

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet d'élaboration
du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de
la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne (Corrèze)**

Avis NA-2026-014569/A PP

Porteur du Plan : Communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 3 mars 2026

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 9 mars 2026

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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

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

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne valant programme local de l'habitat (PLH), dans le département de la Corrèze.

L'élaboration du PLUi-H est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

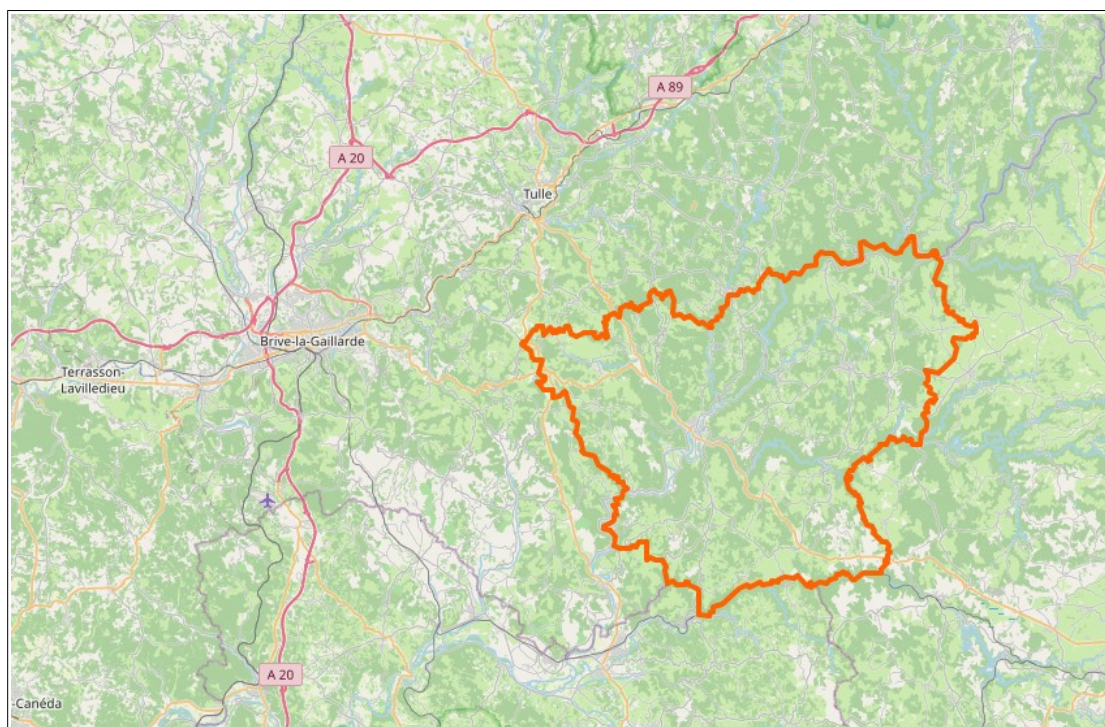
L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre à la communauté de communes, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

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.

A. Localisation et documents en vigueur

La communauté de communes, compétente en matière d'urbanisme, regroupe 30 communes¹ et 11 120 habitants sur un territoire de 65 220 hectares (données de l'INSEE 2022). Ce territoire du Bas-Limousin est situé au sud du département de la Corrèze, au carrefour des régions Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes.

Le territoire s'organise autour de la ville d'Argentat-sur-Dordogne (2 857 habitants en 2022) qui concentre une grande partie des fonctions urbaines, et de Saint-Privat (1 038 habitants). Argentat-sur-Dordogne est située à 29 kilomètres de Tulle et à 44 kilomètres de Brive-la-Gaillarde.



*Localisation de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne
(Source : OpenStreetMap)*

Le territoire relève des dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, complétée par la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi Montagne ».

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne ayant fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 25 janvier 2023 et approuvé le 6 juillet 2023. Le SCoT et le PLUi-H ont été élaborés sur le même périmètre.

1 Albussac, Argentat sur Dordogne, Auriac, Bassignac le Bas, Bassignac le Haut, Camps Saint Mathurin Léobazel, Darazac, Forgès, Goulles, Hauteffage, la Chapelle Saint Géraud, Mercœur, Monceaux sur Dordogne, Neuville, Reygades, Rilhac Xaintrie, Saint Bonnet Elvert, Saint Bonnet les Tours de Merle, Saint Chamant, Saint Cirgues la Loutre, Saint Geniez Ô Merle, Saint Hilaire Taurieux, Saint Julien aux Bois, Saint Julien le Pèlerin, Saint Martial Entraygues, Saint Martin la Méanne, Saint Sylvain, Saint Privat, Servièrès le Château et Sexcles.

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2022-13299_elab_scot_xvd_collegiale_def_.pdf

Le territoire de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne est doté de PLU (Argentat-sur-Dordogne et Servières-le-Château) et de cartes communales (Saint-Privat, Albussac, Bassignac-le-Haut, Forgès, Monceaux-sur-Dordogne et Saint-Martin-la-Méanne). Les autres communes du territoire sont régies par le règlement national de l'urbanisme (RNU).

Le territoire ne comporte pas de plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Xaintrie-Val'Dordogne est un territoire rural découpé par cinq vallées (Souvigne, Doustre, Dordogne, Maronne et Cère) qui convergent vers Argentat-sur-Dordogne. Les bourgs principaux concentrent services et équipements, tandis que les écarts s'étendent de manière dispersée dans les vallées et sur les plateaux, en lien avec la topographie et les ressources locales. Le territoire dépend des territoires voisins en matière d'enseignement et d'offre de santé.

Le territoire est traversé par les routes départementales RD 1120 qui relie Limoges à Aurillac et RD 980 vers Mauriac. L'accès aux autoroutes A 20 reliant Vierzon à Montauban et A 89 raccordant Bordeaux à Lyon est peu favorisé par le réseau routier en zone de montagne. Le territoire ne bénéficie pas de gare TGV. Les gares de Tulle et de Brive sont respectivement à 30 et 45 kilomètres d'Argentat-sur-Dordogne.

L'activité agricole sur le territoire est principalement tournée vers l'élevage, notamment l'élevage de bovins, puis la céréaliculture. Le territoire est particulièrement modelé par l'activité humaine pastorale, avec de nombreux secteurs de pâturages, et sylvicole, avec une part importante de forêts de production. Il a une forte couverture forestière avec 56 % d'espaces boisés, essentiellement des boisements de feuillus. Certains secteurs sont encore préservés, notamment les vallées encaissées de la Dordogne, de la Maronne et de la Cère.

La rivière Dordogne ainsi que ses affluents (la Maronne, le Doustre, la Cère, etc.) constituent un ensemble hydrologique majeur, structurant fortement le territoire de Xaintrie Val'Dordogne. Sur le territoire du PLUi, la Dordogne, un des plus grands axes à poissons migrateurs d'Europe, accueille cinq espèces emblématiques (Saumon atlantique, Lamproie marine, Lamproie de Planer, Grande Alose et Chabot fluviatile). La Mulette perlière et la Loutre d'Europe sont également présentes.

27 plans d'eau (lacs, étangs, mares, gravières, retenues, etc.) ont également été recensés. Le plus grand, d'une surface de 46 hectares, est le Lac de Feyt dans la commune de Servières-le-Château.

Le territoire comptait 3 483 emplois en 2022, concentré sur Argentat-sur-Dordogne. Les établissements économiques, souvent de petites tailles, sont implantés de façon éparse en lien avec l'habitat. Selon le rapport, les espaces à vocation économique du territoire représentent près de 70 hectares. Un tiers de ce foncier est disponible sur les communes d'Albussac, Argentat-sur-Dordogne, Servières-le-Château, Monceaux-sur-Dordogne et Saint-Privat.

L'activité touristique, plutôt saisonnière, repose essentiellement sur le patrimoine bâti et naturel. L'offre en hébergement touristique est majoritairement constituée de campings.

B. Description du projet intercommunal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H envisage à l'horizon 2035 un développement du territoire selon trois axes :

- Axe 1 : une terre d'initiatives durables, valorisant ses ressources locales et ses savoir-faire ;
- Axe 2 : un territoire en transition, engagé dans les dynamiques écologiques, énergétiques et sociales ;
- Axe 3 : une constellation rurale en réseau, fondée sur la complémentarité de ses bourgs, villages et hameaux.

Le PADD reprend le scénario d'évolution démographique fixé par le SCoT induisant une perte de population limitée à 112 habitants par rapport à 2020 pour compter 11 137 habitants en 2035 sur le territoire. Il ambitionne une production de 390 logements à l'horizon 2035, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 hectares pour l'habitat et de 16 hectares pour l'économie et les équipements.

Le projet prévoit la création de 47 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocations résidentielle, économique et d'équipements dans les secteurs classés en zone à urbaniser AUh, AUx et AUe, et d'urbanisation future 2AU. Dix OAP à vocation touristique sont prévues dans le cadre d'unités touristiques nouvelles locales (UTNL) classées en zones Ut, AUT et Nt ainsi que des OAP sur les thématiques de l'habitat et de la trame verte et bleue.

Il comporte un programme d'orientations et d'actions (POA) en matière d'habitat.

Le PLUi-H identifie également :

- une mobilisation d'un minimum de 70 logements vacants ;
- 173 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle ou agricole ;

- 22 emplacements réservés (ER) pour l'aménagement d'espaces publics, de la défense incendie et de l'alimentation en eau potable, la création de cheminements doux, de voiries et de parkings et l'extension d'équipements publics ;
- 18 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocations économique, touristique et de loisirs classés en zones agricole et naturelle (Ax, At, Nt, Nl, Nx) ;
- 10 unités touristiques nouvelles locales (UTNL).

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le rapport de présentation analyse, dans un chapitre spécifique³, le lien de compatibilité du PLUi-H avec les documents suivants :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine ;
- le SCoT Xaintrie Val'Dordogne ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Dordogne-Amont en cours d'élaboration ;
- le schéma régional des carrières (SRC) de Nouvelle-Aquitaine ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Adour-Garonne.

Il conviendrait de montrer également comment le projet de PLUi-H tient compte du SAGE Vézère-Corrèze en cours d'élaboration.

Les dispositions de la loi Montagne applicables sur le territoire de Xaintrie-Val'Dordogne sont présentées et concernent notamment le principe de construire en continuité de l'urbanisation existante, la protection des rives des plans d'eau inférieurs à 1 000 hectares, le respect de la qualité des sites et des grands équilibres naturels ainsi que la prise en compte de la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique dans la création d'unités touristiques nouvelles locales (UTNL).

La loi Montagne vise en effet un équilibre entre le développement et la protection de la montagne ainsi que la maîtrise de l'urbanisation selon trois principes :

- la préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et pastorales ;
- une extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages ou hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- la valorisation du patrimoine montagnard.

La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse détaillée de la compatibilité du projet de PLUi-H avec la loi Montagne.

D. Principaux enjeux relevés par la MRAe

Au regard des caractéristiques du territoire et du contenu du dossier, la MRAe identifie les principaux enjeux suivants :

- la préservation des milieux aquatiques et humides, forestiers et bocagers et des continuités écologiques ;
- la maîtrise de la consommation d'espaces et des enjeux de sobriété foncière ;
- la lutte contre l'urbanisation linéaire le long des voies et le mitage des espaces agricoles ;
- la résorption de la vacance des logements ;
- un développement du territoire intégrant la disponibilité de sa ressource en eau et sa capacité épuratoire en matière d'eaux usées et pluviales ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre par une mobilité plus durable pour l'ensemble du territoire ;
- la prise en compte du changement climatique susceptible d'impacter la ressource en eau en qualité et en quantité, les milieux naturels, les paysages (notamment forestiers), et l'exposition des populations aux risques (incendie, inondation, mouvements de terrains).

³ Rapport de présentation – évaluation environnementale pages 398 et suivantes

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

A. Qualité générale des documents

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est scindé en deux tomes indépendants, l'un relatif au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, l'autre à la justification des choix et à l'évaluation environnementale du projet. Il comporte également un résumé non-technique.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement constituent un socle de connaissances communes au SCoT et au PLUi-H, ces deux documents portant sur le même périmètre.

Dans le diagnostic, la présentation systématique des données sous forme graphique ou illustrative, sans analyse rédigée à l'appui, ne permet pas une appréhension aisée de l'évolution des paramètres étudiés et pose un problème d'accessibilité à l'information et de compréhension des dynamiques à l'oeuvre sur le territoire. L'état initial de l'environnement permet, quant à lui, une lecture du territoire détaillée par des éléments d'information et d'analyse structurés et explicites.

La MRAe recommande de présenter les données chiffrées et analysées des dynamiques du territoire pour chaque paramètre socio-économique étudié.

Certains développements similaires figurent à la fois dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement. Il convient de modifier le rapport en évitant les développements redondants qui alourdissent le document.

L'état initial de l'environnement comporte des synthèses thématiques ainsi que de nombreuses cartes et illustrations des développements abordés qui facilitent l'appropriation par le public des informations qui y sont contenues. Des synthèses thématiques devraient également figurer dans le diagnostic. L'état initial de l'environnement met en avant les leviers mobilisables par le PLUi-H afin de répondre aux enjeux du territoire.

Les illustrations cartographiques proposées, notamment à l'échelle du territoire de Xaintrie-Val'Dordogne, au format trop réduit, mériteraient de figurer en annexe du rapport, dans un atlas cartographique par exemple, à un format adéquat dans un souci de complétude et de lisibilité par le public.

Le rapport devrait être complété par une analyse spécifique aux espaces de montagne du territoire de Xaintrie-Val'Dordogne (démographie, habitat, tourisme, équipement, économie et état initial de l'environnement).

La MRAe relève par ailleurs que les plans de zonage comportent le numéro des parcelles, que le nom des zones est inscrit sur fond blanc masquant des éléments sur les plans de zonage. Ces choix graphiques nuisent à la lecture du règlement et devront être modifiés.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes d'analyse du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement s'appuient sur des données bibliographiques, des bases de données publiques ou mises à disposition par les personnes publiques associées à l'élaboration du document afin de décrire les principales caractéristiques du territoire (paysage, milieu physique, milieux naturels, mobilité, risques) et des données relatives à la démographie, au logement, à l'économie et aux activités agricoles.

Les informations statistiques utilisées pour établir les analyses du diagnostic datent de 2015 et 2016 et ne font référence que ponctuellement à 2020. Elles doivent être actualisées (dynamiques démographiques, logements, évolution de l'emploi, par exemple) pour mieux appréhender la cohérence du scénario de développement et ses impacts sur l'environnement et le cadre de vie.

Selon le rapport, le territoire connaît une déprise démographique et enregistre une baisse continue de sa population après une période de stabilité entre 1999 et 2006. Le dernier taux de variation démographique observé est de - 0,7 % par an sur la période 2016-2022. La population est majoritairement concentrée à Argentrat-sur-Dordogne.

Le rapport montre un territoire marqué par le vieillissement de sa population et une baisse continue de la taille moyenne des ménages. D'après les dernières données disponibles de l'INSEE⁴ (non exploitées dans le dossier), la taille moyenne des ménages est passée de 2,01 personnes en 2016 à 1,91 personnes en 2022.

4 Les dernières données de l'INSEE sont consultables sur le site <https://www.insee.fr/fr/information/3544265>

Le territoire comptait 9 059 logements en 2022. Selon le dossier, le parc de logements est ancien avec près de 47 % des logements construits avant 1945. Les résidences principales représentent environ 61,7 % du parc de logements (soit 5 593 logements). Les résidences secondaires occupent 26,5 % du parc.

Le taux de logements vacants est important et en hausse. Il s'élève à 11,7 % en 2022 sur le territoire, soit 1 063 logements vacants et à plus de 15 % sur les communes d'Argentat-sur-Dordogne (15,9 %) et de Saint-Privat (16,8 %). Le dossier ne comporte pas d'analyse des typologies de logements vacants recensés sur le territoire.

La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse plus fine de la vacance, structurelle et conjoncturelle⁵, permettant d'appréhender les dynamiques à l'œuvre sur le territoire intercommunal et d'évaluer le nombre total de biens mobilisables dans le projet.

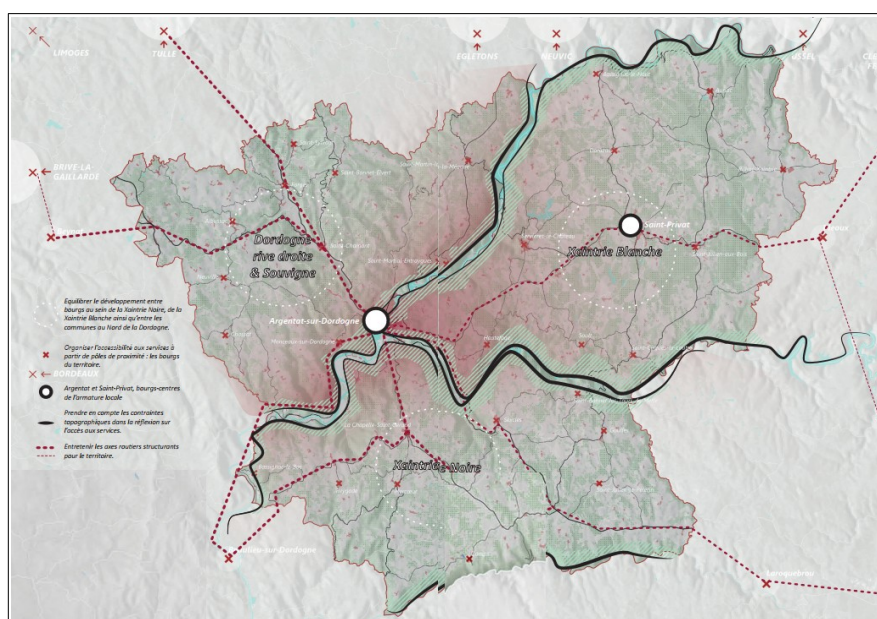
2. Méthodologie d'analyse des solutions alternatives

Le projet de PLUi-H s'inscrit dans le scénario d'évolution démographique fixé par le SCoT d'une baisse de population limitée à - 0,2% par an entre 2020 et 2025 et à - 0,15 % par an entre 2026 et 2029 puis d'une inflexion démographique à partir de 2030 avec une croissance de la population de + 0,1 % par an, soit une perte limitée à 112 habitants par rapport à 2020 pour compter 11 137 d'habitants en 2035.

Ce projet se traduit par un besoin de production de 390 logements à l'horizon 2035 en tenant compte d'une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages et en postulant une augmentation des résidences secondaires ainsi qu'une baisse des logements vacants (70 logements vacants mobilisés). La méthode de calcul du nombre de logements à produire pour le maintien de la population en place (calcul du point mort⁶) n'est pas suffisamment expliquée ni détaillée, ce qui nuit à la compréhension du projet de développement.

La MRAe recommande de détailler et de justifier, dans le rapport de présentation, la méthode et les calculs du nombre de logements envisagés sur la période 2025-2035.

Le projet de PLUi-H reprend l'armature territoriale du SCoT, fondée sur les contraintes topographiques et l'accès aux services, commerces et équipements.



Armature territoriale du PLUi-H de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne
(Source: PADD – pages 42 et 43)

L'organisation territoriale repose sur deux pôles centraux (Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat) et des pôles de proximité (les bourgs du territoire) rattachés à trois bassins topographiques : la Dordogne rive droite au nord-ouest, la Xaintrie blanche au nord-est et la Xaintrie noire au sud du territoire.

- 5 La vacance structurelle concerne des logements hors marché (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier. La vacance conjoncturelle concerne la vacance frictionnelle liée aux délais de relocation ou de revente d'un bien.
- 6 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Selon le rapport, le projet de PLUi-H a pour objectif d'établir une offre de logement équilibrée entre les bourgs au sein de la Xaintrie Noire, de la Xaintrie Blanche et de la Dordogne rive droite pour accompagner la revitalisation rurale. En cohérence, le POA « Habitat » présente une répartition des 390 logements à produire, principalement à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat et dans les bourgs et les villages selon l'armature territoriale projetée.

Le projet estime que 30 logements (parmi les 173 bâtiments identifiés) seront par ailleurs issus du changement de destination du bâti agricole.

La MRAe recommande de justifier que les changements de destination des bâtiments agricoles en logements ne favorisent pas l'étalement urbain, le mitage notamment au regard de la loi Montagne, la dépendance à la voiture individuelle et les conflits d'usages, et ne fragilisent pas l'évolution des exploitations agricoles, principal support de l'économie du territoire.

Le projet de PLUi-H évoque une mobilisation de 70 logements vacants sur la période de mise en œuvre du PLUi-H (sur 1 063 logements vacants recensés par l'INSEE en 2022). Le projet prévoit ainsi une faible mobilisation du patrimoine bâti existant dans la production de logements. Or la mobilisation du parc existant est un des leviers de lutte contre la consommation d'espaces.

La MRAe recommande de fixer un objectif plus ambitieux de mobilisation des logements vacants dans le projet de PLUi-H en cohérence avec le diagnostic et les orientations du PADD afin de réduire le nombre de logements neufs à produire et idéalement limiter la consommation d'espaces.

La mobilisation plus ambitieuse de logement vacants et la prise en compte de changements de destination pertinents pour de l'habitat sont des leviers essentiels à prioriser, et ici à renforcer, avant d'envisager la construction sur des espaces naturels, agricole ou forestier. Ces préalables constituent le fondement d'une évaluation environnementale stratégique privilégiant l'évitement des incidences environnementales.

Le rapport fait état d'un travail de définition et de délimitation des enveloppes urbaines permettant une analyse des capacités de densification et de mutation des enveloppes bâties. Selon le rapport, l'étude met en évidence un gisement de 671 logements à l'échelle de l'intercommunalité ramené à 213 logements en 2025 dans les enveloppes bâties existantes en tenant compte des contraintes d'urbanisation potentielles et de coefficients de rétention foncière.

La méthode d'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est exposée en prenant notamment en compte le périmètre de l'enveloppe urbaine, les contraintes d'urbanisation potentielles et les critères du SCoT (sensibilité des espaces naturels, maintien des vues remarquables, exposition aux risques, servitudes diverses, absence de défense incendie, actualisation du cadastre, accès et topographie défavorables, proximité des bâtiments d'élevage).

Les espaces retenus pour délimiter l'enveloppe urbanisée comprennent un minimum de huit bâtiments à vocation urbaine (habitat, équipement, activités économiques, etc.), avec des constructions pouvant être distantes de 60 mètres et une capacité d'accueil suffisante.

Les cartographies présentées dans le cadre de l'analyse des capacités de densification ne permettent pas cependant d'identifier l'enveloppe urbaine, ni de situer les parcelles densifiables, ni d'appréhender les contraintes d'urbanisation qui ont pu conditionner les choix et donc de les justifier.

Le rapport ne permet pas d'appréhender les opportunités de densification urbaine des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions au regard des dispositions de la loi Montagne, ni les extensions en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit de caractériser l'urbanisation préexistante afin de ne pas renforcer le mitage du territoire par une densification des hameaux ou écarts. Certains secteurs ouverts à l'urbanisation (OAP4, 15, 19, 29, 32, 37, 38 par exemple) semblent au contraire renforcer le mitage du territoire.

La MRAe recommande de présenter les enveloppes urbaines délimitées au plus près des constructions existantes afin de distinguer les parcelles disponibles en densification des bourgs et des villages. Elle recommande de restituer dans le rapport l'étude dérogatoire au principe d'urbanisation en continuité de l'existant au titre de la loi Montagne.

En ce qui concerne les secteurs économiques existants, le rapport ne présente aucune estimation des surfaces encore disponibles en densification ou en mutation.

La MRAe recommande de compléter le rapport par les éléments d'analyse précis du potentiel constructible dans les zones économiques de l'intercommunalité.

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

La méthode d'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi-H sur l'environnement et les mesures ERC mises en oeuvre sont exposées au sein du rapport de présentation. La démarche repose sur une approche thématique, à l'échelle des secteurs de projet d'urbanisation, en analysant les orientations du PADD et les incidences des dispositions réglementaires du PLUi-H sur l'environnement et les sites Natura 2000.

Selon le rapport, l'analyse des enjeux écologiques des secteurs de projet s'appuie sur un pré-diagnostic écologique issu de connaissances bibliographiques complétées au besoin par une visite de terrain ayant permis de mettre en évidence leurs sensibilités environnementales (présence de zones humides, de boisements ou de continuités écologiques). Les inventaires de terrain potentiels portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ainsi que les niveaux d'enjeux écologiques des secteurs de projet ne sont pas restitués.

Le rapport indique les mesures ERC mises en oeuvre par secteur et les incidences négatives relictuelles. En effet, le rapport montre que l'ouverture de certains secteurs à l'urbanisation a été maintenue malgré leurs sensibilités environnementales. Il met par exemple en évidence sur des secteurs de projet de zones à urbaniser 1AU, la destruction d'espaces forestiers de feuillus (OAP37-Gardelle-Haute à Saint-Martial-Entraygues, OAP45-La-maison-rouge à Saint-Martin-la-Méanne et OAP50), la destruction d'une zone humide (OAP43-Longour à Argentat-sur-Dordogne et OAP47-La Bouyge à Monceaux-sur-Dordogne) et la perturbation des continuités écologiques (OAP29-4 routes à Albussac, OAP40-Empinel à Saint-Sylvain et OAP48, 50, 52, 55, 56 en lien avec l'augmentation de la fréquentation touristique). Le rapport indique que le projet de zone 1AUph dédiée au parc photovoltaïque au sol couvert par l'OAP46-La Coussière à Albussac aura des incidences sur les boisements, les zones humides et les continuités écologiques. Le rapport ne montre pas de quelle manière le projet de PLUi-H prend en compte l'avis⁷ de la MRAe émis sur ce projet en novembre 2025.

La MRAe relève que les autres secteurs ouverts à l'urbanisation tels que les STECAL et les emplacements réservés ne font pas l'objet d'investigations écologiques.

En l'absence de présentation d'un diagnostic écologique représentatif, le dossier ne permet pas d'appréhender les incidences spécifiques de chacune des OAP sur les habitats naturels, la faune, la flore, les zones humides et les continuités écologiques. Ceci fragilise la mise en oeuvre de la démarche ERC dont la finalité est de proposer un projet de développement du territoire le moins impactant possible pour l'environnement et de sécuriser la faisabilité des opérations d'urbanisme à venir.

La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux significatifs dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, afin de caractériser les habitats naturels, les espèces faune/flore associées et les zones humides⁸ sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique⁹. Les inventaires de terrain ainsi menés et présentés dans le rapport permettront de révéler les sensibilités environnementales des secteurs de projet et de mettre en oeuvre une véritable stratégie d'abord d'évitement, ensuite de réduction des impacts du plan sur l'environnement.

La MRAe rappelle que l'évitement et la réduction des incidences potentielles sur l'environnement dès le stade de la planification territoriale est de nature à faciliter et accélérer les projets d'urbanisation au moment de possibles études d'impact des projets.

4. Dispositif de suivi du PLUi-H

Le rapport propose un système d'indicateurs comprenant des informations permettant de suivre l'évolution du territoire sur des thématiques telles que la consommation d'espaces, le paysage, le patrimoine, les milieux naturels et la biodiversité, la ressource en eau, les risques, nuisances et pollutions et la consommation/production d'énergie. Le système d'indicateurs ne couvre pas l'ensemble des thématiques du document, ce qui ne permet pas, par la suite, d'évaluer la mise en oeuvre du PLUi-H de manière complète.

Le système précise les sources de données à mobiliser, les fréquences de suivi et pour certains indicateurs, l'état initial des données permettant un suivi opérationnel et mesurable de la mise en oeuvre du PLUi-H. Les objectifs à atteindre (valeurs cibles) ne sont toutefois pas renseignés.

⁷ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews?searchAll=6655%2FA>

⁸ Les zones humides sont à caractériser en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement. 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.

⁹ Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

Les actions du POA habitat comportent également des indicateurs de suivi et d'évaluation de leur mise en oeuvre pour lesquels les valeurs initiales, les valeurs à atteindre et les sources des données ne sont pas renseignées.

La MRAe recommande de compléter le système d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi-H sur l'environnement proposé par des indicateurs sur les évolutions démographiques (nombre d'habitants, part des jeunes, des retraités, etc.), sur les logements (nombre et part de résidences principales, de logements vacants, de logements sociaux, typologies, etc.) en s'appuyant notamment sur le POA, sur la fréquentation touristique du territoire (population saisonnière, nombre et part des résidences secondaires, etc.).

Elle recommande également de renseigner les objectifs poursuivis pour chaque indicateur, ainsi que les valeurs d'alerte susceptibles de réorienter la stratégie et les actions du PLUi-H en fonction des résultats.

La MRAe invite la collectivité à présenter un système de suivi complet de la mise en oeuvre du PLUi-H de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne afin de vérifier l'adéquation entre le projet de territoire et sa mise en oeuvre, et permettre, le cas échéant, l'application de mesures correctrices.

III. Prise en compte de l'environnement par le projet intercommunal

A. Consommation d'espaces et densités

Selon le rapport, la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) sur la période 2011-2021 pour la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne est de 109,1 hectares : 90,4 hectares pour l'habitat et 18,7 hectares pour les activités économiques. Le rapport mentionne toutefois que 26 % de cette consommation serait liée à des projets agricoles. La consommation d'espaces sur la période 2011-2021 serait donc de 80,7 hectares, chiffre non retenu finalement pour le calcul de la consommation d'espaces dans le projet de PLUi-H.

La MRAe recommande de clarifier les estimations de la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2021 pour le territoire du PLUi-H.

Le rapport indique également que 23 hectares ont été consommés entre 2021 et 2025. En cohérence avec l'objectif¹⁰ du SRADDET en vigueur, le rapport fait ressortir une consommation d'espaces NAF **maximale** permise pour le territoire de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne de 55,64 hectares entre 2021 et 2031 et de 19,5 hectares entre 2031 et 2035, soit 52,14 hectares maximum sur la période de mise en oeuvre du PLUi-H (2025-2035).

En comptabilisant les espaces NAF dans les zones urbaines U et à urbaniser 1AU, dans les STECAL et les emplacements réservés, le projet de PLUi-H prévoit de consommer au final, selon le rapport, 33,55 hectares d'espaces NAF.

La MRAe relève que les calculs de la consommation d'espaces NAF ne semblent pas tenir compte de la consommation d'espaces générée par la zone à urbaniser 1AUph (5,54 hectares)¹¹, les UTNL et les zones d'urbanisation future 2AU (environ 10,2 hectares) prévues dans le projet de PLUi-H.

La MRAe considère que l'évaluation de la consommation d'espaces par le projet de PLUi-H doit être mieux évaluée et explicitée. **Elle recommande de comptabiliser toutes les surfaces NAF susceptibles d'être consommées par le projet de PLUi et de s'assurer ensuite que cette consommation envisagée s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF prévue par le SRADDET Nouvelle Aquitaine.**

Selon le rapport, le projet priorise le développement résidentiel en densification des zones urbaines existantes afin de limiter les extensions. Ce qui ne transparaît pas dans le projet de PLUi-H qui ne prévoit la production de logements en densification qu'à hauteur de 55 % et une faible mobilisation des logements vacants.

Le projet permet toutefois de réglementer les densités. L'OAP « habitat » encadre en effet les modalités d'urbanisation dans les enveloppes urbaines en densification et en extension en dehors des secteurs couverts par des OAP sectorielles avec des densités minimales de 15 logements à l'hectare à Saint-Privat et Argentat-sur-Dordogne et de 10 logements à l'hectare (faible selon la MRAe) dans le reste des communes. Les secteurs couverts par une OAP à vocation résidentielle indiquent les surfaces, les densités minimales (de 10 à 30 logements à l'hectare) et le nombre de logements à réaliser par secteur.

10 Le SRADDET en vigueur considère le territoire de Xaintrie-Val'Dordogne comme « un territoire en revitalisation » qui doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 49 % de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031.

11 En l'état, le dossier ne permet pas d'apprécier si les caractéristiques techniques du projet relèvent ou non des dispositions de l'arrêté du 29 décembre 2023 du ministère de la transition écologique et des collectivités territoriales (MTECT) pour la prise en compte des surfaces du projet dans le calcul de la consommation d'espaces NAF

B. Prise en compte de la ressource en eau

Le réseau hydrographique, dense, est structuré par la Dordogne et ses principaux affluents que sont la Maronne, la Cère, le Doustre et la Souvigne. Le régime hydrographique de la Dordogne est de type pluvial, caractérisé par des périodes d'étiage en été et des hautes eaux en hiver due aux fortes pluies.

Le rapport comporte des informations relatives au débit des cours d'eau susceptibles d'être soumis à des étiages sévères en cas de sécheresse et précise que le territoire est concerné par le plan de gestion des étiages (PGE) du bassin Dordogne Vézère afin de concilier les besoins en eau et la ressource disponible en été dans un contexte de changement climatique.

24 sur 30 masses d'eau superficielles présentent un bon état écologique et 26 de ces masses d'eau un bon état chimique. Les trois masses d'eau souterraines du territoire Xaintrie-Val'Dordogne sont en bon état quantitatif mais deux d'entre-elles sont en mauvais état chimique en 2018.

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable du territoire intercommunal provient majoritairement de prélèvements dans les nappes souterraines qui sont toutefois limitées d'un point de vue quantitatif en raison de la géologie corrézienne (socle granitique). La seule ressource superficielle utilisée est la Glane qui se tarit lors des étiages sévères. Le rapport fait état de 1 092 535 m³ d'eau prélevés en 2022 sur le territoire. Il indique un bilan quantitatif problématique sur de nombreux secteurs avec une saturation de la capacité d'acheminement en eau potable et d'apports d'eau (citernes) depuis les territoires voisins. 83 points de captage sont recensés sur le territoire et comportent, pour la plupart, des périmètres de protection cartographiés dans le rapport.

Selon le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'alimentation en eau potable, certaines ressources devront être abandonnées en raison de leur teneur en pesticides, radon ou arsenic.

Le rapport indique un rendement moyen des réseaux de distribution de 74 % pour le territoire.

Le dossier ne comporte pas de projection de l'évolution des besoins en eau potable induite par le projet de PLUi-H (développement démographique et touristique), dans un contexte de changement climatique. Il ne montre pas si la ressource en eau potable est disponible en quantité suffisante pour subvenir aux besoins actuels et futurs du territoire.

La MRAe demande de présenter des éléments chiffrés permettant d'apprécier les pressions induites par le projet de PLUi-H au regard de la disponibilité de la ressource en eau, en tenant compte des autres usages (agriculture et activités). La MRAe rappelle que le contexte du changement climatique accentue les tensions sur la ressource en eau.

2. Eaux usées et pluviales

Selon le rapport, la maîtrise des rejets urbains sur l'ensemble des bassins versants s'avère être un enjeu particulièrement fort pour ne pas altérer la qualité physico-chimique des différents cours d'eau.

Concernant la gestion des eaux usées, le territoire comporte un réseau d'assainissement collectif bien développé avec 47 stations d'épuration réparties sur 23 communes. Une cartographie permet d'appréhender la répartition des stations d'épuration sur le territoire du PLUi-H Xaintrie-Val'Dordogne. Le tableau¹² proposé dans le rapport détaille les caractéristiques et les capacités résiduelles des stations d'épuration en 2022 d'une capacité nominale globale de plus de 21 000 équivalent-habitants (EH) dont 12 000 EH pour la commune d'Argentat-sur-Dordogne.

Le rapport fait état de stations d'épuration arrivées à saturation, en surcharge, notamment celle de Saint-Privat ou non conformes. Certaines stations d'épuration présentent des désordres hydrauliques liés à l'intrusion d'eaux parasites. Le rapport ne permet pas de conclure que les capacités des stations d'épuration sont actuellement suffisantes pour répondre aux besoins de développement à l'horizon 2035.

Sept communes relèvent uniquement de l'assainissement autonome. Le rapport indique que le taux de conformité des installations autonomes (4 373 installations) s'élevait à 49 % sur le territoire de Xaintrie-Val'Dordogne. Le rapport pointe un enjeu de réhabilitation des installations existantes.

En outre, le rapport ne donne pas d'information sur les capacités du territoire à l'auto-épuration.

La MRAe recommande de fournir des éléments de connaissance et d'analyse sur les secteurs favorables à l'assainissement autonome des eaux usées afin de mettre en perspective les capacités épuratoires du territoire avec les projets d'accueil de population.

Le PLUi-H recense 173 bâtiments en zone A et N susceptibles de changer de destination, 18 STECAL et classe des secteurs de développement en zones urbaines et à urbaniser dépendant de l'assainissement autonome.

12 Rapport de présentation – diagnostic pages 256 et suivantes

La MRAe recommande de compléter le rapport par la démonstration de la faisabilité du projet de PLUi-H au regard de la capacité épuratoire du territoire. Les informations en matière d'assainissement collectif et individuel des eaux usées, à ajouter au rapport de présentation du PLUi-H, sont nécessaires pour justifier les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation et les possibilités de changement de destination.

En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement du PLUi-H prévoit des dispositions en faveur de la préservation des linéaires de haies, des boisements, de la perméabilité des sols et des aménagements privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter leur ruissellement.

C. Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

Le territoire comporte des milieux naturels remarquables faisant l'objet de mesures de protection réglementaire, de mesures de gestion ou d'inventaire. Le rapport de présentation dénombre quatre sites¹³ Natura 2000, vingt-deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), un arrêté préfectoral de protection de biotope sur le cours d'eau de la Dordogne, la réserve mondiale de biosphère de la rivière Dordogne, la réserve naturelle régionale de la Vallée de la Maronne et le site naturel sensible des Gravières d'Argentat-sur-Dordogne. Les différents périmètres de ces espaces sont cartographiés par catégorie de protection et d'inventaire. Ils font l'objet d'une description et d'une mise en évidence de leurs enjeux.

Le rapport met également en évidence la richesse écologique des milieux forestiers (boisements de feuillus des vallées de la Dordogne et de la Maronne), bocagers (haies, bosquets, alignements d'arbres et prairies pâturées), des milieux secs (landes et pelouses sèches, boisements secs) et des milieux humides (cours d'eau, ripisylves et zones humides). Le rapport rappelle utilement les fonctionnalités et les enjeux de préservation des zones humides et des haies.

Selon le rapport, le recensement des haies, des boisements, des alignements d'arbres et des arbres isolés s'est appuyé sur des bases de données et des inventaires de terrain, non restitués dans le rapport. Les cartes des zones à dominantes humides établies selon les données de l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) et fournies dans le rapport permettent d'appréhender leur répartition sur le territoire.

L'état initial de l'environnement ne permet pas de localiser les haies, les boisements, les alignements d'arbres et les arbres isolés. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, il est attendu une description fine des milieux naturels en présence ainsi que, potentiellement, des inventaires permettant d'identifier les éléments naturels à enjeu de préservation (caractéristiques, localisation, fonctionnalités, enjeux de conservation).

Le rapport fait valoir que les milieux les plus sensibles sont classés en zone naturelle Ns.

Selon le rapport, le projet de PLUi-H classe en espaces boisés classés (EBC) les boisements à enjeux écologiques excepté les massifs boisés de plus de quatre hectares dont le défrichement nécessite une autorisation. Le projet de PLUi-H prévoit la protection des haies, des boisements, des alignements d'arbres et des arbres isolés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il protège les zones humides effectives et potentielles au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et par la mise en œuvre d'emplacements réservés (ER n°7, 8 et 18).

Les cours d'eau et les ripisylves sont couverts par un zonage naturel N ou agricole A et protégés par l'instauration d'une zone tampon inconstructible de six mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau en zone U et AU et de 13 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau en zones A et N. Les cours d'eau sont utilement repérés sur les plans de zonage.

Les plans de zonage prévoit également la protection des rives des plans d'eau au titre de la loi Montagne par une prescription graphique. Il convient de vérifier que cette trame de protection correspond à une zone tampon inconstructible de 300 mètres comptée à partir des rives des plans d'eau et non à un rayon de 300 mètres autour des plans d'eau, d'instaurer des mesures de protection dans le règlement écrit et de repérer les plans d'eau sur les plans de zonage.

La MRAe recommande de restituer, en annexe du rapport de présentation par exemple, l'étude dérogatoire au principe de protection des parties naturelles des rives des plans d'eau au regard de la loi Montagne mentionnée dans le rapport.

La MRAe recommande de montrer la pertinence et la suffisance des protections adoptées pour ces milieux naturels. Elle recommande en particulier de réaliser une superposition cartographique entre les dispositions du PLUi-H retenues (zonages, trames graphiques) et les périmètres de ces milieux sensibles.

13 Sites Natura 2000 du territoire du PLUi : *Vallée de la Cère et tributaires, Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents et Landes et pelouses serpentiniennes du sud corrézien* désignés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » et *Gorges de la Dordogne* au titre de la directive « Oiseaux ».

Le rapport présente une carte de la trame verte et bleue (TVB) issue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine indiquant les réservoirs de biodiversité des vallées de la Dordogne et de la Maronne (milieux aquatiques, milieux boisés, bocagers, secs et/ou thermophiles et/ou rocheux à préserver) et les corridors écologiques constitués de milieux boisés et aquatiques.

En cohérence avec la TVB du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le rapport¹⁴ fournit une carte de la TVB à l'échelle intercommunale en détaillant les continuités écologiques la composant et sa méthode d'élaboration. Elle est commune au SCoT et au PLUi-H Xaintrie-Val'Dordogne.

Le rapport présente une description des continuités écologiques par sous-trames des milieux humides, des milieux aquatiques stricts, des boisements, des milieux bocagers et des milieux secs ainsi que les obstacles aux continuités écologiques. Il permet d'appréhender les continuités écologiques dans leur diversité et les enjeux écologiques à prendre en compte dans le PLUi-H.

A l'échelle du PLUi-H, la MRAe recommande toutefois d'établir une cartographie fine des continuités écologiques à préserver, à restaurer ou à créer, y compris en milieu urbain. Une retranscription de la TVB sous la forme d'un atlas cartographique annexé au rapport de présentation par exemple, permettrait une lisibilité des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des éléments fragmentant identifiés sur le territoire Xaintrie-Val'Dordogne.

Le projet de PLUi-H comporte une OAP « trame verte et bleue » qui donne des orientations en faveur de la végétalisation des espaces urbains. Les dispositions réglementaires prévoient la mise en œuvre de clôtures permettant le passage de la faune locale notamment en lisières des zones urbaines avec les zones A et N.

Xaintrie Val'Dordogne est peu impactée par la pollution lumineuse. De nombreux villages sont labellisés « Village étoilé ». Le résumé non-technique indique que le maintien d'une trame noire, qui reste à définir sur le territoire, constitue un enjeu majeur pour la préservation des corridors de déplacement favorables à la biodiversité nocturne et pour l'observation du ciel. L'OAP « trame verte et bleue » a pour orientation de prévoir les aménagements en tenant compte de cette trame noire.

En complément de l'identification de la TVB, le rapport aurait dû aborder la protection de la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse et élaborer potentiellement une trame noire qui a pour objectif de préserver ou restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne des espèces.

Les OAP sectorielles proposent des mesures de préservation des haies bocagères, des arbres remarquables, des motifs boisés et des zones humides. Un classement en EBC, pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou en zone naturelle N serait toutefois à privilégier pour garantir efficacement la préservation de la végétation remarquable et des continuités écologiques identifiées dans ces zones ; une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) ne présentant qu'un lien de compatibilité avec une OAP.

D. Protection du patrimoine bâti et paysager

Selon le rapport, le territoire peut être décomposé en deux séquences paysagère principales : le haut-plateau corrézien et la Xaintrie, séparés par l'unité paysagère des gorges et de la vallée de la Dordogne jouant par endroit un rôle de transition.

Le rapport fait état d'une urbanisation guidée par la topographie, la présence des cours d'eau et des axes de circulation. Il identifie des enjeux paysagers liés à la progression de l'habitat sur les espaces agricoles. Il pointe en particulier une urbanisation linéaire le long des voies de circulation et un mitage des terres agricoles. Il met en avant des enjeux de préservation des points de vue remarquables, des entrées de villes et des franges urbaines.

Le territoire comporte des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, trois sites classés et quinze sites inscrits et compte un petit patrimoine d'intérêt dont 251 éléments ont été recensés sur le territoire. Il convient de poursuivre le recensement de ce patrimoine pour les communes de Saint-Chamant, Saint-Hilaire-Taurieux, Servièrès-le-Château, Bassignac-le-haut, La-Chapelle-Saint-Géraud et Mercoeur. Des arbres remarquables ont été recensés dans sept communes du territoire.

Le projet de PLUi-H protège ce petit patrimoine au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Un inventaire de ce patrimoine devrait figurer en annexe du règlement du PLUi-H.

Le règlement du PLUi-H prévoit la mise en œuvre de 16 cônes de vue protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et d'une protection des éléments paysagers d'intérêt au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le projet comporte des zones à urbaniser situées en entrée de bourg susceptibles d'avoir des incidences négatives sur le paysage, selon le rapport. Les OAP associées à ces zones ont recours systématiquement à la végétalisation des limites des secteurs de projet.

14 Rapport de présentation - Diagnostic page 233 et Etat initial de l'environnement page 333

La MRAe recommande de mener une étude spécifique des entrées de bourg concernées par des extensions urbaines afin de proposer des solutions alternatives à ces masques visuels et adaptées à chacun des sites.

La MRAe relève que la localisation de certains secteurs à urbaniser, en bordure de voies de circulation, contribue à générer une urbanisation linéaire sur des secteurs de hameaux, souvent éloignés des bourgs, dont le développement renforce également le mitage du territoire. C'est le cas par exemple de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUH (OAP21) qui s'étire le long de la route départementale RD179 dans la commune de Saint-Julien-le-Pelerin, des zones 1AUH et 2AUH (OAP29, 32 et 33, 35) dans les communes d'Albussac, de Neuville et Saint-Hilaire-Taurieux.

La MRAe recommande de revoir le choix d'urbaniser certains secteurs qui ne favorisent pas une forme urbaine répondant aux enjeux paysagers et du cadre de vie du territoire en évitant une urbanisation linéaire.

E. Prise en compte des risques et des nuisances

Le dossier fait ressortir les enjeux du territoire en matière de risques naturels, technologiques et de nuisances. Les cartes figurant dans le rapport permettent d'appréhender les secteurs exposés ainsi que le niveau du risque.

Il ressort du dossier que les principaux risques naturels affectant le territoire du PLUi-H Xaintrie-Val'Dordogne sont liés aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe, de ruissellement, de retrait et gonflement des argiles notamment à Saint-Julien-aux-Bois (aléa fort) et au risque lié à la présence de radon (potentiel radon élevé).

Les communes de Forges, Saint-Chamant, Argentat-sur-Dordogne, Hauteville, La-Chapelle-Saint-Géraud, Monceaux-sur-Dordogne, Bassignac-le-Bas et Reygade sont couvertes par un plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRni) du bassin de la Dordogne et ses affluents, dont les périmètres de protection figurent sur les plans de servitude d'utilité publique. Si l'atlas des zones inondables (AZI) de la Dordogne et Souvigne est évoqué dans le rapport, il est attendu plus d'éléments d'information dans le dossier. Le règlement du PLUi-H propose une trame graphique spécifique permettant de localiser les secteurs exposés aux risques naturels d'inondation inconstructibles (zone rouge du PPRni).

L'établissement public territorial du bassin de la Dordogne (Epidor) a fait réaliser une cartographie des zones de ruissellement intense sur le bassin versant de la Dordogne en 2017.

L'OAP « Habitat » mentionne des préconisations constructives à prendre en compte, le cas échéant, par le PLUi-H pour les secteurs exposés au risque de retrait et gonflement des argiles. De la même manière, l'OAP « habitat » devrait comporter des dispositions constructives à mettre en œuvre dans les zones sensibles au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et exposées au radon.

Le rapport précise que le territoire n'est pas exposé au risque de feu de forêt mais que les périodes de sécheresse augmentant dans le contexte de changement climatique, ce risque peut s'accroître à l'avenir. Le rapport devrait préciser les dispositifs de lutte contre les incendies existants sur le territoire. L'OAP « Trame verte et bleue » prévoit une distance minimale de 30 mètres entre les nouvelles constructions et les grands espaces forestiers afin de limiter l'exposition au risque de feu de forêts.

Néanmoins, le dossier n'explique pas suffisamment les choix qui ont présidé au maintien de secteurs ouverts à l'urbanisation malgré le constat de leur forte exposition à un risque. Ils cumulent en outre cet enjeu avec une connaissance insuffisante de leurs enjeux écologiques, faute d'inventaires naturalistes. C'est le cas notamment de certains terrains situés à Monceaux-sur-Dordogne (OAP47-La Bouyge) et à Argentat-sur-Dordogne (OAP42-L'Hospital), à Bassignac-le-Bas (OAP14-Increzoux). A Saint-Martial-Entraygues, le secteur « Gardelle-Haute » (OAP37) situé en majorité en espace forestier est exposé au risque de feu de forêt.

La MRAe recommande de justifier le choix d'urbaniser des secteurs à risque. Le rapport doit préciser la démarche ERC qui a été appliquée à ces secteurs s'agissant notamment du risque inondation en tenant compte des conséquences du changement climatique.

En outre, 23 communes du territoire sont concernées par un risque majeur de rupture de barrage et sept communes par des risques miniers. Il conviendrait de justifier comment le projet d'élaboration de PLUi-H traduit les précautions à prendre en matière d'urbanisme sur les communes concernées par ces risques, pour une meilleure information du public.

Le territoire présente également des enjeux d'exposition des populations aux nuisances sonores générées par la RD 1120, notamment dans sa traversée d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Chamant. Les secteurs affectés par le bruit, cartographiés dans le rapport, devraient figurer sur le plan de zonage et être pris en compte dans le choix des secteurs à urbaniser. Certains secteurs ouverts à l'urbanisation (OAP24-La Martine, OAP-25-La Boissière Est à Argentat-sur-Dordogne) restent soumis aux nuisances sonores générées par la RD 1120. Le règlement y prévoit en effet l'instauration de prescriptions d'isolement acoustique qui constitue une mesure de réduction. Le règlement devrait instaurer des marges de reculs par rapport aux voies pour l'implantation des nouvelles constructions afin de privilégier des mesures d'évitement des nuisances sonores.

F. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Le dossier présente une évaluation de la prise en compte des enjeux liés au changement climatique par le projet de PLUi-H et met en avant les dispositions du projet de PLUi-H qui visent à réduire les consommations d'énergie, à préserver le potentiel de séquestration carbone et à développer les énergies renouvelables.

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les effets du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale.

La MRAe recommande de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles (TRACC, Météo France¹⁵, DRIAS-Eau¹⁶).

Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre

Les secteurs résidentiel et du transport sont les secteurs les plus consommateurs d'énergies. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont liées principalement aux secteurs agricole et forestier. Pour réduire les consommations d'énergie, le projet de PLUi-H a pour objectif de réhabiliter le parc bâti, majoritairement ancien et de développer les mobilités durables. Selon le rapport, les aires de covoiturage référencées se situent toutes à l'extérieur du territoire. Le développement du covoiturage est une réponse évoquée dans le rapport à la dépendance à la voiture individuelle.

Le PLUi prévoit l'intégration de cheminements doux dans les OAP et la mise en œuvre d'emplacements réservés destinés à la création de parkings sans préciser s'il s'agit d'aires de covoiturage ou d'autopartage. L'OAP « habitat » formule des orientations en faveur d'une conception bioclimatique des constructions.

Le renforcement des centralités tel qu'envisagé dans le PADD constitue un levier fort pour réduire les distances parcourues et faciliter l'accès aux équipements, aux commerces ou aux services, en particulier dans les secteurs ruraux.

La MRAe recommande d'évaluer si le choix des secteurs de développement contribue à réduire le recours à la voiture individuelle au regard du niveau de leur desserte en transport collectif actuelle et future. Elle rappelle que le PLUi-H ne prévoit que 55 % de production de logements en densification et une faible mobilisation du parc vacant.

Les changements de destination des bâtiments agricoles, souvent isolés ou éloignés des centralités urbaines sont susceptibles de générer une augmentation des déplacements et des GES. **Les incidences sur l'environnement sont à évaluer, des choix parmi les bâtiments agricoles étant potentiellement à effectuer.**

Séquestration carbone

Le rapport mentionne un enjeu de préservation des puits de carbone sur le territoire constitués notamment des espaces forestiers en lien avec les continuités écologiques. Le PLUi-H protège les linéaires de haies, les boisements ainsi que les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides et les ripisylves.

Développement des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables sur le territoire du PLUi provient des filières hydraulique, photovoltaïque et bois-énergie. Le projet de PLUi-H classe en zones NENR les cinq barrages hydroélectriques permettant la production d'énergie renouvelable sur le territoire et délimite une zone 1AUph dans la commune d'Albussac pour le développement du photovoltaïque au sol au lieu-dit « Les Quatre Routes ».

15 <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

16 <https://www.drias-eau.fr>

La MRAe recommande de conforter la pertinence de la zone 1AUph dans le PLUi-H sur la base des analyses prenant en compte le critère environnemental, la stratégie locale de développement des énergies renouvelables au sein du territoire et l'avis de la MRAe en date du 7 novembre 2025 sur ce projet. La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie publique locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages.

Le PLUi-H prévoit l'implantation d'installations photovoltaïques au sol dans la zone 1AUph mais également dans les zones agricoles A, notamment pour les projets « agrivoltaïques ».

Adaptation au changement climatique et lutte contre la vulnérabilité du territoire

Le PLUi-H prévoit l'adaptation des nouvelles opérations d'aménagement à vocation résidentielle et économique au changement climatique en prenant notamment en compte la préservation des végétaux existants et la végétalisation des tissus urbains afin d'atténuer l'effet des îlots de chaleur urbain. Le PLUi-H devraient préconiser le recours aux espèces végétales adaptées au changement climatique dans l'aménagement des secteurs de développement.

Le règlement prévoit pour les nouvelles constructions de préserver les haies et les arbres existants sur les parcelles afin de contribuer à l'atténuation des îlots de chaleur urbains. Toutefois, le dossier ne comporte pas d'identification des îlots de chaleur.

Il convient d'identifier les îlots de chaleur sur le territoire et de mettre en place un suivi de cette problématique, afin de contrôler les incidences éventuelles de la densification prévue par le PLUi-H.

Le rapport indique une forte vulnérabilité du territoire de Xaintrie Val'Dordogne au changement climatique en matière de disponibilité de la ressource en eau. Le changement climatique va amplifier le déséquilibre entre les besoins et la ressource et entraîner une dégradation de la qualité de la ressource et des milieux aquatiques (augmentation de la fréquence de la sécheresse sévère des sols avec des répercussions sur l'agriculture, diminution des débits et augmentation de la température de l'eau des cours d'eau).

Le rapport met en avant la préservation de la biodiversité comme solution majeure pour lutter contre le changement climatique.

Le PLUi-H prévoit la préservation des ripisylves, ce qui contribue au maintien de la température de l'eau des cours d'eau. Le règlement du PLUi-H et l'OAP « habitat » formulent des dispositions en faveur des économies d'eau afin de contribuer à la préservation de la ressource en eau (système de récupération et de réemploi des eaux de pluie, création de noues, de bassins de rétention), plantations d'essences locales peu consommatrice en eau.

Le projet ne propose pas de mesures à la hauteur des enjeux relatifs à la pérennité du modèle agricole, et aux potentiels conflits d'usage entre besoins domestiques et besoins agricoles.

La MRAe recommande d'appréhender la problématique des besoins en eau dans le cadre d'une approche globale, en intégrant les besoins liés à l'alimentation des milieux aquatiques mais aussi à l'agriculture et à l'approvisionnement en eau potable des habitants et des activités économiques.

Le rapport met en évidence l'impact du changement climatique sur les risques : les périodes de sécheresse suivies par des événements pluvieux augmenteront l'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire, ainsi que l'augmentation des risques d'inondation liés au ruissellement et aux débordements de crues.

De plus, les fortes chaleurs et sécheresses pourront causer un risque accru de feu de forêt. Bien que celui-ci soit actuellement négligeable sur le territoire, les milieux forestiers et agricoles dominent le territoire et peuvent être impactés de cette manière.

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

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat de la communauté de communes Xaintrie-Val'Dordogne vise à encadrer le développement des 30 communes de son territoire à l'horizon 2035 et à enrayer la décroissance démographique qui affecte le territoire, en limitant la baisse de population à 112 habitants pour compter 11 137 habitants en 2035. Le projet le PLUi-H prévoit la production de 390 logements.

Le projet de PLUi-H doit décliner le SCoT de manière opérationnelle sur le même périmètre. Cette situation singulière conduit à des insuffisances importantes de contenu au regard des attendus du Code de l'urbanisme, puisqu'une part des analyses territoriales et environnementales nécessaires pour justifier les orientations stratégiques et les règles opposables sont absentes. Des éléments du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement sont à actualiser et à étayer.

Il en résulte un document dont le projet de production de logements et de développement économique et touristique n'est pas suffisamment justifié. Les modalités de calcul du besoin de production de nouveaux logements doivent être revues. La capacité à maintenir le nombre d'habitants et à répondre aux besoins des activités économiques, agricoles et touristiques n'est pas démontrée, notamment au regard de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité épuratoire du territoire, au vu des difficultés actuellement constatées qui ne peuvent que s'aggraver dans un contexte de changement climatique.

Le dossier doit poursuivre la réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier envisagée. Un réexamen du projet de PLUi-H dans ce sens s'avère nécessaire pour favoriser davantage la densification urbaine (mobilisation des logements vacants, densités plus élevées), réduire le mitage du territoire, préserver des espaces agricoles, naturels et forestiers à enjeux, etc.

La déclinaison des objectifs de production de logements par polarité et par secteurs doit être réinterrogée dans l'objectif de conforter principalement les polarités centrales d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat et de s'appuyer sur les polarités de proximité pour structurer le territoire plus lointain. La définition des enveloppes urbaines mérite par ailleurs d'être cartographiée et potentiellement revisitée, notamment afin d'éviter le développement de hameaux qui participe au mitage du territoire et au développement d'une urbanisation linéaire.

Le projet de PLUi-H mobilise des dispositions réglementaires en faveur d'une protection renforcée des secteurs naturels les plus sensibles, des cours d'eau, des plans d'eau, des zones humides, des haies bocagères et des boisements.

Les sensibilités environnementales des secteurs ouverts à l'urbanisation, y compris des STECAL, des emplacements réservés et des unités touristiques nouvelles, sont insuffisamment ou pas précisées, ce qui ne permet pas de montrer que les impacts pour l'environnement sont maîtrisés, ni que les choix retenus permettent une prise en compte satisfaisante de l'environnement.

La démarche d'évaluation environnementale doit donc être poursuivie.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 3 juin 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau