalisation d'un zonage d'assainissement est pourtant obligatoire au titre des dispositions de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales et semble indispensable lorsqu'une station d'épuration est présente. **La MRAe recommande donc d'expliquer dans le dossier la situation existante et d'indiquer dans quel délai les zonages d'assainissement seront réalisés.** Par ailleurs, le dossier indique que « Les zonages d'assainissement des communes du Grand Périgueux ont été collectés et sont fournis en annexe. »<sup>12</sup>. **La MRAe constate qu'aucun zonage d'assainissement n'est joint au dossier arrêté et recommande de le compléter.**

Les dispositifs d'assainissement individuel présentent, selon le dossier<sup>13</sup>, un taux important de non-conformité : 65 %. La principale cause identifiée est la présence de sols argileux. Le dossier devrait être complété par une description des actions mises en œuvre pour résorber les dysfonctionnements recensés, notamment dans les périmètres de captage.

### **8. Risques et défense incendie**

Les informations fournies dans l'état initial de l'environnement<sup>14</sup> permettent une appréhension claire des principaux enjeux relatifs aux risques sur le territoire, notamment grâce à de nombreuses cartes et explications. Il en ressort que les principaux risques sont le risque inondation, le risque de remontée de nappe et le risque retrait-gonflement d'argile. La MRAe note néanmoins que les plans de prévention du risque inondation (PPRI) devront être intégrés dans les annexes du PLUi lors de son approbation. Par ailleurs, le risque incendie est abordé mais sans description du réseau de défense incendie, notamment la localisation et l'état des poteaux incendie. **La MRAe considère donc qu'il n'est pas possible, en l'état du dossier, d'analyser les enjeux relatifs au risque incendie et recommande de compléter le dossier.**

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

Le projet décline le règlement selon trois secteurs :

- le secteur 1 correspondant aux communes du **cœur d'agglomération** (Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Champcevinel, Chancelade, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur-l'Isle, Périgueux, Sanilhac, Trélissac) ;
- secteur 2 : correspondant aux communes **pôles relais** ou communes sous influence urbaine (Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Château l'Evêque, Cornille, Coursac, Escoire, La Chapelle Gonaguet, La Douze, Mensignac, Razac-sur-l'Isle, Saint-Pierre de Chignac, Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-les-Eglises, Sorges-et-Ligueux, Val de Louyre-et-Caudeau, Vergt) ;
- le secteur 3 correspond aux **autres communes**.

### **1. Projet de territoire et capacités d'accueil à vocation habitat**

Le scénario retenu<sup>15</sup> vise une croissance démographique de 0,69 % par an, supérieure à celle de la période récente 2009-2014 (+0,5 % par an). La MRAe note que les informations présentées sont des données globales, à l'échelle de l'intercommunalité. **La MRAe recommande d'intégrer dans le rapport de présentation une carte et/ou un tableau décrivant la répartition spatiale de l'accueil démographique afin de pouvoir, notamment, distinguer clairement le poids alloué à Périgueux et à sa première couronne au sein de l'objectif global.** De plus, le tableau détaillant, par communes et communes déléguées, l'objectif de construction de logements dans le programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat<sup>16</sup> pourrait utilement être intégré dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation indique que la somme des réserves foncières pour l'habitat des documents d'urbanisme existants est de 2 720 ha, soit 35 ans de consommation foncière<sup>17</sup>, en prenant comme hypothèse une stabilité des densités constatées dans la période récente. En réduisant les tailles moyennes de parcelles, les réserves des documents d'urbanisme existants sont évaluées à 50 ans de consommation foncière<sup>18</sup>. Le potentiel urbanisable nécessaire au projet de PLUi est 1 355 ha, soit une diminution de près de

11 Rapport de présentation, tome 1.2, page 163

12 Rapport de présentation, tome 1.2, page 159

13 Rapport de présentation, tome 1.2, page 167

14 Rapport de présentation, tome 1.2, pages 240 et suivantes

15 Rapport de présentation, tome 1.3, page 10

16 Pièce 4.1, page 132

17 Rapport de présentation, tome 1.1, page 189

18 Rapport de présentation, tome 1.4, page 11



50 % des stocks fonciers. **La MRAe souligne l'important travail de réduction ainsi effectué.**

Néanmoins, la MRAe note que la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser dans le projet de PLUi est de l'ordre de **13 300 logements** :

- 11 240 logements neufs en zones urbaines U et à urbaniser 1AU et 2AU,
- *a minima*, 300 logements dans les zones d'aménagement concertées (26,25 ha),
- entre 250 et 550 logements en zone urbaine mixte UM (habitat et activités économiques),
- 1 500 logements vacants et résidences secondaires remis sur le marché des résidences principales.

À ces 13 300 logements pourrait de plus être ajoutée une partie des changements de destination autorisés par le projet de PLUi. La MRAe constate en effet que le nombre de changements de destination potentiel est très important, environ 1 000 bâtiments, mais qu'aucun logement issu de ce gisement n'est comptabilisé.

**La MRAe considère que dossier doit donc être complété en intégrant le nombre de logements issus du changement de destination de bâtiments agricoles.**

Or, le besoin en logements identifié dans le programme local de l'habitat<sup>19</sup>, et repris dans le plan d'orientations et d'actions (POA) Habitat, est évalué à 9 598 logements sur la période 2020-2032.

**La MRAe considère donc que le projet de PLUi présente une incohérence manifeste : il permet la construction ou mobilisation maximale de 14 300 logements alors que les besoins sont de 9 600 logements. Elle recommande de limiter les ouvertures à l'urbanisation aux besoins réels et donc de poursuivre dès à présent la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation en complément des ajustements déjà réalisés.**

L'analyse des densités (méthode DDT24) permet de repérer trois types de tissus urbains<sup>20</sup> :

- tissu urbain dense, comprenant plus de 9 constructions/ha (cœur d'agglomération où les densités peuvent aller jusqu'à 150 logements/ha, certains bourgs ruraux et hameaux anciens présentant ponctuellement 10 logements/ha),
- tissu groupé, comprenant entre 5 et 9 constructions et constitué à partir de ces centralités denses en extension sous des formes urbaines plus consommatrices d'espaces et le long des axes de communication,
- tissu diffus, composé de bâtiments relativement isolés au sein des espaces agricoles et naturels.

**Après analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la MRAe constate que les densités imposées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation sont, pour la plupart, très faibles : entre 3 et 9 logements par hectare, y compris pour les communes<sup>21</sup> du cœur d'agglomération (secteur 1). La MRAe considère que ces densités ne constituent pas une évolution substantielle par rapport aux moyennes récentes<sup>22</sup>. La MRAe recommande donc d'appliquer une densité plus forte dans les zones à urbaniser et considère qu'une densité minimale de 10 logements par ha devrait être requise pour toutes les zones à urbaniser.**

## **2. Projet de territoire et capacités d'accueil à vocation économique**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) expose une stratégie d'agglomération. Celle-ci repose sur les axes suivants :

- mobiliser 200 ha de surfaces foncières,
- organiser le développement économique prioritairement à l'ouest de l'agglomération,
- anticiper le futur contournement est de l'agglomération,
- requalifier les zones existantes.

Cette stratégie est notamment issue, selon le rapport de présentation, d'un constat de dispersion des disponibilités foncières à vocation économique.

Le projet de PLUi comporte au total 290 ha de surfaces mobilisables pour des activités économiques<sup>23</sup>. Cela représente 48 ha de plus que la somme des surfaces mobilisables pour des activités économiques dans les documents d'urbanisme existants et près de 90 ha de plus que l'enveloppe définie dans le PADD. Le rapport indique que le projet et le PADD sont cohérents dans la mesure où la somme des surfaces à urbaniser à vocation économique (1AUy et 2AUy) est égale à 179 ha donc inférieure à l'enveloppe maximale de 200 ha

19 Pièce 4.1, page 132

20 Rapport de présentation, tome 1.1, page 67 et suivantes.

21 À l'exception de la commune de Périgueux où la densité préconisée dans tous les secteurs à urbaniser est supérieure à 15 logements par ha.

22 Rapport de présentation, tome 1.1, page 187 : moyenne 2002-2014 établie à 1 918 m<sup>2</sup> par logement sur la communauté d'agglomération, soit 5,2 logements par hectare.

23 Rapport de présentation, tome 1.3, page 265

prévue dans le PADD. **La MRAe considère que la formulation adoptée dans le PADD n'exclut pas les zones déjà urbanisées (Uy) et donc que les arguments proposés ne constituent pas une justification suffisante de cohérence entre le PADD et sa traduction réglementaire.**

De plus, le rapport indique que la consommation foncière à vocation économique entre 2002 et 2014 est de 89 ha<sup>24</sup> soit 7,5 ha par an. Les surfaces disponibles dans le projet de PLUi représentent donc près de 40 ans de réserves foncières, sans que les explications fournies ne permettent de comprendre quelle dynamique en cours et quels projets précis justifient une offre aussi surabondante.

**La MRAe recommande donc de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation économique. Au sein des zones qui seraient maintenues dans le projet, la MRAe recommande par ailleurs d'augmenter la part des zones à urbaniser à long terme 2AUy (actuellement 18 ha soit 6 % des surfaces à vocation économique) afin d'éviter un morcellement des ouvertures à l'urbanisation préjudiciable aux espaces agricoles et naturels. En cohérence avec le constat initial, la MRAe recommande de supprimer en priorité les parcelles dispersées incohérentes avec la stratégie territoriale.**

**Enfin, la MRAe constate qu'aucune carte ou tableau ne permet d'appréhender la répartition spatiale des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation économique. Il n'est donc pas possible d'appréhender sa cohérence avec la stratégie territoriale. La MRAe recommande donc de compléter le dossier par une carte de localisation des surfaces à vocation économique et une analyse spécifique la corrélant à la stratégie décrite dans le PADD.**

### **3. Analyse des incidences environnementales**

#### *a. Présentation de l'analyse des incidences*

Le dossier comprend de nombreuses informations et analyses sur les enjeux environnementaux : une annexe dédiée au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 1.2.b, 340 pages) et une approche par milieux puis par zone dans l'évaluation des incidences environnementales (pièce 1.4, pages 117 à 197). **Ces approches sont complémentaires, ce qui permet d'enrichir l'analyse des incidences. Le tableau de synthèse par zones<sup>25</sup> s'avère indispensable pour un croisement des différentes approches. La MRAe recommande de le compléter par des cartographies facilitant la localisation des secteurs, à l'instar des pièces 1.2.b, 3.2., 3.2.2 et 3.2.3 (cf recommandation § II-A ci-dessus).**

#### *b. Visites terrain*

Le dossier<sup>26</sup> indique « *Les passages de terrain ont été réalisés par un botaniste et un fauniste, en juillet et en août (pour les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle) et en octobre 2018 (pour les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique).* » La MRAe note que, contrairement aux passages terrain de juillet et d'août, les observations relatives aux zones à vocation économique n'ont pas été réalisées à la période la plus propice aux inventaires naturalistes, notamment pour les chauves-souris et les papillons dont plusieurs espèces protégées ont été identifiées sur le territoire. **Afin de conforter l'évaluation des incidences environnementales, la MRAe recommande donc de compléter dès que possible les informations naturalistes grâce à des passages terrains complémentaires réalisés aux périodes les plus favorables (juin-juillet-août pour les groupes d'espèces pré-cités).**

#### *c. Mesures d'évitement et de réduction des incidences*

La MRAe constate que les mesures de réduction des incidences ont quasi-systématiquement été privilégiées par rapport aux mesures d'évitement. En effet, quelle que soit la thématique (boisements, zones humides, risques, etc.), la mesure proposée est généralement la création d'un espace vert au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur étudié. La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité<sup>27</sup>, qui n'imposera pas un respect strict des délimitations proposées. Les espaces verts au sein des OAP ne constituent donc pas une protection rigoureuse et efficace des espaces naturels à préserver. Seul un classement en zone naturelle, voire en zone naturelle protégée, pourrait garantir cette préservation. Ce classement pourrait de plus être éventuellement associé à une protection de type espace boisé classé (EBC) ou une protection de sites ou secteurs pour des motifs écologiques (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Le classement en zone naturelle et les protections complémentaires sont assimilables à des mesures d'évitement des impacts, qui doivent être privilégiées lors de l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser ». **La MRAe recommande ainsi de reclasser les espaces verts des zones à**

24 Rapport de présentation, tome 1.1, page 188

25 Rapport de présentation, tome 4, pages 157 et suivantes.

26 Rapport de présentation, tome 1.2.b page 5.

27 La compatibilité est une obligation négative de non-contrariété : il ne doit pas exister de contrariété. Il peut donc y avoir des différences mais pas trop importantes.



**urbaniser AU en zone naturelle, notamment lorsqu'ils sont situés en périphérie de ces zones, voire d'envisager dans certains cas le retrait total de la zone.**

La MRAe note l'existence de légendes ambiguës dans les OAP : « arbres de haute tige à améliorer », « espaces verts à créer » sur des espaces naturels à préserver<sup>28</sup>. **La MRAe recommande donc de reprendre les formulations utilisées pour faciliter l'usage de ces OAP.**

*d. Zones présentant des enjeux environnementaux forts*

La MRAe note en particulier un cumul d'enjeux environnementaux sur les zones suivantes :

- Agonac Saigne Boeuf : zone non prospectée (absence d'inventaire détaillé faune/flore), inclusion dans un périmètre de captage, présence présumée de zone humide,
- Château L'Evêque Rachilde : intérêt écologique reconnu fort par le dossier, basé sur la présence d'espèce protégée en bordure mais sans exclusion des terrains concernées, extension de la zone urbaine dans un corridor de biodiversité, aléa retrait-gonflement argile très fort, zone humide,
- Annesse et Beaulieu Gravelle : intérêt écologique fort, la zone a été réduite dans la partie nord mais présence d'espèces protégées (Laitue vivace et Azuré du Serpolet) au centre de la zone, faiblement protégés par l'OAP (espace vert partiel et peu strict), risque inondation par ruissellement, zone humide,
- Atur Pommier : secteur situé dans un corridor écologique, localisation excentrée qui conforte l'urbanisation linéaire, assainissement non collectif, intérêt écologique futur fort, présence d'une espèce protégée (Sitelte Torchepot).

**Au regard de ces enjeux, la MRAe considère que le maintien de ces zones au sein des secteurs à urbaniser ne paraît pas opportun. La MRAe constate en outre que les densités proposées pour les secteurs Gravelle, Rachilde et Pommier sont faibles (respectivement 5,3 logements par ha, 7,5 logements par ha et 4,4 logements par ha) : la suppression de ces secteurs n'aura pas d'incidences notables sur le projet d'accueil démographique.**

Lors de deux avis sur le PLU de la commune déléguée de Notre-Dame de Sanilhac (2017ANA49 et 2017ANA162<sup>29</sup>), la MRAe a souligné l'importance, pour cette commune de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Prompsault, qui constitue le principal gisement foncier de la commune et a donc vocation à accueillir une grande partie de la population attendue sur ce territoire. Ces avis indiquaient ainsi que l'analyse environnementale du secteur de Prompsault était trop réduite et rappelaient « *qu'il appartient au plan, au travers des études nécessaires à son élaboration, de mettre en œuvre une démarche d'application de la séquence « Éviter, réduire, compenser ».* Cette procédure doit s'appuyer sur des éléments de connaissances suffisants pour s'assurer que le choix de localisation du secteur est le moins impactant possible pour l'environnement, laissant ensuite aux différentes phases opérationnelles le soin de poursuivre cette démarche d'évitement à une échelle plus locale. En l'état, le projet de PLU partiel de Sanilhac n'apporte aucun élément de connaissance suffisant pour déterminer la sensibilité environnementale du projet de développement du plateau de Prompsault et ne saurait donc conclure à son absence d'impact sur l'environnement. ». **La MRAe constate que le dossier proposé ne comprend aucune évaluation des enjeux environnementaux sur la zone 2AUzac de Prompsault. La MRAe réitère donc les recommandations précédemment émises pour ce secteur et rappelle de nouveau que le projet de PLUi doit analyser les enjeux environnementaux de ce site, sans attendre les études fines qui seront faites dans le cadre de la ZAC. Des compléments sont donc attendus.**

Pour les zones d'activités économiques, la présence d'espèces protégées, notamment de papillons, n'a pu être vérifiée en raison de dates de visites terrain inadaptées. Néanmoins, la présentation des milieux rencontrés dans le dossier de PLUi montre l'existence d'habitat favorables à certaines espèces protégées. **Il n'est donc pas possible d'évaluer l'analyse des incidences environnementales pour ces secteurs. La MRAe recommande donc de compléter dès que possible les informations naturalistes grâce à des passages terrains complémentaires réalisés aux périodes les plus favorables (juin-juillet-août pour les groupes d'espèces pré-cités).**

28 Par exemple, sur la zone Ligueux Bonnefond, positionnement d'un espace vert à créer sur une chênaie acidiphile à préserver.

29 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017\\_4302\\_plu\\_ndds\\_ae\\_mls\\_mfb\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_4302_plu_ndds_ae_mls_mfb_mrae_signe.pdf)  
[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017\\_5311\\_plu\\_ndds\\_ae\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_5311_plu_ndds_ae_mrae_signe.pdf)

#### 4. Zones humides

Pour les zones 1AU Salon Le Bourg, ainsi que pour Le Change Bourg Nord et Bourg Sud, le rapport<sup>30</sup> indique la nécessité d'un « porter à connaissance exemplaire à destination des pétitionnaires, dans le cadre de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation, indiquant la potentialité de présence de zones humides et le besoin de mener un inventaire précis pour localiser et caractériser ces dernières. ». **La MRAe rappelle que le PLU ne peut pas renvoyer aux porteurs de projet la caractérisation des zones humides, contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation. Cette responsabilité est du ressort du projet du PLU, dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser » indissociable de l'évaluation environnementale de ce projet de territoire.**

**La MRAe recommande donc de compléter le rapport de présentation par une analyse fine et exhaustive des zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et d'envisager, le cas échéant, le retrait de certains de ces secteurs pour assurer une cohérence avec le PADD, qui préconise la « préservation de la fonctionnalité des zones humides ».**

#### 5. Espaces boisés

Le rapport de présentation<sup>31</sup> indique que 76 ha d'espaces boisés classés (EBC), délimités dans les documents d'urbanisme en vigueur, sont déclassés dans le projet de PLUi. La carte relative à l'évolution de la protection des boisements<sup>32</sup> permet de localiser ces déclassements. **La MRAe relève qu'aucune explication ne permet de comprendre les motivations des déclassements opérés. Le rapport doit donc motiver la suppression des protections environnementales relatives aux boisements.**

Par ailleurs, la MRAe constate notamment qu'une grande partie des déclassements concernent un secteur situé à la limite entre la commune déléguée de Sorges et la commune de Savignac-les-Eglises (cf. illustration ci-dessous). Les cartes relatives à la trame verte et bleue montrent que ce secteur, actuellement boisé, est situé dans un réservoir de biodiversité « forêts de feuillus et mixtes ». L'analyse du règlement écrit montre qu'un zonage protecteur Np semble s'appliquer sur les parcelles concernées. Cela semble indiquer une volonté de préserver les espaces naturels concernés et rend difficilement compréhensible la suppression de la trame protectrice EBC. **Des explications spécifiques sont donc nécessaires pour ce secteur pour permettre de comprendre les conséquences du déclassement et ainsi évaluer les incidences potentielles associées.**



*EBC supprimé (zones orange et cerclée d'orange ; Sources : rapport de présentation (tome 1.4) en haut, géoportail et projet de zonage en bas)*

30 Rapport de présentation, tome 1.4, pages 46 , 52 et 53

31 Rapport de présentation, tome 1.4, page 32

32 Rapport de présentation, tome 1.4, page 36

La carte récapitulant les protections relatives aux boisements montre que les boisements présents au centre du territoire (sud du cœur d'agglomération) ne bénéficient d'aucune protection : ni EBC, ni protection patrimoniale. Le rapport indique pourtant qu'une des vocations de ces classements est la protection des têtes de coteaux et des ripisylves, dont la présence est avérée dans ce secteur central<sup>33</sup>. **La MRAe recommande donc d'expliquer l'hétérogénéité spatiale des classements en indiquant les facteurs de choix et la cohérence entre les protections mises en place et la protection des motifs paysagers à préserver.**

## 6. Assainissement

L'analyse des incidences environnementales comprend un tableau<sup>34</sup> évaluant la capacité des stations d'épuration à recevoir la population prévue dans le projet. La MRAe souligne l'intérêt de cette analyse. **La MRAe recommande néanmoins de compléter ou de modifier les informations fournies. La MRAe constate en particulier que les calculs relatifs aux charges acceptables aboutissent à des valeurs aberrantes : les valeurs moyennes des charges supplémentaires acceptables sont systématiquement supérieures aux valeurs maximales de ces charges. Des corrections sont donc nécessaires.**

En outre, l'évaluation des charges supplémentaires est uniquement basée sur les secteurs à urbaniser bénéficiant d'une orientation d'aménagement, soit les secteurs immédiatement urbanisables 1AU. Cela exclut de fait les constructions raccordables situées dans les zones urbaines U et dans les zones à urbanisation à moyen et long termes 2AU. Le rapport<sup>35</sup> indique que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise à révision, ce qui permet de reporter dans le temps l'évaluation des incidences. La MRAe note pourtant que le règlement écrit des secteurs 1 et 2 permet l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AU par simple modification<sup>36</sup>. De plus, l'inscription des zones 2AU dans le projet montre une volonté de les rendre constructibles pendant la mise en œuvre du PLUi. Elles devraient donc être comptabilisées. **La MRAe recommande de compléter les charges supplémentaires avec une estimation des logements constructibles en zones U et 2AU, a minima, pour celles pouvant être rendues urbanisables par une procédure de modification.**

Par ailleurs, dans les colonnes relatives à la saturation des stations après raccordement, des valeurs dépassant 100 % n'entraînent pas de conclusion d'incompatibilité entre la capacité de la station et le projet. Seule une réserve de gestion préalable des eaux claires parasites est indiquée lorsque le dépassement concerne la saturation en volume<sup>37</sup>. **Néanmoins, la MRAe constate qu'aucune programmation de travaux n'est explicitée dans le dossier (rapport et annexes). Les conclusions partielles par station indiquant une aptitude à recevoir des charges supplémentaires sont donc insuffisamment étayées. Le dossier devrait donc être complété par une présentation des travaux envisagés et une analyse de la cohérence entre leur temporalité et l'échéancier d'accueil de population.**

**En l'état des informations présentées et des dysfonctionnements existants des stations d'épuration cf. § II-B-7 ci-dessus), la MRAe considère qu'il n'est pas possible de conclure à une absence d'impact significatif sur l'environnement par les rejets d'eaux usées.**

La MRAe constate de plus que le dossier ne comprend aucune évaluation des incidences de l'assainissement non collectif. Le nombre de nouvelles installations d'assainissement non collectif semble pourtant important : environ 5 500 équivalents-habitants raccordables sont comptabilisés dans le tableau d'analyse des stations pour un projet d'accueil total de 9 200 habitants, soit un maximum de 3 700 nouvelles installations autonomes, à minorer par le potentiel de constructions raccordables en zones U et 2AU précédemment évoqué. **Au regard du fort taux de non-conformité des installations autonomes existantes (65 %, cf. § II-B-7 ci-dessus), et de la présence récurrente de sols argileux rendant l'assainissement non collectif plus complexe et moins performant, la MRAe considère qu'il est indispensable d'évaluer les incidences des ouvertures à l'urbanisation dans des secteurs classés en zone d'assainissement non collectif au sein des zonages d'assainissement.**

33 Rapport de présentation, tome 1.4, page 39

34 Rapport de présentation, tome 1.4, pages 73 à 76

35 Rapport de présentation, tome 1.4, page 72

36 Secteur 1 : Bassillac-et-Auberoche – Pinsac, Chancelade – Peychey, Sanilhac - Les Farges, Trélissac -Cavillac, Trélissac - Les Bandeaux, Trélissac - Pinot

Secteur 2 : Annesse-et-Beaulieu - Les Clausaux, Antonne-et-Trigonant - Haut Trigonant, La Chapelle Gonaguet :- Le Bourg, Mensignac - Les Jarthes

Secteur 3 : Manzac-sur-Vern - Le Freyrat

37 Par exemple, pour les stations de Bourg Chateau l'Evêque, de Fromarsac, de Razac sur l'Isle, de Saltgourde, etc.

## 7. Eau potable

Le dossier comprend une analyse de la capacité des prélèvements à répondre aux besoins en eau potable liés à l'accueil de population<sup>38</sup>. La MRAe souligne l'importance de cette analyse pour conforter la faisabilité du projet de territoire. L'analyse menée montre en effet que tous les besoins en eau potable pourront théoriquement être satisfaits. La MRAe note néanmoins que les projections réalisées<sup>39</sup> mettent en exergue un taux de sollicitation de 99,2 % pour le secteur de Trélissac. **La MRAe recommande donc une vigilance particulière sur ce paramètre dans le suivi du PLUi après son approbation et de prévoir au plus tôt une recherche de ressources complémentaires.**

L'analyse des zones à urbaniser par rapport aux périmètres de captage<sup>40</sup> montre que 10 zones immédiatement urbanisables (1Auy, 1Auh, 1Aum et 1AUet), ainsi que 2 zones d'urbanisation future 2AU, intersectent des périmètres de captage rapprochés. Le rapport ne donne aucune information sur la recherche d'évitement ou de réduction des incidences de ces ouvertures à l'urbanisation sur les captages, par ailleurs non précisément évaluées.

**La MRAe considère dès lors que l'analyse des incidences environnementales du projet de PLUi sur l'eau potable est insuffisante. La MRAe recommande de compléter le dossier par une évaluation des incidences et la mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts pouvant se traduire par le retrait de certains secteurs, une ouverture à l'urbanisation différée et/ou la mise en œuvre de préconisations limitant les impacts.**

## 8. Risques naturels

Le rapport<sup>41</sup> identifie des enjeux liés au risque inondation, par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappes, sur 14 zones ouvertes à l'urbanisation. Certaines de ces zones sont fortement concernées par le risque remontée de nappes (par exemple Trélissac – la Borie des Mounards, Le Change Bourg Sud, Savignac les Eglises La Montade 2, Razac-sur-l'Isle 1Auy, etc.) sans que des dispositions spécifiques soient prises : réduction des zones ouvertes, parti d'aménager dans l'OAP, etc. **La MRAe considère donc que le risque inondation par remontée de nappes est insuffisamment pris en compte et recommande de modifier le dossier (règlement graphique et OAP) pour limiter les incidences sur la population.**

38 Rapport de présentation, tome 1.4, pages 78 et suivantes

39 Rapport de présentation, tome 1.4, page 81

40 Rapport de présentation, tome 1.4, page 82

41 Rapport de présentation, tome 1.4, pages 87 et suivantes



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

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux, portant sur 43 communes, prévoit l'accueil de 9 217 habitants d'ici 2032, impliquant la construction ou remise sur le marché de 9 600 logements. Pour cela, la collectivité mobilise 1 355 hectares pour l'habitat et environ 290 hectares pour les activités économiques.

Comparativement aux documents existants et aux constructions récentes, si le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable, le projet de règlement et ses annexes ne permettront aucune économie de consommation foncière dans les années qui viennent. En confirmation la MRAe relève que les surfaces mobilisées restent nettement supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat. Pour les activités économiques, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont près de quatre fois supérieures à celles mobilisées lors de la dernière décennie, sans qu'une justification crédible n'ait été apportée. Une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, *a minima* par un phasage différant certaines ouvertures, est donc nécessaire.

Le dossier comprend de nombreuses informations et analyses sur les enjeux environnementaux et les incidences du projet de PLUi sur l'environnement. La MRAe note cependant que certaines lacunes, par exemple des zones non inventoriées, et la faiblesse des dispositions prises dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ne permettent pas de conclure à une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux. La MRAe considère indispensable de mettre systématiquement en œuvre une recherche d'évitement des impacts via des outils réglementaires, en lieu et place de préconisations d'espaces verts dans les OAP.

La préservation des zones humides et des boisements présente des incohérences par rapport aux enjeux identifiés et devrait être améliorée.

La MRAe note des enjeux forts sur l'assainissement des eaux usées. Le manque d'informations et les erreurs manifestes dans les projections effectuées, ainsi qu'une totale absence d'analyse relative à l'assainissement non collectif, ne permettent pas de conclure à une absence d'incidences sur l'environnement.

La MRAe considère que le projet et sa présentation sont notoirement insuffisants et ne permettent ni une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux ni une bonne information du public.

À Bordeaux le 30 avril 2019

Le membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO