

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine
sur le projet d'extension du camping Huttopia
à Sarlat-la-Canéda (24)**

AVIS NA-2025-008868/A P

Localisation du projet :	Commune de Sarlat-la-Canéda (24)
Maître d'ouvrage :	Huttopia Sarlat
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :	La Préfète de Dordogne
En date du :	14/11/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation :	Autorisation de défrichement
L'Agence régionale de santé et la Préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.	

Préambule

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

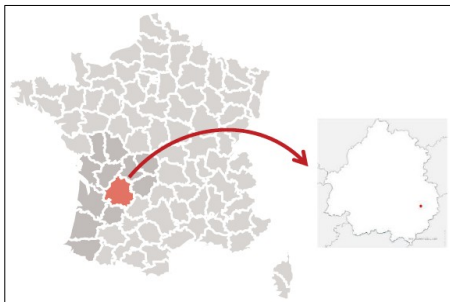
Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement).

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

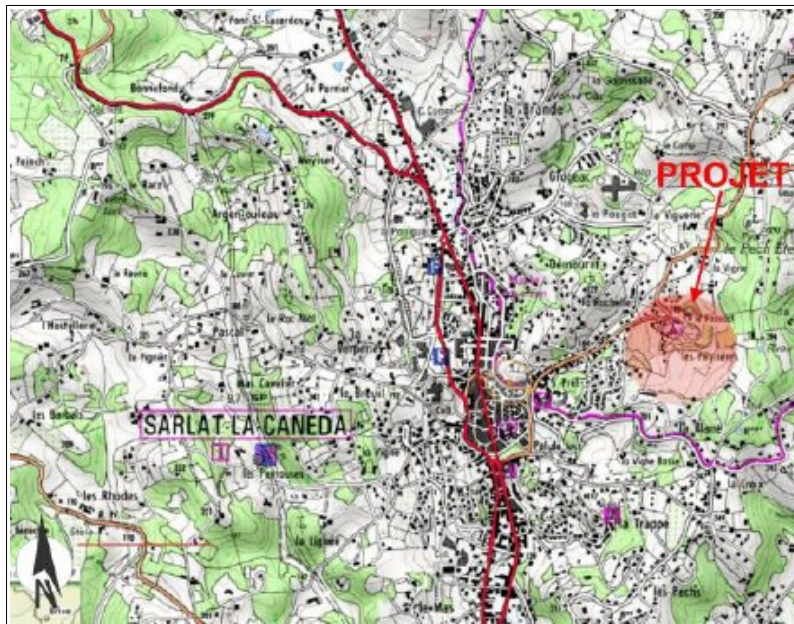
Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I – Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'extension du camping Huttopia situé sur la commune de Sarlat-la-Canéda dans le département de la Dordogne (24). Huttopia représente un opérateur national de camping "nature" spécialisé dans la conception et l'exploitation de campings situés dans des sites naturels préservés.



Localisation de la commune – page 49 de l'étude d'impact



Localisation du projet – page 49 de l'étude d'impact

Le camping de Sarlat-la-Canéda dispose actuellement de 104 places de stationnements et 101 emplacements libres répartis sur une surface totale de 7,68 ha. Afin de répondre à une demande locale forte d'accueil touristique, le projet prévoit l'extension du camping avec la création de :

- 82 emplacements de camping libres (pour l'accueil de tentes, voitures, vans, caravanes ou camping-cars) sur une surface totale de 8 200 m²,
- 810 mètres linéaires de chemin carrossable représentant une surface de 2 100 m²,
- 3 sanitaires d'une emprise au sol totale de 170 m².

Le projet se situe sur une assiette de terrain de 2,46 ha, et induit le défrichement d'une surface de 1,18 ha.



Représentation du projet d'extension du camping – page 55 de l'étude d'impact

Procédures relatives au projet

Le projet relève de la catégorie 42 relative aux terrains de camping et caravanage et de la catégorie n°47 relative aux premiers boisements et déboisements du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement. Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conduit à la décision n°2025-18455 datée du 20 octobre 2025 de soumission à l'étude d'impact.

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre d'une procédure de demande d'autorisation de défrichement, en application des articles L.341-1 et suivants du Code forestier. Le projet nécessite par ailleurs l'obtention d'un permis d'aménager.

Principaux enjeux

Les principaux enjeux environnementaux du site d'étude portent sur le milieu naturel avec la présence de flore et de faune protégées et, sur le massif forestier, le risque de feu associé. La zone est également marquée par des enjeux touristiques importants liés à la cité médiévale de Sarlat-la-Canéda.

Articulation avec les documents d'urbanisme

Les parcelles visées pour l'extension du camping sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Sarlat – Périgord Noir approuvé en juillet 2023, et classées en zones NSc dédiées aux campings et parcs résidentiels de loisirs. Cette zone relève d'un STECAL¹ autorisant des constructions et activités spécifiques et limitées en espaces naturels et agricoles. Le dossier de demande de permis d'aménager devra démontrer la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme.

II – Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du projet, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux.

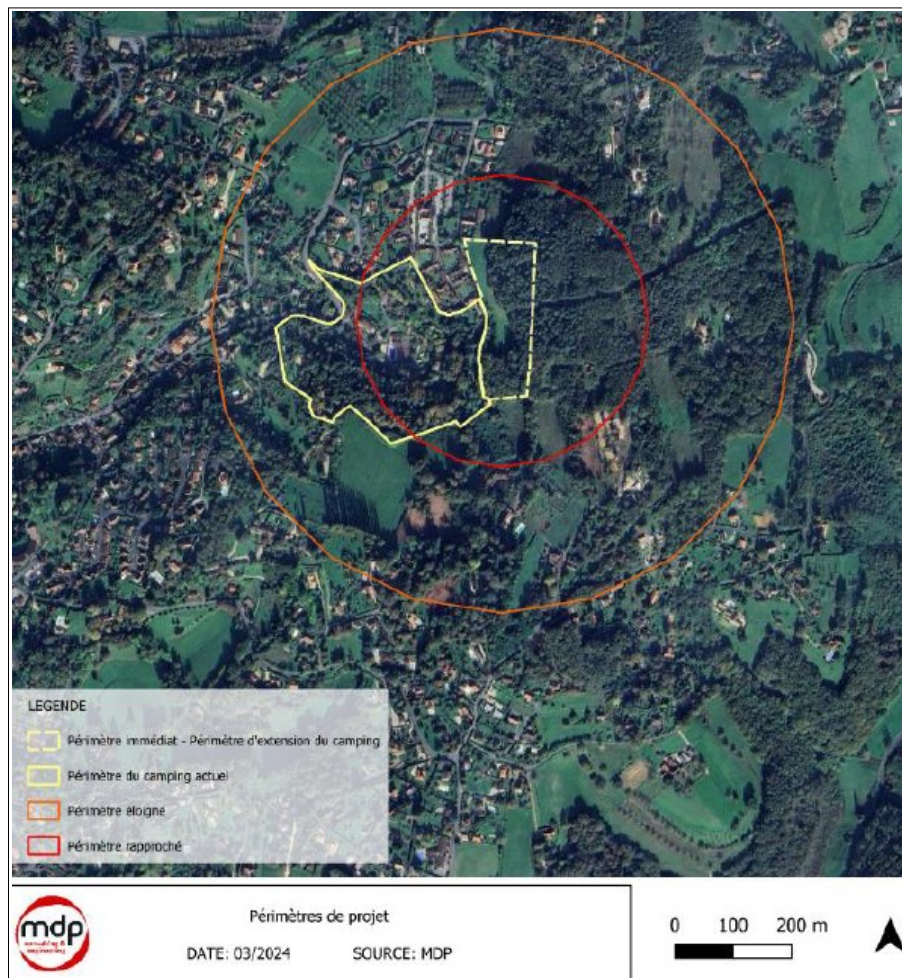
1 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Le présent avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à éclairer la ou les autorités en charge des autorisations, le public et le maître d'ouvrage.

Sur la forme, le contenu de l'étude d'impact transmise à la MRAe intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

Sur le fond, l'étude aborde l'ensemble des thématiques attendues. Les principaux enjeux sont globalement bien identifiés. Des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont définies.

Les aires d'étude pour l'analyse de l'état initial sont décrites en page 82 de l'étude d'impact et cartographiées aux pages 83 et 84. **Le périmètre immédiat** représente l'emprise de projet sur une surface de 2,46 ha. Le **périmètre rapproché**, défini pour appréhender les enjeux du milieu naturel, correspond à un rayon de 250 m autour du projet et représente une surface d'environ 9 ha.



Périmètre du projet – page 83 de l'étude d'impact

III – Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement, des effets du projet sur l'environnement, et des mesures pour éviter, réduire et compenser ses incidences

III-1 Milieux physiques

Le projet s'implante au cœur du Périgord noir, dans le paysage péri-urbain de Sarlat-la-Canéda. Il prend place dans le prolongement du camping Huttopia existant qui présente un relief assez marqué avec une pente moyenne de 24 %. Le projet d'extension porte sur une zone de 2,46 ha située à flanc de coteaux.

Concernant les aménagements envisagés, l'extension comprend l'installation de 82 nouveaux emplacements, et abritera 3 blocs sanitaires, dont 2 blocs modulaires sans dalle ni fondation de 20 m² chacun. Seul le sanitaire d'été conduira à une artificialisation de sols de 130 m². Le projet comprend par ailleurs l'aménagement de chemins carrossables en matériaux stabilisés perméables.

Concernant la ressource en eau, le secteur ne comporte aucun cours d'eau, qu'il soit permanent ou temporaire. Le projet d'extension sera raccordé aux réseaux communaux, à l'instar du camping Huttopia existant. À l'échelle communale, le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration d'une capacité d'environ 21 600 équivalents-habitants, exploitée à près de 66 % de sa capacité hydraulique nominale. Selon le dossier, l'extension induirait une augmentation de charge estimée à 1,35 %. S'agissant des eaux pluviales, le projet privilégie l'infiltration directe à la parcelle, seule la toiture du sanitaire d'été sera raccordée au réseau public.

Le terrain étant situé dans le périmètre de protection éloigné de la source de *La Moussidière* fixé par arrêté préfectoral n° 110487 en date du 10 mai 2011, **la MRAe rappelle que le projet devra être conforme aux dispositions prescrites dans ce cadre en vue de la protection des eaux.**

Le projet prévoit plusieurs mesures courantes pour éviter et réduire le risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines, comme la mise à disposition de kits antipollution, le stockage des déchets et des matériaux sur des aires étanches spécifiquement aménagées, la formation du personnel, et la mise en place d'une procédure d'urgence en cas de pollutions accidentelles.

Concernant les espaces forestiers, le territoire de Sarlat-la-Canéda comprend 64 ha de forêts communales réparties entre la forêt de *Sarlat-la-Canéda* et la forêt de *Sarlat-la-Canéda-Campagnac*. Ces forêts, caractérisées par la présence de châtaigniers, de chênes et d'autres feuillus, présentent des enjeux importants de biodiversité, de paysage, de protection des risques naturels et de production.

La zone d'étude est majoritairement constituée de forêts mixtes et de chênaies pures, lesquelles représentent un enjeu environnemental fort. La réalisation du projet implique un défrichement préalable d'environ 1,18 ha. L'intervention projetée correspond à des abattages ponctuels et localisés, nécessaires à la création des emplacements, des accès, ainsi qu'au respect des prescriptions en matière de défense contre l'incendie. Le maintien d'un couvert forestier résiduel, associé à la conservation du système racinaire, devrait contribuer à limiter les risques d'érosion et de déstabilisation des sols.

Concernant les risques naturels, la commune est en particulier concernée par le risque de feux de forêt, qualifié de modéré. Le secteur d'étude se caractérise par un relief marqué, avec une pente régulière supérieure à 10 %, susceptible de favoriser la propagation des incendies et de compliquer l'intervention des services de secours. Dans ce contexte, le projet d'extension du camping est de nature à accroître le risque de feu de forêt, du fait notamment de la création d'une interface directe de plus de 300 m entre les installations du camping et le massif forestier. Les futurs aménagements constituent à la fois des sources potentielles supplémentaires de départ de feu et des enjeux à protéger en cas de sinistre.

Le projet prévoit la mise en place d'un ensemble de mesures préventives vis-à-vis du risque d'incendie comme l'accessibilité facilitée aux véhicules d'intervention, l'affichage d'un plan d'évacuation dans les sanitaires, l'interdiction des barbecues et feux de camp, des extincteurs répartis sur le site, l'entretien des chemins du massif, la mise en place d'un point d'eau incendie et la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage. Par ailleurs, le personnel sera formé à chaque début de saison et les clients du camping informés sur le risque d'incendie et les consignes à respecter.

La MRAe recommande de confirmer que les dispositions préventives du risque d'incendie ont bien été validées par le Service Départemental de défense Incendie et de Secours (SDIS).

III-2 Milieux naturels² et biodiversité

Les inventaires de biodiversité s'appuient sur 19 sessions de terrain réalisées entre février et octobre 2024.

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre de zonage d'inventaire et de protection de la biodiversité. Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent aux *Coteaux calcaires de Proissans* (FR7200665), lequel est situé à 1,7 km et aux *Vallées des Beunes* (FR7200666), lequel est situé à 3,8 km, comme représenté en page 154. La ZNIEFF de type II *Coteaux à chênes verts du sarladais : secteur de l'ENEA et de ses affluents* se situe à environ 1,5 km.

2 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Le dossier indique qu'aucun des habitats naturels d'intérêt communautaire désignés sur les sites Natura 2000 n'est présent sur la zone d'étude. Le Grand murin est toutefois une espèce potentielle présente, mais des mesures sont proposées pour réduire les incidences sur les chiroptères, comme l'adaptation du calendrier du chantier, l'abattage adapté des arbres-gîtes, l'installation de gîtes artificiels, et la gestion respectueuse de l'écologie forestière.

Concernant les continuités écologiques, Sarlat-la-Canéda est concernée par des forêts identifiées comme corridors de biodiversité, représentés en page 171.

Concernant les habitats naturels, une grande partie de la zone est composée de boisements de feuillus (60%), avec quelques boisements mixtes, une chenaie verte, des pins, des bosquets et des prairies correspondant à des habitats à faibles enjeux. Deux habitats relevant un intérêt écologique sont toutefois identifiés : un taillis de chênes verts avec un pin maritime et sa lisière de pelouse calcaire accueillant une diversité d'orchidées sauvages, dont l'Orchidée funèbre assez rare mais non protégée en Dordogne.

Concernant les zones humides, les expertises de terrain concluent à l'absence de zones humides sur le site de projet.

Concernant la flore, la Néottie nid d'oiseau, espèce végétale protégée, a été recensée sur la zone et constitue un enjeu environnemental fort. L'orchidée funèbre représente un enjeu modéré.

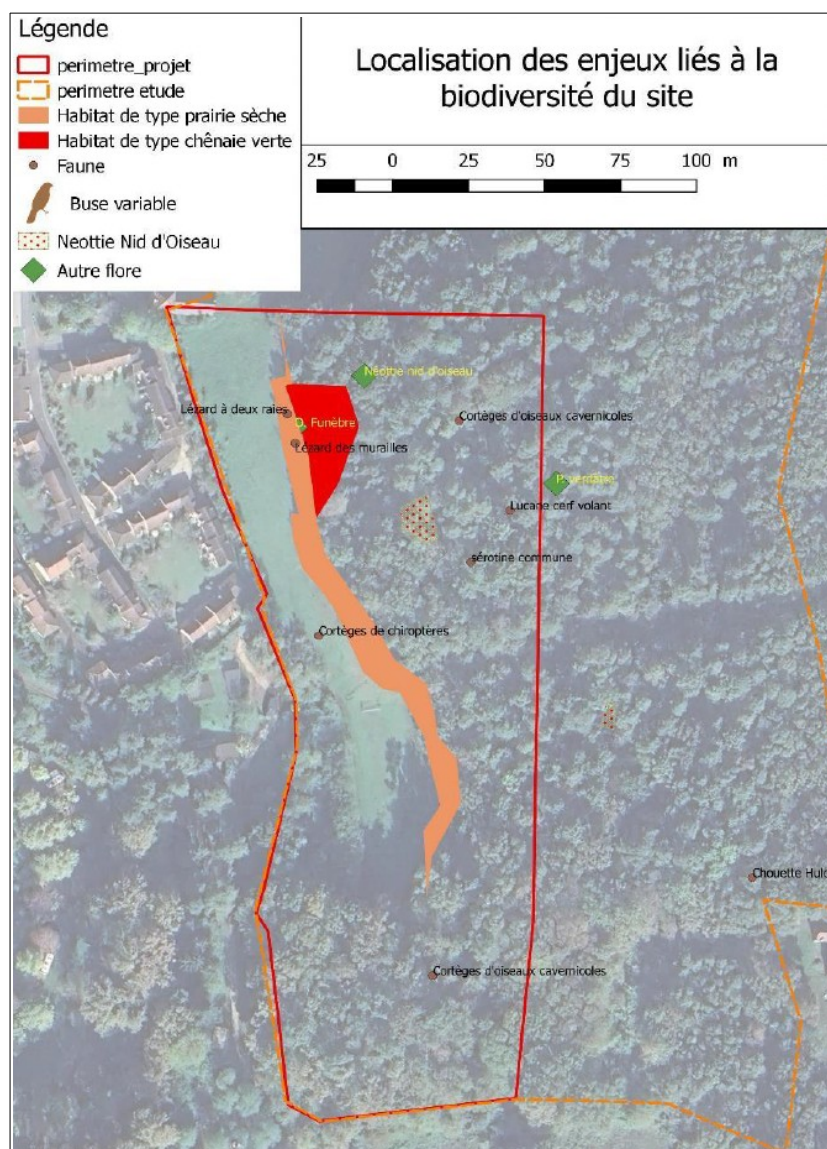
Par ailleurs, la zone d'étude accueille deux espèces exotiques envahissantes, le laurier noble et l'impatience de Balfour. À ce titre, il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'État relatives à la non dissémination des espèces invasives en adoptant des techniques de surveillance et de lutte appropriées³.

Concernant la faune, les inventaires ont mis en évidence une **avifaune** riche et variée avec la présence d'une quinzaine d'espèces représentant des enjeux globalement forts (dont la Buse variable, la Chouette hulotte, l'Épervier d'Europe). **Quatre espèces de chiroptères** (Pipistrelle commune, Murin à oreilles échancrées, Sérotine commune, Petit ou Grand murin) ont été recensées représentant des enjeux globalement modérés.

Les investigations ont par ailleurs permis de détecter la présence de plusieurs espèces protégées de reptiles (Couleuvre verte et jaune, Lézard à deux raies, Lézard des murailles), d'amphibiens (Crapaud épineux méridional, Alyte accoucheur), l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe, représentant des enjeux forts.

Le dossier précise que les travaux d'inventaires, croisés avec la bibliographie, mettent en évidence la présence d'habitats favorables pour le Lucane cerf volant et le Grand Capricorne, bien que non observés. L'enjeu est donc qualifié de fort sur les coléoptères.

3 <https://especes-exotiques-envahissantes.fr/lancement-du-plan-daction-pour-prevenir-lintroduction-et-lapropagation-des-especes-exotiques-envahissantes/>



Localisation cartographique des enjeux liés à la faune, la flore et les habitats – page 170 de l'étude d'impact

La MRAe recommande de produire des cartes de synthèse des enjeux écologiques pour chaque type d'espèce étudié pour mettre en évidence les habitats d'espèces et évaluer plus finement les zones à enjeux.

La MRAe recommande également de produire une carte sur un périmètre élargi qui superpose la synthèse des enjeux écologiques comprenant les zones couvertes par les obligations de débroussaillage, l'emprise de la phase de travaux et les aménagements définitifs du projet, pour évaluer de façon plus complète et plus précise les impacts du projet.

Le projet prévoit en premier lieu une mesure d'évitement visant à mettre en place un dispositif de protection des stations de Néottie nid d'oiseau et d'Orchidée funèbre lors des phases préparatoires du chantier (représentation en page 263).

Le dossier présente un ensemble de mesures de réduction des impacts du projet vis-à-vis de la faune et de la flore, comme l'adaptation du calendrier du chantier en fonction du cycle biologique des espèces détectées, la limitation des horaires de chantier, la mise en place d'un mode d'abattage adapté pour les arbres-gîtes, et l'installation d'hibernaculum destinés aux reptiles, amphibiens et insectes avant la destruction de leurs habitats.

Le projet intègre des mesures d'accompagnement comme l'installation de gîtes artificiels pour les chiroptères et de nichoirs pour l'avifaune, et la revégétalisation des espaces remaniés.

Le projet comprend enfin des mesures de suivi visant à accompagner les équipes de chantier dans une démarche environnementale, et destinées à vérifier le bon état de conservation des stations de Néottie nid d'oiseau avant travaux puis à années N+2 et N+3.

La MRAe recommande de détailler le contenu de cette mesure de suivi, en particulier sur l'attention portée à la faune qui constitue un enjeu globalement fort sur la zone de projet. Il conviendra également de réinterroger la durée de mise en œuvre du suivi afin qu'il permette effectivement de juger de l'efficacité des mesures proposées.

Après application de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, les impacts résiduels sont qualifiés de faibles et non significatifs selon le dossier, ne nécessitant pas de procéder à une demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées.

Le projet entraînera toutefois la dégradation d'environ 5 900 m² d'habitats favorables au cortège des oiseaux des milieux boisés, au repos des amphibiens et potentiellement au Grand Capricorne, 1 000 m² d'habitats favorables au cortège des oiseaux de milieux ouverts à semi-ouverts, et 7 000 m² d'habitats favorables aux reptiles. Il présente par ailleurs un risque de destruction d'individus d'amphibiens en phase de travaux.

Compte-tenu des enjeux élevés identifiés sur le site pour les espèces faunistiques, la MRAe recommande de réévaluer plus finement les incidences du projet et de reprendre la séquence éviter et réduire. En cas d'impact résiduel non nul, la nécessité d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées devra être réexaminée et des mesures de compensation définies.

III-3 Milieu humain et cadre de vie

Le tourisme est un enjeu très fort de l'économie locale. La communauté de communes Sarlat-la-Canéda-Périgord Noir se trouve au carrefour des axes Lascaux-Sarlat-la-Canéda et Sarlat-la-Canéda-Rocamadour.

La commune de Sarlat-la-Canéda, qui s'inscrit dans le secteur paysager du Périgord noir, constitue un pôle touristique majeur reconnu pour la richesse de son patrimoine architectural médiéval et de la première Renaissance. Elle compte 73 monuments historiques, dont 19 édifices classés. Le secteur d'étude est situé en dehors de tout périmètre de protection au titre des monuments historiques et, selon le dossier, ne présente pas de situation de covisibilité avec le site inscrit « Ensemble urbain de Sarlat-la-Canéda » localisé à environ 680 m.

Depuis les points de vue lointains, notamment depuis le centre-ville, la zone d'étude présente une visibilité limitée dans le paysage, en raison du relief vallonné et de la densité de la végétation. Depuis les points de vue rapprochés, la partie prairiale située au nord-ouest de la zone d'étude se trouve en limite de propriétés voisines, toutefois la présence d'une haie arborée en séparation des parcelles assure un écran végétal efficace entre le camping et les premières habitations.

Pour améliorer son intégration paysagère, le projet prévoit le revêtement des façades de blocs sanitaires avec du bois de couleur naturelle. Le toit sera recouvert d'un tissu blanc cassé permettant un éclairage par lumière naturelle en journée. L'éclairage de nuit se fera par capteur de présence.

Les usagers du camping sont essentiellement issus d'un tourisme familial arrivant en voiture. L'accès à la Communauté de Communes de Sarlat-la-Canéda-Périgord Noir se fait par les autoroutes A20 et A89. Le projet d'extension impliquera une augmentation de la fréquentation, sans générer de perturbation sur le trafic local selon le dossier.

La ville de Sarlat-la-Canéda est concernée par l'implantation du moustique tigre. Il conviendra donc de prendre les dispositions minimales pour limiter le développement du moustique tigre, vecteur de maladie, comme la suppression de gîtes larvaires et de tout volume d'eau stagnante propice au développement de ce moustique.

III-4 Bilan GES⁴

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre est présenté à partir de la page 197 de l'étude d'impact. Les émissions liées à la phase de travaux, principalement dues aux opérations de terrassement et de défrichement, sont estimées à 1 084 teq CO₂ et représentent environ 1,75 % des émissions annuelles de la commune de Sarlat-la-Canéda. En phase d'exploitation, le projet entraînerait une augmentation des émissions de l'ordre de 1 675 teq CO₂ par an, soit environ 2,7 % des émissions annuelles communales, niveau que le dossier qualifie de faible.

4 Gaz à effet de serre

IV – Justification du choix du projet et recherche de solutions alternatives

Les raisons du choix du projet sont exposées à partir de la page 258 de l'étude d'impact. S'inscrivant dans une logique d'extension d'un site existant, la solution retenue vise à concilier les objectifs du camping Huttoxia avec la prise en compte des enjeux environnementaux. Elle repose notamment sur une extension strictement limitée à la parcelle classée en STECAL, l'abandon du projet de piscine, la suppression d'un accès au nord du site afin de réduire les besoins de défrichement, ainsi que la mise en défens et l'évitement des secteurs accueillant des orchidées et la Néottie nid d'oiseau.

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

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'extension du camping Huttoxia situé à Sarlat-la-Canéda en Dordogne (24), visant à augmenter le nombre d'emplacements jusqu'à 287 emplacements au total.

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence les principaux enjeux du site, portant notamment sur la présence de corridors de biodiversité formés par les forêts environnantes, de flore et de faune protégées. Il apparaît nécessaire de compléter l'étude d'impact par la production de cartes de synthèse des habitats d'espèces et des zones à enjeux, pour mieux apprécier la hiérarchie des enjeux environnementaux et la stratégie d'évitement mise en oeuvre.

Concernant les impacts du projet sur le milieu naturel, il est attendu de poursuivre la séquence Éviter – Réduire – Compenser. En cas d'impact résiduel non nul, la nécessité d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées devra être réexaminée.

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.

À Bordeaux, le 7 janvier 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Patrice Guyot