















*Forêt de Saint-Germain-Beaupré, Combes de la Cazine, Étang de la Cazine, Étang de Vitrat et Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours ;*

- un inventaire des zones à dominantes humides réalisé sur la région Limousin et dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vienne, qui met en avant l'existence d'un important réseau de zones humides, lié au chevelu hydrographique parcourant le territoire intercommunal.

La MRAe souligne que l'analyse de l'état initial de l'environnement aurait utilement pu comporter une carte de synthèse de ces espaces afin d'illustrer leur répartition géographique. En outre, il aurait été utile de dégager et hiérarchiser les enjeux environnementaux liés aux différents milieux présents sur le territoire afin de s'assurer de leur bonne prise en compte par le projet de PLUi.

En ce qui concerne la trame verte et bleue (TVB), le rapport de présentation contient des éléments issus du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Limousin, approuvé le 2 décembre 2015, mais ne présente pas la manière dont ces informations ont été déclinées et affinées à l'échelle du projet de PLUi au sein du document. Il conviendrait donc de compléter le rapport de présentation en ce sens, les seules données du SRCE ne permettant d'identifier clairement la TVB de l'intercommunalité.

***La MRAe recommande de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement avec des informations permettant de garantir la bonne information du public et s'assurer d'une prise en compte satisfaisante des enjeux environnementaux dans la définition et la mise en œuvre ultérieure du projet.***

### **3. Risques naturels et technologiques**

Le rapport de présentation contient des éléments liés aux différents risques présents sur le territoire intercommunal. Ceux-ci sont principalement liés aux remontées de nappes, aux mouvements de terrain ou à la présence de mines uranifères.

La MRAe recommande de présenter ces informations à une échelle plus mobilisable que celle retenue. En effet, l'essentiel de ces informations est présenté sous forme cartographique, à l'échelle intercommunale. Ce manque de précision n'est pas favorable à une information du public pertinente.

En outre, le rapport de présentation doit impérativement être mis à jour en ce qui concerne les risques liés aux sites miniers uranifères. Les développements qui y sont liés sont particulièrement incomplets et ne permettent pas de localiser les sites. Le rapport de présentation indique : « *si la commune dispose d'informations dans ses archives, elle est invitée à les prendre en compte dans son document d'urbanisme* ». Cette recommandation, probablement issue du porter à connaissance de l'État, n'a fait l'objet d'aucun développement ou explication dans le rapport de présentation, contrairement à ce qui y était préconisé.

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation avec une information claire et mobilisable permettant de s'assurer de la bonne prise en compte de l'ensemble des risques affectant le territoire intercommunal.***

### **4. Ressource en eau potable et gestion des eaux usées**

Le rapport de présentation contient des informations très sommaires quant à l'alimentation du territoire en eau potable et à la gestion des eaux usées.

Si le document dresse la liste des captages destinés à l'alimentation en eau potable présents sur le territoire, il ne donne aucune information sur les volumes prélevés, les volumes autorisés, la ressource au sein de laquelle ils s'alimentent ou encore la qualité du réseau de distribution. **En l'état, il est impossible de se prononcer sur la soutenabilité des développements envisagés au regard de la capacité à alimenter la population en potable.**

En ce qui concerne la gestion des eaux usées, le document se borne à fournir une liste des seize stations d'épuration existantes, en indiquant leur capacité théorique de traitement. Si une cartographie indique la localisation approximative des stations ainsi que leur conformité en équipement et performance en 2014, aucun développement n'est consacré à leur capacité actuelle à gérer et traiter les effluents, ou encore la capacité disponible en termes de raccordements. **L'absence de description du réseau de collecte des eaux usées ne permet pas de déterminer son état et les éventuelles difficultés qu'il pourrait rencontrer**, ni s'il est de type unitaire ou séparatif. Aucune description de la gestion des eaux pluviales n'est fournie.

Enfin, **aucune information n'est fournie sur l'assainissement non collectif**, ce qui ne permet pas de déterminer quel est le recours à ce mode de traitement des eaux usées sur le territoire intercommunal, les



difficultés qu'il pourrait rencontrer et les contraintes qui pourraient en limiter l'intérêt.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation avec des informations précises et détaillées sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et sa suffisance au regard des besoins prévus par le développement intercommunal, ainsi que sur tous les modes de gestion des eaux usées et pluviales.**

## D. Projet communal

### 1. Scénarios de développement

Le PLUi du Pays Sostranien a pour objectif d'encadrer le développement de l'intercommunalité à l'horizon 2030. Le rapport de présentation présente quatre scénarios différenciés de développement, envisagés par les élus. Cependant l'absence d'échelle ou d'indication d'objectifs chiffrés ne permet pas de les comparer<sup>5</sup>.

Le rapport de présentation indique que le choix des élus s'est finalement porté sur un cinquième scénario, reprenant pour partie les éléments des scénarios 2 « Le Grand Sostranien » et 4 « La perle verte »<sup>6</sup>. Les orientations principales de ce scénario sont « d'affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable » et de « conforter une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée ».

### 2. Développement démographique et construction de logements

Le projet de PLUi est d'atteindre 13 000 habitants d'ici 2030, soit une croissance annuelle moyenne de la population de +0,58 % par an, fondée sur le prolongement de la tendance connue entre 1999 et 2010. Cet objectif implique l'accueil de 124 habitants supplémentaires par an entre 2015 et 2030. Alors que le « diagnostic stratégique » indique que la population intercommunale a diminué de 53 habitants par an entre 2010 et 2015, aucun élément ne vient expliquer comment et pourquoi la tendance connue va totalement s'inverser et aboutir avec une croissance démographique importante (cf. également plus haut dans l'avis § B-1 Démographie).

**La MRAe estime qu'en l'état, les justifications du projet démographique envisagé sont très insuffisantes et que le rapport de présentation doit être complété avec les éléments permettant de comprendre le projet intercommunal.**

Pour permettre l'accueil de la population envisagée, et en tenant compte du desserrement des ménages, le PLUi détermine un besoin de 887 logements à réaliser entre 2015 et 2030, soit 55 logements par an. Ce besoin a été réévalué à 679 logements à réaliser sur la période réduite allant de 2020 à 2030, soit 68 logements par an. La MRAe souligne que, si le projet a actualisé le nombre de logements à réaliser pour la période en l'augmentant du fait de la moindre dynamique connue, il n'a pas tenu compte des données de l'INSEE indiquant une diminution de la démographie ce qui aurait dû conduire la collectivité à réinterroger ses objectifs.

En outre, le projet de production de logements n'envisage, *in fine*, aucun objectif de réduction de la vacance existante, mais seulement celui d'une absence d'augmentation du nombre de logements vacants (objectif d'un maintien en 2030 du nombre de 889 logements vacants existant en 2015). Les manques du diagnostic à cet égard ne permettent pas de déterminer les outils ou actions qui pourraient contribuer à la résorption de ce phénomène et à l'intégration d'objectifs ambitieux en la matière. En l'état du dossier l'objectif de non augmentation de la vacance n'apparaît pas suffisant au regard de l'enjeu. Enfin, alors qu'il identifie plus de 400 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le PLUi n'intègre aucune contribution de ce potentiel dans la satisfaction des besoins en logements. Ces points d'attention sont importants dans la mesure où la diminution des besoins en logements neufs permet une diminution des espaces consommés pour la réalisation des objectifs communaux.

**La MRAe recommande d'apporter des explications plus précises quant aux options retenues en matière de création de logements et de justifier les objectifs du PLUi en la matière, notamment en intégrant la mobilisation des logements vacants et de changements de destination potentiels .**

5 NB : Le graphique lié au scénario n°3, présenté en page 39, est en réalité celui du scénario n°2. Il conviendrait de rectifier cette erreur.

6 Le scénario n°4 intitulé « La perle verte » est appelé dans d'autres parties du document « La technopole verte », il conviendrait d'unifier cette dénomination dans tous le document.

### 3. Consommation d'espace et densités envisagées

Le PLUi envisage la mobilisation de 96,9 ha de surfaces réparties en 74,6 ha de surfaces en densification et 22,3 en extension pour le développement de l'habitat. La MRAe souligne que le rapport de présentation ne présente pas les besoins en espaces liés au développement des activités économiques et, *a fortiori*, ne les quantifie pas. Ceci ne permet pas de disposer d'une information suffisante sur le projet. En outre, l'absence de données précises dans l'analyse de l'état initial de l'environnement ne permet pas d'appréhender pleinement les efforts de modération de la consommation d'espace opérés.

Si le PADD affiche un objectif de densité de 12,5 logements par hectare, aucun élément du document ne vient appuyer cette volonté et lui donner une portée opérationnelle. Il aurait été opportun d'intégrer des objectifs de densités et des prévisions de réalisation de logements au sein du règlement et des différentes orientations d'aménagement et de programmation, qu'elles soient sur les secteurs à urbaniser ou les espaces en densification.

***La MRAe recommande d'apporter des compléments importants pour garantir la mise en œuvre d'un projet participant à la mise en œuvre des objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces.***

## E. Prise en compte de l'environnement par le projet

### 1. Préservation des espaces les plus sensibles

Le projet de PLU opère plusieurs choix visant à garantir une bonne prise en compte de l'environnement.

Il intègre l'identification et la protection de très nombreux linéaires de haies dont les fonctionnalités multiples constituent un enjeu pour le territoire, que ce soit en matière de biodiversité ou de protection contre les risques d'érosion et d'inondation.

Le PLUi a également protégé l'intégralité des zones humides identifiées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et garantit l'absence d'atteintes directes à ces milieux sensibles. Cette protection recouvre notamment l'ensemble des ripisylves des cours d'eau du territoire intercommunal. Toutefois, les atteintes indirectes potentielles, liées notamment aux différents dispositifs d'assainissement des eaux usées ne sauraient être appréciées au regard du manque d'information en la matière au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

**Le rapport de présentation intègre également l'identification de secteurs participant à la trame verte et bleue du territoire, par le biais de l'utilisation d'un zonage spécifique Ace. La MRAe souligne toutefois, au-delà des questions de méthodologie relevées plus haut, que le règlement qui y est lié est imprécis et ne permettra pas de garantir la préservation de ces milieux qui, en l'état, sont soumis aux mêmes dispositions que la zone agricole.**

### 2. Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation

Le PLUi ne présente aucune analyse environnementale des secteurs ouverts à l'urbanisation ce qui ne permet pas de s'assurer de la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des incidences sur l'environnement.

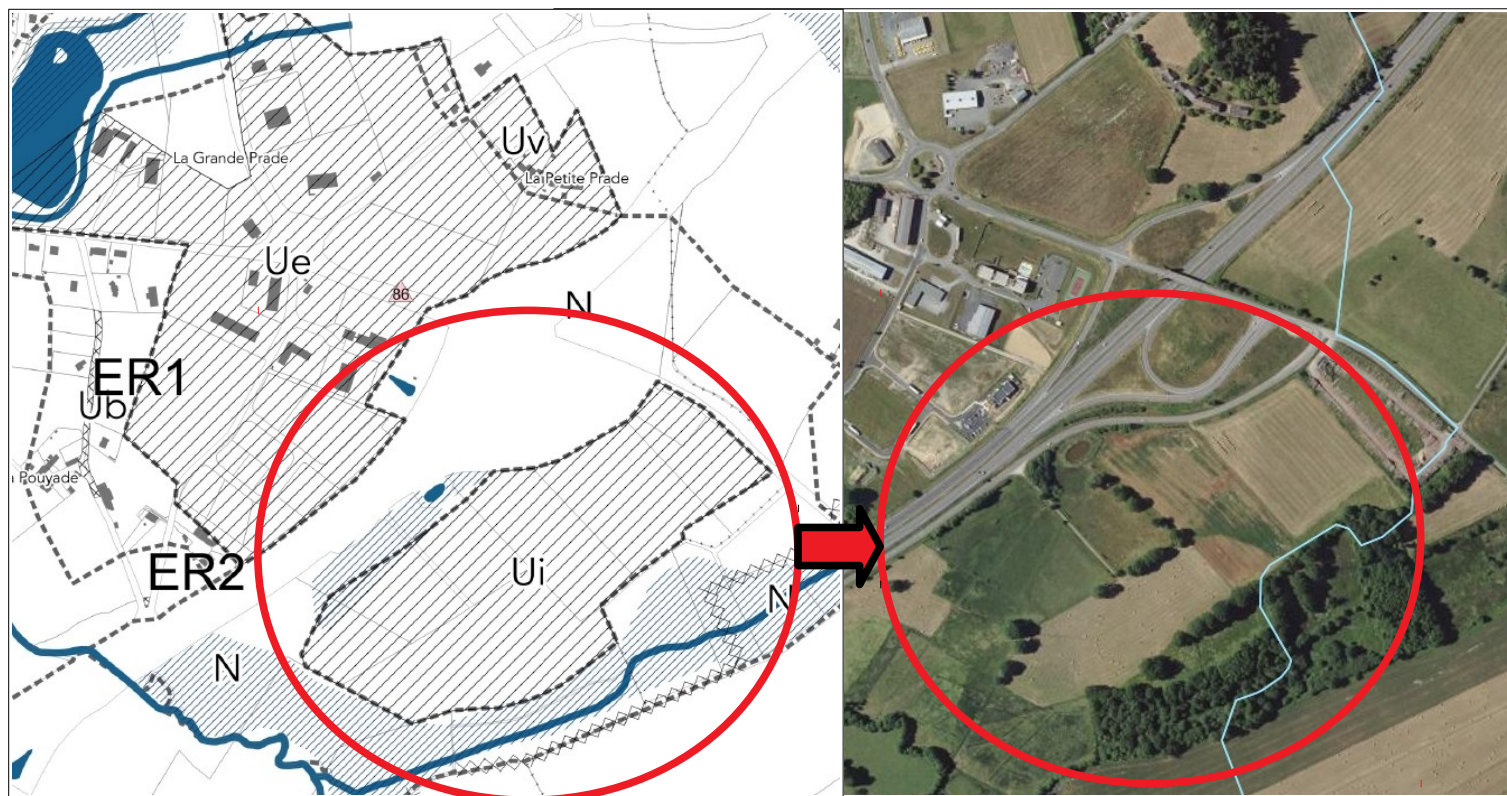
À cet égard, il conviendrait notamment de réinterroger la réalité des différents zonages retenus pour les secteurs. Outre, la problématique de délimitation incertaine des enveloppes urbaines précédemment mentionnée, il apparaît que certains secteurs naturels et agricoles sont intégrés par erreur au sein des différents zonages urbanisés U.

Ainsi, par exemple (cf. illustration ci-après), le PLUi identifie une vaste zone Ui, sur le secteur de la Prade, dans la commune de la Souterraine, alors que ce secteur n'apparaît pas avoir fait l'objet d'une quelconque forme d'urbanisation. Il conviendrait donc de s'assurer de l'adéquation entre les zonages retenus et la réalité de l'occupation des sols, et, le cas échéant, d'ajuster les données relatives aux espaces à urbaniser contenus dans les différentes pièces du document.

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en intégrant une analyse des différentes zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet, que ce soit pour le développement de l'habitat ou des activités économiques, afin que ces éléments participent à la démonstration de la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des incidences sur l'environnement,***

qui n'apparaît pas clairement dans le projet à son stade actuel.

Enfin, l'absence d'éléments suffisamment mobilisables relatifs aux différents risques affectant le territoire ne permet pas de s'assurer d'une prise en compte suffisante dans les choix des secteurs de développement du territoire. Il conviendra de compléter le rapport de présentation en ce sens et d'ajuster, le cas échéant, les zonages.



Exemple de décorrélation entre le zonage retenu du secteur Ui de la Prade et l'occupation des sols (Source de la photo aérienne : Géoportail)

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

Le projet de PLUi du Pays Sostranien vise à encadrer le développement de l'intercommunalité à l'horizon 2030. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 13 000 habitants, nécessitant la réalisation de 680 logements et la mobilisation de 96,9 ha, dont 23 en extension pour l'habitat.

La MRAe estime que le rapport de présentation du PLUi ne permet pas de justifier les options retenues, que ce soit dans les choix de développement opérés comme dans les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

Les données contenues dans le document, dont la forme mériterait d'être fortement revue afin d'en garantir la meilleure accessibilité au public, sont souvent en décalage temporel avec la situation du territoire intercommunal. La faiblesse du diagnostic ne permet ni d'étayer les choix faits par l'intercommunalité ni d'éclairer le public sur les motivations de ces choix.

L'analyse de l'état initial de l'environnement mériterait également d'être complétée, à de nombreux égards, par des informations précises permettant d'apporter la démonstration d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement dans l'élaboration du projet de PLUi, ainsi que celle de la mise en œuvre d'un projet

contribuant aux objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

En l'état, le rapport de présentation ne permet pas de s'assurer de la mise en œuvre d'une démarche suffisante d'évitement des incidences sur l'environnement, que ce soit dans la définition du projet intercommunal ou dans les choix opérés pour sa mise en œuvre.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

**signé**

Hugues AYPHASSORHO

# Annexe

## **Article R.151-1 du Code de l'urbanisme**

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

## **Article R.151-2 du Code de l'urbanisme**

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
  - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
  - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
  - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
  - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
  - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

## **Article R.151-3 du Code de l'urbanisme**

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont

l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.