



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) de la communauté de  
communes des Bastides Dordogne-Périgord (24)**

n°MRAe 2024ANA11

dossier PP-2023-15101

**Porteur du Plan** : communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 4 décembre 2023

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 18 décembre 2023

## 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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 21 février 2024 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK, Patrice GUYOT, Cédric GHESQUIERES.*

*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, Freddie-Jeanne RICHARD, Elise VILLENEUVE, Cyril GOMEL, Jérôme WABINSKI.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord (24).

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.

### A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord (CCBDP) regroupe 47 communes et compte 18 600 habitants (INSEE 2021) répartis sur une surface de 665,70 km<sup>2</sup>. Elle est située au sud du département de la Dordogne et à une dizaine de kilomètres à l'est de Bergerac.

Le territoire du SCoT bergeracois<sup>1</sup>, approuvé le 30 septembre 2020, est composé de la communauté d'agglomération de Bergerac (38 communes), de la communauté de communes des Portes Sud Périgord (27 communes) et de la communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord. Il comprend le territoire de la CCBDP, qualifié par le SCoT de zone rurale dotée de quatre pôles de proximité (Lalinde, Le-Buisson-de-Cadouin, Baumontois-en-Périgord et Monpazier). Le SCoT prévoit entre 2018 et 2040 l'accueil de 15 000 nouveaux habitants, le renforcement du maillage en polarités et la réalisation de 10 300 logements, ce qui se traduirait, selon le DOO<sup>2</sup>, pour le territoire de la CCBDP, par la réalisation d'environ 2 000 logements et la consommation de 213 hectares pour l'habitat.

Le SCoT fixe un objectif, entre 2018 et 2040, de réduction de la consommation foncière de 50 % par rapport à la décennie précédente, soit la consommation de 1 082 hectares, dont 880 hectares pour l'habitat et 130 hectares pour l'économie.

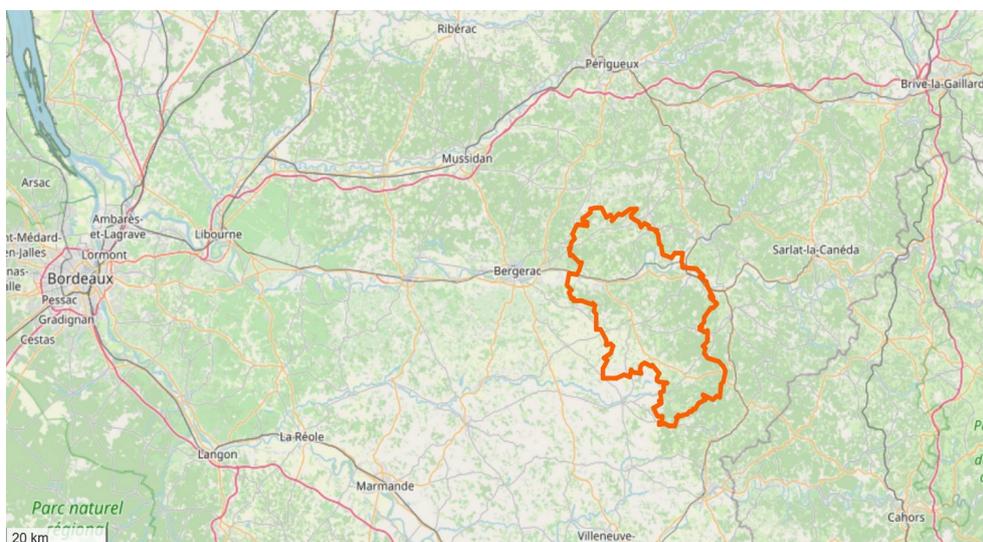


Figure 1 : Localisation de la communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord (Source : OpenStreetMap)

Le PCAET bergeracois, réalisé à l'échelle du SCoT et approuvé le 28 novembre 2018<sup>3</sup>, expose que la consommation énergétique par habitant est plus importante dans le territoire de la CCBDP qu'à l'échelle du SCoT ou des territoires voisins, ce qui s'explique entre autres par la consommation du secteur industriel, avec notamment la présence des deux sites majeurs de Polyrey et Munksjo. Il prévoit de :

- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc résidentiel en ciblant les secteurs et constructions les plus vulnérables (au moyen de diagnostics énergétiques, de thermographie aérienne...) et en engageant des actions de réhabilitation ;

1 Avis de la MRAe du 15 mai 2019 consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-7937\\_sco\\_t\\_bergeracois\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-7937_sco_t_bergeracois_signe.pdf)

2 Document d'orientations et d'objectifs

3 Avis de la MRAe du 27 juin 2018 consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2018\\_6400\\_pcaet\\_bergeracois\\_projet\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_6400_pcaet_bergeracois_projet_signe.pdf)

- Poursuivre les objectifs de densification urbaine et se diriger vers des performances énergétiques accrues dans les nouveaux projets urbains d'ensemble, en particulier pour le secteur résidentiel ;
- Accroître la place de la nature en ville, notamment pour réduire les îlots de chaleur et faciliter le renouvellement urbain et la végétalisation des constructions et de leurs abords ;
- Déployer les transports collectifs et les mobilités douces.

## B. Description du projet intercommunal

La CCBDP, compétente en matière d'urbanisme, a engagé l'élaboration de son PLUi-H (valant programme local de l'habitat) le 27 octobre 2015. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi repose sur 2 axes et 6 objectifs :

- l'axe 1 concerne la démographie et identifie trois objectifs : renforcer l'armature et les solidarités territoriales, accompagner l'accueil des nouveaux habitants par des actions en matière d'habitats et gérer durablement les espaces par un mode de développement urbain qualitatif ;
- l'axe 2 concerne l'économie et identifie également trois objectifs : consolider et développer le dynamisme économique, valoriser le capital environnemental, paysager et patrimonial, et contribuer à la résilience et à la sobriété énergétique du territoire dans un contexte de changement climatique.

Le projet de PLUi prévoit à l'horizon 2035 une croissance démographique de 0,09 % par an, soit 250 habitants supplémentaires par rapport à 2017. En tenant compte du renouvellement du parc et du desserrement des ménages<sup>4</sup>, la collectivité prévoit sur dix ans la réalisation de 97 logements par an, soit 970 logements dont la répartition géographique est précisée dans le dossier<sup>5</sup>. Il fixe un objectif de résorption de la vacance de 11 logements par an soit 110 logements sur dix ans.

Selon le dossier, le PLUi prévoit :

- une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 77,8 hectares dans 56 zones à urbaniser en première intention (zones 1AU). Les quatre pôles de proximité (Beaumontois en Périgord, Lalinde, Le Buisson de Cadouin et Monpazier)<sup>6</sup> concentrent environ un tiers de la surface des zones à urbaniser 1AU (environ 26 hectares). Douze communes rurales peuvent être densifiées sans consommation d'espaces supplémentaires (figure n°2) ;
- la réalisation de 44 secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) correspondant à des projets décrits dans le dossier<sup>7</sup> pour une consommation totale d'espaces de 40 hectares ;
- 6 zones à urbaniser à long terme (2AU) totalisant 18 hectares dont 14,5 hectares dédiés à un projet de golf ;
- l'identification de 392 bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- 145 emplacements réservés identifiés notamment pour permettre la réalisation de voiries.

## C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans et schémas et programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible<sup>8</sup>. Il analyse le lien de compatibilité avec le SRADDET<sup>9</sup>, le SCoT, le SDAGE et le SAGE<sup>10</sup>. Il montre notamment que la CCBDP est couverte par trois schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE). Le SAGE Dropt a été approuvé le 13 janvier 2022, le SAGE Dordogne-Atlantique et le SAGE Dordogne amont sont en cours d'élaboration.

L'armature urbaine du PLUi reprend le maillage territorial prévu dans le SCoT<sup>11</sup>. L'analyse fournie décline précisément le niveau d'équipement à atteindre en matière de santé, sport, culture, éducation, petite enfance, réseau numérique et d'activité économique.

Dans sa prescription n°158, le SCoT proscrit le développement linéaire le long des voies de circulation au-delà des enveloppes urbaines actuelles. Le projet de PLUi semble pourtant prévoir plusieurs extensions linéaires de ce type.

4 Les hypothèses sont présentées à partir de la page 45 du tome 3. Elles prennent notamment en compte un desserrement des ménages de 0,45 %/an entre 2017 et 2035

5 Tome 3 page 47

6 Les autres communes sont rattachées aux deux secteurs suivants :

*Le Secteur Dordogne* : Badefols-sur-Dordogne, Baneuil, Bayac, Bourmiquel, Calès, Cause de-Clérans, Couze-et-Saint-Front, Lanquais, Liorac-sur-Louyre, Mauzac-et-Grand-Castang, Pezuls, Pontours, Pressignac-Vicq, Saint-Agne, Saint-Capraine-de-Lalinde, Saint-Félix-de-Villadeix, *Le Secteur Sud* : Alles-sur-Dordogne, Biron, Bouillac, Capdrot, Gaugeac, Lavalade, Lolme, Marsalès, Molières, Monsac, Montferrand-du-Périgord, Nauzannes, Rampieux, Saint-Avit-Rivière, Saint-Avit-Sénieur, Saint-Cassien, Sainte-Croix, Saint-Marcory, Saint-Romain-de-Monpazier, Soulaures, Trémolat, Urval,

7 Tome 3 à partir de la page 136

8 Tome 4 page 171

9 SCoT : Schéma de cohérence territoriale et SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

10 SDAGE schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

11 Tome 1 page 22

La prescription n°1 du DOO du SCoT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche des villes, bourgs et villages existants, des hameaux et des écarts destinés à devenir des hameaux. Le DOO définit les coupures d'urbanisation comme des espaces à préserver en tant que zones inconstructibles ou peu constructibles. Ces coupures ne sont évoquées dans le PADD que pour la vallée de Dordogne.

**La MRAe recommande de vérifier la cohérence du projet de PLUi avec les prescriptions du SCoT et d'identifier dans l'ensemble des OAP les coupures d'urbanisation destinées à limiter l'étalement urbain.**

La MRAe relève une analyse de la prise en compte du PCAET très succincte et se traduisant essentiellement dans le PADD par des orientations générales<sup>12</sup>.

**La MRAe recommande de mener une analyse plus approfondie de la cohérence du PLUi avec le PCAET, notamment en matière de développement des énergies renouvelables et d'adaptation du territoire au changement climatique.**

## D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les enjeux majeurs suivants :

- De nombreux périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel qui attestent de sa richesse écologique ;
- Des réservoirs de biodiversité de milieux variés : boisements, milieux thermophiles, prairies, cours d'eau et zones humides ;
- Un territoire rural, très largement dominé par les milieux naturels et agricoles identifiés en tant que réservoirs éco-paysagers et refuges de la faune sauvage ;
- Une agriculture essentiellement extensive, imbriquée au sein des milieux naturels ;
- Des risques d'inondation, de mouvements de terrain, d'érosion des sols et de feux de forêt sur une large partie du territoire .

## II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

### A. Qualité générale et accessibilité du document

Le rapport de présentation, qui contient six tomes, comprend des développements, synthèses partielles et des illustrations cartographiques de qualité.

Aucun des tomes du rapport de présentation ne comprend de présentation introductive, remplaçant le territoire du PLUi dans un contexte plus général (département, région). Le dossier ne présente pas non plus d'évaluation des documents d'urbanisme en vigueur (PLU et cartes communales).

**La MRAe recommande de fournir une présentation synthétique du territoire, intégrant par exemple une représentation cartographique des communes et un tableau ou une carte de répartition des habitants dans le territoire afin de mieux appréhender le projet de planification urbaine à venir.**

**Il conviendrait également de fournir en plus de l'analyse de la consommation foncière passée un bilan des documents d'urbanisme en vigueur à partir d'indicateurs de suivi en particulier d'indicateurs de suivi environnementaux.**

Le dossier présente clairement chaque choix de développement (zones à urbaniser AU et STECAL<sup>13</sup>). Il gagnerait toutefois à présenter dans un tableau récapitulatif les surfaces affectées à chaque zonage du PLUi.

Le résumé non technique décrit les principales caractéristiques du milieu naturel mais ne permet pas d'appréhender la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC) employée pour prendre en compte les enjeux les plus significatifs du territoire. La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné à fournir au public une bonne information sur le projet de PLUi, ses effets potentiels sur l'environnement et la manière dont ceux-ci ont été pris en considération par la collectivité.

**Elle recommande de présenter dans le résumé non technique la démarche ERC mise en œuvre pour élaborer le projet de PLUi.**

12 Tome 4 à partir de la page 70

13 Secteur de taille et de capacité limités

## B. Qualité de l'évaluation environnementale

### 1. Méthodes de diagnostic de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier montre bien la dynamique démographique et résidentielle du territoire, judicieusement illustrée par une synthèse des enjeux cartographiés<sup>14</sup>. L'analyse gagnerait toutefois à préciser l'évolution annuelle moyenne de la population, estimée par l'INSEE à -0,3 % entre 2015 et 2021.

L'analyse environnementale du territoire est basée sur les données bibliographiques relatives à la trame verte et bleue à l'échelle de la CCBDP, complétées d'illustrations datées de 2019. Elle identifie des secteurs concernés par la présence potentielle de zones humides localisées par plusieurs inventaires et bases de données : inventaires d'EPIDOR et d'EPIDROPT, zones humides du CEN Nouvelle-Aquitaine, zones humides identifiées par la Maison numérique de la biodiversité de Dordogne. Toutefois, la méthodologie présentée ne fait état d'aucune investigation écologique récente menée spécifiquement sur les zones susceptibles d'être urbanisées visées par le PLUi.

**La MRAe recommande pour chacun des sites de développement de caractériser les habitats naturels et les espèces faune/flore associées sur une période représentative de leur cycle biologique. Elle recommande également de préciser si ces sites sont concernés par des zones humides à caractériser selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement (critères pédologique ou floristique)<sup>15</sup>.** Cette analyse est essentielle pour s'assurer que les zones à urbaniser identifiées dans le projet intercommunal n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

Une étude paysagère caractérise les atouts et les faiblesses du territoire et identifie certaines coupures d'urbanisation et des perspectives à préserver, ainsi que les points noirs et entrées de ville à requalifier, en particulier dans la vallée de la Dordogne<sup>16</sup>. La MRAe constate que ces analyses permettent une bonne appréhension des enjeux paysagers.

Le dossier mentionne la non-conformité des stations d'épuration (STEP) de Montpazier, Beaumontois-en-Périgord et Le Buisson-de-Cadouin. Contrairement aux autres stations d'épuration, celle de Beaumontois-en-Périgord ne semble pas faire l'objet d'un programme de travaux spécifiques selon le tableau présenté<sup>17</sup>.

Le dossier montre que la plupart des STEP sont dimensionnées pour recueillir les effluents supplémentaires liés aux extensions de l'urbanisation projetées<sup>18</sup>. La capacité des stations d'épuration de Bayac et Monsac à recueillir une charge supplémentaire n'est toutefois pas démontrée.

Ainsi, le dossier ne démontre pas de façon complète que les équipements du territoire sont en mesure de traiter les effluents futurs et, par conséquent, ne démontre pas l'absence d'incidences du rejet des eaux usées dans les cours d'eau et les nappes.

**La MRAe recommande de préciser la capacité résiduelle des stations d'épuration de Bayac et Monsac et de présenter le programme de travaux destinés à assurer la conformité de la station d'épuration de Beaumontois-en-Périgord et son échancier.**

### 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Le dossier présente explicitement la méthode définissant l'enveloppe urbaine<sup>19</sup>, qui permet d'identifier les zones densifiables sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers supplémentaires. L'analyse de la capacité foncière mobilisable au sein des espaces urbains identifie un potentiel brut de densification et de mutation des espaces bâtis de 189 hectares<sup>20</sup>, en dents creuses et en divisions parcellaires.

Le dossier explique ensuite de manière détaillée la manière dont est pris en compte le phénomène de rétention foncière pour aboutir à un potentiel de densification d'environ 65 hectares. Un tableau récapitulatif détaille les potentiels fonciers sur chaque commune, en dents creuse ou par division parcellaire. Le travail réalisé et sa restitution sont de qualité.

**La MRAe recommande cependant de déduire également du potentiel brut de densification les surfaces ne répondant pas au principe de polarisation de l'armature territoriale afin d'éviter l'étalement urbain et la dépendance à la voiture individuelle.**

14 Tome 1 page 19

15 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique

16 Tome 2 page 56

17 Tome 2 page 91

18 Tome 4 page 50

19 Tome 3, pages 76 et suivantes

20 Tome 3 à partir de la page 71 et annexes

Le dossier estime que les 65 hectares de potentiel de densification permettraient d'accueillir environ 520 logements, ce qui revient à une densité moyenne très faible de 8 logements à l'hectare. Cette densité moyenne maintient la densité existante observée sur la majorité du territoire intercommunal, alors qu'il convient de rechercher à réduire l'étalement urbain passé et à réduire la consommation d'espace à l'aide de tous les leviers disponibles, dont la densification.

**La MRAe recommande de mettre en œuvre une plus forte densité dans les dents creuses du territoire comme solution alternative à la consommation d'espace afin de mieux préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Le dossier montre l'augmentation du parc de logements vacants estimé à 1 224 logements en 2019, soit 9,5 % du parc. La vacance est caractérisée comme structurelle (la moitié des logements sont vacants depuis plus de deux ans) et liée à une inadéquation du parc aux attentes actuelles des ménages. Pour autant, le dossier ne montre pas comment résorber ce phénomène qui, au vu de ce constat, ne peut que se poursuivre, alors que les logements vacants constituent un potentiel pour proposer des logements sans consommer d'espaces supplémentaires.

La prise en compte de ce potentiel en déduction du calcul du besoin en logements neufs n'est pas clairement établie dans le dossier.

**La MRAe recommande de présenter les alternatives de mobilisation volontariste du parc de logements vacants.**

**Elle recommande de déduire dans l'analyse du nombre de logements à produire le potentiel d'accueil des bâtiments susceptibles de changer de destination. Conjugée à une hypothèse de mobilisation plus ambitieuse des logements vacants, tout en gardant également comme principe essentiel d'éviter l'étalement urbain et la dépendance à la voiture individuelle, cette prise en compte devrait permettre d'aboutir à un scénario de consommation foncière plus sobre.**

Le dossier fait état de deux sites de production majeurs (PolyRey et Munksjo) et de 6 zones d'activités économiques, dont 4 zones artisanales. Ces espaces représentent une surface d'environ 31,3 hectares dont 13,1 hectares seraient libres selon une analyse réalisée en 2014, mais difficilement mobilisables notamment pour des raisons de desserte.

**La MRAe recommande d'actualiser l'analyse du potentiel de densification du foncier à vocation économique existant.**

### 3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

La méthode d'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement et les mesures ERC mises en œuvre sont clairement exposées et de manière pédagogique.

Elles s'établissent en plusieurs étapes : hiérarchisation des enjeux du territoire, analyse détaillée des incidences de chaque axe du PADD<sup>21</sup> et analyse des incidences des sites de développement choisis par la collectivité.

Ces choix ont fait l'objet d'un descriptif de chaque site concerné précisant les niveaux d'incidences de manière hiérarchisée (cf Figure 2). Le dossier précise les secteurs de développement supprimés, ajoutés ou modifiés en fonction de l'analyse des risques effectuée<sup>22</sup>.

TYPE DE ZONE	NOMBRE DE SECTEURS ETUDIÉS	NIVEAU D'INCIDENCE RESIDUELLE POTENTIELLE			
		FORT	MODERE	FAIBLE	NUL
Zone 1AU habitat	46	1	18	25	2
Zone 1AU économique	6	1	2	2	1
Zone 1AU équipement	3	-	3	-	-
Zone 1AU mixte	3	-	1	1	1
Zone 2AU habitat	4	-	1	3	-
Zone 2AU touristique	2	1	1	-	-
STECAL	44	2	22	17	3

Figure 2 : Incidences hiérarchisées des choix de développement  
(Source : rapport de présentation, tome 5 page 24)

Globalement, les sites retenus sont concernés par des enjeux environnementaux identifiés selon l'état initial bibliographique, sans inventaire de terrain de chacun des sites. La MRAe estime qu'en l'absence de définition précise de ces enjeux, notamment sur la base d'inventaires, l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement ne peut être que partielle et ne permet pas de guider une démarche ERC aboutie. Elle constate également que certaines incidences sur les milieux, notamment celles liées aux aménagements de voirie visés par les emplacements réservés, ne sont pas analysées<sup>23</sup>.

21 Tome 4 page 10

22 Tome 4 page 80

23 La liste des 145 emplacements réservés est fournie avec le règlement écrit.

La traduction de la démarche ERC en mesures favorables à l'environnement n'apparaît que partiellement dans les OAP. Si ces dernières précisent les dispositions paysagères, la vocation des parcelles et des dispositions relatives à l'accès aux parcelles, elles ne traduisent pas la démarche ERC employée concernant en particulier les zones inondables et les zones humides.

**La MRAe recommande de préciser les incidences résiduelles de l'ensemble des choix de développement sur les habitats naturels protégés, et de présenter les éventuelles mesures destinées à compenser leur destruction. Elle recommande également d'exprimer graphiquement dans les OAP l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés et leur prise en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale.**

#### 4. Le suivi du PLUi

Le dossier présente les indicateurs de suivi couvrant les grandes thématiques de l'évaluation environnementale (milieux naturels, ressource en eau, assainissement, paysage et énergie). Les thématiques spécifiques des zones humides et des risques relevées dans le diagnostic et le PADD ne font pas l'objet d'indicateur spécifique.

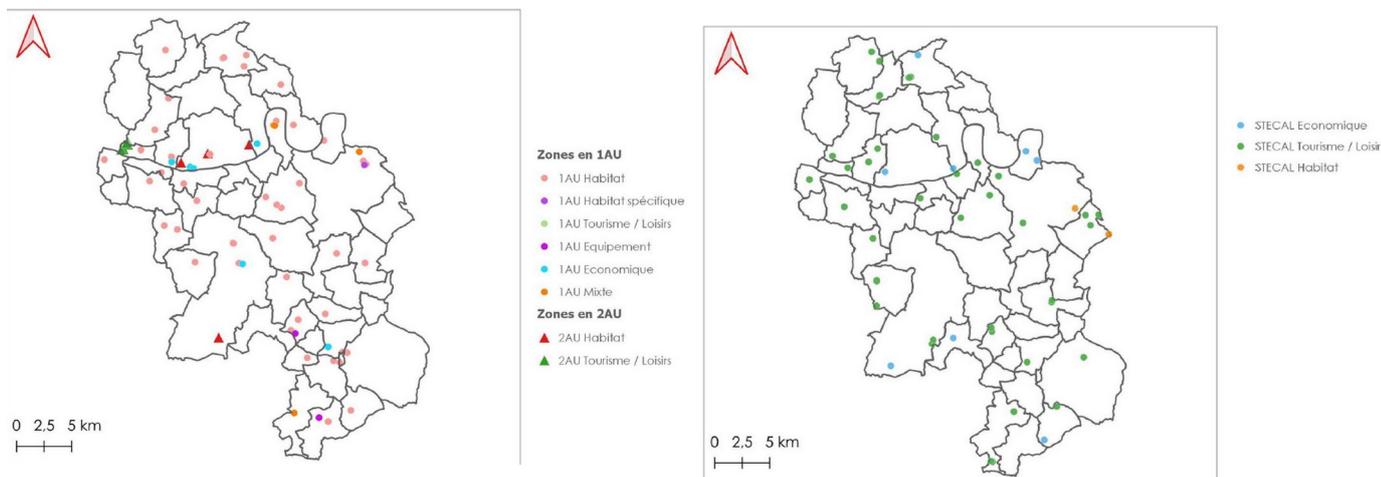
**La MRAe recommande de compléter le tableau des indicateurs de suivi du PLUi par un suivi de l'évolution des enjeux relevés dans le dossier, en particulier les zones humides et les risques.**

### III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

#### 1. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique que la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers a été de 166,5 hectares, soit 16,7 hectares par an entre 2011 et 2021. L'enveloppe consommable inscrite dans le projet de PLUiH est de 77,8 hectares, soit 7,78 hectares par an, soit selon le dossier une réduction de 53 % par rapport à période 2011-2021.

En fait la MRAe relève que les STECAL (prévus pour 40 ha), les réserves foncières<sup>24</sup> (zones 2AU) et les aménagements visés par les emplacements réservés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espace. L'échéance du PLUi allant au-delà de 2031<sup>25</sup>, il convient d'intégrer l'ensemble des choix de développement ayant pour conséquence une consommation d'espace et une artificialisation des sols (Figure 3).



ainsi le projet de PLUi, en raison du nombre élevé de zones à urbaniser et de STECAL, est fortement consommateur d'espace et de nature à accentuer le mitage du territoire.

**La MRAe recommande, en cohérence avec le SRADDET et dans la perspective nationale du zéro artificialisation nette (ZAN), de réduire fortement la consommation d'espace prévue dans le PLUi.**

24 Sur la base du tableau des surfaces du chaque zone AU, la MRAe estime la surface des extensions urbaines à vocation économique à 11,3 hectares.

25 À compter de 2031, les deux notions (consommation d'ENAF et artificialisation nette), seront suivies de manière complémentaire par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Le projet intercommunal prévoit une production de 970 logements entre 2023 et 2033 basée sur l'évolution du nombre de logements entre 2008 et 2019, mais le dossier ne permet pas d'évaluer le nombre de logements construits entre 2019 et 2023. Il convient de prendre en compte les logements construits entre 2019 et 2023 et d'ajuster le reste à construire d'ici 2035 en fonction des logements construits pendant cette période.

## 2. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

La communauté de communes est concernée par les sites Natura 2000 des *Carrières de Lanquais-Les Roques*, *La Dordogne* et *Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne*, ainsi que par un APPB<sup>26</sup> «*Rivière Dordogne*»<sup>27</sup>.

Le dossier indique que le classement des sites Natura 2000 en zone agricole Atvb ou naturelle Ntvb<sup>28</sup> limite fortement les possibilités de construction dans son emprise. Plusieurs zones urbaines U dans les sites Natura 2000 (communes de Alles-sur-Dordogne, Badefols-sur-Dordogne, Lanquais, Mauzac-et-Grand-Castang, et Trémolat) permettent toutefois une densification des constructions<sup>29</sup> sans disposition réglementaire spécifique.

**La MRAe recommande de prendre en compte dans le règlement les périmètres des sites Natura 2000 par des mesures visant à limiter l'emprise au sol des constructions.**

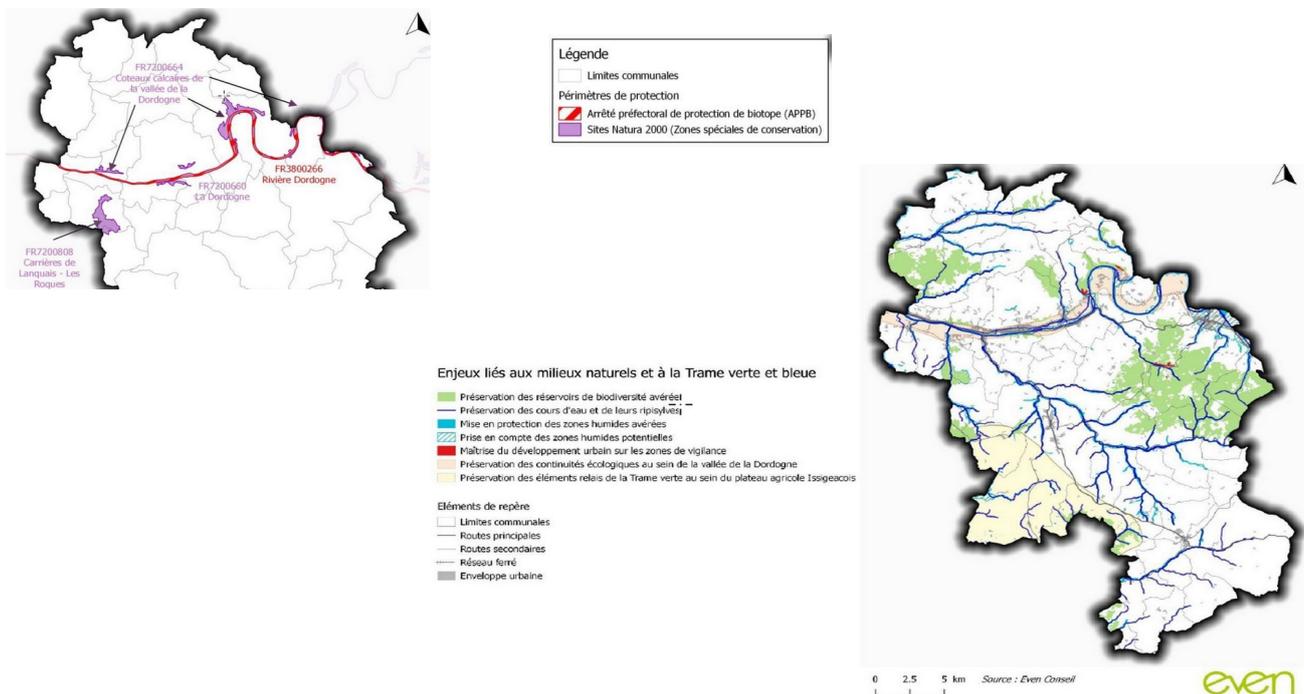


Figure 4 : Sites Natura 2000, arrêtés préfectoraux de protection des biotope (APPB) et enjeux du milieu naturel et de la trame verte et bleue (Source : rapport de présentation, tome 2 pages 17 et 38)

Le dossier indique que le PADD souhaite réduire les consommations énergétiques des éclairages communaux, en valorisant la trame noire sans traduire graphiquement cette intention.

**La MRAe recommande de définir les secteurs concernés par la trame noire et de programmer et hiérarchiser les interventions sur l'éclairage public dans les secteurs présentant les enjeux les plus forts pour la faune.**

Le PADD a notamment pour objectif de valoriser les espaces porteurs d'une biodiversité remarquable et les trames supports des continuités écologiques entre ces milieux. Le dossier indique que le PLUi permet de protéger au titre de l'article L151-23, les principaux alignements d'arbres et les ripisylves présents dans les réservoirs de biodiversité. Au total, 200 km de haies et 421 km de ripisylves sont protégés à ce titre.

26 Arrêté préfectoral de protection de biotope : zonage de protection forte

27 Les caractéristiques de ces sites sont présentés dans le site internet de l'INPN accessible par ce lien : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

28 Le règlement écrit des zones Atvb et Ntvb autorise uniquement les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

29 Tome 5 à partir de la page 27

Le dossier indique que 28 secteurs à urbaniser 1AU et 32 zones à urbaniser à long terme 2AU et des STECAL sont concernés par la présence d'un réservoir écopaysager générant la destruction potentielle de haies et de boisements. Les OAP prévoient dans la plupart des cas la plantation de haies paysagères périphériques pour limiter ces incidences, disposition qui s'apparenterait à une mesure de compensation plutôt que d'évitement ou de réduction.

**En cohérence avec le PADD, la MRAe recommande de poursuivre la démarche ERC relative aux réservoirs écopaysagers compte tenu de leur rôle, bien établi dans le dossier, en tant que zones de refuge pour la biodiversité.**

### 3. Prise en compte des incidences sur les milieux aquatiques et les zones humides

Le PADD indique que le PLUi limite très fortement le développement à proximité des cours d'eau mais le dossier fait apparaître que trois STECAL et deux zones 2AU sont situés à moins de 50 mètres d'un cours d'eau permanent, et que plusieurs autres sont riverains d'un cours d'eau intermittent. Les incidences sur le fonctionnement hydraulique de ces cours d'eau ne sont pas présentées.

**La MRAe recommande de mettre en cohérence le projet de PLUi avec les objectifs énoncés dans le PADD en matière d'évitement d'impact sur les cours d'eau.**

Au total, le PLUi permettrait la protection de 4 898 hectares de zones humides probables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit prescrit la protection de ces zones humides probables de toute construction ou de tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation ou l'altération de leur fonctionnalité. Le dossier montre toutefois qu'une dizaine de zones à urbaniser ou STECAL semble concernée par la présence de zones humides probables sans bénéficier de mesures spécifiques dans le cadre de la démarche ERC (Figure 5).

**La MRAe recommande de mettre en place une protection réglementaire des zones humides impactées par les zones à urbaniser et les STECAL.**

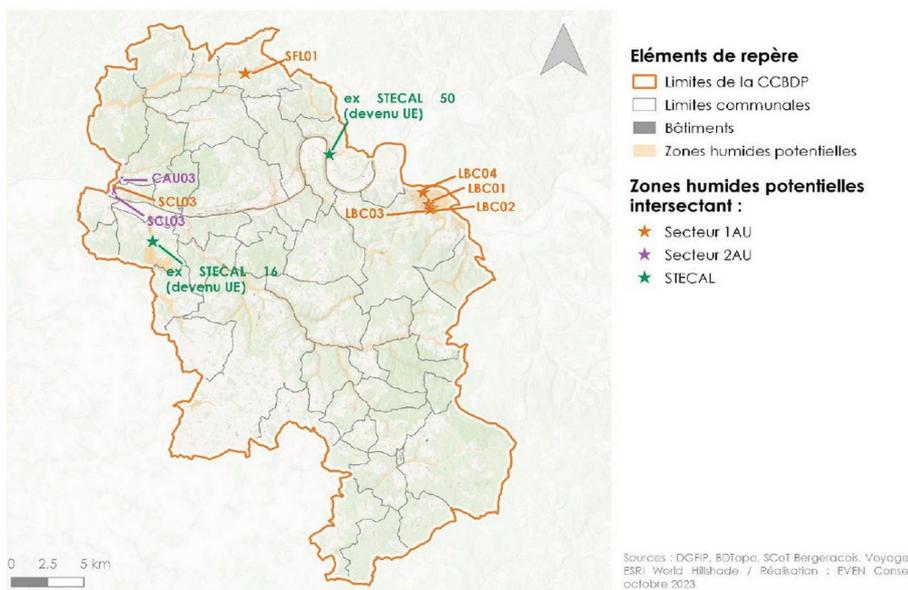


Figure 5 : Localisation des zones humides potentiellement affectées par les STECALs ou les zones à urbaniser (Source : rapport de présentation, tome 4 page 27)

### 4. Prises en compte des incidences sur la ressource en eau

En terme quantitatif, le dossier fait apparaître une pression sur la ressource en eau importante liée principalement aux prélèvements pour l'eau potable et pour l'irrigation, et un point de vigilance concernant le captage prélevant sur la nappe de l'Eocène (Les Eyrials).

En terme qualitatif, il fait ressortir une altération de la ressource en eau souterraine et une dégradation écologique liée aux altérations hydromorphologiques et à la régulation des écoulements entraînés par les activités agricoles et industrielles. En matière d'assainissement, le dossier fait ressortir un très faible taux de conformité des installations autonomes (38 % en 2021 sur les 276 stations contrôlées) et des contraintes techniques fortes pour l'assainissement autonome sur les sols argileux.

**La MRAe recommande de privilégier les constructions dans les zones raccordables au système d'assainissement collectif et, à défaut, uniquement dans les secteurs adaptés à l'assainissement autonome.**

Le territoire comporte 22 captages d'eau destinés à la consommation humaine. Le dossier localise deux secteurs de développement (une OAP sur la commune de Molières et un STECAL sur la commune de Vergt-de-Biron) dans un périmètre rapproché de captage.

**La MRAe recommande de ne pas prévoir de STECAL dans les périmètres rapprochés pour éviter les incidences sur les eaux de captage.**

## **5. Prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysager**

Le PLUi identifie des éléments de patrimoine à protéger et les localise sur le plan de zonage, par une trame graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il recense ainsi environ 1 500 éléments ponctuels et deux éléments surfaciques couvrant environ 16 hectares à protéger.

Il précise que 16 zones à urbaniser 1AU et 2AU et sept STECAL sont situés dans l'emprise d'un périmètre de protection d'un monument historique, et que une zone 1AU et deux STECAL sont situés dans l'emprise d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

La MRAe estime qu'en dépit des dispositions architecturales prévues dans les OAP, les extensions urbaines telles que présentées (de type pavillonnaire) au sein des sites patrimoniaux ou à leurs abords sont susceptibles de modifier significativement leur aspect. **Elle recommande d'encourager des formes urbaines compatibles avec la qualité du patrimoine existant.**

## **6. Prise en compte des risques et des nuisances**

Afin de limiter le risque inondation, le projet de PLUi prend des mesures visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols<sup>30</sup>.

Une OAP au Buisson-de-Cadouin (LBC04) et un STECAL à Trémolat sont couverts en totalité ou partiellement par la zone rouge d'un PPRi sans que le dossier ne précise la manière dont le PLUi prend en compte l'aléa inondation.

Le dossier relève un risque de mouvements de terrain non négligeable lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et à la présence de cavités souterraines, et l'existence sur le territoire de la CCBDP du PPR mouvements de terrain et inondation de la Dordogne. Il précise que 22 zones 1AU, 8 zones 2AU et 28 STECAL sont concernés par un aléa fort de retrait/gonflement des argiles.

Concernant l'érosion des sols, deux secteurs de développement (un secteur 1AU et un STECAL) sont concernés par un aléa très fort (OAP à Biron et STECAL 56 à Vergt-de-Biron) et six secteurs (quatre secteurs 1AU et deux STECAL) sont en partie concernés par un aléa fort. Le PLUi indique que les terrains devront être plantés à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive sur les parties en déblai ou en remblai.

**La MRAe recommande de mieux justifier la prise en compte des risques naturels, appelés à s'intensifier compte tenu du changement climatique, et de présenter les solutions alternatives d'implantation des constructions qui permettraient une moindre exposition des personnes et des biens.**

Le territoire de la communauté de communes compte au total 18 installations classées pour la protection de l'environnement, dont une installation SEVESO seuil bas et une SEVESO seuil haut. Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'entreprise Polyrey approuvé le 14 septembre 2009 s'applique aux communes de Lalinde, Baneuil et Couze-et-Saint-Fron.

Le territoire est traversé par des infrastructures routières fréquentées (la RD25 et la RD660), ainsi que par une voie ferrée et une canalisation de gaz, exposant à un risque de transport de matières dangereuses. Au total 12 secteurs de développement, situés à moins de 50 m de ces axes de circulation, sont concernés par un risque de transport de matières dangereuses, dont trois avec un niveau d'incidences fort à très fort.

**La MRAe recommande de présenter les mesures destinées à prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses dans les secteurs les plus exposés. Il conviendrait en particulier d'envisager des dispositions d'aménagement spécifiques ou de recul de construction par rapport aux axes de communication.**

Le territoire est concerné par un risque de feu de forêts significatif du fait de l'importance du couvert forestier et de la présence d'activités humaines. De nombreux secteurs de développement sont localisés dans ou à proximité d'espaces boisés. Les choix d'urbanisation projetés tendent vers un renforcement du mitage des espaces et impliquent une forte dispersion des moyens de lutte contre l'incendie, ce qui interroge particulièrement dans le contexte du changement climatique.

**La MRAe recommande d'éviter les zones d'extension urbaine aux abords des massifs forestiers.**

### **7. Mise en œuvre de la transition énergétique et développement des énergies renouvelables**

Le dossier présente une carte des zones favorables à l'accueil d'éoliennes et recense trois projets de parc photovoltaïque d'une superficie totale d'une quinzaine d'hectares, sans toutefois localiser les zones d'implantation préférentielle pour ce type d'énergie renouvelable.

**La MRAe recommande de définir dans le projet de PLUi des zones d'accélération des énergies renouvelables en privilégiant les sites anthropisés, pour limiter les effets d'opportunité et privilégier les secteurs de moindre incidence environnementale. Elle recommande par ailleurs de définir dans le règlement écrit les conditions d'accueil des parcs photovoltaïques.**

### **8. Prise en compte du changement climatique**

Le PCAET prévoit de renforcer la végétalisation du territoire, notamment sur les zones les plus minérales (places, parkings et voiries, zones d'activités) et d'intégrer cette thématique dans les PLUi. Cette action ne semble pas prise en compte dans le PLUi.

**La MRAe recommande d'introduire une OAP thématique relative au développement des îlots de fraîcheur en milieu urbain, en cohérence avec le PCAET.**

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

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat de la communauté de communes des Bastides Dordogne Périgord, qui porte sur 47 communes membres, s'appuie sur un scénario d'évolution de la population (+250 habitants entre 2017 et 2035) en rupture avec le recul démographique que connaît l'intercommunalité ces dernières années. Il planifie sur une décennie la production de 970 nouveaux logements en 10 ans (2023-2033), dont 450 logements en extension de l'urbanisation.

La méthode d'élaboration du projet de PLUi présentée dans le dossier est claire et pédagogique. Toutefois, le projet territorial présenté est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en planifiant l'urbanisation de secteurs présentant des enjeux liés à la biodiversité, à la présence de zones humides, de continuités écologiques, et de risques naturels appelés à s'intensifier avec le changement climatique. Il convient de mieux les caractériser et de les hiérarchiser afin d'éviter l'artificialisation des milieux les plus sensibles ou à risques.

Le renforcement des pôles de proximité est à poursuivre par une plus forte densification dans l'enveloppe urbaine, et par la mise en œuvre d'actions de résorption significative de la vacance de logements. Ce travail doit permettre de réduire l'extension des zones urbanisées, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers à enjeux environnementaux identifiés dans le dossier.

Les perspectives de consommation foncière ne tiennent pas compte des projets d'infrastructures dédiées aux déplacements, des STECAL et des réserves foncières (zones 2AU).

Il convient par ailleurs de confirmer la capacité d'accueil du territoire en matière d'assainissement des eaux usées.

Ainsi la communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord doit réduire les incidences de son projet intercommunal sur l'environnement et reprendre le dossier de PLUi-H en tenant compte des recommandations formulées dans le présent avis.

A Bordeaux, le 22 février 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville

