

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat
(PLUi-H) de la communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en
Périgord (24)**

Avis NA-2026-015937/A PP

Porteur du Plan : communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 27 mars 2026

Date de consultation de l'Agence régionale de santé : 7 mai 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 Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.

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 valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord (24).

L'élaboration du PLUi-H est soumise à 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 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.

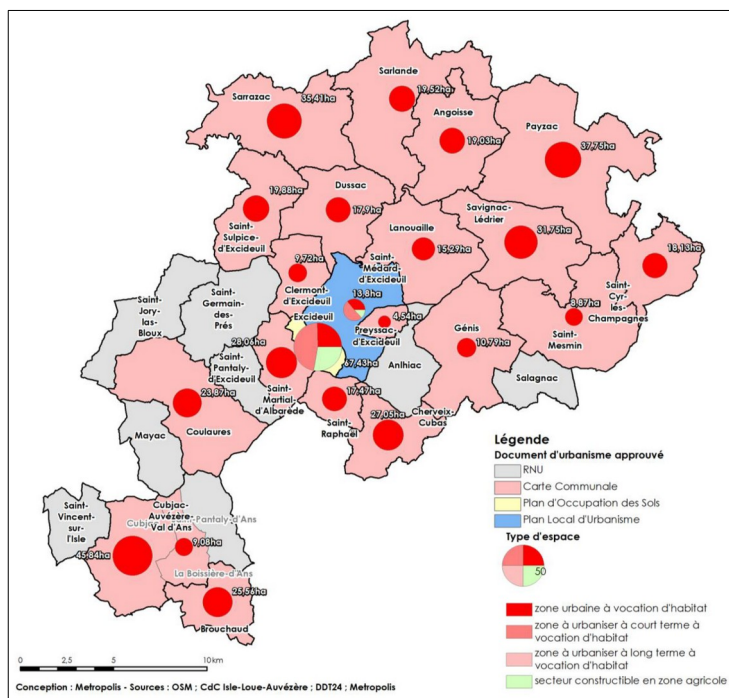
La démarche a pour but d'évaluer les incidences du schéma sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord (ILAP) regroupe 28 communes et compte 13 805 habitants selon l'INSEE en 2022, répartis sur une surface de 533,5 km². Elle est issue de la fusion le 1^{er} janvier 2017 de la communauté de communes du Pays de Lanouaille et de la communauté de communes Causses et Rivières en Périgord (exceptée la commune de Savignac-les-Églises ayant rejoint la communauté d'agglomération du Grand Périgueux). La commune de Cubjac-Auvézère-Val d'Ans¹ a rejoint l'intercommunalité à cette même date.

Elle est localisée à la limite des départements de la Corrèze et de la Haute-Vienne. Le bassin de vie du territoire intercommunal s'appuie sur les centre-bourgs des communes d'Excideuil, de Lanouaille, de Payzac, de Cubjac et de Cherveix-Cubas.

Le projet de PLUi-H a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 12 juin 2018, à l'échelle des 28 communes.



Localisation de la communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord (à gauche) et carte d'analyse des espaces libres du territoire (à droite)
(Source : OpenStreetMap, rapport de présentation-tome 1-Diagnostic, page 118)

1 Elle regroupe les anciennes communes de Cubjac, La Boissière-d'Ans et Saint-Pantoly-d'Ans

Le territoire communautaire rural est composé de plateaux découpés de vallées encaissées occupées par une forêt de feuillus. Il présente de nombreuses rivières, de plans d'eau et de zones humides ainsi que des prairies utilisées pour l'élevage de bovins, et des plantations de pommiers et de noyers. Il est traversé par les routes départementales RD705 et RD704.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Périgord Vert approuvé le 4 décembre 2024². Le SCoT identifie les communes d'Excideuil et de Lanouaille, respectivement comme pôle principal et pôle secondaire.

Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) a été approuvé en 2024.

20 communes sur 28 disposent de documents d'urbanisme :

- un PLU pour la commune de Saint-Médard d'Excideuil ;
- des cartes communales pour les communes d'Angoisse, Brouchaud, Cherveix-Cubas, Clermont-d'Excideuil, Coulaures, Cubjac-Auvézère-Val d'Ans, Dussac, Génis, Lanouaille, Payzac, Preyssac-d'Excideuil, Saint-Cyr-les-Champagnes, Saint-Martial-d'Albarède, Saint-Mesmin, Saint-Raphaël, Saint-Sulpice-d'Excideuil, Sarlande, Sarrazac, et Savignac-Lédrier.

Huit communes du territoire sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU) : Anliac, Excideuil, Mayac, Saint-Germain-des-Prés, Saint-Jory-las-Bloux, Saint-Pantaly-d'Excideuil, Saint-Vincent-sur-l'Isle, et Salagnac.

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

L'articulation du projet de PLUi-H avec les documents de rang supérieur est réalisée au fil des différentes parties du rapport de présentation.

L'analyse du dossier porte notamment sur le lien de compatibilité du projet avec le SCoT du Périgord Vert et le SRADDET³ Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020, alors que la version en vigueur actuellement est celle du 18 novembre 2024.

L'analyse de la compatibilité du projet de PLUi-H avec le SCoT est associée à des données chiffrées, notamment en matière de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF). Elle indique que le projet génère une consommation d'espaces NAF potentielle supérieure aux objectifs du SCoT, tout en s'inscrivant dans les besoins en foncier à mobiliser définis dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Le rapport de présentation évoque également la prise en compte du programme local de l'habitat (PLH) 2025-2037 et du PCAET.

Le dossier mentionne que le territoire est couvert par le SDAGE⁴ *Adour-Garonne* 2022-2027 et le SAGE⁵ *Isle Dronne*. Il n'analyse pas la compatibilité du PLUi avec ces derniers. Il indique que le SCoT approuvé, en tant que document « intégrateur », assure la compatibilité avec le SAGE en vigueur.

La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du projet avec le SRADDET en vigueur depuis le 18 novembre 2024.

C. Principaux enjeux

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

- la présence de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de zones humides ;
- une vacance de logements importante à résorber ;
- une dispersion historique de l'habitat sur le territoire ;
- la préservation du paysage et du patrimoine bâti ;
- les risques d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, de mouvements de terrain et de feux de forêt couvrant l'ensemble du territoire.

D. Description du projet territorial

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H repose sur trois axes :

2 Avis de la MRAe 2024ANA7 du 19 janvier 2024 sur le SCoT Périgord Vert consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14898-e-scot-perigordvert_24_.pdf

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

4 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

5 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

- inscrire le territoire dans une dynamique de renouveau ;
- valoriser un territoire de hautes qualités naturelles, environnementales et patrimoniales ;
- orienter le territoire vers des enjeux d'avenir.

Le projet de PLUi-H prévoit à l'horizon 2034 :

- une croissance moyenne annuelle de la population de 0,20 %, soit 400 habitants supplémentaires pour atteindre 14 100 habitants à l'horizon du PLUi-H ;
- la réalisation de 410 logements dont 278 logements neufs, et la mobilisation de 132 logements vacants selon le PADD ;
- une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 74,12 hectares dont 53,33 hectares pour l'habitat, 19,64 hectares pour les activités et 1,15 hectare pour le tourisme ; réduite à 59,29 hectares au total, après application d'un coefficient de réduction, à la lecture du dossier ;
- 28 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont 22 à vocation résidentielle et six à vocation de tourisme et d'activités (adossées à des zones à urbaniser à court terme, urbaines et un STECAL⁶), des zones à urbaniser à long terme à vocation résidentielle et économique et une OAP thématique relative au volet « Habitat » ;
- un programme d'orientations et d'actions (POA) « Habitat » et un POA « PCAET » ;
- 32 bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- 17 STECAL en zone agricole et naturelle (onze semblant bâtis et six à créer) ;
- la création de secteurs Apv et Npv autorisant les installations de production d'énergie renouvelable sous réserve d'intégration de dispositions paysagères et environnementales, respectivement d'une superficie de 1,05 hectare et de 58,3 hectares à la lecture du dossier ;
- six emplacements réservés (ER) pour la création de voirie routière ou piétonne, et pour l'extension ou la création d'équipements publics, sur plus de 2,15 hectares ;
- l'identification d'éléments du patrimoine à protéger (bâti et paysager) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

A. Remarques générales

Le rapport de présentation répond aux exigences des dispositions des articles R.151-1 et R.151-5 du Code de l'urbanisme. Il est organisé en cinq tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendante. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient d'ajouter un sommaire unifié, détaillé et paginé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

Le rapport comprend un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement comportant les éléments à retenir et des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant notamment en avant les enjeux.

Le rapport comprend de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies. Pour plus de clarté, il convient de distinguer dans le dossier les STECAL créés et ceux déjà existants, localisés dans des zones déjà bâties.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthode de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le dossier établit le diagnostic du territoire intercommunal en décrivant les principales caractéristiques (analyse socio-économique, habitat et logement, activités économiques, équipements-commerces-services et réseaux numériques, transports-mobilités-déplacements, morphologies urbaines, patrimoine bâti, analyse des espaces consommés). Il est analysé à partir de données du dernier recensement de l'INSEE de 2022, et en comparaison avec les intercommunalités⁷ limitrophes sur certaines thématiques. L'état initial de l'environnement présente le patrimoine naturel et la biodiversité, les paysages, les ressources, l'énergie, les

6 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

nuisances-pollutions et les risques.

Selon le dossier, le territoire connaît une baisse continue de sa population depuis 1968 jusqu'en 1999, suivi d'un ralentissement de la baisse jusqu'en 2022 (perte d'environ 3 200 habitants). La population est globalement stable depuis les vingt dernières années. Selon le dossier, elle se concentre sur les pôles majeurs des communes d'Excideuil et Cublac-Auvézère-Val d'Ans. Le taux de variation annuel de la population est nul entre 2016 et 2020. Il conviendrait de présenter les diverses trajectoires selon les communes.

La taille des ménages est en baisse constante depuis 1968 (3,15 personnes par ménage) pour atteindre deux personnes en 2022. La même tendance est observée en France. Le dossier retient la moyenne de deux personnes par ménage à l'horizon 2034.

Le territoire d'Isle-Loue-Auvézère en Périgord compte 9 680 logements, constitués principalement de résidences principales (67,8 %) et de résidences secondaires (19,6 %) en 2022. Le dossier indique la production de 275 logements entre 2016 et 2022. Sur la période 2015-2025, 38 logements par an ont été commencés selon le dossier.

Une étude de densification a été réalisée en s'appuyant sur une analyse de terrain. Le potentiel d'accueil mobilisable affiné est de 188,55 hectares au sein des enveloppes urbaines dont 175,70 hectares pour les communes disposant d'un document d'urbanisme et 12,85 hectares pour les communes soumises au RNU. Les espaces libres identifiés sont constitués de terrains libres de toute construction et issus de divisions parcellaires. La délimitation des enveloppes urbaines a pris en compte au moins 100 mètres entre deux constructions et un nombre d'au moins sept constructions.

Le taux de logements vacants est élevé, il est de 12,5 % (soit 1 214 logements vacants), selon les données de l'INSEE en 2022, en augmentation par rapport à 2011 (10,9 %, 878 logements). Le taux est supérieur à l'échelle départementale (9,9 %). L'analyse réalisée par la collectivité à partir des données foncières de 2019 de MAJIC⁸ (1 103 logements vacants identifiés, 10,98 %) a mis semblablement en évidence au moins 453 logements vacants et 485 non vacants, après vérification sur le terrain. Toutefois, les données de cinq communes⁹ non vérifiées n'ont pas été comptabilisées. Le dossier évoque une surestimation du nombre de logements vacants selon les données foncières évoquées. Le projet de PLUi-H mobilise finalement 132 logements, sans justification par rapport au potentiel de logements vacants vérifiés.

Selon le dossier, les bâtiments susceptibles de changer de destination seraient dédiés à de l'habitat (14), de l'hébergement touristique (deux) et à ces deux vocations sans distinction (16). Un tiers des communes (neuf¹⁰ communes sur 28) sont concernées par les changements de destination identifiés. Il conviendrait de justifier les changements de destination retenus par rapport au potentiel et de présenter les critères de choix en particulier les critères environnementaux.

La MRAe recommande d'estimer à la hausse le nombre de logements qui pourraient être mobilisés dans le parc bâti existant (logements vacants, changements de destination) par rapport au potentiel identifié, qui doit venir en déduction du nombre de logements neufs à créer.

À la lecture du dossier, le territoire de l'Isle-Loue-Auvézère en Périgord compte seize zones d'activités économiques (ZAE) dont six d'intérêt communautaire et dix communales. Une étude stratégique réalisée en 2018 portant sur l'accueil et le développement économique en Périgord Vert a identifié un potentiel constructible mobilisable total d'environ 17,9 hectares (9,5 hectares dans les ZAE des communes de Payzac (La Tuilerie), Preyssac-d'Excideuil (La Gare) et Savignac-Lédrier (Les Quatre routes du Breuilh) et 8,4 hectares dans les ZAE d'intérêt communautaire).

La MRAe recommande de fournir l'analyse détaillée de la capacité de densification et de potentielle constructibilité au sein des zones d'activités existantes comme évoquée dans le dossier, et d'actualiser l'étude de 2018 à partir des dernières données connues.

L'état initial de l'environnement a été réalisé à partir de données bibliographiques et de visites de terrain. Il comporte des développements relatifs à la trame verte et bleue s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du SCoT.

Le territoire intercommunautaire est concerné par la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne, inclus intégralement dans l'aire de transition et la partie ouest dans la zone tampon. Il est couvert

7 Communauté de communes Périgord-Limousin, communauté de communes Pays de Saint-Yrieix, communauté de communes Pays de Lubersac-Pompador, communauté d'agglomération du Bassin de Brive, communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, et communauté d'agglomération Le Grand Périgueux

8 MAJIC (mise à jour des informations cadastrales) est une base de données qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires.

9 Rapport de présentation-tome 1-Diagnostic, tableau en pages 21 et 22. Les cinq communes sont Boissière-d'Ans, Clermont-d'Excideuil, Preyssac-d'Excideuil, Saint-Pantaly-d'Ans, Sarlande, Savignac-Lédrier

10 Rapport de présentation-tome 1-Diagnostic, tableau en pages 86 et 87

par le site Natura 2000 *Tunnel d'Excideuil*, classé en zone spéciale de conservation, et par plusieurs ZNIEFF¹¹.

Il comporte également quatre espaces naturels sensibles (ENS) : Les zones humides de Rouffiac, le site du Puy des âges, les prairies humides d'Excideuil, et les causses de Savignac. Une zone de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) sur les communes de Saint-Mesmin et Saint-Cyr-les-Champagnes est en cours de projet.

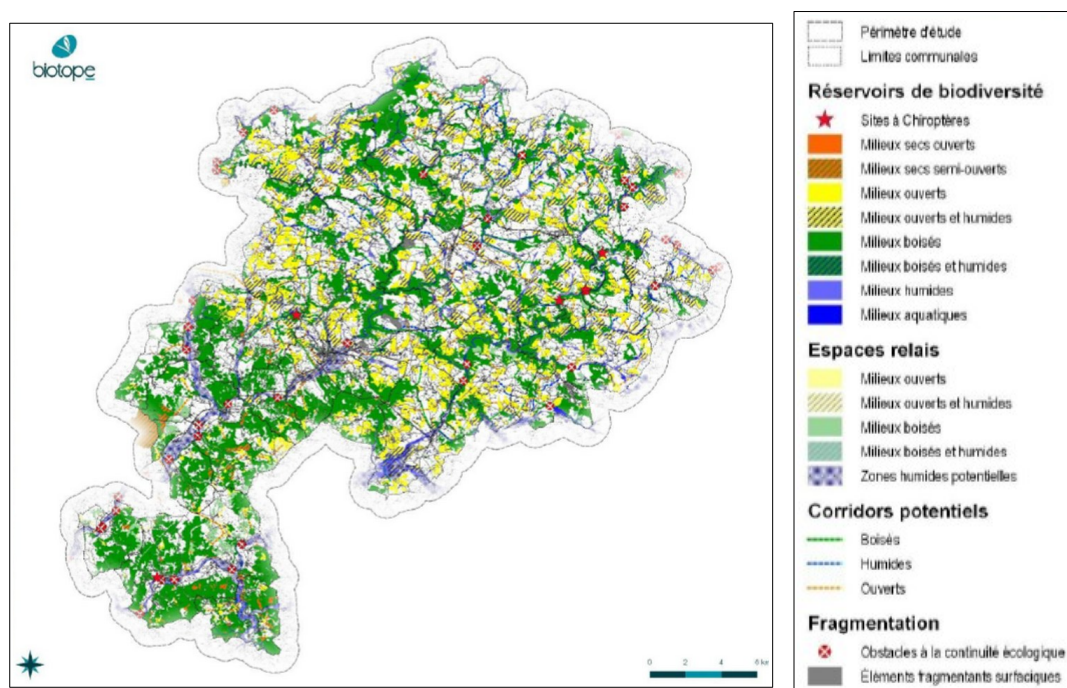
La carte des enjeux écologiques présente les zonages protégés en raison de leur biodiversité : site Natura 2000, ZNIEFF et ENS. Il convient d'y ajouter la ZPENS projetée.

Une trame verte et bleue intercommunale et les milieux naturels distingués en sous-trames sont décrits et cartographiés.

Des prospections de terrain ont été réalisées en juillet 2022 et complétées en 2024 sur des secteurs de développement couverts par des OAP portant sur la faune, la flore, les habitats et les zones humides. Des zones humides ont été également repérées par des données de bibliographie. Il conviendrait de mener des investigations sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être urbanisés, cinq OAP n'ayant pas été prospectées à la lecture du dossier, pour prendre en compte les enjeux écologiques en présence. Des mesures complémentaires inscrites dans le dossier proposent pour les phases de travaux de mener des investigations écologiques afin de statuer sur la présence/absence d'enjeux écologiques.

L'analyse des incidences des OAP réalisée les 19, 20 et 21 juillet 2022, le pré diagnostic écologique des sites destinés à accueillir de l'urbanisation (69 parcelles), portant sur la faune, la flore et les habitats réalisé en avril, juillet et octobre 2024 ainsi que l'étude de délimitation des zones humides lors de plusieurs passages en juin, septembre et octobre 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H sont joints.

La MRAe recommande de réaliser dès le stade de la planification les prospections sur les secteurs ouverts à l'urbanisation non investigués.



Carte de la trame verte et bleue (fonctionnalité) de la communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord
(Source : Rapport de présentation-tome 2-État initial de l'environnement, page 48)

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Trois scénarios de développement démographique du territoire ont été étudiés à l'horizon 2034 :

- le premier scénario « ILAP productif » prévoit une croissance annuelle de +0,12 %, soit 14 000 habitants en 2034 (244 habitants supplémentaires) ;
- le deuxième scénario « ILAP connecté » prévoit une croissance annuelle de +0,20 %, soit 14 200 habitants en 2034 (400 habitants supplémentaires) ;

11 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

- le troisième scénario « ILAP révélé » prévoit une croissance annuelle de +0,02 %, soit 13 800 habitants en 2034 (une stabilité de la population).

Les propositions de scénario ont été examinées puis affinées. La collectivité souhaite inscrire le territoire dans une évolution démographique ambitieuse de +0,20 % par an, soit 14 100 habitants. Selon le dossier, le scénario retenu est raisonnable et inverserait les tendances connues.

La MRAe recommande de vérifier la cohérence du scénario démographique¹² avec le SCoT du Périgord Vert.

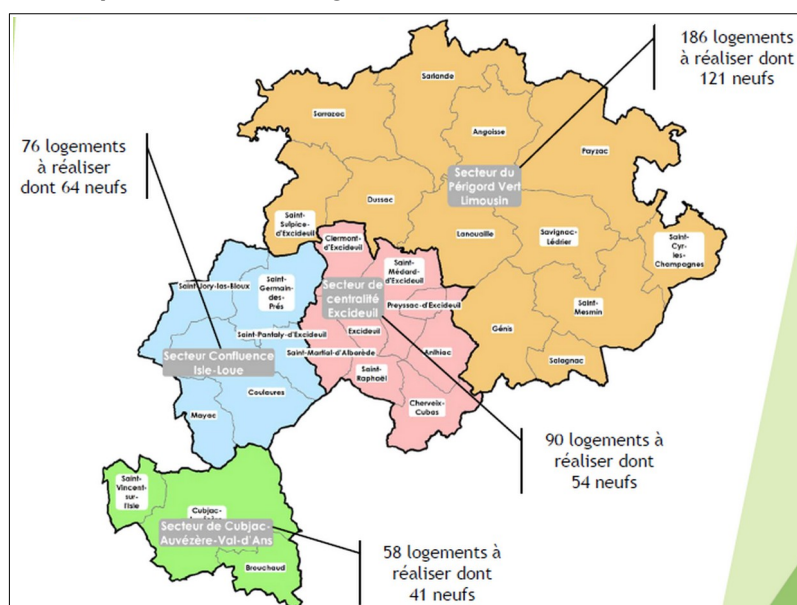
Le projet de PLUi-H identifie un besoin de 410 logements à l'horizon 2034 dont 252 logements correspondant au calcul du point¹³ mort pour maintenir la population et 158 logements pour accueillir la population supplémentaire. Pour cela, il prévoit la mobilisation de 132 logements vacants et la construction de 280 logements neufs.

La MRAe recommande de préciser la méthode du calcul du point mort. Elle recommande également de préciser la répartition du besoin en logements en densification au-delà de la résorption des logements vacants (division parcellaire, mobilisation de dents creuses,...) et en extension urbaine si besoin. Elle recommande d'expliquer comment les changements de destination participent à répondre au besoin en logements.

Selon le PADD et l'OAP thématique du volet « habitat », les 410 logements envisagés sont répartis sur le territoire intercommunal découpé en quatre secteurs correspondant aux centralités historiques :

- 186 logements à réaliser dont 121 neufs sur le secteur du Périgord Vert Limousin ;
- 90 logements à réaliser dont 54 neufs sur le secteur de centralité d'Excideuil ;
- 76 logements à réaliser dont 64 neufs sur le secteur de Confluence Isle-Loue ;
- 58 logements à réaliser dont 41 neufs sur le secteur de Cubjac-Auvézère-Val d'Ans.

Il conviendrait de préciser le nombre de logements à construire en densification et en extension des enveloppes urbaines. La MRAe recommande d'expliquer les choix de répartition des logements sur le territoire qui semble poursuivre le mitage urbain sans véritablement favoriser une centralité.



Programmation générale par secteur du territoire d'Isle-Loue-Auvézère en Périgord
(Source : OAP thématique du volet « Habitat », page 3)

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

Selon le dossier, les 28 secteurs de développement couverts par des OAP ont été définis en s'appuyant sur plusieurs critères prenant notamment en compte les risques, le paysage, le patrimoine bâti, les zones humides et les enjeux environnementaux, et sur des visites de terrains.

¹² Pour information sur la démographie, il est possible de se reporter à ce support :

<https://cartes.nouvelle-aquitaine.pro/portal/apps/sites/#/ressourcesditpdatar/documents/1765b464b508447a90fc241ab6e7ca52>

¹³ 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.

35 secteurs, envisagés pour accueillir du développement urbain, présentant pour certains des enjeux écologiques après investigation ont été écartés. Ils sont cartographiés dans le dossier.

L'évaluation environnementale menée sur les 17 STECAL envisagés a conclu globalement à des incidences qualifiées de faibles à moyennes. Le STECAL Nt dédié à accueillir des hébergements touristiques et des aménagements équestres à Saint-Mesmin présente des enjeux écologiques forts. L'évaluation environnementale préconise de préserver la zone humide identifiée et les stations d'Orchis Bouffon et de la Scille en ombelle au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que les haies mésophile centrale et périphérique au sud au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Faute de protection réglementaire, la démarche ERC n'a pas été menée à son terme.

La MRAe recommande de préserver réglementairement les éléments de paysage évoqués en les identifiant dans le règlement graphique.

Le secteur de développement couvert par une OAP situé à Angoisie, actuellement classé en zone 2AU, est localisé au sein de la sous-trame des milieux boisés, en continuité de la zone d'activité existante de Lanouaille. De potentiels impacts sont évoqués dans le dossier dont l'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une révision du PLUi-H après 2034, cela nécessitera des mesures d'évitement et de réduction, et la création d'une OAP dédiée selon le dossier.

Selon la MRAe, si l'ouverture de zones à urbaniser est envisagée après 2034, soit au-delà de l'échéance du PLUi-H, il convient de privilégier son classement total ou partiel en zone naturelle N, non urbanisable. Sinon, il est nécessaire de l'assurer de l'absence d'incidences environnementales dès à présent.

Trois secteurs à vocation de tourisme ou d'activités (OAP « Pisciculture » à Brouchaud, « Essendieras » à Saint-Médard d'Excideuil et « Les Renardières » à Angoisie) sont situés dans les sous-frames des milieux humides et des milieux boisés, et les corridors écologiques de la trame verte et bleue. Le secteur à vocation résidentielle (OAP « Panasac » à Coulaures) est situé en partie dans la sous-trame des milieux ouverts. Des arbres existants et des espaces verts sont préservés dans les OAP évoquées, sans traduction réglementaire. Les incidences sur les quatre secteurs sont potentiellement qualifiées de faibles selon le dossier.

La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme) devrait être préférée pour assurer plus efficacement cette préservation.

4. Dispositif de suivi

Le dossier propose un dispositif de suivi associé aux axes du PADD. Il est détaillé précisant les sources de données, les valeurs de référence et une fréquence de suivi, rendant opérationnel le suivi du document d'urbanisme.

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

A. Consommation d'espaces et densités

Selon l'analyse réalisée dans le cadre du PLUi-H, la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) pour la communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord est évaluée à 113,4 hectares sur la période 2011-2021 dont majoritairement 104,66 hectares pour l'habitat.

Depuis sa modification en 2024, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixe pour le Périgord Vert un objectif de réduction de 48 % de la consommation d'espaces NAF pour la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et de 30 % pour la décennie 2031-2041 par rapport à la décennie précédente.

La consommation d'espaces NAF **maximale** devrait être ainsi d'environ 59 hectares entre 2021 et 2031 puis de 41,3 hectares entre 2031 et 2041, soit 100,3 hectares entre 2021 et 2041.

Selon le dossier, la consommation prévue dans le projet de PLUi-H est de 74,12 hectares à l'horizon 2034 sans tenir compte de la rétention foncière estimée de 20 %. En ajoutant les 16,87 hectares déjà consommés sur la période 2021-2024, elle est de 90,99 hectares entre 2021 et 2034.

Elle serait fixée à environ 63,70 hectares sur la période 2031-2041 soit après proratisation, 23,16 hectares sur la période 2031-2034.

Le projet de PLUi-H génère une consommation d'espaces NAF de 127,43 hectares sur la période 2021-2041, supérieure à l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. La consommation d'espaces NAF prévue à l'horizon 2034 est supérieure à l'objectif du SCoT fixé à 48,15 hectares entre 2025 et 2032.

La MRAe relève que, contrairement aux STECAL, les emplacements réservés ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces NAF.

La MRAe considère que l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière du SRADDET Nouvelle-Aquitaine n'est pas respectée en l'état du dossier présenté.

Elle recommande de comptabiliser toutes les surfaces susceptibles d'être consommées par le projet de PLUi-H et de s'assurer que cette consommation s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine sur les deux périodes 2021-2031 et 2031-2041.

Après calcul, les OAP sectorielles prévoient des densités minimales faibles inférieures à 10 logements par hectare : par exemple 7 à 10 logements par hectare sur la zone à urbaniser 1AUHd-secteur « Le Civadeau » à Saint-Martin-d'Albarède, 7 à 9 logements par hectare sur la zone à urbaniser 1AUHc-secteur « Le Baleyrier » à Saint-Vincent-sur l'Isle.

Pour atteindre l'objectif du SRADDET, il convient de poursuivre l'effort d'intensification urbaine et de s'appuyer sur le levier de la densité des logements à revoir à la hausse. En l'absence d'action, la consommation d'espaces NAF générera un accroissement du mitage du territoire déjà observé, accompagné d'une augmentation des impacts induits en termes de déplacements, de consommation énergétique et environnementaux

B. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

Les masses d'eau souterraines et superficielles sont exposées à des pressions liées notamment aux pesticides. Le territoire intercommunal est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu d'importance. La globalité du territoire est également sujette à l'eutrophisation.

Le dossier montre que la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins supplémentaires estimés par le projet de PLUi-H, pour l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'activité économique ainsi que l'activité touristique et saisonnière.

S'agissant de l'assainissement collectif, le dossier montre que les stations d'épuration couvrant le territoire intercommunal présentent un fonctionnement conforme en 2023, au vu des chiffres présentés. Elles disposent d'une capacité résiduelle suffisante pour traiter les effluents supplémentaires.

Le taux de conformité des installations non collectif est de 72 % en 2023, en augmentation par rapport à 2014 (53,55 %). Le règlement du PLUi-H rend obligatoire pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination...) possédant une installation d'assainissement non conforme une mise en conformité des installations défectueuses. Les éventuelles contraintes techniques des sols en présence ne sont toutefois pas précisées dans le dossier.

La MRAe recommande d'apporter des informations en matière d'assainissement autonome permettant d'évaluer les contraintes et les enjeux relatifs à l'assainissement, assorties de cartes d'aptitude des sols, et notamment dans les secteurs susceptibles de se développer.

La MRAe constate que neuf secteurs de développement sur les 28 faisant l'objet d'OAP bénéficieront de l'assainissement collectif, ce qui pourrait générer un fort accroissement des pollutions diffuses.

La MRAe recommande de prioriser le développement des secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire intercommunal.

C. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Le projet de PLUi-H mobilise des outils réglementaires :

- le classement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame verte et bleue ainsi que les secteurs couverts par le PPRi ou une zone d'aléa en zonage naturel protégé Np et agricole protégé Ap, notamment les ZNIEFF et le site Natura 2000, ainsi qu'en zonage N et A ; le règlement des zones Np et Ap interdit les constructions, les affouillements et les exhaussements de sols ;
- le classement des zones humides en zone N et identifiées par L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme pour protéger les éléments bâtis ou naturels, notamment les espaces boisés classés (EBC), les haies, les alignements d'arbres existants, les franges boisées ;

Le projet de PLUi-H prévoit un retrait de dix mètres de toute construction par rapport aux cours d'eau, ainsi que de cinq à dix mètres pour les fossés drainants, les noues et les autres cours d'eau non cartographiés réglementairement.

Les secteurs de développement couverts par des OAP sont éloignés du site Natura 2000, dans un rayon de deux kilomètres. Le dossier n'évoque pas d'incidences sur le site Natura 2000, de nature souterraine, constituant un site à chiroptères dont les abords sont classés en zone A et N.

D. Prise en compte des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Les OAP sectorielles prévoient la plantation de haies ou d'arbres pour faciliter l'intégration paysagère des zones à urbaniser à court terme en lisières urbaines et en interface avec des zones agricoles.

Le projet de PLUi-H classe les causses (notamment les Causses de Savignac, les Causses de Cubjac, les Causses de Thenon) ainsi que les gorges de l'Auvézère et la vallée de l'Isle, correspondant aux ensembles naturels et agricoles marquant le paysage, en zone Np et Ap.

Le règlement du PLUi-H prévoit une zone urbaine UP correspondant aux villages anciens qui ont une forte valeur patrimoniale où seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

E. Prise en compte des risques et nuisances

Le territoire intercommunal est concerné principalement par les risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe et par ruissellement pluvial, au retrait-gonflement des sols argileux, aux mouvements de terrain, aux cavités souterraines. Trois atlas des zones inondables (AZI) déterminent les périmètres de risque associé à l'Auvézère, la Loue et l'Isle, en partie sud du territoire. Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) Isle Amont et Auvézère, approuvé le 27 décembre 2016, concerne six communes¹⁴.

Selon le dossier, le territoire intercommunal est concerné par le risque de feu de forêt. Le dossier évoque un schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR) de Dordogne 2022-2026 qui cartographie un aléa faible au centre du territoire et moyen au nord. Le plan de protection des forêts contre les incendies 2019-2029 identifie peu d'interfaces « urbain-forêt ». L'intégralité du territoire est concernée par les obligations légales de débroussaillage (OLD).

Un emplacement réservé vise à créer une défense incendie sur la commune de Cubjac-Auvézère-Val d'Ans. Le territoire intercommunal compte 700 poteaux d'eau incendie (PEI), cartographiés. Les OAP sectorielles prennent en compte ce risque, cependant certains sites devraient être confortés selon le dossier. Les PEI concernés sont qualifiés de disponibles, toutefois le dossier n'informe pas sur le contrôle de l'ensemble des dispositifs en place.

La MRAe recommande d'apporter des informations récentes sur la disponibilité des dispositifs de défense extérieure contre l'incendie existants et sur les mises aux normes et travaux potentiels à effectuer ou de renforcement en vu de l'accueil de nouvelles populations.

Le territoire compte 39 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le risque minier concerne une ancienne mine de fer sur la commune de Saint-Germain-des-Prés classé en zone A et N évitant l'urbanisation et ainsi les conflits d'usage.

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

Le PADD affiche (axe 3) l'ambition de favoriser un développement du territoire adapté aux enjeux induits par le réchauffement climatique et notamment d'accompagner les potentialités du territoire en 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.

14 Cubjac-Auvézère-Val-d'Ans, Saint-Vincent-sur-l'Isle, Mayac, Coulaures, Saint-Pantaly-d'Excideuil, et Saint-Jory-las-Bloux

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).

Le règlement de la zone agricole A autorise les installations de production d'énergies renouvelables de type agrivoltaïque sous réserve de satisfaire au décret du 8 avril 2024¹⁷, de ne pas dépasser une superficie clôturée de 30 hectares et limitée à 30 % de surface agricole utile, de permettre le retour à l'état initial du site et de démontrer la bonne intégration des installations et constructions dans le contexte environnemental et paysager.

Le territoire intercommunal compte deux parcs photovoltaïques au sol à Saint-Médard-d'Excideuil et à Dussac. Des projets de parcs photovoltaïques sont en cours d'études à Mayac et à Dussac au lieu-dit « Le Petit Noyer » ainsi que des projets de parcs agrivoltaïques à Savignac-Lédrier, au lieu-dit « La Maison Neuve » et à Sarrazac, au lieu-dit « Les Landes d'Ancheyrra ».

Le projet de PLUi-H n'évoque pas les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) à définir par les communes, en application de la loi du 10 mars 2023. D'après cette loi, les ZAE nR « *sont définies dans l'objectif de prévenir et de maîtriser les dangers ou les inconvénients qui résulteraient de l'implantation d'installations de production d'énergie* », particulièrement pour ce qui concerne la préservation des milieux humides. De plus le SRADDET Nouvelle-Aquitaine préconise que le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque soit privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties. Elle recommande par conséquent d'éviter ou, à défaut, de justifier le choix des secteurs de projets retenus en dehors de sites artificialisés.

La MRAe recommande de conforter le choix des sites de développement des énergies renouvelables sur la base d'une analyse prenant en compte le critère environnemental. Elle recommande d'inscrire dans le PLUi-H les zones d'accueil des énergies renouvelables (ZAE nR), en privilégiant les sites anthropisés en tenant compte du décret du 29 décembre 2023¹⁸. 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 local, 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.

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

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la communauté de communes Isle-Loue-Auvézère en Périgord (24) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. Il prévoit l'accueil de 400 habitants supplémentaires, la réalisation de 410 logements incluant la mobilisation de 132 logements vacants.

Le projet de PLUi-H devrait préciser la méthode de calcul du point mort et la répartition du besoin en logements en densification et en extension urbaine. Il devrait également expliquer comment les changements de destination répondent au besoin en logements.

Il convient de réévaluer à l'horizon du PLUi-H les perspectives de modération de la consommation d'espaces NAF alors même que les objectifs de réduction retenus par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur sont de 48 % à l'horizon 2031 et de 30 % supplémentaires d'ici 2041. Il est nécessaire de prendre en compte toutes les surfaces pouvant potentiellement consommer de l'espace, en particulier les emplacements réservés. Une évaluation globale des changements de destination pour l'habitat et une mobilisation plus importante des logements vacants permettraient de réduire les logements neufs à construire, pour limiter le mitage du territoire.

Des investigations écologiques devraient se poursuivre sur les secteurs de développement non prospectés, et d'autres devraient être menées sur les STECAL à créer, les emplacements réservés en sites sensibles et les changements de destinations retenus.

Des précisions sont attendues sur l'assainissement individuel et la défense incendie pour s'assurer de la soutenabilité du projet d'accueil des nouveaux habitants prévus.

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

¹⁶ <https://www.drias-eau.fr>

¹⁷ Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers

¹⁸ Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

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 22 juin 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la membre délégataire

Signé

Catherine RIVOALLON PUSTOC'H