



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de  
Saint-Geniès (Dordogne)**

n°MRAe 2017ANA81

dossier PP-2017-4602

**Porteur du Plan :** Communauté de Communes du Pays de Fénelon

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 15/03/2017

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :** 03/04/2017

**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, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

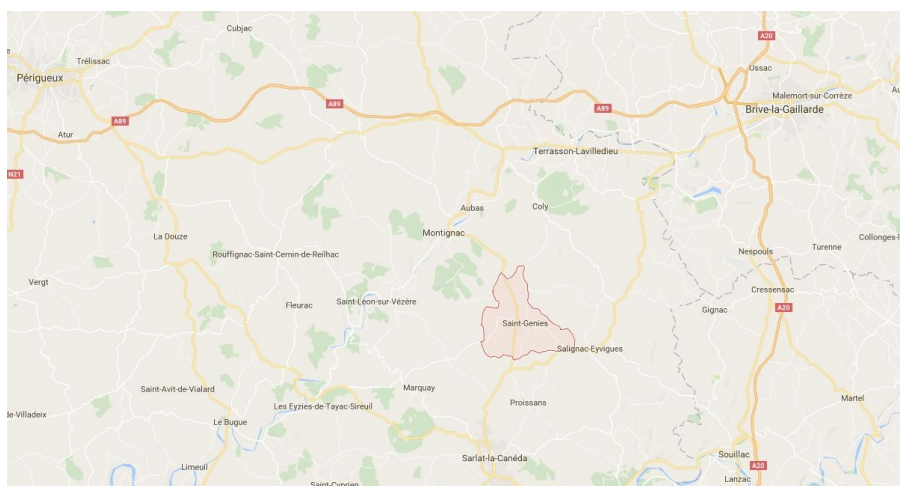
*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par le membre permanent ayant reçu délégation de la MRAe Nouvelle-Aquitaine*

## I. Contexte général

La commune de Saint-Geniès, située au sud-ouest de la Dordogne, en Périgord noir, à mi-chemin entre Sarlat (14 km au sud) et Montignac (13 km au nord), compte en 2013 une population de 963 habitants pour une superficie de 3 470 hectares. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays de Fénelon, qui regroupe 19 communes et 9 618 habitants (source INSEE 2013).

Actuellement soumise au règlement national de l'urbanisme (RNU), la collectivité a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 10 janvier 2008. Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2016.

Le projet est d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2026, ce qui nécessitera 122 logements supplémentaires dont 108 constructions nouvelles (incluant les besoins pour la population existante). Pour accompagner le développement souhaité, le projet de PLU permet de mobiliser 36,4 hectares dont 20,96 ha pour l'habitat et 15,44 ha pour les activités économiques.



Localisation de la commune de Saint-Geniès (source Google Maps)

La commune intersecte le site Natura 2000 (FR7200666) *Vallées des Beunes*, constitué d'un ensemble de coteaux calcaires avec une végétation à affinité méditerranéenne et de zones humides parfois tourbeuses. À ce titre, l'élaboration du plan local d'urbanisme a fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives résiduelles. La démarche et la procédure afférentes sont détaillées dans le rapport de présentation, établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Geniès comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme, mais son contenu appelle les remarques suivantes.

### A) Remarques générales

Le résumé non technique se réduit à un exposé très succinct des éléments de contexte concernant la commune et des orientations figurant dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les principaux éléments du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement, de l'explication des choix retenus et de l'analyse des impacts du projet sur l'environnement ne sont ainsi pas repris. En ce sens le document produit ne permet pas un accès synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. L'Autorité environnementale rappelle qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière pédagogique et complète, du projet et de ses effets sur l'environnement. Le résumé non technique devrait en conséquence être amélioré, et gagnerait de plus à être placé au début du rapport de présentation, pour une meilleure compréhension du

projet de PLU par le public.

Le rapport de présentation paraît par ailleurs proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU. Le dossier est globalement lisible et d'une appréhension aisée. En particulier, chaque sous-partie du diagnostic socio-économique est conclue par un tableau Atout/Opportunités/Contraintes/Menaces, permettant une bonne appréhension des principaux enjeux. Le système d'indicateurs de suivi du PLU proposé est par contre incomplet. Des indicateurs généraux permettant de suivre l'évolution de la population (nombre d'habitants, nombre de permis accordés...) ainsi que des indicateurs liés au suivi de l'assainissement (qualité de l'eau en sortie de la station d'épuration, nombre d'habitants raccordés à la station, nombre et fonctionnement des installations d'assainissement autonome...) permettant de suivre annuellement l'adéquation entre le projet et sa mise en œuvre, seraient par exemple utiles. Il serait judicieux d'indiquer pour chaque indicateur sa source et sa valeur à l'état zéro.

## **B) Diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

### **1. Diagnostic socio-économique**

De 1968 à 2013, la population communale est passée de 765 à 963 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de +0,5 % sur la période. De 1968 à 1982 la population décroît du fait d'un solde naturel négatif, puis la commune connaît une constante augmentation de sa population de 1982 à 2008 (+1,16 % par an en moyenne) du fait d'un solde migratoire important. Depuis 2008, le taux d'évolution annuel a chuté, passant à +0,31 % par an, du fait d'un net repli du solde migratoire.

La population se caractérise par un desserrement des ménages, la taille des ménages n'ayant cessé de diminuer depuis 1968 pour atteindre 2,36 habitants par logement en 2013.

Le parc de logement a augmenté fortement de 1968 à 2013, passant de 257 à 730 logements. En 2013, les résidences principales représentent 55,8 % du parc, les résidences secondaires 34,2 % et les logements vacants 10 % (soit 73 logements vacants). Une étude plus fine des logements vacants menée en 2016 a permis d'identifier 13 logements vacants sur le territoire communal, ce qui représente un différentiel important.

Entre 1990 et 2013, 147 logements ont été construits dont 50 ont servi à compenser le phénomène de desserrement des ménages. La consommation d'espace pour l'habitat a été de 16,06 ha (72 logements) sur la période 2001-2015. Hors activité agricole, la consommation d'espace pour l'activité économique et touristique a été de 4 hectares (14 constructions et 3 aménagements) sur la période 2001-2015. La consommation d'espace pour l'activité agricole a été de 3,80 ha (23 constructions) sur la période 2001-2015.

### **2. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution**

L'analyse de l'état initial de l'environnement proposée dans le rapport de présentation aborde l'ensemble des spécificités environnementales de la commune. Les milieux naturels sont notamment décrits au travers de l'identification de « zones de protection » présentes sur le territoire communal. Néanmoins, certaines thématiques appellent des observations de l'Autorité environnementale.

#### *2.1 Risques*

La commune est concernée par un risque sismique très faible, de niveau 1. Par ailleurs, douze cavités ont été identifiées sur le territoire communal.

Concernant les risques technologiques, on note que la commune est traversée en limite ouest par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression. Quatre sites pollués sont également répertoriés dans l'inventaire des sites industriels et activités de service du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Une carte page 171 du rapport de présentation permet de les localiser sur le territoire communal.

Le risque incendie de forêt est important : le nombre d'habitations isolées situées en zone sensible est estimé à plus de 60 et la surface à débroussailler autour des habitations à plus de 400 ha. Le rapport présente une carte des équipements de défense incendie de la commune : treize points incendie sont identifiés. Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a également identifié cinq secteurs (La Blageonnie, La Brousse, Hyronde, Vialard et Fage) où la défense incendie devra être renforcée. Le rapport de présentation ne précise pas l'état de fonctionnement des équipements existants. L'Autorité environnementale estime que ces éléments d'information doivent être intégrés au dossier, et ce d'autant plus que le risque est important.

## 2.2 Eau – Assainissement

Le rapport de présentation indique que les sources de la commune ne sont plus exploitées pour l'alimentation en eau potable. La commune est alimentée par les sources de Saint-Vincent et du forage de Proissans. Les besoins en eau potable sont multipliés par trois ou quatre en période estivale. Des précisions chiffrées concernant la capacité du réseau d'eau potable auraient du être intégrées au rapport de présentation, afin de s'assurer de la capacité d'approvisionnement en eau potable au regard du projet démographique communal.

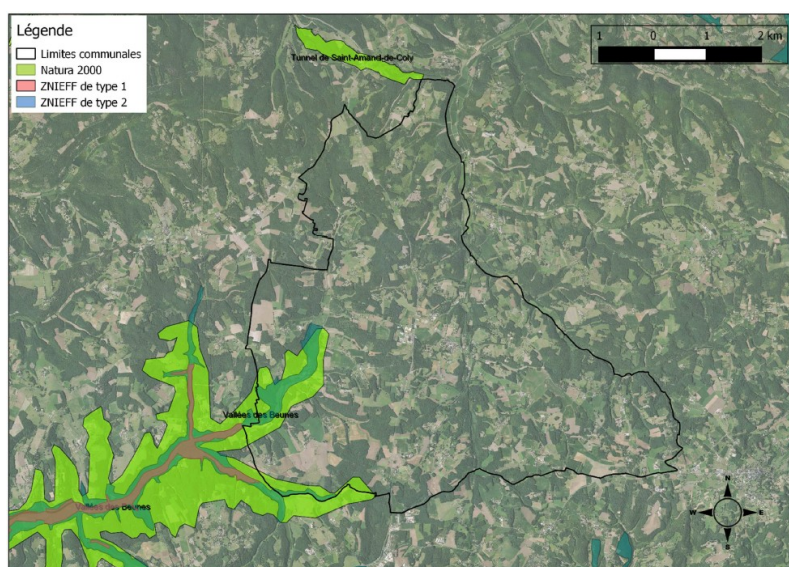
La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement réalisé en 2004. Seul le bourg est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Celui-ci est composé d'un réseau séparatif et d'une station d'épuration d'une capacité de 183 équivalents habitants (EH). Les rejets se font dans La Chironde. En 2014, 156 habitants étaient raccordés à cette station. Un bilan réalisé en 2014 indique que l'eau traitée est de bonne qualité. Il est indiqué que le village de Hyronde, le hameau de Fages ainsi que les secteurs périphériques du bourg qui se développent sur la rive droite de la Chironde et le Pech d'Albret peuvent être raccordés à la station existante. Cependant, aucune information concernant les échéances de réalisation et la capacité de la station à recevoir ces raccordements supplémentaires n'est fournie dans le dossier, qui devra donc être complété.

Tous les autres secteurs relèvent de l'assainissement autonome : Hyronde, La Bourquerie, Le Bourg au niveau de la gare, Cancelet, au sud du bourg, Riaud, la Peyrière et les Garrigues, Palmont et Fages. Le rapport de présentation indique que tous ces secteurs sont favorables à un assainissement individuel. Néanmoins, le dossier n'intègre pas de description précise de l'état des installations existantes, de leur fonctionnement (extraits de rapport SPANC<sup>1</sup>) et des dispositifs préconisés. Il est seulement indiqué en page 90 du rapport de présentation que *les assainissements individuels contrôlés tous les huit ans par le SPANC sont conformes à la réglementation en vigueur*. Des éléments complémentaires seraient nécessaires pour mieux appréhender cette problématique et ses conséquences environnementales, notamment l'impact de l'assainissement autonome sur les milieux récepteurs.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la commune dispose d'un réseau pluvial créé en 2009 dans le bourg. Dans le village de vacances de la Peyrière les eaux de pluie sont évacuées dans un puisard.

## 2.3 Biodiversité

Outre le site Natura 2000, la commune est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 *Vallées Est coteaux des petites Beunes et de la grande Beune*, pour partie incluse dans le périmètre du site Natura 2000.



Carte des zonages d'inventaire et de protection sur la commune de Saint-Geniès (source rapport de présentation)

Le territoire communal se caractérise par la présence de zones humides représentant 431 ha dont près de

1 Service Public d'Assainissement Non Collectif

43 % sont aujourd'hui altérées. La préservation de ces espaces paraît essentielle au regard de leurs forts enjeux écologiques.

Le rapport présente la trame verte et bleue régionale (réservoirs et corridors écologiques) issue du schéma régional de cohérence écologique Aquitaine (SRCE). Les trois cours d'eau de la commune (la Grande Beune à l'ouest, la Chironde au centre et le ruisseau de Sireyjol à l'est) constituent des corridors écologiques principaux, et leurs affluents des corridors secondaires. Sur les coteaux, les boisements de feuillus et forêts mixtes constituent un réservoir de biodiversité morcelé. La préservation de ces continuités constitue un enjeu important pour la commune pour le maintien de l'effet de massif et donc de leur intérêt écologique.

Enfin, l'Autorité environnementale note que le dossier intègre une carte du fonctionnement écologique ainsi que de la circulation du grand gibier à l'échelle communale.

#### 2.4 Potentiel de densification

L'analyse du potentiel de mutation du bâti existant figurant dans le rapport de présentation est incomplète. Elle n'intègre pas de carte localisant l'enveloppe du bâti existant, ni les parcelles pouvant faire l'objet de densification (dents creuses ou divisions parcellaires). Par ailleurs, celle-ci se limite à des tableaux présentant les surfaces non bâties pouvant être mobilisées au sein de l'enveloppe urbaine existante. Aucune carte localisant ces parcelles ne figure dans le dossier. Cette analyse devrait être mieux explicitée et illustrée par des cartographies afin de bien visualiser le potentiel foncier mobilisable en densification.

De même, une analyse plus fine du potentiel de densification des zones d'activités existantes aurait pu être menée.

### C) Projet communal et prise en compte de l'environnement

#### 1. Projet communal

Le projet communal est d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires d'ici 2026, soit une dynamique démographique de +1,46 % par an, beaucoup plus importante que celle observée sur les périodes précédentes. Il s'agit du scénario de développement qualifié de « haut » parmi les trois étudiés. Ce choix n'est pas suffisamment justifié au regard de la tendance passée et il devrait être mieux argumenté dans le dossier.

Le rapport présente une analyse du besoin en logements, intégrant à la fois une analyse du besoin pour la population existante (dit « point mort ») et une analyse du besoin pour les nouveaux arrivants. Le point mort est estimé à environ 30 logements en faisant l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,2 habitants en 2026 contre 2,36 en 2013. Le besoin en logements pour les nouveaux arrivants est estimé à 90 logements, et 122 logements seraient donc nécessaires au total pour permettre la mise en œuvre du projet communal. L'Autorité environnementale constate que la commune a fait le choix d'identifier des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, pour un usage d'habitation. Toutefois, le rapport de présentation ne contient pas les informations nécessaires, tant sur l'absence d'impact sur l'activité agricole que sur la qualité paysagère des sites au regard des possibilités d'évolution des bâtiments existants. Parmi les vingt-deux constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les treize logements vacants identifiés, quatorze sont pris en compte dans le calcul, sans que ce nombre soit clairement expliqué.

Pour répondre à la demande, 108 nouveaux logements apparaissent donc *in fine* devoir être construits. Le besoin foncier correspondant est estimé par la commune à 21,1 ha (16,2 hectares de besoin réel en faisant l'hypothèse d'une surface moyenne par logement de 1 500 m<sup>2</sup>, avec prise en compte d'un coefficient de rétention foncière de 30%). Le projet de PLU permet de mobiliser 20,96 ha pour l'habitat (17,33 ha en densification, 0,48 ha en STECAL et 3,15 ha en extension). Malgré une nette réduction de la surface moyenne par logement par rapport à la période précédente (2 230 m<sup>2</sup> en moyenne sur la période 2001-2015), les densités prévues demeurent faibles.

Concernant son projet économique, la commune souhaite se donner les moyens d'accueillir plus d'une quarantaine d'entreprises dans les dix prochaines années, correspondant au scénario haut de développement parmi les 3 scénarios étudiés. La surface nécessaire à ce développement est évaluée à 13,4 ha par la commune : développement de douze entreprises existantes avec une extension de 1 000 m<sup>2</sup> et installation de trente-cinq nouvelles entreprises sur une superficie moyenne de 2 600 m<sup>2</sup>, soit 10,3 ha avec la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière de 30%. La commune a pour objectif de renforcer le développement le long de la RD704, axe identifié comme stratégique pour le développement économique du territoire. Le projet de PLU permet de mobiliser 15,44 ha pour les activités économiques (7,65 ha en densification et 7,79 ha en extension). L'Autorité environnementale souligne que les surfaces ouvertes à

l'urbanisation sont importantes par rapport aux besoins estimés et insuffisamment justifiées. Les surfaces ouvertes devraient être reconsidérées afin de maintenir une cohérence entre les besoins identifiés et le projet de PLU.

Globalement, le projet de PLU conduit à consommer 36,4 ha pour le développement de l'habitat et des activités économiques et touristiques. Sur la période 2001-2015, la consommation d'espace a été de 20,06 ha pour l'habitat et les activités économiques (hors activité agricole) et de 23,86 ha si on intègre également l'activité agricole. On constate donc que le projet de PLU ne conduit pas à une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

## **2. Prise en compte de l'environnement dans les secteurs ouverts à l'urbanisation**

Le rapport de présentation analyse les incidences environnementales de toutes les zones ouvertes à l'urbanisation.

L'Autorité environnementale souligne la démarche d'évitement menée sur la zone 1AUy au sud de la commune, qui a conduit à éviter des boisements de feuillus pouvant abriter le Lézard ocellé, espèce faisant l'objet d'une protection nationale. Cet évitement est pris en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone. Cette même démarche d'évitement a été menée au niveau de la zone 1AU de la Petite Cassagne où deux parcelles ont été écartées et classées en zone naturelle du fait de la présence d'une chênaie pouvant potentiellement constituer un gîte pour les chauves-souris.

Cette démarche d'évitement n'a pas été menée dans la zone 1AUy des quatre Routes où 0,93 ha de boisements de feuillus et boisements mixtes seraient détruits. Elle n'a pas non plus été menée dans la zone 1AU de la Petite Cassagne, le Rieu et le Pech d'Albet où 0,49 ha de boisements de feuillus vont être impactés. Le dossier conclut à un impact négatif assez faible de ces destructions d'habitat. L'Autorité environnementale souligne néanmoins que les incidences sont potentiellement importantes du fait de la destruction d'habitats à enjeu et que la démarche d'évitement attendue des PLU, aurait dû être privilégiée. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles devrait être re-questionnée.

Pour la zone du nord du bourg et de Pech de Diane il est indiqué *qu'une partie des habitations pourront être raccordées à l'assainissement collectif*, sans plus de précision ni d'échéancier de travaux d'extensions du réseau d'assainissement le cas échéant. L'Autorité environnementale estime que le dossier devrait être plus explicite sur le nombre d'habitations qui seront raccordées à l'assainissement collectif, afin d'évaluer si la station d'épuration sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires induits par le développement démographique envisagé. Les informations présentes dans le dossier et l'absence de fourniture du zonage d'assainissement ne permettent pas d'affirmer avec certitude que ces nouvelles constructions bénéficieront d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Compte tenu du raccordement potentiel supplémentaire de secteurs urbains déjà existants et de certaines habitations des futures zones ouvertes à l'urbanisation, la faible capacité résiduelle de la station d'épuration ne permettra vraisemblablement pas de répondre à la nouvelle demande. En l'absence de projet d'extension de la station d'épuration, l'impact de l'assainissement collectif sur les milieux récepteurs n'est donc pas correctement évalué. Le dossier devrait être complété en ce sens.

Par ailleurs, pour les zones ouvertes à l'urbanisation et non desservies par l'assainissement collectif, aucune investigation n'a été menée pour déterminer la capacité des sols à l'infiltration. L'Autorité environnementale estime que l'impact de l'assainissement autonome sur les milieux récepteurs n'a pas été analysé et que le dossier devrait être complété sur ce point. Les eaux de ruissellement seront quant à elles infiltrées sur la parcelle.

## **3. Incidences sur Natura 2000**

Le site Natura 2000 est classé en zone naturelle « N », qui notifie des milieux naturels qu'il convient de protéger. L'Autorité environnementale note la volonté affichée par la commune de préserver ces milieux. Cependant, le règlement permet des aménagements (extensions d'habitation, affouillements...) pouvant avoir des impacts potentiels sur les milieux et contribuer ainsi potentiellement à une dégradation du site. Les impacts potentiels du projet de PLU sur l'environnement ne sont donc pas complètement évalués dans le dossier. Si le règlement est maintenu en l'état, un complément d'analyse devrait figurer dans le dossier.

Par ailleurs, les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent en dehors du site Natura 2000. Le rapport de présentation conclut à une absence d'impact direct et indirect de l'urbanisation sur le site Natura 2000. L'Autorité environnementale estime cependant que les incidences indirectes ne sont pas correctement analysées du fait de l'absence d'analyse des impacts de l'assainissement autonome sur les milieux récepteurs mise en avant dans le paragraphe C3 du présent avis.

#### 4. Prise en compte de la trame verte et bleue

Le projet de PLU prend en compte la trame verte et bleue. L'Autorité environnementale souligne la volonté communale de la préserver au regard des forts enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Certaines continuités écologiques sont préservées dans l'espace urbain à travers les orientations d'aménagement et de programmation qui permettent la préservation ou la création de haies. De plus, certains boisements (haies, bosquets) sont classés en espaces boisés classés (EBC). L'Autorité environnementale note cependant que la surface totale de boisements concernée par le classement en EBC n'est pas mentionnée dans le dossier. Cette information devrait être mise à disposition du public.

Les cours d'eau et leur ripisylve sont classés en zone naturelle Nr où « les arbres devront être préservés sauf contraintes liées à la sécurité ». Malgré une volonté affichée de préservation, le règlement ne comprend pas de règles spécifiques à cette sous-zone et ne permet donc pas de fait une réelle protection. Le règlement devrait donc être complété.

### III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Geniès vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2026. Le projet de PLU permet de mobiliser 36,4 hectares dont 20,96 ha pour l'habitat et 15,44 ha pour les activités économiques.

L'autorité environnementale appelle l'attention sur les points suivants du projet communal :

- le projet de développement démographique retenu correspondant au scénario « haut » en rupture par rapport aux tendances actuelles devrait être plus solidement justifié dans le dossier ;
- les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour les activités économiques paraissent surdimensionnées par rapport au besoin en foncier identifié dans le rapport de présentation. Le projet communal devrait être repris afin de mettre en cohérence les besoins et le potentiel d'urbanisation permis par le PLU, ce qui devrait conduire à une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- de manière globale, ce projet de PLU ne s'intègre pas dans une démarche de modération de la consommation d'espace, par rapport à la consommation d'espaces observée sur la période 2001-2015.

L'Autorité environnementale souligne également, qu'en l'absence de système d'assainissement collectif sur la majorité des espaces ouverts à l'urbanisation et en l'absence d'analyse de l'évolution de la capacité de la station d'épuration au regard des raccordements supplémentaires potentiels, l'impact sur les milieux de l'assainissement individuel n'a pas été complètement évalué. Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration sur l'ensemble de ces zones devrait à *minima* être réalisée et ajoutée au dossier.

Par ailleurs, l'ouverture de certaines nouvelles zones à l'urbanisation permet la destruction potentielle d'habitats présentant un enjeu important. La démarche d'évitement avec recherche d'alternatives doit donc être menée à son terme sur ces secteurs, aboutissant ou bien à des périmètres reconsidérés ou bien à des compléments de justification et à une analyse plus fine des impacts potentiels, qui seront à intégrer au dossier. De même, la protection du site Natura 2000 des *Vallées des Beunes* et des continuités écologiques pourrait être affinée afin de permettre une préservation optimale de ces secteurs à forts enjeux environnementaux.

Enfin, le dossier devrait être modifié par l'ajout de compléments relatifs à la défense incendie ainsi que par une amélioration du résumé non technique.

Le Président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN