

1/Pièce 1 du PLU RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°4 -PLU DE SARLAT-LA-CANEDA

Enquête publique
COMMUNAUTE DE COMMUNES SARLAT-PERIGORD NOIR

Département de la Dordogne
Ville de SARLAT-LA-CANEDA

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES n°4
Rapport de présentation

Pièce 1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/2002	27/06/2005	22/04/2006
Modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
Modification n° 2	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°4	25/09/2009		14/09/2012
Révision simplifiée n°5	25/09/2009		14/10/2011
Modification simplifiée n° 3	09/03/2012		14/09/2012
Modification simplifiée n° 4	24/02/2014		
Révision à modalité simplifiée n° 1	24/02/2014		
Révision à modalité simplifiée n° 2	24/02/2014		
Révision à modalité simplifiée n° 3	24/02/2014		
Modification simplifiée n°5	24/04/2015		29/02/2016
Révision à modalité simplifiée n° 4	24/04/2015		
Modification simplifiée n°6	23/03/2016		12/12/2016

I. Sommaire

II. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	3
III. L'objet et la justification de la révision	5
OBJET	5
JUSTIFICATION	7
IV. Localisation du terrain	7
V. La modification des pièces	8
« ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	8
ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	9
ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	10
VI. Le choix de la procédure	11
VII. Etat initial du site	12
A. Contexte topographique	12
B. Contexte géologique.....	13
C. Contexte hydrogéologique.....	14
D. Contexte hydrographique et hydrologique	15
E. Usages de l'eau	17
F. Milieux naturels.....	18
G. Trame verte et bleue	19
H. Risques et nuisances	20
I. Paysages et architecture	21
VIII. Incidences sur l'environnement.....	22
Géomorphologie et hydrogéologie.....	22
Hydrologie	22
Milieux naturels et paysage	22
Trame verte et bleue	24
Risques et nuisances.....	24
IX. Incidences sur Natura 2000	25
X. Annexes.....	26

II. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

La révision générale du plan local d'urbanisme de la ville de Sarlat-la-Canéda a été approuvée le 22 avril 2006.

Depuis, le plan local d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et modifications approuvées par le conseil municipal et par le conseil communautaire comme suit :

II – 1 Procédures approuvées

Par la **modification n° 1** trois dossiers ont été approuvés par le Conseil municipal :

- Délibération n°1 du 25 mai 2007 relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités : commerce, artisanat, service, industrie aux lieux-dits « La Gare Sud » et La Gare Nord ».
- Délibération n° 2 du 25 mai 2007 concernant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « La Garissade »,
- Délibération n°3 du 25 mai 2007 pour la modification du règlement du plan local d'urbanisme (P.L.U.),

Puis la **modification n°2** a été approuvée par le Conseil municipal : délibération n° 27 du 29 mai 2009 relative à la suppression de l'emplacement réservé n°2d, situé au lieu-dit « La Plane Basse ».

Ensuite, **les révisions simplifiées n° 1, 2, 3 et 5** ont été approuvées par le Conseil municipal :

- Délibération n° 24 du 29 mai 2009 pour le classement en zone 1AUy des parties de zones UB, N et de la zone UY sises aux lieux-dits « La Brande Ouest », « La Brande Sud », « La Croix Rouge » et « Péchauriol Est » pour l'hypermarché Champion et ses activités satellites, il s'agit de la **révision simplifiée n°1**,
- Délibération n° 25 du 29 mai 2009 concernant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Naudissou » et « Le Grézal », il s'agit de la **révision simplifiée n°2**,
- Délibération n° 26 du 29 mai 2009 relative à la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Péchauriol-Est », il s'agit de la **révision simplifiée n°3**,
- Délibération n°28 du 14 octobre 2011 pour le classement d'une partie de la zone N en zone UB au lieu-dit « Les Tuilières Est », **il s'agit d'une révision simplifiée n° 5**,

Puis, la **modification simplifiée n° 3** a été approuvée par le Conseil municipal :

- Délibération n° 21 du 14 septembre 2012, concernant la modification simplifiée du PLU, pour la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1f.

Et, la **révision simplifiée n°4** a été approuvée par le Conseil municipal :

- Délibération n° 20 du 14 septembre 2012, pour la révision simplifiée du PLU, pour la réalisation d'une cuisine centrale.

Enfin, la **modification simplifiée n°5** a été approuvée par le Conseil de la communauté de communes Sarlat-Périgord Noir :

- Délibération n° 18 du 29 février 2016, pour la suppression des emplacements réservés 1f, situé au lieu-dit « le Pontet Sud », 1c au lieu-dit « le Pontet Sud », 4a au lieu-dit « Desmouret Sud ».

La **modification de droit commun n°6** du Plan local d'Urbanisme a été approuvée par le Conseil de la communauté de communes Sarlat-Périgord Noir le 12 décembre 2016, afin de permettre :

- l'extension et les annexes des habitations existantes en zones A et N,

- le nettoyage du PLU par la suppression du coefficient d'occupation des sols (article 14), de la superficie minimale des terrains (article 5) et la réactualisation suite à la loi ALUR,
- la modification des articles UA-6 et UA-7,
- la réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement en zone N.

II – 2 Procédures en cours

Par ailleurs, quatre procédures ont été engagées par délibérations du conseil municipal le 24 février 2014, il s'agit de :

- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n°1** du PLU au lieu-dit « La Croix d'Espit », par délibération n°2014-6,
- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n°2** du PLU au lieu-dit « Le Pouget », par délibération n°2014-7, procédure, objet du présent dossier,
- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n°3** du PLU au lieu-dit « Madrazès-Sud », par délibération n°2014-8.
- L'ouverture d'une procédure de **modification simplifiée n°4** pour la modification du règlement du plan local d'urbanisme afin de diminuer les obligations de recul des constructions, par délibération n° 2014-9.

Puis, une procédure a été engagée par délibération du conseil municipal le 24 avril 2015, il s'agit de :

- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n° 4** du plan local d'urbanisme au lieu-dit « Le Pontet Sud », par délibération n°2015-54, procédure objet du présent dossier.

Rappel, les évolutions des emplacements réservés dans le secteur du PONTET

Dans le PLU approuvé en 2006, figuraient plusieurs emplacements réservés dont la liste est en pièce 4.3. du dossier du PLU. Cette liste a été modifiée à deux reprises en 2012 afin de supprimer et de réduire la superficie d'emplacements réservés.

Deux d'entre eux (les emplacements réservés n°1c et 1f) au bénéfice de la commune et du Conseil Départemental étaient destinés à la réalisation de projets de voirie :

- un projet de liaison entre la RD46 et la RD 704, au viaduc du Pontet, d'une largeur de 8 mètres, voie destinée à relier la RD704 à la RD46,
- un projet de déviation de la RD704 (dite route du Lot) au lieu-dit « Le Pontet Sud » afin que la RD 704 soit reliée directement à la RD46 dite route de Beynac.

Cette évolution des emplacements réservés a fait l'objet des modifications simplifiées n° 3 et 5, ainsi motivées :

« Les travaux de voirie étant réalisés pour la déviation de la RD704 à la RD46 (ER 1f) et le projet de liaison à créer sous le viaduc étant abandonné (ER 1c), il n'y a plus lieu de maintenir ces emplacements réservés. Le Conseil Départemental a confirmé par un courrier en date du 27 mars 2015, son souhait de ne pas conserver l'emplacement réservé 1f.

Par ailleurs, la totalité de ces emplacements réservés n'a pas fait l'objet d'acquisition par la commune ou le Conseil Départemental car l'emprise des travaux a été inférieure à l'emprise de la servitude. Or, il existe des projets de construction sur des parcelles concernées par ces emprises sans qu'elles soient utiles à l'intérêt public.

Dès lors, il est préférable de lever les emplacements réservés et de permettre la construction de projets favorisant le développement économique de la commune. »

Ces modifications ont été approuvées par délibération du Conseil municipal du 14 septembre 2012 en ce qui concerne la modification simplifiée n°3 et par délibération du Conseil Communautaire de la communauté de communes Sarlat-Périgord Noir, le 29 février 2016 en ce qui concerne la modification simplifiée n°5.

III. L'objet et la justification de la révision

OBJET

La révision à modalités simplifiées n°4 du PLU de Sarlat-la-Canéda doit permettre la réalisation d'un projet participant au développement économique de la ville et favorisant l'équilibre entre les différentes fonctions présentes (habitat, équipement, activités) à Sarlat-la-Canéda.

Le projet concerne des parcelles cadastrées DW n°197 et 200 et BL 269, 501, 383, 386, 387 situées au lieu-dit « le Pontet Sud » d'une contenance de 7 405 m².

La partie nord du site, entre la route du Lot et le viaduc est occupée par les bâtiments d'une ancienne station-service qui sont en cours de démolition.

Les parcelles situées au sud du viaduc forment un terrain en friche. Ce terrain est inoccupé à l'heure actuelle. Il est non bâti et non cultivé. Il est situé en milieu urbanisé, entre le centre de contrôle automobile du Pontet Sud, l'ancienne station-service et une propriété bâtie à vocation d'habitation. Le terrain a été utilisé lors du chantier de la déviation.



Le projet consiste à accueillir un complexe hôtelier IBIS et MERCURE de 130 chambres qui complètera l'offre de services de SARLAT LA CANEDA dans ce domaine.

Extrait de la notice de présentation du projet :

§ Implantation et organisation

Le projet, objet de ce Permis de Construire, présente la réalisation d'un complexe hôtelier regroupant deux enseignes du groupe Accor, à savoir :

- Un hôtel Mercure 4* de 56 chambres ;
- Un hôtel Ibis Budget 2* de 74 chambres.

La construction, en R+4, est constituée de quatre volumes rectangulaires regroupant :

- Le plus long côté Sud, l'hôtel Ibis Budget ;
- Les trois autres, l'hôtel Mercure.

L'hôtel est implanté de manière à être perpendiculaire au viaduc. Son implantation, rentre dans une organisation de l'espace général de l'ensemble des parcelles. Cette organisation est sous forme de trames végétales et de stationnements, qui sont aussi perpendiculaires au viaduc.

Les trames végétales sont composées de bandes de différents gaminés variant en hauteur et en couleur, permettant d'éviter un effet visuel de masse au niveau des parkings.

§ Les matériaux et couleurs.

L'ensemble de la construction est recouvert d'un enduit ton gris moyen.

Deux parements en matériaux composites en façade viennent également agrémenter l'architecture :

- L'un, de ton gris foncé sera posé entre les menuiseries suivant un calepinage ;
- L'autre, sous la forme de brise-soleils fixes plus ou moins ajourés, avec une finition ton bois foncé.

Les menuiseries aluminium seront de ton gris foncé sur l'ensemble du projet. Une étude précise a permis de définir les dimensions de celles-ci de façon à apporter la lumière nécessaire au service de l'usage ou bien à préserver certains espaces destinés à être plus intimistes.

La couverture de l'ensemble est en toiture terrasse avec protection par gravillons.

§ Agréments paysagers

Une piscine sera réalisée pour les besoins de l'hôtel Mercure ainsi qu'un ensemble de terrasses qui viendront l'épouser et ce, dans un style contemporain.

Des arbres et végétaux seront plantés pour agrémenter la construction et l'ensemble des espaces libres.

§ Accès et stationnements

On accède au bâtiment en véhicules depuis la route du Lot alors qu'à pieds plusieurs accès sont possibles tout autour du terrain.

121 places de stationnements seront aménagées sur la parcelle, dont sept pour P.M.R., réparties comme suit :

- 71 places communes en bord de la route du lot ;
- 50 places en pied d'hôtels dont 31 pour l'hôtel Ibis, 19 pour l'hôtel Mercure.



Plan de masse (agence CLARY Brive), le nord est à droite

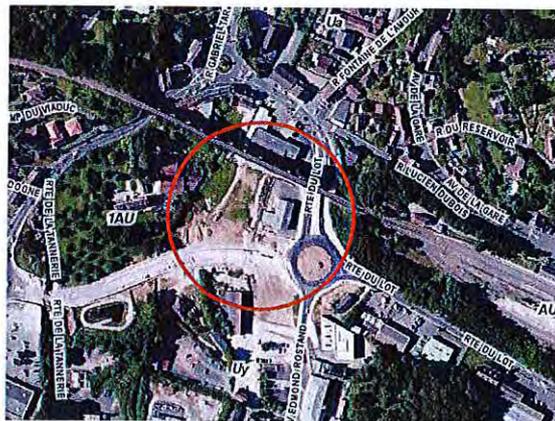
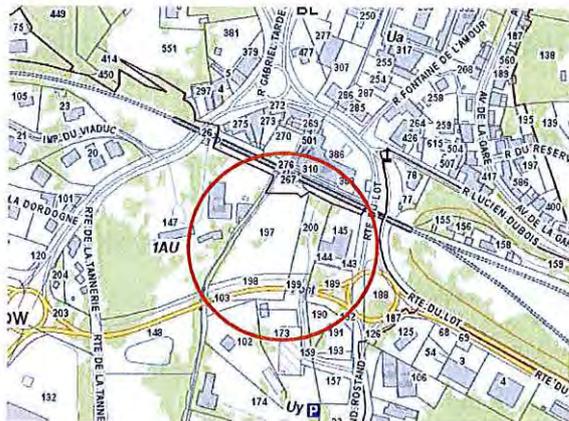
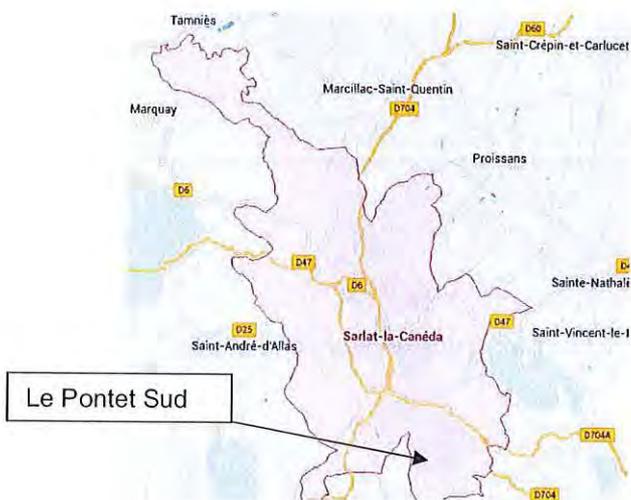
JUSTIFICATION

Le terrain d'implantation du projet est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone UY (zone d'activités) mais le règlement de la zone ne permet pas l'implantation d'hôtel.

La révision du PLU consiste à créer un secteur UYh dans la zone UY afin d'y autoriser les hôtels et restaurants. Le choix est fait de créer un secteur plutôt que d'autoriser ce type d'activités partout dans la zone car cela permet de circonscrire ce type projet.

Le règlement de la zone UY doit être révisé pour ce secteur (UYh) afin de modifier les règles d'implantation des constructions : Règle d'implantation par rapport aux voies et règle d'implantation par rapport aux limites séparatives corrélée à la hauteur qui n'est pas adaptée à la hauteur des bâtiments hôteliers.

IV. Localisation du terrain



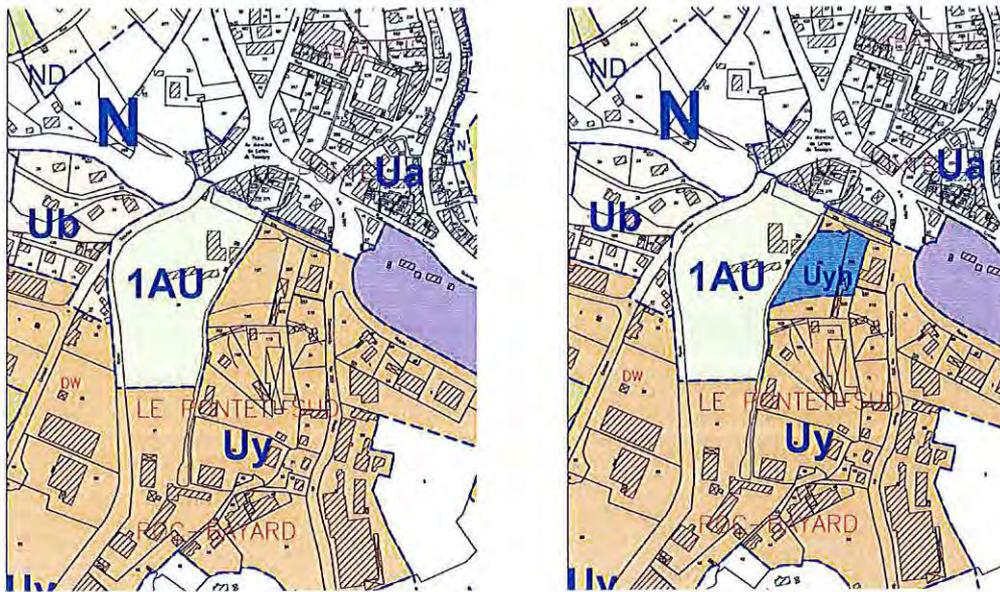
V. La modification des pièces

Le plan de zonage et le règlement sont modifiés.

Le tableau des surfaces des zones est modifié : cf. annexe.

Plan de zonage

Création d'un secteur UYh



Avant/Après le projet de création d'un secteur UYh reporté sur le plan de zonage du PLU approuvé.

Règlement écrit :

(Extrait du règlement de la zone UY, **en bleu** les modifications qui seront apportées, en suivant les justifications de chaque modification)

« ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc....)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans le secteur UYc, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées.

Dans le secteur UYh sont admises également les constructions à vocation d'hôtels et restaurants sous réserve d'avoir un accès répondant aux normes de sécurité.

Dans le secteur UYh, seront admises les constructions sous réserve que le niveau du premier plancher aménagé soit situé à 1 mètre du terrain naturel.

Justification des modifications

Les évolutions du maillage urbain du fait de la réalisation de la déviation de la RD 704 isole cet îlot des secteurs d'activités et le rattache au quartier du Pontet. Son accès par l'ancienne station-service du Pontet au nord y contribue également.

Elargir les occupations du sol à la fonction hôtelière dans ce secteur, est justifiée par la position d'interface de cet îlot entre la zone urbaine du centre-ville et le réseau routier de transit.

La condition de hauteur imposée au niveau du premier plancher est justifiée par la localisation du site en le lit majeur de la Cuze, par principe de précaution.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

2 - Dispositions applicables le long des voies classées "à grande circulation" :

2.1 – Le long de la RD 704, application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme:

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 704. Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*
- *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD 704, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

2.2 Le long des autres voies :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites d'agglomération matérialisées en bordure de la voie.

3 - Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- *Lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver.*
- *pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.*

Dans le secteur UYh, les constructions devront être implantées à minimum 5 mètres de la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Justification des modifications

Le secteur UYh est situé en zone urbanisée.

Pour une utilisation optimale du terrain, la limite minimale d'implantation est fixée à 10 mètres de l'axe de la voie.

La règle d'implantation à 10 mètres au moins de l'alignement a été fixée en zone d'activité pour permettre la manœuvre et le stationnement de véhicules lourds en dehors de la chaussée.

La configuration du secteur (accès par le nord) et la future destination de l'ilot rend cette règle non opérante.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivant :

- *.Lorsqu'il s'agit de construction dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.*
- *.Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les distances minimales fixées ci-dessus.*

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UYh, les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

Justification des modifications

Une construction à destination hôtelière correspond à des immeubles de plusieurs niveaux. En zone UY, la hauteur des bâtiments n'est pas réglementée mais la règle de recul, liée à la différence d'altitude d'une construction est très limitante pour ce secteur compte tenu des dimensions de la parcelle et correspond mal à l'évolution urbaine du site.

VI. Le choix de la procédure

La procédure consiste à modifier la délimitation d'une zone et sa vocation par la création d'un secteur mais elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD. Par conséquent elle relève de la procédure de révision à modalités simplifiées.

Article L153-34 du code de l'urbanisme

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La commune de Sarlat-la-Canéda est en partie couverte par le périmètre de la zone Natura 2000 Vallée des Beunes n° FR7200666 définie au titre de la Directive Habitat.

Par conséquent, au titre de l'article L 104.3 du code de l'urbanisme, la révision à modalités simplifiées n°4 devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale. Sauf si cette révision *ne prévoit[en]t que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement* ».

Afin de le vérifier, il convient donc d'étudier l'incidence sur l'environnement et notamment l'incidence sur Natura 2000 de la révision à modalités simplifiées n°4 et de transmettre cette analyse au Préfet, en tant qu'autorité environnementale pour savoir après un examen au cas par cas si la révision est soumise à évaluation environnementale ou non. (R104-8 du code de l'urbanisme).

Article L104-2 du code de l'urbanisme

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

Article L104-3 du code de l'urbanisme

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article R104-8

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

L'article R 104-19 relatif au contenu du rapport de l'évaluation environnementale précise que :

« Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Le projet bien que n'étant pas soumis à la loi sur l'eau a fait l'objet d'une étude d'incidence dénommée « porté à connaissance confiée par le maître d'ouvrage à la société MARSAC-BERNEDE, hydrologie Environnement Hydraulique. Le présent rapport reprend des informations contenues dans le rapport d'étude rendu en janvier 2017.

VII. Etat initial du site

Le site qui fait l'objet de la présente révision concerne des parcelles situées en milieu urbain (zone U) dans la ville de Sarlat-la-Canéda.

A. Contexte topographique

La Cuze, rivière traversant la commune de Sarlat-La-Canéda a creusé sa vallée dans les terrains calcaires du Crétacé supérieur.

Le site visé pour l'implantation de la future des hotels se trouve en fond de vallée de ce ruisseau.

La topographie du site est globalement plane hormis à proximité du ruisseau.

D'après le plan topographique du site, la pente principale (~ 1.8%) est orientée nord-est-sud-ouest. Des pentes secondaires faibles sont également présentes, elles sont orientées en direction de la Cuze ou en direction de l'est.

L'altitude du site est comprise entre 122 et 126 m NGF. La route du lot est en contre haut par rapport aux parcelles situées au sud de la voie ferrée.



B. Contexte géologique

D'après la carte géologique de Sarlat-La-Canéda les reliefs bordant la vallée de la Cuze sont constitués d'une alternance de niveaux calcaires du Crétacé supérieur (ère secondaire).

En fond de vallée, la formation des alluvions actuelles affleure.

Les formations présentes à l'affleurement dans le secteur d'étude sont décrites ci-après :

- *Formations Quaternaires :*

- **Les alluvions actuelles (Fy-z) :** ces dépôts de l'Holocène sont des formations limoneuses sablo-argileuses qui se retrouvent à proximité des cours d'eau, quelques galets peuvent également être présents. Cette formation affleure au droit du site visé pour la création des hôtels.

- *Formations secondaires :*

Les formations rencontrées sur les versants des coteaux au droit du site d'étude, des plus récentes au plus anciennes, sont les suivantes (Crétacé) :

- Santonien supérieur (C5c) : calcaire à silex et sable glauconieux
- Santonien moyen (C5b) : calcaire marneux à Huîtres
- Santonien inférieur (C5a) : calcaire gréseux jaune bioclastique
- Coniacien moyen et supérieur (C4b) : calcaire gréseux bioclastique jaune.

La formation des alluvions actuelles recouvre la formation des calcaires gréseux bioclastiques jaunes du Coniacien au droit du site.

C. Contexte hydrogéologique

Plusieurs nappes d'eau souterraines existent au droit du site étudié, ce sont de haut en bas :

Les formations alluviales : Une nappe d'eau peut se développer dans les alluvions actuelles, sa productivité dépend de trois paramètres :

- o La teneur en argile ;
- o L'épaisseur des alluvions;
- o Le niveau de base que constitue la Cuze,
- o L'extension de la formation alluviale.

Cet aquifère peu profond est sensible aux pollutions de surface.

Cette nappe d'eau n'est pas identifiée comme étant une masse d'eau souterraine par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021.

➤ Les nappes du Crétacé

Une seule masse d'eau baigne les formations crétacées dans le secteur d'étude, la masse d'eau FRFG065 « Calcaires, grès et sables du Crétacé sup basal libre en Périgord Sarladais Bouriane ». Cette masse d'eau correspond aux nappes d'eau qui se développent dans les formations calcaires crétacées présentes sur les coteaux à la base des formations crétacées.

Ces calcaires sont aquifères s'ils sont karstifiés, leur productivité dépend du degré de fracturation et de leur position topographique. La nappe d'eau se développant dans ceux-ci est vulnérable aux pollutions de surfaces. Ces systèmes sont à l'origine de nombreuses sources de débits faibles à moyen rencontrées sur les versants des coteaux de la Cuze, à débit plus important lorsqu'elles se situent en fond de vallon.

Les objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne pour la période 2016-2021 sont l'atteinte d'un bon état quantitatif à l'horizon 2015 et d'un bon état chimique en 2027.

L'état des lieux préparatoire au SDAGE Adour-Garonne pour la période 2016-2021 sur la période 2007 – 2010 de cette masse d'eau fait état d'un bon état quantitatif et d'un état qualitatif mauvais.

Un puits est présent sur le site sur la parcelle 197.

D'après l'étude précitée, il est probable que ce puits capte la nappe qui se développe dans la formation des alluvions actuelles, il pourrait également atteindre la formation calcaire du Coniacien. Il n'y a pas de données sur la nappe des alluvions de la Cuze.

D. Contexte hydrographique et hydrologique

Hydrographie

Le site visé pour l'implantation des hôtels se situe en rive gauche de la Cuze, principal cours d'eau du secteur.

D'une longueur de 7 km, la Cuze est un affluent de rive droite de la Dordogne, ce ruisseau est référencé comme étant la masse d'eau FRFR349A « La Cuze au droit de la commune de Sarlat-La-Canéda ».

Le bassin versant de la Cuze a une superficie de 12.6 km² à la hauteur du projet, la superficie de son bassin versant à la confluence avec la Dordogne est de 25 km². La Cuze est canalisée pour permettre la traversée de la ville de Sarlat. Au droit du site d'étude, ce ruisseau est canalisé pour permettre la traversée de la route du Lot, elle redevient libre au sud de la parcelle n°386.

Le long de la parcelle 197, les rives de ce ruisseau sont verticales. Une protection de la berge de rive gauche a été mise en place avec la pose d'un géotextile et la plantation d'une ripisylve afin de maintenir les berges (saule, peupliers,...). Au droit de la parcelle n°267 qui n'est pas visé par le projet et qui supporte un poste de refoulement du réseau de collecte d'eaux usées, une canalisation pluviale se rejette. Un affouillement de la rive gauche est observé à cet endroit.

Des habitations sont présentes en rive droite de ce ruisseau.

Un pont est présent en limite sud du site, il permet le passage de la nouvelle RD 704.



a. La Cuze en amont du pont de la RD 704



b. Pont de la RD 704

La Cuze est l'exutoire du réseau d'eau pluviale de la ville de Sarlat. Des épisodes de débordements de ce ruisseau ont lieu dans cette ville, notamment lors d'épisode pluvieux importants.

Le réseau de diamètre 1000 mm qui rejoint la Cuze au droit du secteur d'étude a été réalisé dans les années 1990 afin de limiter les épisodes de mise en charge et de débordement du ruisseau de la Cuze au droit du cœur de la ville de Sarlat.

Régime hydrologique

Zone inondable

Le 2 août 2011, la ville de Sarlat a connu un épisode de pluie intense engendrant une crue du ruisseau ce qui a occasionné des débordements et des dégâts importants.

Les zones inondées ont été la rue de Cahors, la rue de Tourny, le centre-ville (traverse), la rue Chambaudie, le secteur du Pontet (amont du site) et la rue Paul Emile Victor. Tous ces secteurs sont situés en amont du site visé pour la construction des hôtels.

Le centre urbain de la ville de Sarlat est situé en fond de la vallée du Cuze, les pentes de son bassin versant sont importantes. Les espaces imperméabilisés créés par l'urbanisation et l'aménagement du ruisseau (busage, reprofilage, suppression des zones d'expansion des crues) ont contribué à l'augmentation des débits. Ces aménagements ont provoqué soit l'augmentation des vitesses des écoulements, soit des débordements en amont des passages souterrains dus au sous dimensionnement de ceux-ci.

La ville de Sarlat a réalisé des ouvrages de régulation en amont du secteur du Pontet afin de diminuer les phénomènes de crues. D'après le plan des réseaux communiqué par la CDC du Périgord noir, il ne semble pas que la pose du busage DN 1 600 mm afin de délester la mise en charge de la Cuze en amont de sa traversée de la route du Lot ait été réalisée.

Il n'y a pas de PPRi en application sur la commune de Sarlat.

Au droit du site visé pour l'implantation des hôtels, il n'a pas été fait état par la collectivité de débordements de la Cuze.

Dans le cadre de la réalisation de la déviation de la RD 704 qui passe actuellement en limite sud du site, un dossier d'autorisation a été déposé auprès des services de la Police de l'eau de Dordogne en 2010. Ce dossier d'autorisation contenait une étude hydraulique réalisée en Août 2008 par SOGREAH qui a eu pour but de dimensionner le pont de la Cuze afin de s'assurer que ce dernier ne fasse pas obstacle aux écoulements du ruisseau en période de crue.

L'étude SOGREAH avait déterminé la cote de crue de retour centennale entre le viaduc de la voie ferrée et le pont de la RD 704 avant déviation. Au regard des cotes altimétriques établies dans le plan topographique le site n'était pas situé en zone inondable de la Cuze pour une crue de retour centennale.

Le pont de la RD 704 (déviation) ayant été dimensionné pour laisser transiter une crue de retour centennale, cet ouvrage ne fait pas obstacle aux écoulements en cas de crue et n'a pas d'incidence sur la zone inondable du ruisseau au droit du site.

Qualité des eaux

Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 avait émis un objectif de bon état global à horizon 2021 dont :

- un bon état chimique à objectif 2015
- et un bon état écologique repoussé à horizon 2021 pour des raisons économiques (forte pression domestique et industrielle).

L'état des lieux préparatoire au SDAGE 2016- 2021 a classé le potentiel écologique de la Cuze comme moyen, l'état chimique n'a pas été classé.

La station qualité n°05060000 située sur la commune de Vitrac évalue la qualité du cours d'eau. L'analyse des paramètres physico-chimiques, biologiques et chimiques sur un historique de 10 ans au droit de cette station qualité définit

- un état physico chimique médiocre à moyen. Ce classement est dû aux paramètres nutriments (nitrites, matières phosphorées)
- un état biologique classé comme moyen à médiocre. Il n'y a pas de données pour les paramètres Polluant spécifique et Etat chimique.

E. Usages de l'eau

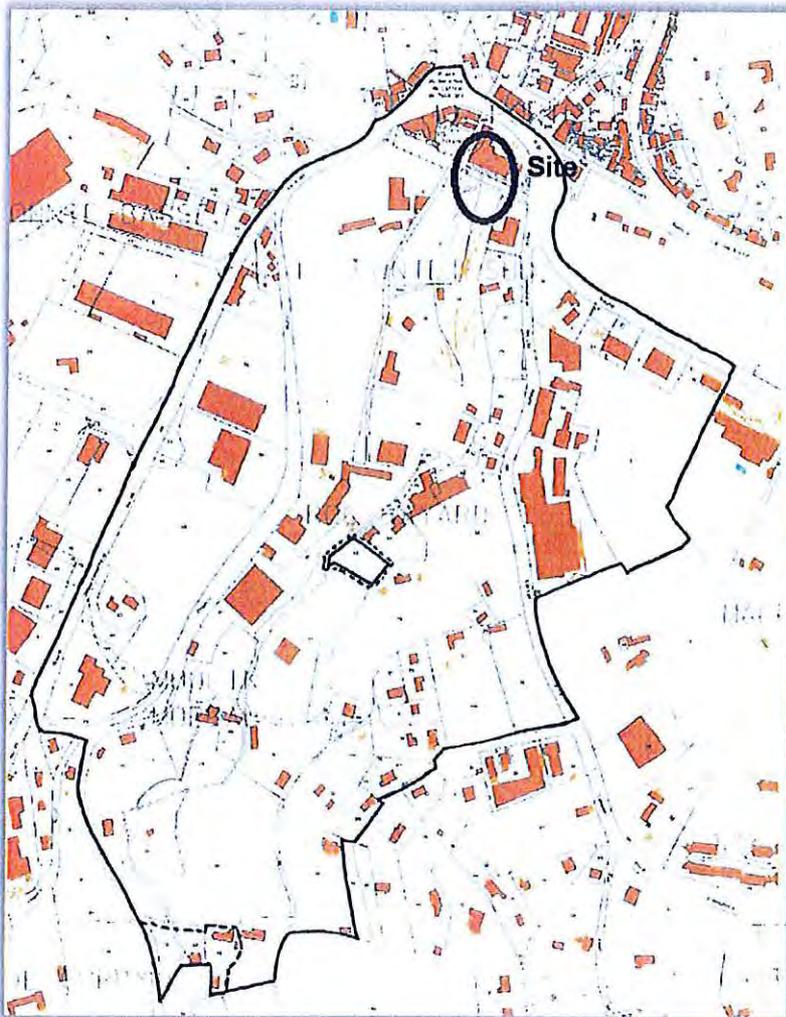
Eaux superficielles

La Cuze est l'exutoire du réseau d'eaux pluviales de la Ville de Sarlat. Le rejet de la STEP se fait également dans la Cuze.

Eaux souterraines

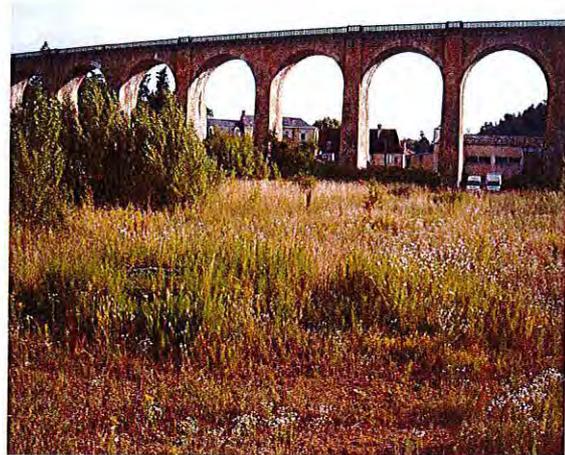
La ville de Sarlat est alimentée en eau potable à partir de la source de la Moussidière et le puits et le forage de la Tannerie. L'exploitation de ces trois ouvrages est autorisée par l'arrêté DUP du 10/05/2011, ce dernier est donné en annexe 2.

Le site visé pour l'implantation des hôtels est situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée de ces trois ressources (périmètre commun).



Périmètre de protection rapprochée de la source de la Moussidière, du puits et du forage de la Tannerie (source ARS)

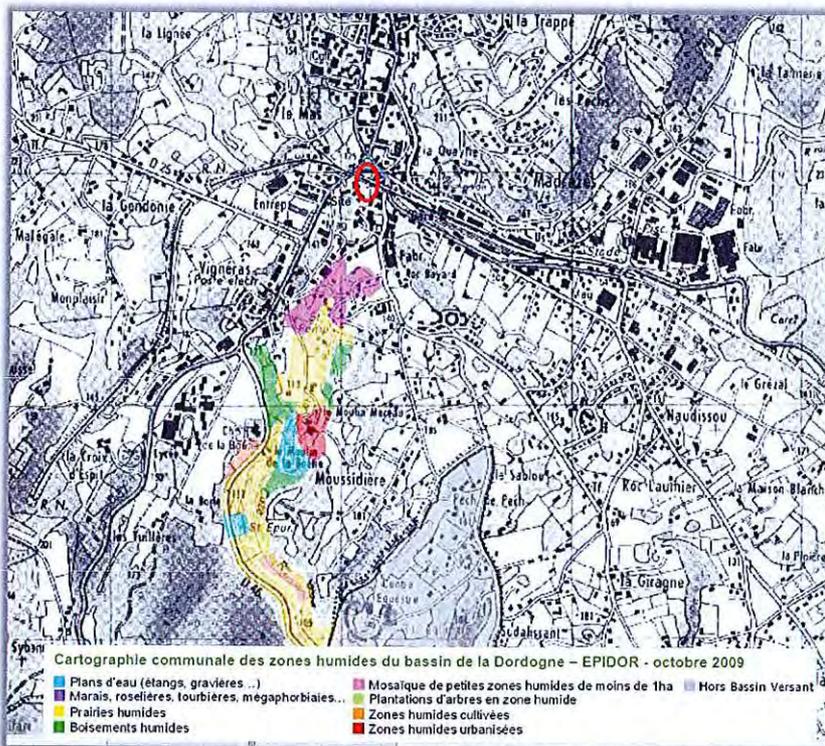
F. Milieux naturels



Dans sa partie nord, le site est bâti, inscrit dans un réseau de voies et très artificialisé

Dans sa partie sud le terrain est également inscrit dans un réseau de voies. Il est en friche, limité par la Cuze et sa ripisylve à l'ouest.

Il est par endroit très artificialisé car il a servi de dépôt lors de la réalisation de la déviation



Epidor n'a pas identifié le site dans sa cartographie des zones humides de la commune de Sarlat la Canéda ;



Ce milieu fortement anthropisé semble peu riche en espèces végétales et animales et la situation en bordure d'un axe fréquenté suppose un dérangement des espèces potentiellement présentes.

Le terrain est situé dans la vallée de la Cuze.

La Cuze constitue la limite ouest du terrain. Si elle est busée dans sa traversée de la partie la plus dense de la ville, elle circule à l'air libre au-delà du viaduc.

Le cours d'eau présente dans ce secteur une ripisylve moyennement dense constituée majoritairement d'espaces arbustives, dont l'entretien relève du propriétaire de la parcelle. (L215-14 du code de l'environnement). Cette ripisylve sera à préserver notamment pour le rôle qu'elle assure en termes de qualité de l'eau (fonction de dépollution) et de prévention des inondations.

La Cuze, dont la ripisylve a été reconstituée pour partie (photo) après la réalisation de la déviation, n'est pas une composante de la trame bleue du SRCE.

H. Risques et nuisances

Le terrain est situé en bordure d'un axe assez fréquenté. Les constructions devront se prémunir contre le bruit par l'isolement acoustique des bâtiments.

L'accès n'est pas direct sur la RD 704 mais se fera par le nord sur la route du Lot entre deux giratoires (vitesse ralentie, pas de nécessité de couper la circulation pour tourner à gauche).

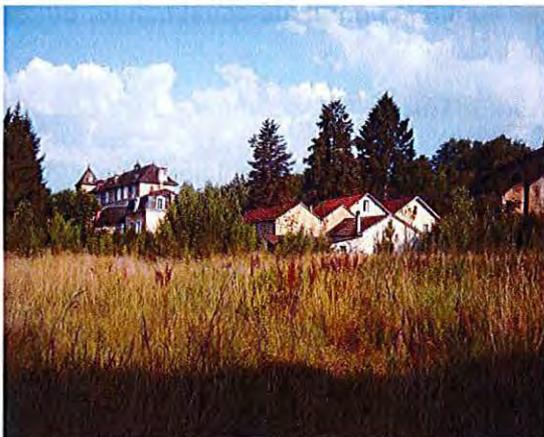
I. Paysages et architecture

Au nord, en bordure de la RD 704, se développe une architecture de faubourg, le bâti est discontinu, les volumes proches de l'habitat individuel mais les rez de chaussée sont à vocation commerciale ou de services.



Au sud, l'architecture des constructions environnantes est banale.

Une propriété à vocation habitation à l'ouest

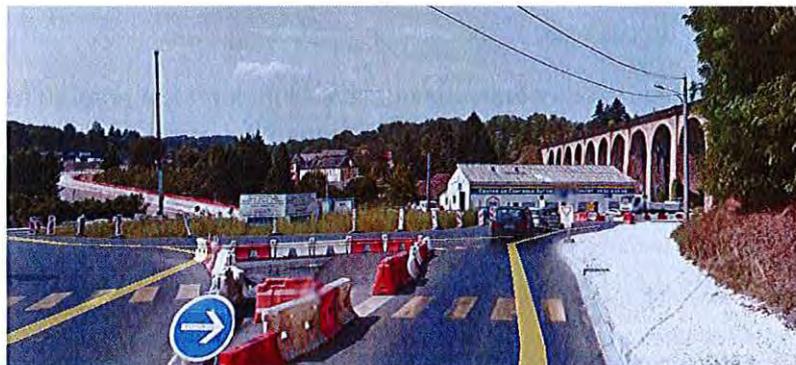


Un bâtiment d'activités artisanales et commerciales à l'est



L'élément marquant du paysage est le viaduc, aujourd'hui partiellement masqué au nord, mais très présent au sud notamment depuis la nouvelle voie

En effet, Le terrain est longé au sud par la déviation sud de la RD 704 (barreau entre la route de Souillac et la déviation ouest de Sarlat). Cette voie reçoit un trafic important. Il offre donc une vitrine pour la ville de Sarlat à soigner particulièrement.



VIII. Incidences sur l'environnement

Géomorphologie et hydrogéologie

Pas d'enjeu en termes de relief et d'implantation
La révision du PLU est sans incidence sur la géomorphologie du site.

Hydrologie

Un enjeu potentiel au niveau de la qualité de l'eau.

Le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales de toiture et de surface doivent s'infiltrer sur le terrain. Le règlement de la zone UY impose : « *Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.*

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération. »

La révision du PLU n'a pas d'incidence sur la qualité de l'eau.

Le classement en zone UYh ne présente pas d'incidence supplémentaire au vu de la constructibilité actuelle du terrain en zone UY.

L'urbanisation du terrain ne fait pas obstacle à l'écoulement de l'eau sur le lit mineur du cours d'eau, mais potentiellement en lit majeur.

A titre d'information, le projet prévoit un système de gestion des eaux pluviales ainsi que des mesures compensatoires à l'imperméabilisation, comme la création de noues et de bassin de stockage étanche, ainsi que de mise en place de système de régulation permettant de confiner la pollution en cas d'accident. Le projet prévoit également un comblement du puit présent sur site dans les règles de l'art.

Milieux naturels et paysage

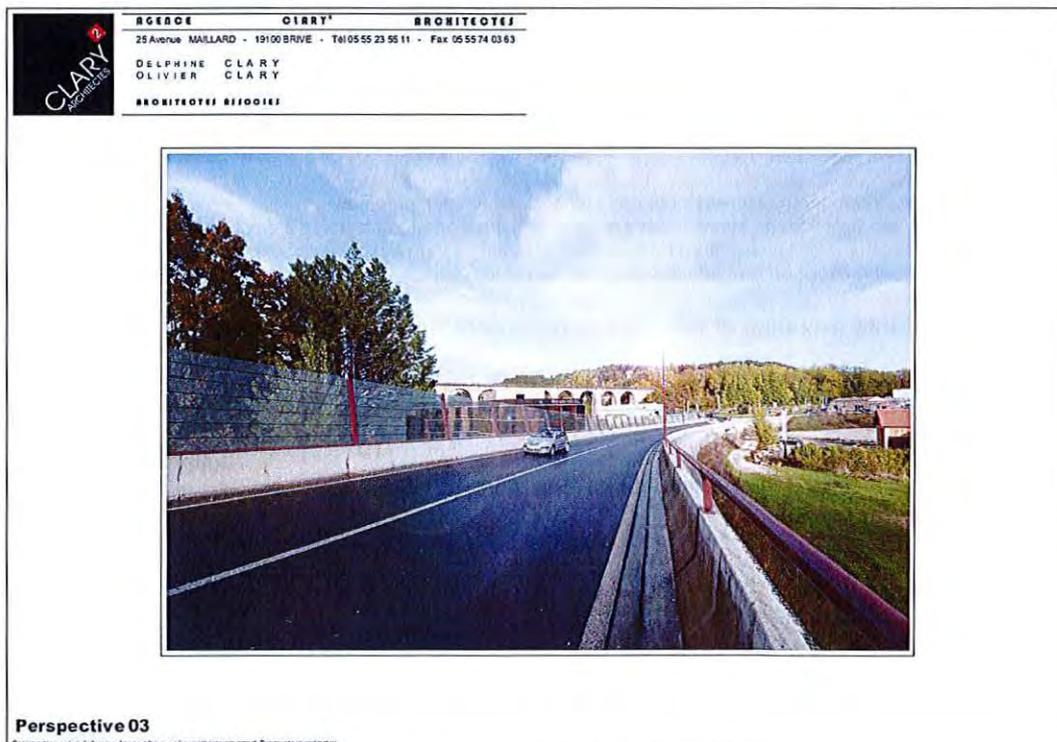
- Pas d'enjeu en termes de milieux naturels

La révision du PLU n'a pas d'incidence sur la protection des milieux.

- Enjeux forts en termes de paysage

Le parti d'aménagement va dégager les vues sur le viaduc depuis le nord en remplaçant les bâtiments de la station services par un parc de stationnement et des espaces verts.

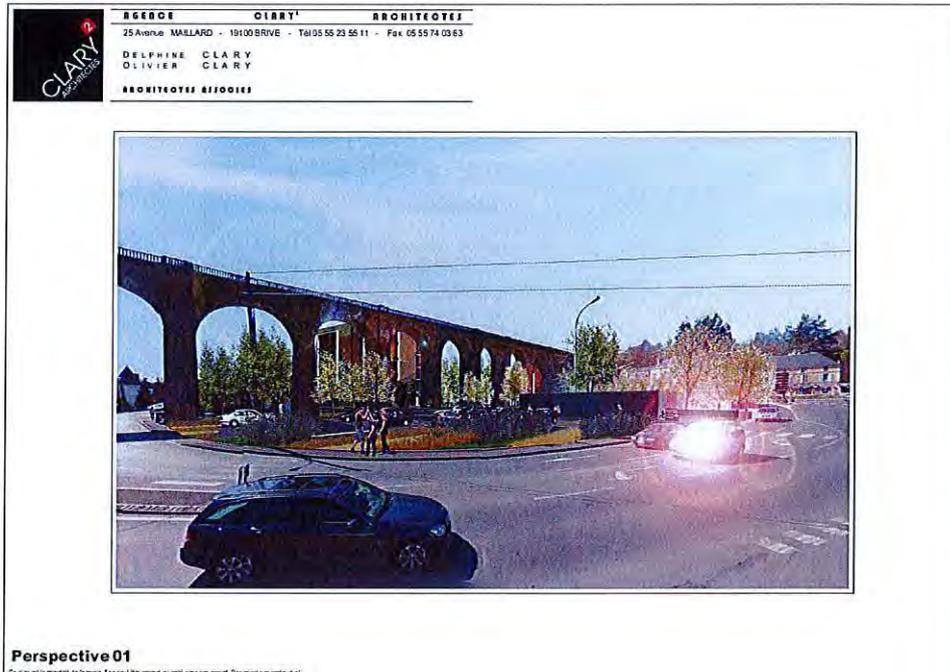
Le parti architectural de composition des bâtiments respectera le gabarit du viaduc



Agence Clary architectes Brive

Le recours à une architecture contemporaine (toits terrasse, jeu de volume de hauteur différente) permet d'intégrer le projet dans son environnement côté sud.

Coté nord, le réaménagement du site de la station apportera une amélioration conséquente du site.



Les dispositions du règlement de la zone UY permettent, à l'article 11, la réalisation de projets d'architecture contemporaine :

2.2. Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation, d'hôtel ou de restaurants et de leurs annexes

Architecture contemporaine

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Le projet a été présenté aux élus et services compétents dont la DDT et son architecte conseil et le STAP.

Trame verte et bleue

La révision du PLU n'a pas d'incidence sur la trame verte et bleue.

Risques et nuisances

Enjeu modéré en termes de risques et nuisances.

Les constructions devront se prémunir contre le bruit par l'isolement acoustique des bâtiments.

Les accès se feront en sécurité par des voies communales.

La localisation de la parcelle en lit majeur du cours d'eau constitue un risque modéré en termes d'inondation.

Les constructions veilleront à être surélevées d'un mètre par rapport au milieu naturel et les zones de stationnement permettront l'absorption d'un éventuel débordement du lit en période de crues exceptionnelles. A titre d'information, les bassins de stockage qui vont être créés dans le cadre du futur projet seront étanches et permettront par des ouvrages de régulation de confiner la pollution en cas d'accident.

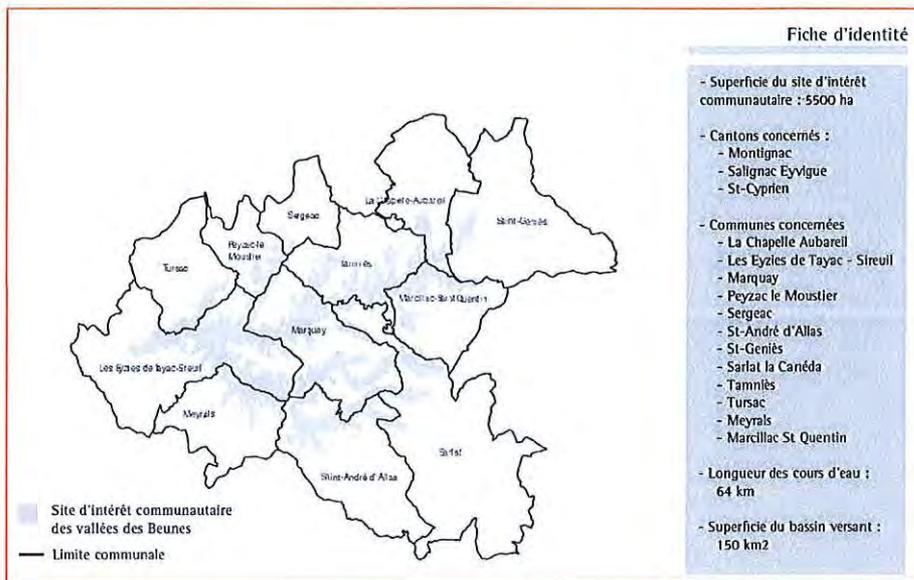
On peut donc dire que la révision du PLU n'a donc pas d'incidence sur les risques et nuisances.

IX. Incidences sur Natura 2000

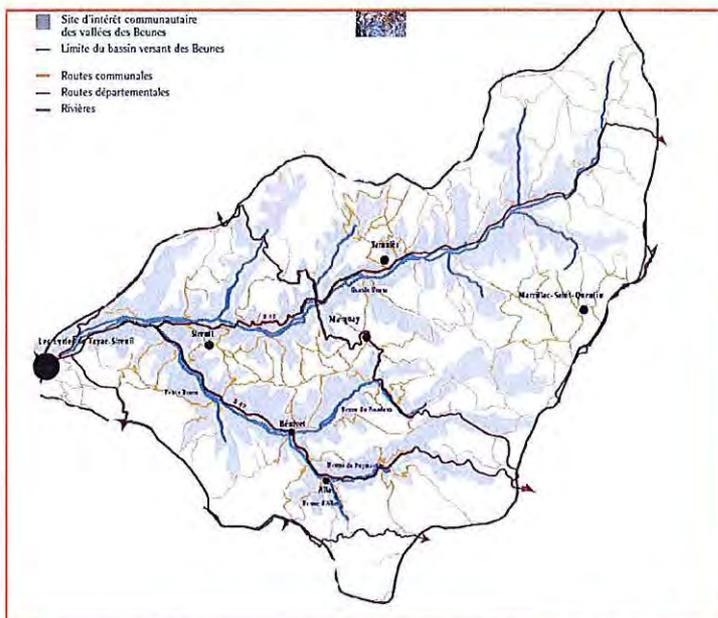
Le territoire de Sarlat la Canéda est concerné par la zone Natura 2000 de la Vallée des Beunes, directement et par la zone Natura 2000 FR7200665 des «Coteaux calcaires de Proissans, Sainte-Nathalène et Saint-Vincent-le-Paluel», située à l'est de la limite communale ainsi que la zone FR7200664 « Coteaux calcaires de la Vallée de la Dordogne » sur le secteur sud de la limite communale

Ces trois sites sont identifiés au SRCE comme des réservoirs de biodiversité reliés aux milieux de la vallée de la Dordogne par le corridor lié aux pelouses sèches évoqué supra.

Le site des vallées des Beunes forme un ensemble de milieux variés de coteaux calcaires avec une végétation à affinité méditerranéenne et de zones humides, parfois tourbeuses.



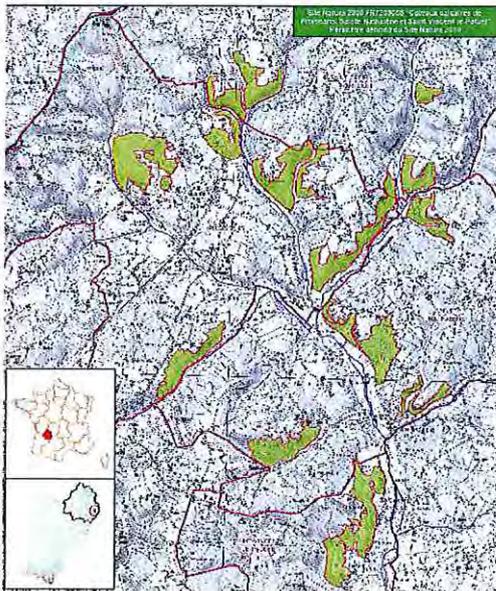
Extrait du docob.



Le site Natura 2000 aux contours définis par les bassins versants. Localisation du projet

La zone Natura 2000 de la Vallée des Beunes s'achève à environ 3 km du site au Nord ouest. Le site ne fait pas partie du bassin versant de la vallée des Beunes.

La zone Natura 2000 FR7200665 des «Coteaux calcaires de Proissans, Sainte-Nathalène et Saint-Vincent-le-Paluel», s'étend à environ 5 km à l'est de Sarlat-la-Canéda. Le site appartient à la région naturelle dite du Périgord Noir. Le site couvre un ensemble de coteaux calcaires plus ou moins pentus et plus ou moins boisés aux expositions variées, est présente une succession dynamique de végétation sur coteaux calcaires. Ces milieux en régression présentent une flore et une faune caractéristiques, aux tendances parfois méditerranéennes, qui concourent à faire de ce site Natura 2000 un territoire à forte valeur patrimoniale et paysagère où les enjeux de conservation sont primordiaux. L'intérêt principal du site réside en la présence de boisements de Chêne verts implantés sur les coteaux. En Dordogne, ces boisements se retrouvent quasi-exclusivement au niveau de la zone géographique dite du «Périgord sarladais». Il convient d'y apporter un regard particulier et de préserver/gérer ces formations forestières dont la superficie reste limitée à l'échelle du département.



Le site est situé à environ 2 km du secteur le plus proche de la zone Natura 2000. Il ne présente pas les caractéristiques géomorphologiques, paysagères, végétales et patrimoniales des composantes de ces zones Natura 2000.

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

X. Annexes

TABLEAU DES SURFACES de la REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°4

ZONES DU PLU	SECTEUR DE ZONES DU PLU	SURFACES DU PLU APPROUVE LE 22 AVRIL 2006	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES LES MODIFICATIONS ENGAGEES LE 06 10 2006 et APPROUVEES LE 25 05 2007	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION n°1 EN 2009	SURFACE DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISIONS n°1 et n°2 EN 2009	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION n°1 EN 2009	SURFACE DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISIONS n°1 et n°2 EN 2009 et n°5 en 2011	SURFACE DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISIONS n°1 et n°2 EN 2009, n°5 et n°4 en 2011	SURFACE DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISIONS n°1 et n°2 EN 2009, n°5 et n°4 en 2011, Après révision à modalités simplifiée n°4	DISPONIBLE POUR L'HABITAT En 2009	RATIO Nbre de logts/ha En 2009	POTENTIEL LOGTEMENTS
		surface en ha	surface en ha	surface en ha	surface en ha	surface en ha	surface en ha	surface en ha	surface en ha	surface en ha	en nbre de logts	en nbre de logts
Zone Ua		45.62	45.62	45.62	45.62	45.62	45.62	45.62	45.62			
Zone Ub		260.21	259.47	259.36	255.56	255.56	256.36	256.36	256.56	25.00	12.5	313
Zone Uc		281.58	281.58	281.58	281.58	281.58	281.58	281.58	281.58	70.40	12.5	880
Zone Ud		439.06	439.06	439.06	439.06	439.06	439.06	439.06	439.06	120.00	5	600
Zone Uy		85.68	85.68	82.91	86.71	86.71	86.71	86.71	86.25			
	secteur Uyc	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88	3.88			
	Secteur UYh								0.46			
Zone 1AU		56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	20.0	1121
	secteur 1AUa	114.89	114.94	114.94	114.94	114.94	114.94	114.94	114.94	114.89	5	574
	secteur 1AUb	9.9	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	9.90	50	495
	secteur 1AUc	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	30	395
	secteur 1AUt	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32			
	secteur 1AUy		5.32	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52			
Zone AUy		9	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41	4.41			
Zone A		392.93	392.93	392.93	392.93	392.93	392.93	392.93	392.93			
Zone N		2998.07	2998.07	2993.75	2 993.75	2993.75	2 992.95	2991.95	2991.75			
	Secteur Nh	43.34	43.34	43.34	43.34	43.34	43.34	44.34	44.34	21.67	5	
	Secteur Nv	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17			
Zone 1N		78.12	78.11	78.11	78.11	78.11	78.11	78.11	78.11			
TOTAL		4843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	4 843	431		

Reçu en préfecture le 27/06/2017
 À 16h 15
 ID : 0242010027217-20170623-2017631-AU

Envoyé en préfecture le 27/06/2017



