



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine relatif à l'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes Sarlat-Périgord Noir (Dordogne)**

n°MRAe 2022ANA3

dossier PP-2021-11718

Porteur du Plan : Communauté de communes Sarlat-Périgord Noir
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 14 octobre 2021
Date de consultation de l'Agence régionale de santé : 20 octobre 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 aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 12 janvier 2022 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Hugues AYPHASSORHO, Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.

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 : Raynald VALLEE, Françoise BAZALGETTE.

I – Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Sarlat-Périgord Noir (CCSPN), situé dans le sud-est du département de la Dordogne. La CCSPN regroupe treize communes membres, sur un territoire de 22,84 km² pour une population totale de 16 023 habitants en 2018 (source INSEE).

La CCSPN est située entre les vallées de la Dordogne et de la Vézère, au cœur d'un triangle formé par les lieux patrimoniaux des Eyzies, de Montignac et de Domme. Le tourisme représente 35% de l'économie du Périgord noir, deux millions de visiteurs en 2015 et près de 50 % des emplois. Le territoire fait l'objet de plusieurs types de protections patrimoniales, notamment le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Sarlat-la-Canéda¹, et de nombreux sites inscrits et classés, monuments historiques et périmètres de protections associés.

Deux entités paysagères principales s'articulent autour du centre historique de la commune de Sarlat-la-Canéda qui regroupe 8 793 habitants en 2018 (source INSEE) : les villages des coteaux du nord sarladais, et les villages de la vallée de la Dordogne au sud.

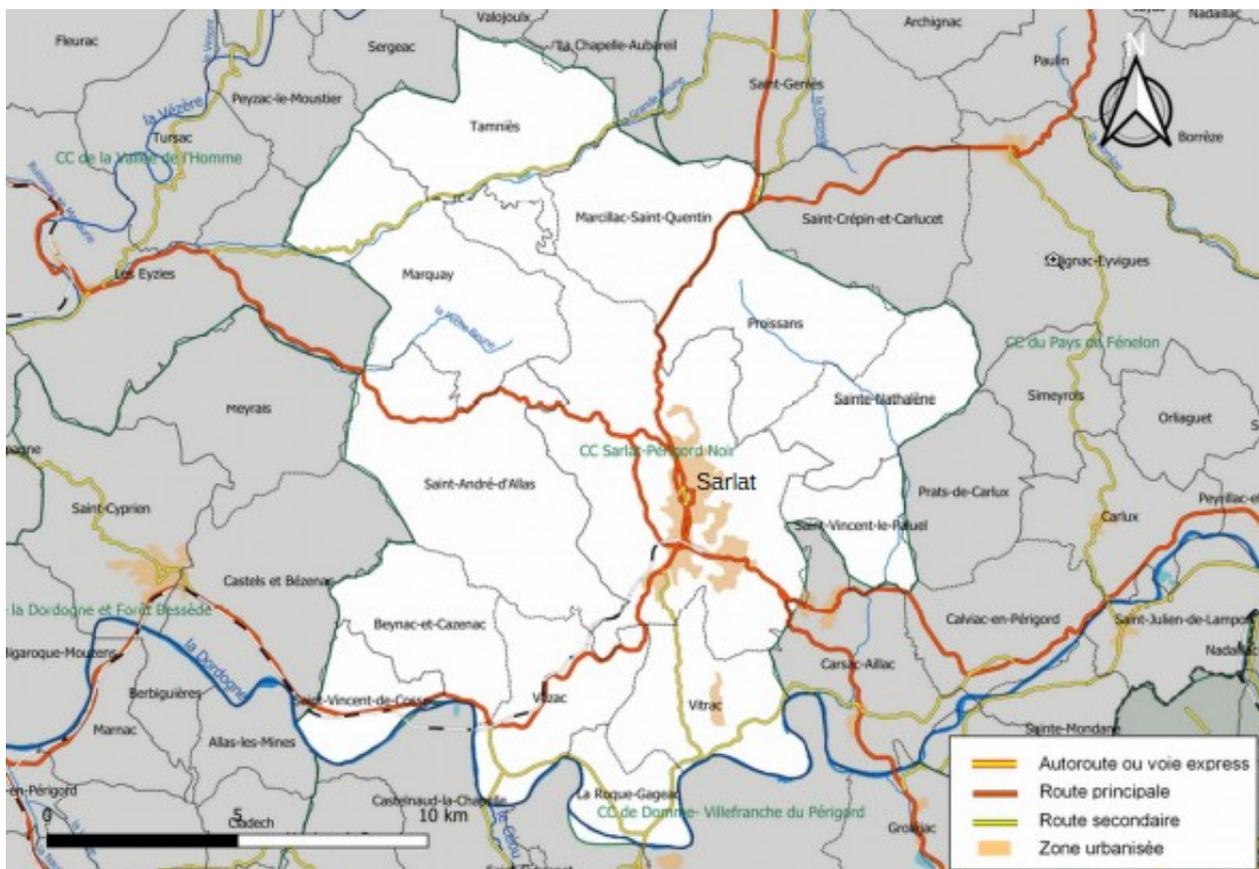


Figure n°1 : Communes de la CCSPN (Source : wikipédia)

Les communes de Sarlat-la-Canéda et de Vitrac disposent de plans locaux d'urbanisme communaux (PLU), approuvés respectivement le 22 avril 2006 et le 17 décembre 2012. Les communes de Beynac-et-Cazenac et Vézac sont soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). Les neuf autres communes de la CCSPN (La Roque-Gageac, Marcillac-Saint-Quentin, Marquay, Proissans, Saint-André-d'Allas, Saint-Vincent-de-Cosse, Saint-Vincent-le-Paluel, Sainte-Nathalène, Tamniès) disposent de cartes communales.

Le 14 décembre 2015, la CCSPN a prescrit l'élaboration d'un PLUi qui prévoit, à l'horizon 2030, de mobiliser 129 ha de surfaces constructibles pour la réalisation de 925 logements et neuf hectares de terrain à vocation économique.

L'intercommunalité n'étant pas couverte par un SCoT, le PLUi est concerné par l'application des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme qui limitent la constructibilité du territoire. La collectivité envisage,

1 Le PSMV est un document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables.

comme le permet le Code de l'urbanisme, de déroger à cette règle². Le dossier comprend dans le tome 5 une pièce relative à cette demande de dérogation.

Le territoire de la CCSPN est concerné par quatre sites Natura 2000 pour une surface totale de 15 000 ha répertoriés en tant que zone spéciale de conservation au titre de la Directive *Habitats* (figure n°2) :

- *La Dordogne* (FR7200660) ;
- *Coteaux calcaires de Sainte-Nathalène, Proissans et Saint-Vincent-Le-Paluel* (FR7200665) ;
- *Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne* (FR7200664) ;
- *Vallées des Beunes* (FR7200666).

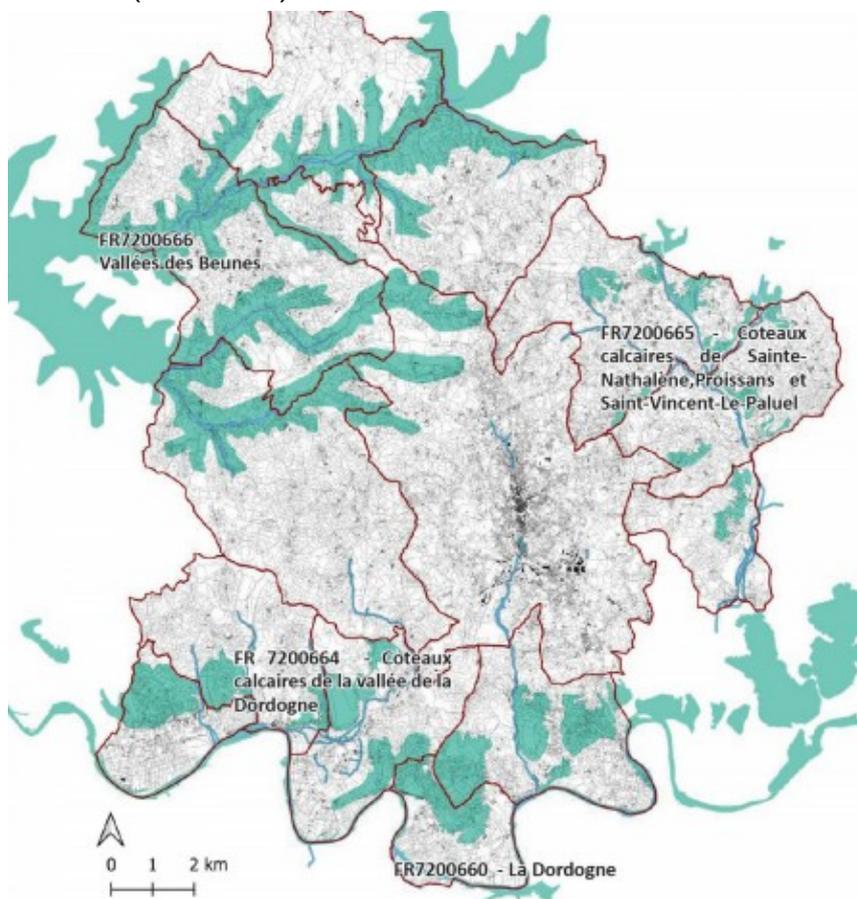


Figure n°2 : Les sites Natura 2000 (tome 3 page 177)

L'élaboration du PLUi est soumise à évaluation environnementale au titre des dispositions des articles L.104-1 et R.104-7 1° du Code de l'urbanisme.

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. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II - Contenu du rapport de présentation et qualité des informations qu'il contient

1 - Remarques générales

Le rapport de présentation répond formellement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est présenté en quatre tomes : le diagnostic (tome 1), la justification du projet de PLUi (tome 2), l'évaluation environnementale (tome 3), le résumé non technique (tome 4) et un dossier de demande de dérogation

2 L'article L.142-5 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une dérogation peut être accordée « si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

(tome 5). Ce découpage par séquences nuit à la compréhension de la démarche itérative de l'évaluation environnementale qui doit prévaloir pour élaborer un plan local d'urbanisme.

La MRAe recommande de présenter un sommaire unifié et de privilégier un document unique permettant de comprendre la manière dont la démarche d'évaluation environnementale a été intégrée dans l'élaboration du PLUi.

Le rapport ne dresse pas d'état des lieux actualisé des documents d'urbanisme en vigueur. Cette information est nécessaire pour une bonne compréhension des effets attendus du PLUi et des enjeux liés à sa mise en œuvre.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par un état des lieux des documents d'urbanisme locaux existants (cartes communales et plans locaux d'urbanisme).

Certaines thématiques sont peu développées dans le tome 3. En particulier, l'appréhension des thèmes de la qualité de l'eau, de l'assainissement et de la disponibilité de l'eau nécessitent de se référer à la notice sanitaire, dont les données essentielles ne sont pas exploitées dans l'évaluation environnementale. Il n'est donc pas possible d'évaluer la bonne prise en compte de ces enjeux par le projet de PLUi.

La MRAe recommande d'analyser les thématiques relatives à la ressource en eau et à la qualité de l'eau dans le cadre de l'évaluation environnementale et de préciser comment l'ensemble des enjeux identifiés ont été pris en compte dans le projet d'élaboration du PLUi.

Les chapitres thématiques du diagnostic socio-économique et l'analyse de l'état initial de l'environnement sont conclus par des synthèses partielles présentant les atouts, les opportunités, les faiblesses et les menaces (analyse AFOM), facilitant la compréhension des enjeux. Dans le tome 3, une synthèse des incidences sur les sites Natura 2000 est également fournie. Les autres pièces du dossier ne reprennent pas cette méthodologie pourtant utile à la compréhension du dossier.

La MRAe recommande d'améliorer le rapport de présentation par l'ajout systématique de synthèses pour chacune des thématiques.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation bénéficient d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont regroupées en pièce n°3 du PLUi et cartographiées à l'échelle de l'intercommunalité. Le résumé non technique synthétise l'ensemble des chapitres du rapport de présentation et s'appuie sur des illustrations et des cartes. Toutefois, il ne permet pas de prendre aisément connaissance des enjeux du territoire et présente trop succinctement la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) indispensable à toute évaluation environnementale.

La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, du projet de PLUi et de ses effets sur l'environnement.

La MRAe recommande d'améliorer le résumé non technique pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier. Il convient en particulier d'introduire une synthèse des enjeux environnementaux et de développer plus précisément la démarche d'évaluation environnementale.

Elle considère que le dossier devrait présenter une analyse du croisement des données cartographiées relatives aux secteurs de projet et des enjeux, pour permettre de mieux juger de la pertinence et du caractère satisfaisant des choix réalisés pour éviter les milieux les plus sensibles.

La démarche ERC présentée à partir de la page 53 du tome 3 s'appuie sur une définition de l'évitement relevant davantage de la limitation des incidences (mesures de réduction). Par ailleurs, les mesures de réduction, voire de compensation³, sont assimilables à des mesures d'insertion et d'accompagnement des projets urbains. Le dossier ne permet donc pas d'apprécier clairement la démarche d'évitement envisagée et la méthodologie employée nécessite d'être précisée. La MRAe estime par ailleurs qu'en l'absence d'analyse des incidences cumulées du PLUi et des incidences après mise en œuvre des mesures, la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie.

La MRAe recommande de présenter la méthodologie relative à la démarche éviter-réduire-compenser (ERC), à commencer par la démarche aboutissant à l'évitement des principaux impacts identifiés. Cette analyse doit permettre d'appréhender les alternatives envisagées pour éviter les secteurs à enjeux.

La MRAe recommande, pour fiabiliser le rapport de présentation, d'introduire un chapitre de présentation des principes méthodologiques précisant les différentes étapes de la démarche ERC, la collecte des données utilisées et les investigations menées pour approfondir les thématiques essentielles du PLUi.

Les pages relatives aux indicateurs de suivi⁴ mentionnent, pour chacun d'entre eux, la source et le producteur de la donnée, la périodicité d'actualisation et les critères d'évaluation mais ne donnent pas les

3 Tome 3 page 62 par exemple

4 Page 391 de l'évaluation environnementale

valeurs initiales des indicateurs, le rapport mentionnant, sans le justifier, que l'état «zéro» des indicateurs n'est pas disponible au moment de l'élaboration du PLUi.

La MRAe recommande de préciser les valeurs de référence du tableau des indicateurs pour garantir le caractère opérationnel du protocole de suivi du PLUi.

La MRAe note que des données trop anciennes et non représentatives des tendances observées pour les dernières années sont utilisées alors que des informations récentes sont disponibles. Par ailleurs, elle constate des incohérences dans les chiffres notamment entre le tableau des emplacements réservés du tome 2 (par exemple celle des espaces de stationnement page 198) et leur description dans le tome 3 (évaluation environnementale)⁵. Les réseaux d'eaux pluviales et de défense incendie ne sont pas présentés et la carte relative à la trame bleue intercommunale est peu lisible. Par ailleurs le dossier ne permet pas d'appréhender la méthodologie utilisée pour mener les investigations sur site, en particulier les thématiques ciblées, les dates de passage et la durée des observations. Les pages du sommaire du diagnostic ne sont pas numérotées.

La MRAe recommande de consolider les données du dossier et d'améliorer la forme des documents afin de faciliter l'appropriation par le public des informations qui y sont contenues.

2 – Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

a - Démographie/habitat

Le dossier indique une croissance démographique moyenne de 0,48 habitant par an entre 1968 et 2013. Dans une période plus récente, on observe une stagnation de la population du territoire (+0,05% en 2014) avec une forte disparité entre Sarlat (9 253 habitants en 2013) qui perd des habitants (-0,88% par an entre 2009 et 2014) et le reste du territoire (+0,50% par an). La tendance démographique est en lien avec le vieillissement de la population, la part des plus de 75 ans (13%) étant supérieure à la moyenne française (9%).

Le dossier ne fournit pas les données de l'INSEE récentes qui montrent que la population de la CCSPN diminue depuis (16 464 habitants en 2013 et 16 085 habitants en 2019, soit une diminution de 0,4 % par an). La population 2020 estimée dans le dossier (16 184) ne prend pas en compte cette tendance.

La MRAe estime indispensable d'actualiser l'analyse démographique préalablement à la définition du projet de PLUi. Cette analyse doit permettre de mieux définir les besoins de construction de logements.

La CCSPN dénombre 10 776 logements en 2014. Le taux de vacance des logements (1048 logements vacants en 2014) a fortement progressé entre 2000 (5,3%) et 2014 (9,4%), et il est plus fort à Sarlat-la-Canéda (12,8%). Le dossier indique que ces logements, concentrés dans les centres bourgs, sont en inadéquation avec les envies des nouveaux habitants (absence de jardin, problèmes de stationnement, gestion de la mitoyenneté, passoires thermiques...) ou délaissés par leurs propriétaires.

Le taux de vacance présenté étant ancien (2014), des chiffres plus récents seraient nécessaires pour mieux estimer l'état de la vacance. La MRAe estime que le fort taux de vacance, en particulier à Sarlat, rend nécessaire de compléter le diagnostic par une analyse qualitative et quantitative des logements vacants par commune, ainsi qu'une cartographie adaptée pour permettre d'appréhender la répartition de cette vacance, ses disparités et ses évolutions sur le territoire. Elle recommande de déduire de cette analyse la part des logements nécessitant une réhabilitation et des logements immédiatement mobilisables, afin de déterminer l'objectif de mobilisation du parc vacant.

b – Équipements publics et services

En 2015, 800 équipements publics et de services, dont près de 600 pour la seule commune de Sarlat, étaient recensés sur le territoire, soit un taux de 49 équipements pour 1000 habitants (moyenne nationale 35). Dans toutes les gammes, le territoire a une densité d'équipement supérieure à la moyenne nationale des petites villes et même à la moyenne nationale des villes moyennes. Sarlat concentre les principaux établissements scolaires et de santé, agence Pôle Emploi, police, gendarmerie. Les effectifs scolaires, dans certaines parties du territoire, sont en baisse du fait du vieillissement de la population. Toutes les communes ont une école de premier cycle, à l'exception de Saint-Vincent-Le-Paluel et Saint-Vincent-de-Cosse.

c - Activités

Le Sarladais est un bassin d'emploi polarisant une partie importante du sud-est de la Dordogne. Parmi les 8 299 emplois en 2013, plus de 80 % se situent sur la commune de Sarlat. Les emplois du secteur tertiaire sont majoritaires et l'économie est basée principalement sur le tourisme et l'emploi public/para-public. Le

5 À partir de la page 329

dossier évoque 2 millions de visiteurs en 2015 sans toutefois préciser le nombre de visiteurs en période touristique.

Les activités commerciales, artisanales et industrielles sont en majorité situées dans les trois principales zones d'activités du territoire (Madrazès, Vialard et La Borne) qui totalisent environ 33 ha, dont 4 ha sont actuellement disponibles. On trouve également des petites zones artisanales sur la commune de Vézac.

Le dossier indique une forte croissance des grandes et moyennes surfaces commerciales. Entre 2013 et 2016 (en quatre ans), 17 000 m² de surface de plancher commercial ont été autorisés pour la commune de Sarlat, soit une croissance de 38%. En lien avec ces activités, la banalisation des entrées de ville est un véritable enjeu pour le territoire.

Le dossier décrit trop succinctement les activités industrielles présentes sur le territoire. Il indique que la CCSPN est peu touchée par la vacance commerciale et que les locaux vides sont très rares. Ce constat n'est toutefois pas étayé par des éléments chiffrés. Le diagnostic ne permet donc pas d'appréhender précisément les surfaces bâties mobilisables pour l'implantation d'activités.

La MRAe recommande de dresser un état des lieux précis et récent des surfaces à vocation économique indiquant la localisation du foncier libre et les surfaces bâties vacantes, notamment dans les centres bourgs. Elle recommande par ailleurs de compléter la description des activités industrielles présentes sur le territoire intercommunal et de conclure sur le potentiel foncier mobilisable pour d'éventuels projets de renouvellement urbain.

En matière de tourisme, plus de 4 000 lits touristiques sont disponibles. Dans les communes de la vallée de la Dordogne, les résidences secondaires représentent plus d'une résidence sur trois (1 700).

L'agriculture a fortement évolué avec une perte de près de 20 % de la surface agricole utile en 22 ans, la baisse du nombre d'exploitations et l'évolution des types de cultures. Le dossier évoque comme solution de relance de ce secteur le développement de l'agriculture biologique et des circuits courts sans toutefois évoquer la mobilisation d'outil opérationnel tel que le projet alimentaire territorial par exemple.

d - Mobilités

Le dossier indique une fréquentation faible des transports collectifs, une offre peu attractive et un réseau ferroviaire peu concurrentiel à l'échelle du territoire. Sarlat est le terminus de la ligne TER Bordeaux-Sarlat dont la fréquentation est faible (48 280 voyageurs en 2015), et en légère baisse par rapport à 2014 (-550 voyageurs). Ces données nécessiteraient d'être actualisées. Le dossier mentionne par ailleurs les deux lignes de cars et le réseau de bus réguliers desservant Sarlat, complété par des navettes saisonnières.

Le mode de déplacement principal est la voiture individuelle (80% des déplacements). Le dossier indique que la période estivale impacte fortement le trafic sur le territoire de la CCSPN, sans toutefois caractériser ni analyser les flux saisonniers ni évaluer les incidences de l'offre de stationnement sur les trafics observés.

Les mobilités actives (marche à pied, vélo,...) sont donc faiblement représentées : 11% des déplacements domicile-travail. Les mobilités actives sont toutefois de plus en plus utilisées par les touristes, notamment la voie verte Sarlat-Cazoulès et mériteraient d'être développées (pistes cyclables en site propre, parking à vélo).

En matière de télécommunication, le dossier précise que de nombreuses zones blanches sont présentes sur l'ensemble du territoire. La cartographie de ces zones n'est toutefois pas fournie. De plus, le dossier ne permet pas d'appréhender les perspectives d'évolution des infrastructures, notamment routières.

La MRAe relève que le dossier ne permet pas d'appréhender précisément les besoins en matière de mobilité. Elle recommande d'approfondir l'analyse des flux de transport (évolution récente des flux, variations saisonnières) et des besoins relatifs aux déplacements pour les différents motifs (tourisme, déplacements domiciles/travail,...). Il conviendrait notamment un inventaire des capacités de stationnement des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cette analyse doit permettre de dégager plus précisément les enjeux de mobilité et d'expliquer l'évolution envisagée des réseaux de transport, en particulier les réseaux cyclable et routier, en lien avec le projet intercommunal, afin de réduire l'usage de la voiture et réduire les émissions de gaz à effet de serre et de polluants.

e - Ressources en eau

16 points de captage alimentent en eau potable le territoire de la CCSPN, et des zones de captage prioritaire⁶ existent sur les communes de Beynac-et-Cazenac, Sarlat, Proissans, Saint-Vincent-le-Paluel, Saint-André d'Allas, Saint-Vincent-de-Cosse, Vézac. Le dossier présente les cartes de localisation des points de prélèvement pour l'irrigation, l'industrie et les usages domestiques⁷. Ces données sont présentées plus précisément dans l'annexe sanitaire.

6 captage ayant des objectifs en matière de reconquête de la qualité de la ressource destinée à l'eau potable

7 page 122 du tome 1

Le dossier indique que le territoire compte une zone vulnérable⁸ dans sa partie est, qui concerne les communes de Proissans, Saint-Vincent-Le-Paluel, Sainte-Nathalène et Sarlat-La- Canéda et que le SAGE⁹ Dordogne-Amont a notamment pour objectif de préserver la Dordogne et sa nappe alluviale en tant que ressources stratégiques. Toutefois, il ne dresse pas l'état précis des masses d'eau superficielles et souterraines.

La MRAe recommande de dresser l'état des lieux des masses d'eau et l'objectif de bon état tels que décrits dans le SAGE. Ce descriptif doit permettre de justifier les choix opérés pour contribuer à l'atteinte des objectifs fixés en matière de préservation de la ressource.

L'annexe sanitaire précise les niveaux de prélèvement et d'autorisations relatives aux forages du territoire sans conclure sur les besoins d'approvisionnement.

Un nouveau forage pour l'approvisionnement en eau à usage domestique est pourtant projeté sur la commune de Sarlat¹⁰.

Les développements du rapport de présentation relatifs à la ressource en eau ne permettent pas de connaître la capacité résiduelle de l'ensemble des captages utilisés ni le rendement du réseau d'alimentation en eau potable.

La MRAe demande de compléter le diagnostic par des données récentes et synthétiques sur les volumes prélevés, sur les capacités résiduelles des captages au regard des autorisations de prélèvements existantes et sur la performance du réseau d'eau potable. Ces données sont nécessaires pour garantir l'adéquation des objectifs du PLUi avec les capacités d'approvisionnement du territoire en eau potable.

f – Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Le dossier indique qu'une majorité (53%) des foyers relève de l'assainissement individuel sans préciser la performance de ces installations (taux de conformité) ni l'aptitude des sols à l'infiltration.

L'annexe sanitaire présente les zonages d'assainissement des sept communes équipées d'un assainissement collectif ainsi que leurs caractéristiques. Actuellement 4954 foyers sont raccordés à un assainissement collectif, dont 4236 à Sarlat. La capacité du système d'assainissement de Sarlat (boues activées) est de 21 600 équivalent-habitants. Celle des autres communes est précisée dans la figure n°3. Le dossier ne permet pas d'évaluer les pourcentages de saturation biologique et hydraulique des stations d'épuration.

	Maître d'ouvrage AC	Echéance	STEP
BEYNAC ET CAZENAC	Régie communal	12/31/2025	Boues activées - 1996 - 1140 EH
LA ROQUE GAGEAC	Régie communal	12/31/2025	Filtre plantés de roseaux - 2009 - 1300 EH
MARCILLAC SAINT QUENTIN	Régie communal	12/31/2025	Filtre plantés de roseaux - 2018 - 120 EH
MARQUAY	Régie communal	12/31/2025	Filtre à sable - 1995 - 350 EH
TAMNIES	Régie communal	12/31/2025	Filtre plantés de roseaux - 2014 - 180 EH
PROISSANS	Pas d'ouvrage d'AC		
SAINTE NATHALENE	Régie communal	12/31/2025	Filtre plantés de roseaux - 2012 - 1150 EH
SAINT ANDRE ALLAS	Pas d'ouvrage d'AC		
SAINT VINCENT DE COSSE	Régie communal	12/31/2025	Filtre plantés de roseaux - 2008 - 580 EH
SAINT VINCENT LE PALUEL	Pas d'ouvrage d'AC		
VEZAC	Pas d'ouvrage d'AC		
VITRAC	Régie communal	12/31/2025	Boues activées - 1992 - 880 EH Filtre à sable - 1999 - 300 EH

Figure n°3 : Caractéristiques des stations d'épuration de la CCSPN (annexe sanitaire page 27)

De plus, le dossier indique que l'affluence de population en période estivale augmente les chiffres et le volume des eaux captées, traitées et rejetés dans le milieu. Toutefois il ne permet pas d'appréhender les incidences de cette pression sur les performances des systèmes d'assainissement, la qualité des rejets dans le milieu récepteur et la capacité résiduelle des stations.

La MRAe recommande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations et aptitude des sols à l'infiltration) et de présenter les performances des systèmes d'assainissement collectifs, en tenant compte des variations saisonnières de la charge entrante. Il conviendra également de présenter les capacités résiduelles des stations d'épuration à la période de plus forte affluence et les mesures envisagées pour améliorer la performance des installations.

8 zone où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole

9 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

10 Ce projet a fait l'objet d'une décision de non soumission à évaluation environnementale de la MRAe du 18 novembre 2021

La MRAe rappelle que des données actualisées sur les stations présentes sur le territoire sont des données essentielles afin de mettre en cohérence les capacités épuratoires avec les projets d'accueil de population.

La MRAe note que la qualité des eaux de baignade (par exemple pour le plan d'eau de baignade de Tamniès) n'est pas présentée alors que le tourisme est qualifié de ressource majeure pour le territoire.

La MRAe recommande, pour une bonne information du public, de préciser le classement des eaux de baignade. Elle considère que la qualité des eaux de baignade constitue un enjeu fort pour le territoire au regard des conséquences du changement climatique (prolifération des cyanobactéries) et du phénomène d'eutrophisation.

Le dossier ne décrit pas les dispositifs d'assainissement pluvial alors que le territoire est sensible aux ruissellements des eaux de pluie en lien notamment avec l'inondabilité des secteurs riverains de la Dordogne et les éventuels débordements par remontée de nappe. Ces aléas sont facteurs de pollutions potentielles des cours d'eau.

La MRAe recommande d'actualiser le rapport de présentation par l'état d'avancement des zonages d'assainissement des eaux pluviales afin de permettre d'appréhender les évolutions prévues de leur gestion.

g – Gestion de l'énergie

Le territoire de la CCSPN a approuvé en 2018 son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)¹¹ dont le PLUi doit intégrer les orientations et le plan d'actions. Le PCAET prévoit notamment :

- d'encourager la réhabilitation et le réinvestissement des logements vacants et favoriser la rénovation énergétique du bâti ancien des bourgs ;
- de permettre la production d'énergies renouvelables (EnR) des bâtiments d'habitation sous conditions, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du site.
- d'évaluer et utiliser le potentiel d'énergies renouvelables du territoire.

Le dossier affirme que la production d'énergie renouvelable est peu développée compte tenu des nombreuses protections patrimoniales limitant fortement le développement de la production d'électricité d'origine photovoltaïque et éolienne. Le dossier indique que les communes de Saint-André-d'Allas et de Sarlat présenteraient des conditions favorables à l'implantation d'éoliennes mais aucun projet n'est mentionné.

Le potentiel de production d'électricité d'origine photovoltaïque n'est pas précisé alors que des espaces artificialisés, et des surfaces importantes de toiture d'activités économiques et commerciales, sont exploitables.

Un méthaniseur est localisé à Marcillac-Saint-Quentin. Le dossier indique une filière biomasse à fort potentiel de développement avec un gisement brut forestier (52% du territoire) favorable au développement de la filière bois-énergie.

Le dossier ne permet pas d'évaluer les économies d'énergies réalisables, en particulier par la réhabilitation des logements dégradés. Par ailleurs le potentiel de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie et hydroélectricité) apparaît insuffisamment analysé.

La MRAe recommande d'identifier les pistes d'économie d'énergie réalisables, notamment dans le domaine de la rénovation énergétique des bâtiments, et d'évaluer plus précisément le potentiel de développement des énergies renouvelables, en déclinaison (application, cohérence avec...) des objectifs énoncés dans le PCAET.

h – Les milieux naturels

Le dossier précise les facteurs de dégradation génériques de la biodiversité : sur-fréquentation et activités humaines en période estivale, dispersion du bâti importante sur le territoire, qui ferment les milieux ouverts et constituent un obstacle aux perméabilités écologiques, altération des zones humides sur les vallées de l'Énéa et de la Dordogne, artificialisation des espaces, diminution de la diversité agricole dans la plaine de la Dordogne qui créent des nuisances et des effets de barrières pour la biodiversité, manque de gestion des forêts par leur propriétaires participant également à la fermeture des milieux, banalisation des peuplements des forêts réduisant la diversité des habitats et donc la diversité des espèces inféodées à ces milieux particuliers.

11 Avis 2020ANA94 de la MRAe en date du 20 août 2020, accessible par ce lien : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9745_pcaet_cc_sarlat_mee_mrae_signe.pdf

La CCSPN représente un secteur de réservoirs et de corridors de biodiversité majeur pour la trame verte et bleue (figure n°4). Les réservoirs biologiques identifiés abritent notamment des espèces de faune forestière telles que Martre des pins, Belette, Fouine, Genette commune, Bécasse, Engoulevent d'Europe, Pics, Palombes. Les chênaies vertes constituent des habitats patrimoniaux et les boisements des Beunes représentent un enjeu fort de la trame forestière par la richesse floristique qu'ils contiennent.

La trame bleue est caractérisée par de nombreux cours d'eau qui prennent leur source le plus souvent au départ du plateau sarladais et drainent le territoire intercommunal et les zones humides associées :

- au nord, la Grande Beune et la Petite Beune rejoignent la Vézère ;
- au sud, l'Enéa, La Cuze, les ruisseaux de Puymartin, d'Allas, le Béringot, du Brudou, du Treuil, de Pontou se jettent dans la Dordogne ;
- d'autres vallées moins visibles, plus étroites complètent le réseau hydrographique.

Les OAP et STECAL¹² font l'objet d'un diagnostic de biodiversité et d'habitat illustré à partir de la page 53 du tome 3. Cette analyse fait ressortir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (zones de déplacement des espèces) ainsi que les périmètres d'inventaires et de protection du milieu naturel. Les données représentées sont issues d'une analyse bibliographique (zones humides) ou modélisées sur la base du couvert végétal et non d'inventaires.

L'analyse ne permet toutefois pas de caractériser précisément les habitats et espèces fréquentant les secteurs susceptibles d'être urbanisés. Ces données sont pourtant le préalable indispensable à toute démarche d'évitement des enjeux relatifs à la biodiversité.

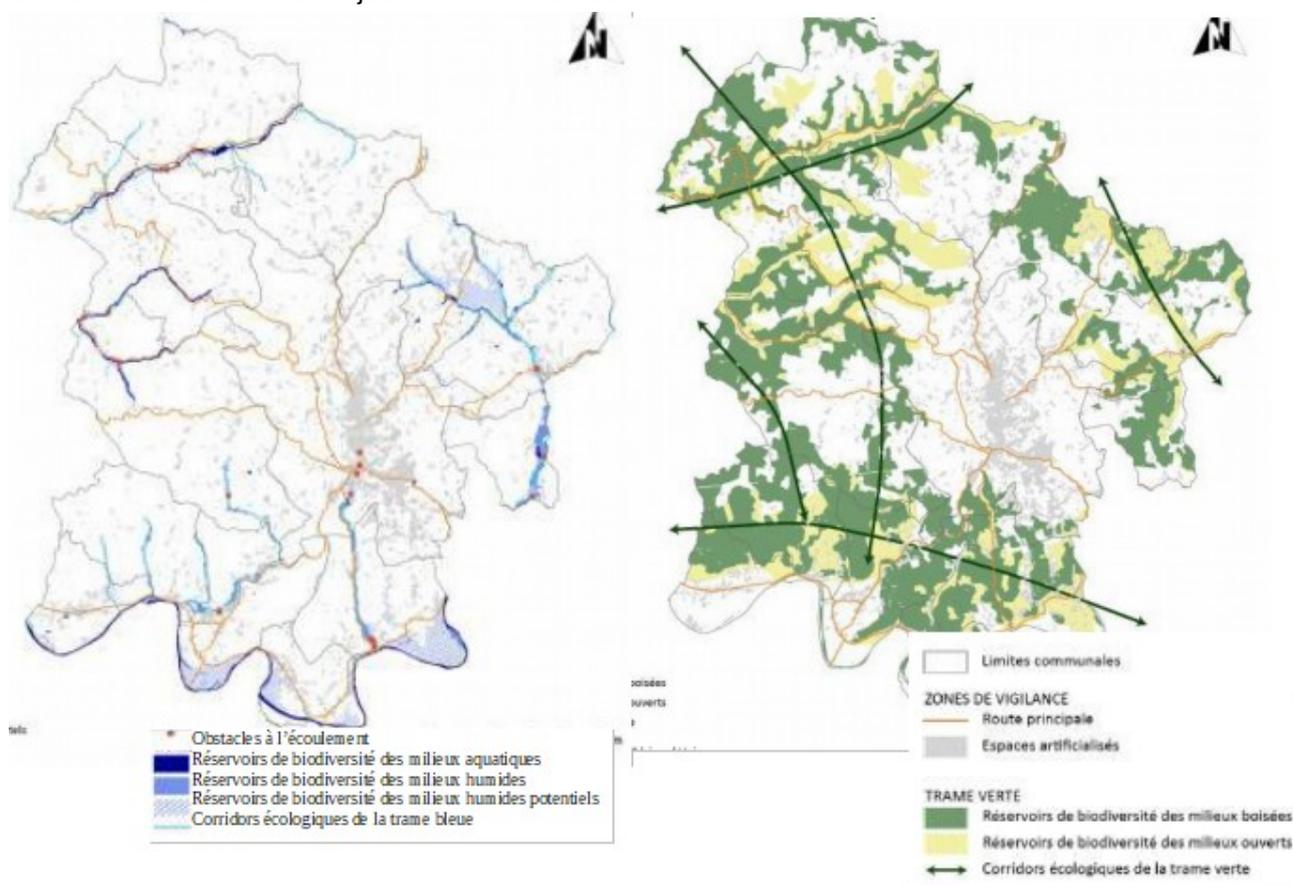


Figure n°4 : Trame verte et bleue à l'échelle de la CCSPN (tome 1 pages 37 et 42)

La MRAe recommande de caractériser pour chaque site et sur la base d'investigations complémentaires les espèces et les habitats susceptibles d'être impactés par le projet de PLUi. Elle recommande en particulier de caractériser précisément, dans les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, les zones humides en application des 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 (critère pédologique ou floristique).

12 Orientation d'aménagement et de programmation et secteur de taille et de capacité limitée

i - Paysage

Le dossier présente les atouts paysagers du territoire :

- la grande richesse écologiques des espaces naturels et la diversité des habitats (falaises, cavités, forêts, cours d'eau, etc.), et des espèces;
- la Vallée de la Vézère labellisée Grand Site de France ;
- le territoire rural avec une pré-dominance d'espaces naturels de qualité ;
- le couvert arboré remarquable, avec des peuplements variés (chênes verts, pins, chênes, châtaigniers) ;
- la vallée de la Dordogne, principale continuité aquatique sur le territoire, jalonnée par de nombreux villages patrimoniaux, hameaux, châteaux et constructions isolées très visibles en raison de l'ouverture du paysage ;
- les vallées des Beunes, de l'Enéa, cours d'eau secondaires, moins fréquentés et plus préservés ;
- les réservoirs relayés par des espaces ouverts de cultures, prairies, pelouses sèches, haies, qui créent une diversité de paysages et de milieux permettant ainsi à un grand nombre d'espèces de s'installer et se reproduire ;
- le paysage marqué par de la polyculture et des noyeraies, en profonde mutation et qui occupe de moins en moins d'espace, avec une perte de surface agricole utile de 20% entre 1988 et 2010, expliquée notamment par le fort recul du nombre d'exploitations agricoles et le mitage des espaces agricoles.

Le dossier présente l'analyse du paysage agricole et illustre la dispersion du bâti dans quelques secteurs patrimoniaux emblématiques. Cette analyse, bien que pertinente, ne permet pas d'appréhender les enjeux paysagers hiérarchisés à l'échelle du territoire intercommunal. La MRAe relève en particulier l'absence d'un recensement exhaustif des haies présentant un intérêt de conservation.

La MRAe recommande de présenter une cartographie globale des enjeux paysagers afin de définir ultérieurement, notamment dans le règlement graphique, les mesures de protection adaptées. Il convient en particulier de dresser l'état des lieux du patrimoine végétal à une échelle plus fine.

j - Risques naturels et technologiques

Le territoire intercommunal est concerné par plusieurs risques naturels : le risque inondation, le risque feux de forêt et le risque mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, éboulement, glissement de terrain, effondrement de cavités). Le territoire de la CCSPN est inscrit en zone sismique de très faible niveau.

Le rapport ne fournit aucune analyse des dispositifs de défense contre les feux de forêt présents sur le territoire.

La MRAe recommande de présenter une analyse illustrée des dispositifs de défense contre l'incendie.

Les bourgs de la vallée de la Dordogne sont concernés par un plan de prévention du risque inondation (PPRi) et le plan de prévention du risque mouvements de terrain (PPRmvt). Les bourgs des communes de La Roque-Gageac et Beynac-et-Cazenac sont concernés par des zones d'interdiction et de prescription au titre des plans de prévention des risques naturels (PPRN) en vigueur.

La carte présentée en page 67 du tome 1 fait ressortir une concentration plus élevée des risques dans le sud de la CCSPN avec un cumul de quatre types de risques majeurs (naturels et technologiques) sur certaines communes. Toutefois, le dossier ne cartographie pas les différents aléas et ne présente aucune analyse des zones sensibles au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ou débordement de nappe¹³.

La MRAe recommande de compléter la présentation des risques inondation par une cartographie des périmètres de l'ensemble des PPRN et des secteurs concernés par les phénomènes de ruissellement et de remontée de nappe phréatique. Elle estime nécessaire de présenter plus précisément ces risques pour démontrer leur prise en compte et justifier les choix d'urbanisation.

Les risques technologiques concernent la rupture de barrage de Bort-les-Orgues et Saint-Etienne-Cantalès. Les autres risques mentionnés sont liés aux industries, sites et sols pollués, transport de matière dangereuses et exposition au plomb. Le dossier gagnerait à fournir le descriptif et la localisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et des sites pollués.

13 L'annexe relative au aux risques concerne uniquement l'aléa relatif au retrait et gonflement des argiles

III - Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

1 - Justification du projet intercommunal et consommation d'espaces agricoles et naturels

a - Projet démographique et besoins en logements

Parmi quatre scénarios analysés, la collectivité fait le choix d'un scénario démographique proposant une croissance démographique annuelle moyenne de +0,5% à l'horizon du PLUi (2030), marquant une accélération par rapport à la période 2009-2014 (+ 0,05% par an)¹⁴. Le scénario choisi projette, sur la base d'une population de référence 2020 estimée dans le dossier à 16 184 habitants (cf. 2-a page 5), d'atteindre 17 000 habitants en 2030, soit l'accueil de 816 nouveaux habitants sur le territoire.

Le besoin de 925 logements estimé (figure n°5) a pour objectif de maintenir la population actuelle sur le territoire (+320 logements), répondre à l'accueil démographique projeté de 816 habitants entre 2020 et 2030 avec des logements principaux (+429 logements) et la création de résidences secondaires (+176 logements)¹⁵.

La MRAe observe que le scénario choisi suggère une inversion de la tendance démographique constatée entre 2013 et 2019 par l'INSEE (-0,4 %) conduisant à une évaluation non justifiée du nombre de logements neufs à construire pour l'accueil de la population. Elle recommande d'élaborer les scénarios démographiques sur la base de données plus récentes et de réévaluer le scénario choisi.

La MRAe remarque que l'objectif de cinq logements vacants à remettre sur le marché à horizon 2030 ne concerne qu'une part non significative du parc vacant identifié (1 048 logements en 2014). La méthode ayant abouti à cet objectif nécessite d'être expliquée, en particulier au regard de l'état du parc. De ce point de vue, le dossier ne permet pas d'appréhender l'articulation du PLUi avec le PCAET et son objectif de rénovation de 15 % du parc de logements (soit 120 logements/an) et des bâtiments publics.

Le PLUi identifie par ailleurs 309 bâtiments susceptibles de changer de destination, dont la prise en compte n'est pas précisée alors même que ce gisement peut satisfaire une partie des besoins définis.

Population estimée en 2020 [T0]	16184
Taux de croissance démographique annuel moyen	0,50%
Population estimée en 2030 à l'horizon du PLUi [T+10]	17000
Population supplémentaire à accueillir entre 2020 et 2030	816
Besoin en logements induit par le scénario démographique	
Besoin en logements pour accueillir les habitants supplémentaires (taille des ménages à 1,9)	429
Besoin en logements pour maintenir le seuil démographique de 2020 ("point mort" prospectif)	320
Renouvellement du parc de logements : 10 lgts par an	-100
Variation de la taille des ménages : passage de 2,0 à 1,9	425
Variation des logements vacants : 1 logement tout les deux ans	-5
Variation des résidences secondaires (taux actuel de 19% des logements à produire - point mort + accueil)	176
Besoin total en logements dans le PLUi	925

Figure n°5 : Besoins de logements retenus (tome 2 page 18)

La MRAe demande de ré-évaluer l'objectif de reconquête du parc vacant et de prendre en compte le parc de bâtiments susceptibles de changer de destination afin d'estimer le besoin en logements neufs. En l'absence de ces éléments, le scénario de production de logements du PLUi de la CCSPN apparaît insuffisamment justifié, notamment au regard du PCAET dont l'un des objectifs est d'encourager la réhabilitation, le réinvestissement des logements vacants et de favoriser la rénovation énergétique du bâti ancien des bourgs.

b - Répartition territoriale de l'offre de logements

Le projet de PLUi classe en zone à urbaniser résidentielle ou mixte AUh (66 ha) les secteurs d'extension urbaine et tous les secteurs de densification de plus de 1 ha. La répartition de l'offre de logements concernée par les principales zones de développement est présentée dans un tableau en page 121 du tome 2.

14 Les trois autres scénarii sont construits sur la base d'une évolution démographique de 0 %, 0,2 % et 2,7 % par an.

15 L'explication de cette compensation, fournie en page 10 du tome 2, semble cohérente avec la vocation touristique du territoire.

Le projet de PLUi prévoit ainsi un développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes, en construisant 308 logements (30% des logements projetés) en densification des espaces déjà urbanisés. 257 logements sont prévus sur la commune de Sarlat-la-Canéda, dont 185 au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat-la-Canéda.

De nombreux secteurs de développement résidentiel ont été définis en extension des bourgs à conforter. Cinq bourgs communaux ont été identifiés pour accueillir une partie importante du développement des communes rurales périphériques à Sarlat-la-Canéda : Saint-Vincent-de-Cosse, Proissans, Sainte-Nathalène, Marquay et Saint-André-Allas (cercle rouge). Ces bourgs ne se distinguent pas des autres pôles urbains et commerciaux de proximité de la hiérarchie urbaine présentée en figure n°6.

Le dossier indique un fort développement des hameaux, notamment pavillonnaire linéaire le long des voies, en particulier dans les communes de Marcillac-Saint-Quentin, Proissans ou Saint-André-Allas lors des dix dernières années et le diagnostic fait état d'un territoire qui n'a pas échappé au phénomène d'étalement urbain ¹⁶

Malgré ce constat, la collectivité fait le choix de développer les hameaux de manière à répartir l'accueil de nouvelles populations sur l'ensemble de son territoire, les extensions linéaires envisagées renforçant l'étalement urbain, par exemple à Beynac-Cazenac (secteur du Castanet), La Roque-Gageac (Les Bouygues-Les Garrigues), Saint-Nathalène (Esteil), Tamniès (Castagnade) et Vézac (La Prade).

La MRAe constate dans le projet de PLUi une accentuation des tendances à l'étalement urbain et des incidences environnementales induites. Elle demande de limiter fortement, notamment par l'instauration de coupures d'urbanisation, les zones d'extension de l'urbanisation projetées.

La MRAe s'interroge par ailleurs sur le choix de privilégier le développement de certains bourgs au détriment d'autres. Elle recommande d'expliquer plus précisément le projet d'armature territoriale, sur la base d'une description fine des polarités à développer (présence d'équipements, d'activités, d'emplois, ...) et de mettre en œuvre un projet plus structurant et contribuant plus fortement à la limitation de l'étalement urbain et du mitage.

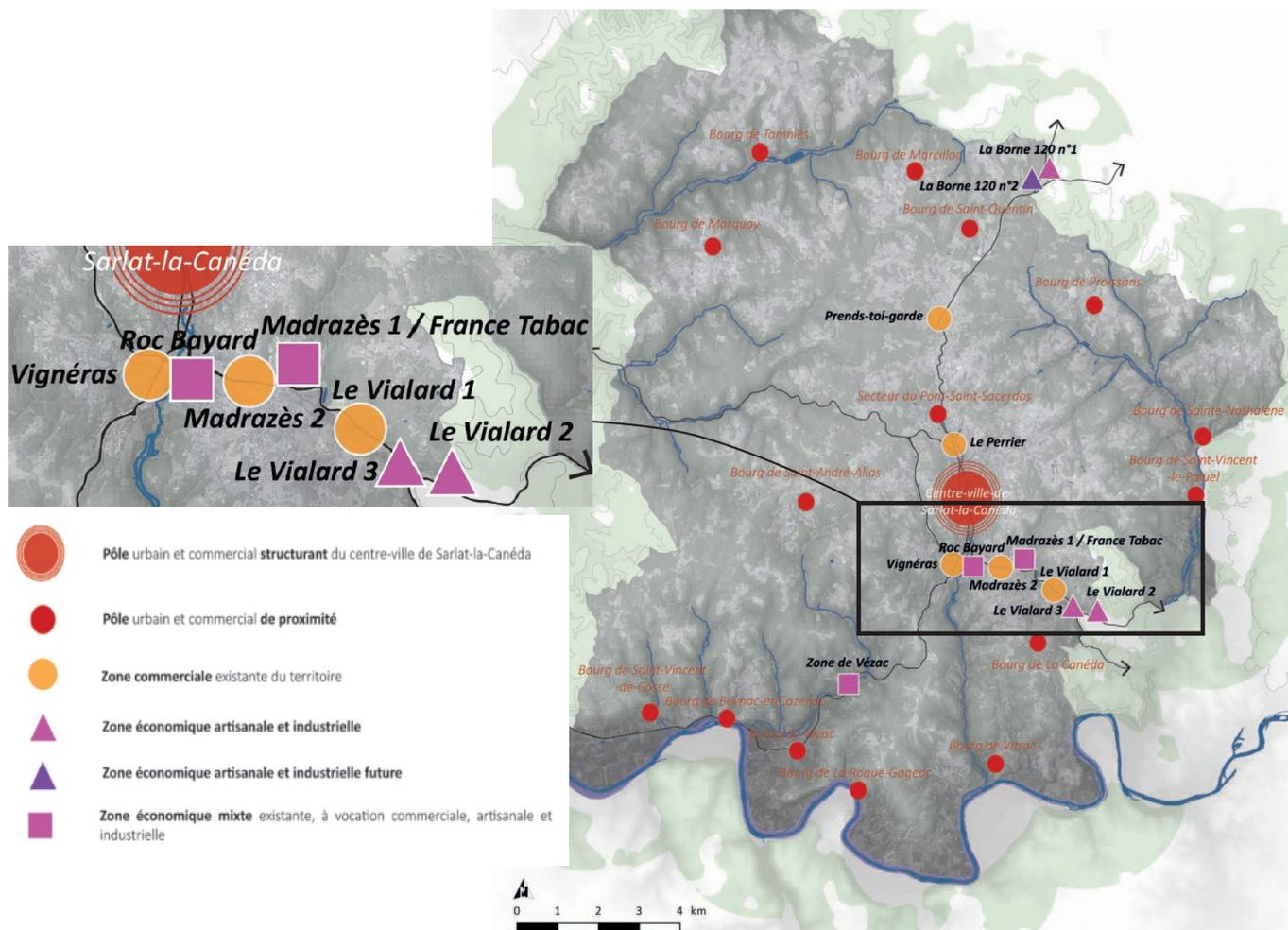


Figure n°6: Hiérarchie urbaine (tome 2 page 72 et 73)

16 À partir de la page 106 du tome 1

c – L'hébergement touristique

Le territoire est fortement pourvu en hébergements touristiques, qu'il s'agisse d'hôtels, de résidences de vacances, ou de campings verts (camping à la ferme et/ou comprenant un faible nombre d'emplacements). Le zonage et le règlement du PLUi définissent différentes typologies d'hébergement en fonction de leur localisation en zone urbaine ou en zone naturelle mais également en fonction du type d'hébergement (campings verts, hébergements hôteliers, campings fortement aménagés, etc.).

Les activités touristiques, récréatives, sportives, culturelles ou de loisir sont localisées dans une cartographie spécifique¹⁷. Dans l'objectif de diversifier cette offre, de permettre la continuité des activités touristiques et d'accompagner les exploitations concernées par un projet de diversification, le projet de PLUi prévoit de nombreux secteurs de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) (figure n°7), dont une part élevée (29,3 ha) constitue une extension de l'urbanisation et pour lesquelles le dossier n'apporte pas de justification de ces besoins supplémentaires d'accueil touristique. Par ailleurs, la desserte suffisante des STECAL par les réseaux et les équipements n'est pas systématiquement démontrée.

Le dossier fait apparaître environ 130 STECAL. La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse détaillée des besoins d'hébergement touristiques pouvant justifier un tel développement des STECAL. Elle rappelle le caractère exceptionnel de ces dernières qui doivent être justifiées notamment par l'existence d'équipements collectifs et d'une bonne desserte en réseau¹⁸.

d - Consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espaces montre une consommation foncière de 364 ha en quatorze ans (entre 2001 et 2015), soit une moyenne de 260 hectares sur dix ans, toutes vocations confondues dans un contexte de très faible croissance démographique. Le projet de PLUi implique une consommation d'espace totale de 129 hectares dont 78 hectares en extension (dont 29 ha de STECAL) et 51 ha en densification.

- *Consommation d'espace liée à l'habitat*

Les extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle représentent au total une surface de 37,25 hectares. La définition de l'enveloppe urbaine de la commune de Sarlat, des bourgs de Vézac et Marquay¹⁹ et des hameaux de l'ensemble des communes est présentée sur la base d'une analyse précise du territoire, justifiant l'intégration de certaines extensions. Cette analyse n'est pas présentée pour les autres bourgs.

La MRAe recommande de compléter le dossier en fournissant une analyse des parties urbaines de l'ensemble des bourgs, intégrant la prise en compte des enjeux environnementaux.

17 Pages 96 à 98 du tome 2

18 Selon l'article L151-123 du code de l'urbanisme, le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

19 À partir de la page 26 du tome 2

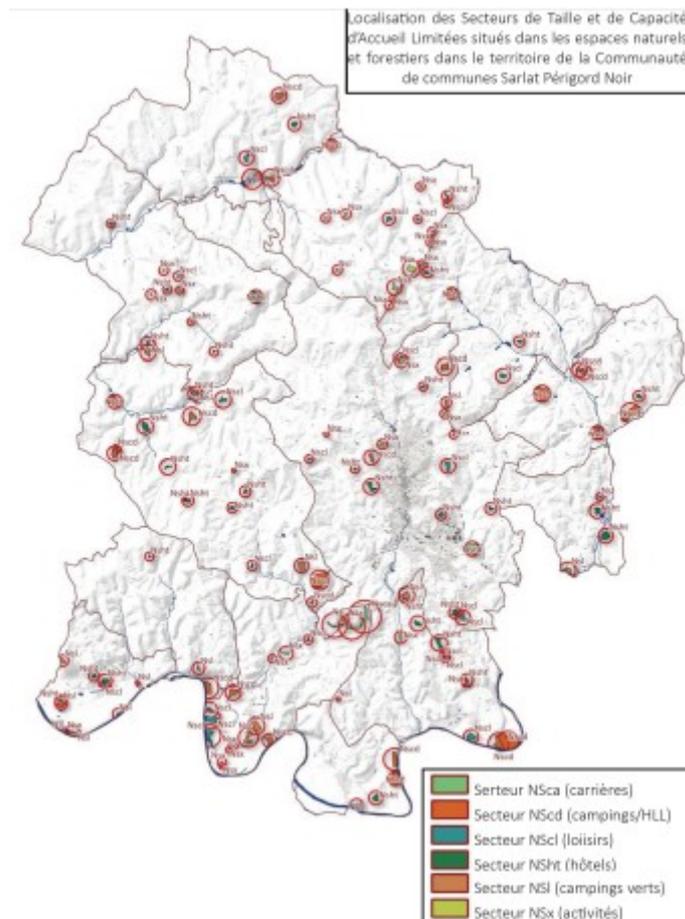


Figure n°7: Localisation des STECAL (tome 2 page 186)

La consommation foncière moyenne par logement est de 1 150 m², avec une différence marquée entre Sarlat (780 m²) et les communes périphériques telles que Marquay (2 000 m²). La surface moyenne des parcelles construites entre 2015 et 2019 est de 1 792 m² par logement, soit une densité d'environ 5,6 logements par hectare.

Le PADD définit l'enveloppe bâtie de Sarlat en distinguant le centre bourg et les "spots urbains" (entité assimilable à des villages). La densité de logements envisagée est de :

- dix logements par hectare au sein de l'enveloppe urbaine principale de Sarlat ;
- sept logements par hectare pour les «spots urbains» de Sarlat et dans les bourgs des autres communes de la CCSPN ;
- six logements par hectare dans les hameaux.

Les OAP présentées ne déclinent pas précisément ces objectifs et les densités envisagées sont en contradiction avec l'intention du PLUi de resserrer l'urbanisation et de stopper la dispersion de l'habitat par la mobilisation d'ensembles fonciers importants au sein des tissus bâtis existants.

La MRAe considère qu'au regard de l'objectif de maîtrise de la consommation des espaces, le dossier n'apporte pas d'argumentation de nature à justifier une densité d'urbanisation inférieure à dix logements par hectare. Elle recommande d'approfondir la réflexion sur le contenu des secteurs de développement et d'afficher plus clairement, notamment dans les OAP, la densité de logements prévue.

- *Activités économiques*

Le dossier indique un potentiel de densification des 108 ha déjà dédiés à l'économie et aux loisirs, dont un quart est localisé à Sarlat. Après déduction des contraintes d'aménagement et des espaces disponibles effectivement mobilisables de 30 hectares dont 4 ha dans les zones d'activité, le PLUi prévoit d'en utiliser seulement 2,57 ha.

La consommation d'espace destinée au développement économique (zones UX et AUX) est de 8,81 ha. Une réserve foncière d'environ 7 hectares sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin (zone 2AUx), prévue dans

la temporalité du PLUi, devrait être incluse dans la consommation d'espace totale²⁰. À cela s'ajoute une consommation d'espaces liée aux équipements publics et touristiques d'environ 3 hectares.

La MRAe relève que la faible mobilisation du potentiel de densification n'est pas justifiée dans le dossier. Elle recommande d'analyser plus finement la faisabilité du développement économique dans les parties urbaines du territoire afin de limiter la consommation d'espace. Cette analyse nécessite une caractérisation plus précise des espaces à vocation économique, en friche ou vacants.

2 - Prise en compte des enjeux environnementaux

a - Incidences sur les habitats naturels

Le dossier fait apparaître un certain nombre de dispositions favorables à la protection des habitats naturels :

- l'absence de reconnaissance en tant que hameaux des constructions concernées par les sites Natura 2000, les zones humides et les ZNIEFF ;
- 129 entités d'espaces boisés classés (EBC), couvrant une surface totale de 105 hectares, principalement sur la commune de Sarlat ;
- des constructions à valeur patrimoniale et architecturale protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme²¹.
- une zone agricole protégée Ap qui concerne 43% de la surface agricole de la CCSPN, soit 3 361 hectares ;
- une zone naturelle protégée Np, qui concerne 75% de la surface naturelle et forestière N, soit 10 365 hectares, qui inclut des règles constructives plus strictes que la zone N ;
- une zone Ntvb proscrivant toute imperméabilisation des sols ;
- dans les OAP, le principe de protection par bande tampon des rus non reconnus comme un corridor ou un réservoir de biodiversité ;

Le dossier indique que les secteurs soumis à OAP sont définis en dehors des zones humides du territoire. Cette affirmation nécessite d'être étayée sur la base d'une actualisation de la caractérisation des zones humides comme recommandé dans le chapitre II.2 du présent avis. À cet égard, la MRAe relève que l'OAP N°20 Bourg Sud de Nathalène prévoit la constructibilité d'une zone humide potentielle (figure n°8) en connexion directe avec une zone humide avérée.

La MRAe note par ailleurs que certains STECAL concernent des zones humides potentielles ou avérées que le projet de PLUi ne préserve pas²².

La MRAe estime que la seule présomption de zone humide devrait conduire à l'inconstructibilité des terrains concernés. Elle recommande, sur la base d'une identification plus précise, de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction des incidences sur ces dernières et de préciser, en particulier dans les OAP, les mesures destinées à les protéger.

La MRAe rappelle à cet égard que le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Dordogne-amont impose notamment de préserver et de restaurer la capacité de régulation hydraulique du chevelu, des zones humides et des sols (objectif 5.1).

La MRAe relève par ailleurs une incidence des STECAL dédiés aux grosses structures de camping fortement aménagées, aux parcs résidentiels de loisirs (NScd) et aux structures d'hébergement hôtelier et touristique (Nsht), sur certains corridors écologiques, dont celui de la Dordogne et de ses affluents. En effet, le règlement écrit permet pour ces structures les affouillements et exhaussement de sol.

La présentation des sites de développement urbain²³ fait apparaître que 63 ha de surface aménageable (zone AU²⁴ ou STECAL²⁵) concernent la trame verte et bleue locale et 17 ha de ces aménagements

20 Le règlement prévoit que l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une évolution du PLUi sans préciser la procédure d'évolution envisagée.

21 Page 35 du règlement écrit

22 Par exemple les STECAL de Proissans (Monturet, 0,3 ha), Sarlat (écolodge, 0,6 ha), Saint-Vincent-de-Cosse (Tiradou, 0,5 ha) et de Saint-Vincent-le-Paluel (Château le Paluel, 1 ha)

23 À partir de la page 53 du tome 3

24 Beynac-Cazenac : secteurs de la route du Château (0,66 ha) du Castanet (1,54 ha) La Roque-Gageac : secteur Les Bouygues-Les Garrigues (2,36 ha), Marcillac-Saint-Quentin : secteur de la Croix de Saint-Quentin (4,5 ha) Proissans : secteur Sol des Fajulières (0,8 ha), Vézac : Secteur de le Prade (0,57 ha), entreprise Siorat (0,3 ha), Vitrac ; secteur de Montfort (1,51 ha), Gîtes Jales (2,8 ha)

25 La Roque-Gageac : secteurs Lavergne (0,4 ha), Gîtes du Colombier (0,3 ha), Proissans : Camping Le val d'Ussel (0,6 ha), Saint-André-Allas ; Camping les charmes (0,3 ha), Clos d'Allas (0,2 ha), Les Cabannes du Breuil (0,02 ha), Les Gîtes Verts (0,4 ha), Pézin – Iragne (0,7 ha), Saint-Vincent-de-Cosse : Château de Panassou (0,13 ha) Vitrac : Maison de Tary (0,4 ha), Gîtes Jales (2,8 ha).

concernent une ZNIEFF²⁶. Les zones de déplacement des espèces identifiées sont également très impactées si l'on se réfère à l'analyse présentée²⁷.

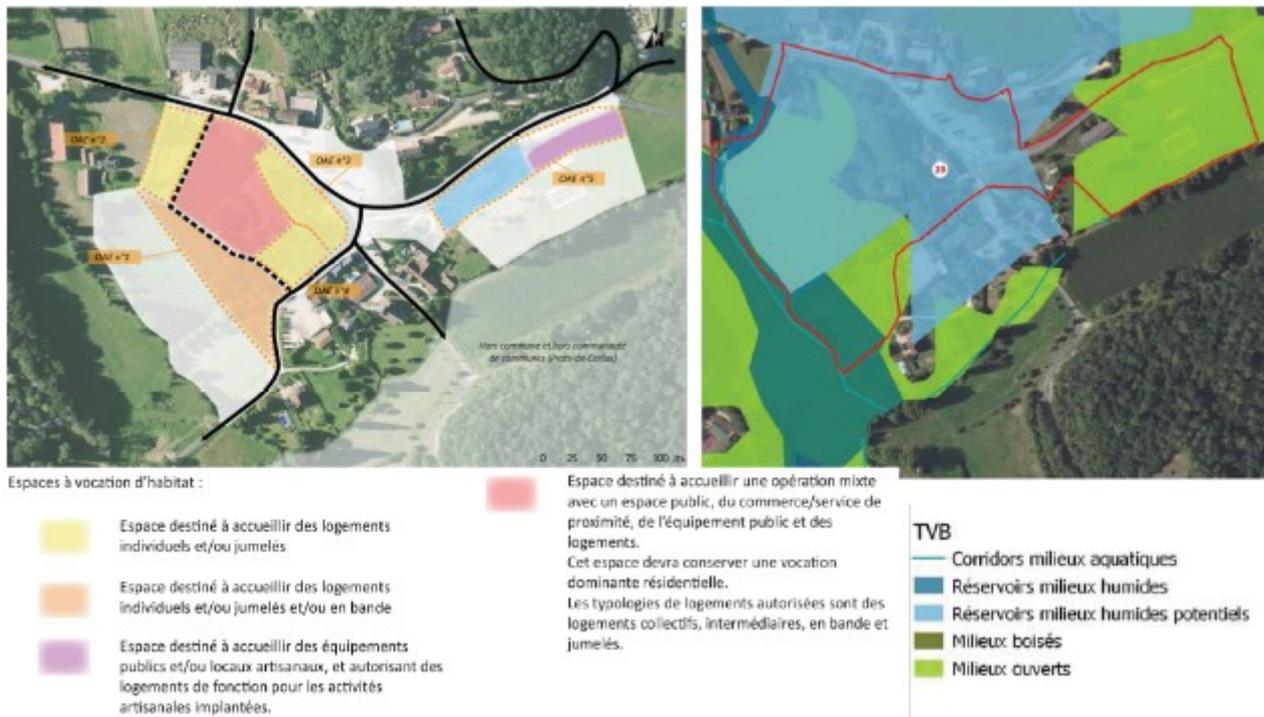


Figure n°8: OAP n°20 Bourg sud de Sainte-Nathalène (OAP page 103) et état initial du site (tome 3 page 120)

Le projet de PLUi compte 92 emplacements réservés (ER), couvrant une surface totale de 129,4 hectares dont une partie est adossée à des zones naturelles protégées Np et Ntvb ou agricoles protégées Ap (exemples en figure n°9). Certains sont prévus pour des équipements publics (dont une station d'épuration à Sarlat), pour des zones de loisirs, des espaces de stationnement (au total environ 16 ha), ainsi que pour la réalisation d'infrastructures de transport et des voies vertes²⁸.

Le projet de PLUi prévoit donc une forte artificialisation des espaces, y compris ceux bénéficiant d'un niveau de protection des plus élevés (zones Np et Ap). Le rapport ne fournit aucune explication sur les choix opérés ayant conduit à privilégier la préservation de certains corridors écologiques plutôt que d'autres. De plus, si l'analyse des incidences est initiée dans l'évaluation environnementale, l'analyse des incidences résiduelles du PLUi (après mise en oeuvre des mesures de réduction) n'est pas présentée.

Ainsi le PLUi présenté ne s'inscrit pas dans le sens de la réduction de l'artificialisation des sols pour engager le territoire vers l'objectif du "zéro artificialisation nette" en 2050 prévu par la loi "Climat et Résilience"²⁹, et le PLUi proposé ne permet pas une protection plus forte des milieux à enjeux environnementaux.

La MRAe recommande, compte tenu des fortes incidences potentielles du projet de PLUi, de justifier les choix opérés en matière de préservation des continuités écologiques, notamment sur la base d'investigations complémentaires, et le cas échéant de les réinterroger. Elle recommande également d'évaluer les incidences résiduelles du projet de plan.

26 Par exemple les secteurs de Peyrenègre Nord à Sarlat et de Monturet à Proissan

27 Cet enjeu concerne pour les zones à urbaniser les secteurs suivants : Saint-André-Allas : Le bourg (6,72 ha), Sarlat: Pont Saint-Sacerdos (0,8 ha), La Giragne (3,3 ha), Charles Péguy (3,3 ha), Marcel Cerdan (1,4 ha), le bourg de la Caneda (5,1 ha), Pont-de-Campagnac Est (1,38 ha), du Pont-de-Campagnac Ouest (1,38 ha), Saulou (1,12 ha), Pech Pinet (1,12ha), Temniac (0,56 ha) et pour les STECAL les secteurs suivants : Saint-André-Allas : Camping (1,3 ha), Village de Gîte (0,3 ha), camping de Villeneuve (0,2 ha) e à Sarlat : Extension d'une carrière à Garrigou (4 ha), camping Huttopia (2,5 ha), La Lauretie (0,5 ha), Randwynck (0,5 ha), 2 Gîtes zone 531 (0,2 ha), Barde (0,3 ha)

28 Par exemple à Tamniès, l'emplacement réservé pour l'extension d'une base de loisir sur zone agricole protégée Ap et en zone naturelle Ntvb (ER n°24, 2,4 ha environ) ou l'emplacement réservé n°36 pour l'aménagement d'une zone de loisirs sur la commune de Beynac-et-Cazenac. La déviation de Sarlat représente à elle seule 24 ha et se situe dans sa partie Nord sur une zone Np.

29 loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

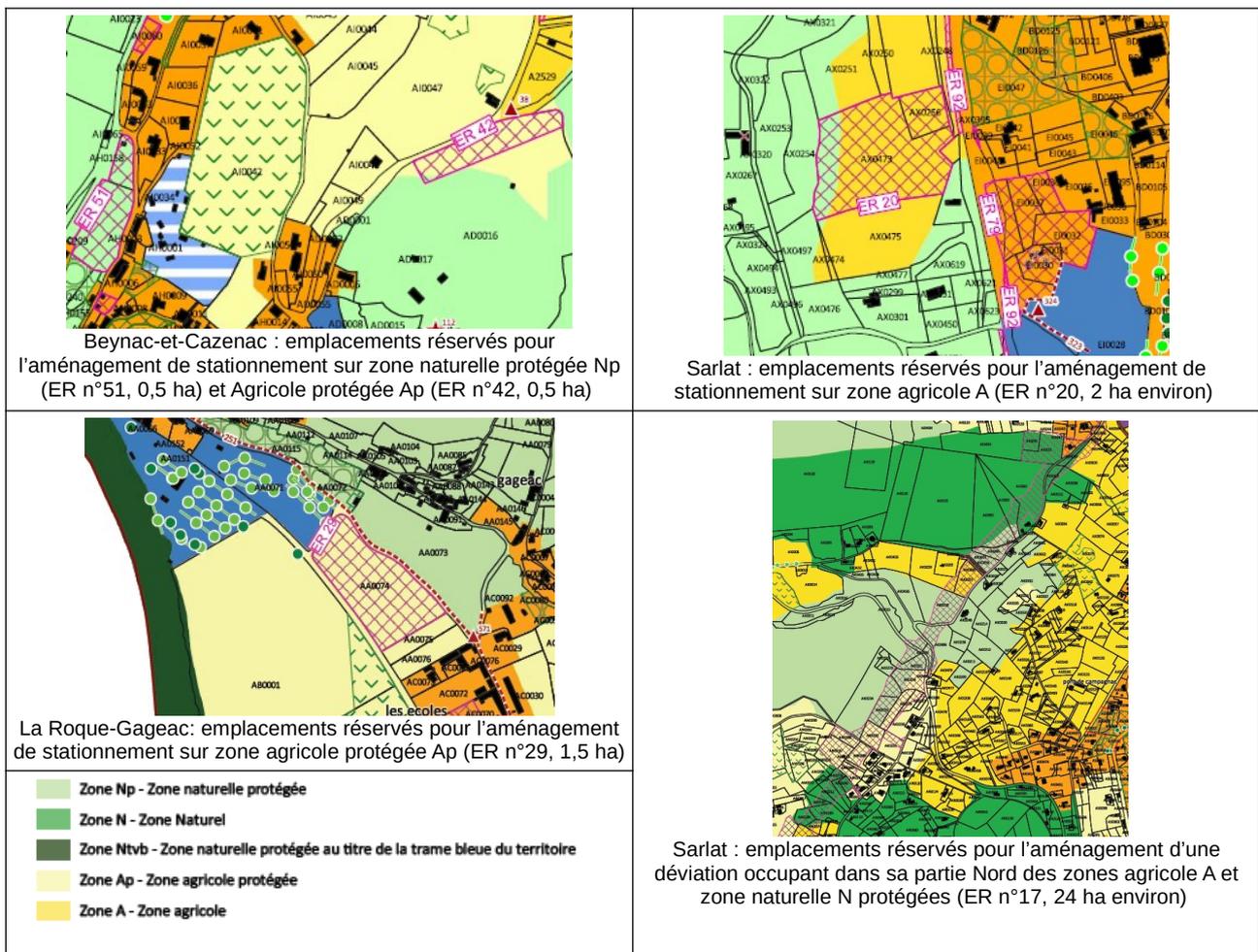


Figure n°9 : Exemple d'emplacements réservés pour la réalisation de voiries, d'espaces de stationnement et de bases de loisirs (plan de zonage)

b - Incidences sur les sites Natura 2000

Le dossier indique qu'au vu de leur positionnement en retrait des sites Natura 2000, de leur surface et/ou de leurs caractéristiques, les secteurs de projets inscrits au PLUi de la CCSPN ne présenteraient pas d'effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces.

Cette affirmation n'est pas pleinement démontrée et l'on peut noter que le secteur Ntvb, dont le règlement prévoit notamment l'interdiction de l'imperméabilisation des sols, concerne seulement 6% de la surface naturelle et forestière, soit 782 hectares protégés. Ce niveau de protection stricte reste relictuel au regard de l'étendue des zones Natura 2000 (15 000 ha) correspondant aux réservoirs de biodiversité et corridors aquatiques majeurs du territoire des principaux cours d'eau³⁰ : la grande et la petite Beune (affluents de la Vézère), et l'Enéa, la Cuze et le Pontou (affluents de la Dordogne) et la Dordogne.

Les zones Natura 2000 présentes au sein du périmètre de la CCSPN sont concernées par un certain nombre de secteurs de projets (par exemple les secteurs Lavergne à La Roque-Gageac, Clos d'Allas à André-Allas, Château de Panassou à Saint-Vincent-de-Cosse, Maison de Tary à Vitrac) auxquels s'ajoutent des emplacements réservés pour la réalisation de zones de loisirs.

Une grande partie des sites Natura 2000, hors corridors aquatiques, est couverte par le zonage naturel N qui désigne dans le règlement graphique les espaces naturels et forestiers à moindre enjeu où les affouillements et exhaussement de sol sont permis.

La MRAe constate un faible niveau de protection des zones Natura 2000 et des corridors aquatiques classés Ntvb (situés au sein des sites Natura 2000 ou en connexion fonctionnelle avec ces derniers) au vu des projets de développement envisagés. Compte tenu des incidences potentielles sur les sites Natura 2000, la MRAe recommande de réinterroger le zonage dans le sens d'une meilleure protection de ces réservoirs de biodiversité essentiels.

c - Incidences sur les paysages

Le dossier indique une incidence positive du PLUi sur les paysages :

- La limitation de la constructibilité en zones A et N ;
- Le maintien des éléments paysagers existants (ex : éléments bocagers, haies alignements d'arbres, boisements ponctuels, talus...) par l'instauration des secteurs Ap «agricole paysager» et Ntvb «trame verte et bleue» ;
- La protection par le règlement graphique d'éléments paysagers tels que jardins, vergers ou parcs, alignements d'arbres ou de haies, boisements ou encore les arbres remarquables ;
- des prescriptions architecturales, concernant notamment les toitures, pour préserver l'identité périgourdine ;
- l'identification dans le zonage graphique d'éléments bâtis à préserver ;
- des mesures architecturales dans les OAP de protection du patrimoine bâti (murs et murets de pierre, constructions en pierres, puits, traitement des cônes de vue à préserver ou à mettre en valeur) et du paysage (haie arbustive/boisements à conserver, densifier, prolonger, créer...).

Au total, 45 secteurs d'OAP³¹ sont définis au sein du PLUi, dont 34 à vocation résidentielle, six à vocation économique, deux à vocation d'équipements publics, et deux spécifiques³². Les OAP situées en limite de zones naturelles, ou forestières intègrent des orientations destinées à marquer la fin de l'urbanisation et à gérer la transition entre l'espace urbain et les espaces à enjeu pour la biodiversité³³.

La réalisation des extensions urbaines et de certains emplacements réservés est toutefois susceptible de générer une forte atteinte aux grands paysages, en particulier le développement d'infrastructures de transports et les espaces de stationnement. Ces aménagements apparaissent pour certains peu cohérents avec le statut de protection des espaces, notamment ceux inscrits en zone Ap et Ntvb. Leur incidence s'additionne avec celle de l'urbanisation, parfois linéaire, des espaces ruraux.

La MRAe recommande d'analyser l'impact cumulé du projet de PLUi sur les paysages et d'approfondir la démarche d'évitement des espaces à grande valeur paysagère. Il est en particulier recommandé de présenter les alternatives aux multiples zones AU, des STECAL et des emplacements réservés dont la réalisation pourrait impliquer de fortes incidences sur les paysages.

d- Incidences sur la ressource en eau

Le PLUi prévoit la mise en place de zones tampons de protection de 100 m autour des captages AEP de Beynac-et-Cazenac et de Proissans qui ne disposent pas actuellement de protection des abords au titre de la Servitude d'Utilité Publique AS1. Ces périmètres sont reportés sur le zonage graphique.

Le PLUi prévoit également pour les toitures d'une surface supérieure à 500 m² la mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture, pour notamment arroser la végétation imposée dans le cadre de la mise en œuvre des espaces de stationnement.

Le dossier indique que les ressources en eau du territoire sont suffisantes pour assurer la desserte de l'ensemble des secteurs de développement prévus par le PLUi. Ce constat n'est toutefois pas étayé dans l'évaluation environnementale qui ne permet pas d'apprécier le niveau de pression sur la ressource. L'annexe sanitaire semble indiquer une capacité suffisante pour la commune de Sarlat où un tiers des logements supplémentaires est prévu, mais ne conclut pas sur la disponibilité de la ressource des autres communes.

La MRAe recommande d'introduire dans l'évaluation environnementale un chapitre relatif à la faisabilité du projet de PLUi démontrant la disponibilité de la ressource en eau pour l'ensemble du territoire.

e - Incidences sur la qualité des eaux

Le dossier indique que le PLUi priorise, lorsque cela est possible, le développement urbain sur des secteurs pouvant être desservis par le réseau d'assainissement collectif. Ce constat n'est toutefois pas étayé par une évaluation quantifiée des constructions prévues en connexion du réseau d'assainissement collectif.

La liste des emplacements réservés fait apparaître un projet de station d'épuration à Sarlat (ER n° 70) sans que ce besoin soit identifié dans le dossier. Plus largement le dossier ne permet pas d'apprécier la stratégie de la collectivité en matière d'amélioration des performances des systèmes de traitement des eaux usées, ni de s'assurer de la prise en compte de l'enjeu de la qualité des eaux.

31 Les OAP incluent les secteurs d'extension urbaine de plus de 5 000 m², les secteurs classés en zone à urbaniser de plus de 1 ha et certains secteurs de densification d'une surface inférieure à 1 ha concernés par des enjeux identifiés : restructuration urbaine, enjeux patrimoniaux et/ou paysagers...).

32 Les OAP et secteurs de densification sont localisés dans un recueil de cartographie à partir de la page 52 du tome 2.

33 Tome 2 page 128

La MRAe estime qu'en l'état le dossier ne fournit pas les éléments permettant de garantir la qualité des rejets d'eau usée dans le milieu naturel. Elle recommande de faire la démonstration de la cohérence entre le développement urbain envisagé et la performance des systèmes de traitement des eaux.

f - Energies renouvelables et incidences sur le stockage de carbone

Parmi les énergies renouvelables, seule la production d'électricité d'origine photovoltaïque fait l'objet d'une mesure dans le PLUi qui prévoit pour les constructions disposant d'une emprise au sol de 500 m² ou plus, une végétalisation des toitures ou des systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment des panneaux photovoltaïques. Le dossier ne permet pas d'évaluer les incidences de cette mesure sur la production d'énergie renouvelable. La MRAe rappelle que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixe l'atteinte d'une production d'énergie renouvelable couvrant 50 % de la consommation d'énergie finale en 2030 et que le PCAET de la CCSPN prévoit de porter la part des énergies renouvelables à 20 % de la consommation à cet horizon au lieu de 12 % actuellement. Aussi le dossier ne permet-il pas d'inscrire les objectifs du PLUi dans ceux des documents cadre en matière de sobriété énergétique et de promotion des énergies renouvelables.

La MRAe recommande d'introduire un chapitre relatif au volet énergies renouvelables contenant une présentation des dispositions envisagées pour chaque mode de production d'énergie renouvelable analysé au regard des objectifs du SRADDET et du PCAET, et des zones préférentielles d'implantations prenant en compte les enjeux environnementaux du territoire.

La MRAe recommande par ailleurs de renforcer les actions en faveur du stockage du carbone dans les sols par une meilleure préservation des sols agricoles et naturels.

g- Incidences sur les mobilités

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, dans son objectif n°18, prévoit que les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en oeuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.

Le dossier présente les emplacements réservés³⁴ définis au plan de zonage afin de réaliser de nouveaux cheminements sur le territoire intercommunal ou de déplacer des cheminements existants afin de garantir leur pérennité. Le dossier ne justifie pas de ces aménagements au regard de l'évolution envisagée du réseau cyclable ni l'incidence du report modal attendu.

La MRAe recommande de présenter les évolutions prévues du réseau et les bénéfices attendus en matière de report modal.

Les aménagements de sites touristiques (par exemple le projet du Château de Monrecour) engendreront une augmentation de la fréquentation des sites de loisirs existants. La MRAe observe que parmi les secteurs de développement référencés dans le tome 3³⁵, peu sont justifiés au regard de la présence d'activités, de commerces, d'équipements ou d'aménités urbaines. Elle constate un fort risque d'accroissement de la dépendance à l'automobile et des pollutions et nuisances liées à l'accroissement des trafics routiers.

La MRAe estime que le développement des villages peu équipés et peu dotés d'activités et de commerces est de nature à favoriser la poursuite du fort accroissement des flux routiers. Elle recommande de redéfinir les secteurs de développement en priorisant ce dernier dans les pôles principaux.

La MRAe note par ailleurs une incidences potentielle des projets de voirie et de stationnement sur le fonctionnement des transports en commun déjà fortement concurrencés par le transport routier.

Elle recommande de justifier les infrastructures projetées au regard des objectifs du PCAET et du SRADDET. Elle rappelle que ce dernier prévoit, en référence à 2010, une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 45 % en 2030 et de 75 % en 2050 et une réduction de la consommation d'énergie finale de 30 % en 2030 et de 50 % en 2050.

h- Prise en compte des risques et des nuisances

Le PLUi ne reporte pas dans son règlement graphique (plan de zonage) les secteurs concernés par les risques naturels (mouvements de terrain, risque inondation concernant les bourgs de la vallée de la Dordogne par exemple), ni les risques technologiques ou nuisances liés aux infrastructures de transport existantes ou futures. Il est donc difficile d'apprécier la cohérence des règles de constructibilité avec les risques et nuisances présentés dans la cartographie des servitudes jointe en annexe.

La MRAe recommande d'introduire une cartographie permettant d'apprécier la cohérence des zones constructibles et des zones de risques et de nuisances.

34 à partir de la page 74 du tome 2

35 à partir de la page 54

Le dossier indique de nombreux secteurs concernés par l'aléa feu de forêt et par la mise en place de zones de débroussaillage obligatoire³⁶. D'autres sont affectés par le bruit routier³⁷.

La MRAe rappelle que le SRADDET prévoit, dans son objectif 2.5, de définir et d'appliquer les stratégies locales d'adaptation au changement climatique par une anticipation des risques. Elle recommande en conséquence de réinterroger l'urbanisation des secteurs exposés aux risques feu de forêt. La MRAe recommande par ailleurs de privilégier, pour des questions sanitaires, le développement des secteurs non exposés au bruit routier.

IV Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Sarlat-Périgord Noir (CCSPN) prévoit d'atteindre 17 000 habitants en 2030, soit l'accueil d'environ 816 nouveaux habitants sur le territoire pour un besoin estimé de 925 logements et de 9 hectares de zones à vocation économique.

Pour répondre à ces perspectives, la collectivité prévoit de mobiliser 129 ha d'espaces fonciers dont 49 ha en extension, 51 ha en densification et 29 ha de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). La collectivité prévoit par ailleurs 129,4 ha dédiés à la réalisation d'équipements, de voiries, et d'espaces de stationnement.

Le PLUi n'encadre pas suffisamment le développement des STECAL et contribue à une aggravation de l'étalement urbain.

Le rapport de présentation ne présente pas les informations suffisantes pour comprendre les choix et leurs incidences potentielles sur l'environnement. La présentation de la méthodologie utilisée pour conduire la démarche ERC mérite d'être précisée. Le résumé non technique nécessite des compléments pour favoriser la compréhension du dossier par le public.

En l'état du dossier présenté, la projection démographique à l'échéance du plan et les besoins en termes de logements apparaissent clairement surestimés. Un réexamen des hypothèses d'accueil de population et de développement économique est indispensable au regard de la dynamique du territoire.

À cet égard, le projet de PLUi devrait revoir ses perspectives d'ouverture à l'urbanisation en extension dans les communes les plus rurales qui ne disposent pas d'équipements, de commerces et de transports collectifs suffisants.

Le dossier fait apparaître de fortes incidences potentielles du PLUi sur le milieu naturel, incidences qu'il convient de préciser sur la base d'investigations complémentaires pour mieux caractériser les habitats, la faune et la flore et renforcer la démarche d'évitement.

La MRAe recommande de porter une attention particulière à la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la capacité des ouvrages d'assainissement des eaux usées et de l'exposition au risque feu de forêt.

Globalement, le projet de PLUi doit être revu dans le sens d'un effort significatif de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la préservation des nombreux milieux sensibles du territoire.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 12 janvier 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO

36 Marcillac-Saint-Quentin : Croix de Saint-Quentin, La Flaquière, Ferme auberge pech mortier, activité d'hébergement et d'espace de détente - Marquay : Le Mas, les Granges, le bourg, Les Filoties, Les Cabannes du Breuil, Clos Callas, Les Gîtes Verts, Village de vacance écologique - Saint-André-Allas : camping de Villeneuve - Sainte-Nathalène : secteur des Champs - Saint-Vincent-le-Paluel : Le Communal - Vitrac ; secteur de Gîtes Jales (Liste non exhaustive)

37 Tamniès : la Castagnade et Pont Saint-Sacerdos – Sarlat-la-Canédat : camping Huttopia – Vézac : camping de l'Ousta – Vitrac : Maison de Tary (Liste non exhaustive)