

REÇU LE 06 JUIN 2019

Direction départementale  
des territoires

Service urbanisme habitat  
Unité planification

dossier suivi par : Marc Genesty  
Tél. : 05 55 12 95 30 – fax : 05 55 12 90 99  
Courriel : marc.genesty@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Président

Communauté de communes  
Gartempe Saint-Pardoux  
16, avenue de Lorraine  
87290 CHATEAUPONSAC



Objet : élaboration du plan local d'urbanisme  
intercommunal de Gartempe Saint-  
Pardoux

Limoges, le - 4 JUIN 2019

réf : Dossier de projet arrêté le 5 février 2019, reçu  
en sous-préfecture le 5 mars 2019

Par délibération du 8 février 2016, le conseil communautaire de Gartempe Saint-Pardoux a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire.

Par délibération du 5 février 2019, il a arrêté le projet de révision de ce PLUi que vous m'avez transmis pour avis.

Le présent courrier constitue l'avis de l'État sur ce dossier. L'analyse technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part identifie l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le contenu de cet avis.

Dans le projet arrêté par votre collectivité, l'objectif annoncé est d'accueillir 216 nouveaux habitants d'ici 2030. Cet objectif apparaît assez réaliste compte-tenu de l'évolution démographique constatée depuis 1999 (+0,2 %/an en moyenne) et de l'attractivité résidentielle liée à la proximité du territoire avec les pôles d'emploi des bassins de Limoges et de La Souterraine, renforcée par son accessibilité via l'A 20 et la RN 145.

Votre collectivité affiche dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sa volonté de lutter contre la vacance et la dégradation du bâti. Le calcul prospectif concrétise cet objectif, il prend en compte le réinvestissement de 24 logements vacants et la transformation de 24 bâtiments en logements. Cela réduit d'autant le besoin de construction qui est ainsi évalué à 220 logements, soit environ 20 par an. Cependant, l'examen attentif du projet de zonage montre qu'en cumulant l'ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat, il serait possible de construire plus du double de ce nombre de logements.

Le projet de zonage diverge sensiblement de l'armature territoriale proposée, il ne recentre pas suffisamment l'urbanisation sur les bourgs. En effet, une centaine de hameaux est maintenue en zones U, leur superficie cumulée est de 251 ha quand celles des zones UA et UB est de 257 ha. Certains d'entre eux, qui sont supports d'activités agricoles, ne devraient pas accueillir

P.J. : Analyse technique du projet d'élaboration  
du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux

d'habitations nouvelles pour permettre le développement des exploitations et limiter les conflits d'usage.

Le projet de PLUi prévoit d'inscrire 60 ha en zone 2AUi pour l'extension de la zone économique de la Croisière. L'objectif de cette extension est de pouvoir offrir de grandes parcelles pour accueillir des entreprises telles que celles du secteur de la logistique. Compte tenu des caractéristiques du site, dont notamment la présence de cours d'eau, de zones humides et de secteurs boisés, une attention particulière doit être portée aux études environnementales. À ce stade, les espaces réellement aménageables ne sont donc pas identifiés.

En absence de schéma de cohérence territoriale, le PLUi doit intégrer les documents de norme supérieure. La compatibilité du PLUi avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne n'est pas démontrée. L'argumentaire est trop général et doit être complété dans les domaines de la gestion des eaux pluviales, de la préservation des zones humides et de la qualité des eaux, et du bon état des cours d'eau.

Concernant plus spécifiquement l'assainissement collectif des eaux usées, le dossier de PLUi comporte de nombreuses inexactitudes, la plus notable étant le nombre d'installations de traitement, alors que nos services en recensent 56 sur votre territoire, le dossier n'en mentionne que 18. De plus, d'après les informations dont nous disposons, certaines d'entre elles présentent des dysfonctionnements ayant une incidence directe sur le milieu récepteur. Le dossier manque également d'informations sur leur capacité à raccorder de nouvelles habitations. En leur absence, l'ouverture à l'urbanisation devrait être reportée.

Un travail de reprise de la partie graphique du règlement apparaît nécessaire. Alors que le projet de PLUi annoncé témoigne d'une volonté de contenir l'urbanisation autour des centralités principales, en tenant compte des différents niveaux de l'armature urbaine, le zonage réalisé ne contraint pas suffisamment les possibilités de développement des hameaux et propose trop de secteurs à l'urbanisation.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, un travail complémentaire sera donc nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus.

En application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,

Le Secrétaire Général

  
Jérôme DECOURS



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale  
des territoires

*service urbanisme habitat  
unité planification*

Dossier suivi par : Marc Genesty  
Tél. : 05 55 12 95 30 – fax : 05 55 12 90 99  
Courriel : marc.genesty@haute-vienne.gouv.fr

## Analyse technique

### Projet arrêté du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux

Limoges, le – 4 JUIN 2019

## Sommaire

---

Déroulement de la procédure.....	2
1. La procédure.....	2
2. La concertation.....	2
3. Remarques sur les délibérations.....	3
Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.....	3
1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
2. Ressource en eau.....	5
3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie.....	8
4. Mobilité et transports.....	8
5. Énergies renouvelables.....	9
6. Risques.....	9
Analyse détaillée du contenu du PLUi.....	11
1. Le rapport de présentation.....	11
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	11
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	12
4. Le règlement.....	13
5. Les annexes.....	16
6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	16

# Déroulement de la procédure

---

## 1. La procédure

La communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux (CCGSP) comptait 8 communes, avant la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de Roussac, Saint-Pardoux et Saint-Symphorien-sur-Couze qui a donné naissance à Saint-Pardoux-le-Lac.

Le territoire de Gartempe Saint-Pardoux n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Il comporte deux communes (ou anciennes communes) couvertes par un PLU approuvé : Châteauponsac et Saint-Pardoux et deux couvertes par une carte communale : Roussac et Saint-Amand-Magnazeix. Le PLU de Saint-Sornin-Leulac n'était pas exécutoire lors de l'arrêt de ce PLUi.

Le projet d'élaboration du PLUi a été prescrit le 8 février 2016.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu lors du conseil communautaire du 11 avril 2018 puis au sein des conseils municipaux des 8 communes composant le territoire.

Le conseil communautaire de Gartempe Saint-Pardoux a arrêté le projet de PLUi par délibération du 5 février 2019.

En application des dispositions de l'article l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le président de la communauté de communes a transmis, le 5 mars 2019, le projet de PLUi pour avis à l'État.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet le 21 mai 2019, au titre des articles :

- L153-16 du code de l'urbanisme et L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : avis sur le projet de PLUi arrêté ;
- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zone A et N ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zone A et N ;
- L142-5 du code de l'urbanisme : avis sur les demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour les territoires non couverts par un SCOT.

## 2. La concertation

Conformément aux modalités figurant dans la délibération de prescription de la révision, la concertation a été organisée au moyen de :

- la diffusion d'articles dans les bulletins municipaux ;
- un affichage dans les mairies ;
- l'organisation de réunions publiques ;
- la mise en place d'une exposition au siège de la CCGSP ;
- la mise à disposition d'un dossier de synthèse au siège de la CCGSP et dans chaque mairie ;
- la mise à disposition d'un registre de concertation publique.

Lors du conseil communautaire du 4 février 2019, le président de la communauté de communes a exposé les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation, la

nature des observations formulées et la manière dont elles ont été prises en compte, avant de proposer l'arrêt du projet.

### **3. Remarques sur les délibérations**

Au moment de l'approbation du PLUi, une délibération pourra être prise afin d'instituer le droit de préemption urbain (DPU). Le plan des secteurs soumis au DPU figurera dans les annexes du PLUi.

## **Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme**

---

Le territoire de Gartempe Saint-Pardoux n'est pas couvert par le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé. Le PLUi doit en conséquence justifier de sa compatibilité avec un document de norme supérieure : le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne, et prendre en compte : le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma régional climat air énergie, le schéma régional des carrières, la charte du pays du Haut-Limousin et le plan régional agriculture durable.

### **1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine**

#### ***Démographie***

En 2013, le territoire comptait 5 266 habitants. Il a connu une forte baisse de population entre 1968 et 1999 jusqu'à 5 153 habitants, une faible hausse entre 1999 et 2009 et une quasi stabilité depuis lors. Des disparités sont visibles au sein de la CCSP, alors que Châteauponsac et Rancon perdent continuellement des habitants, les communes qui sont sous l'influence de Limoges (Saint-Pardoux, Saint-Symphorien-sur-Couze et Roussac) et/ou proches d'un accès à l'autoroute A20 (Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Sornin-Leulac) voient leur population augmenter au cours des périodes récentes. Pour Saint-Pardoux et Saint-Symphorien, cette augmentation approche +2 %/an entre 1999 et 2013.

En 2013, l'indice de vieillissement de la population de la communauté de communes était de 182, ce qui est sensiblement plus élevé que la moyenne en Haute-Vienne qui est de 134. Cependant, les communes qui ont vu leur population augmenter ont bénéficié d'un rajeunissement qui est également sensible au niveau communautaire. Ainsi, entre 1999 et 2013, l'indice de vieillissement communautaire a baissé de 200 à 182 alors qu'au niveau départemental, il augmentait de 123 à 134. Il apparaît ainsi que les nouveaux arrivants sont pour une part importante des ménages actifs.

Après avoir fortement baissé depuis 1968, la taille moyenne des ménages tend à se stabiliser autour de 2,1 personnes par ménage.

Le parc de logements a augmenté de 30 % depuis 1968, s'accompagnant d'une hausse des résidences secondaires (23 % en 2013) et de logements vacants (13 % en 2013). Il faut souligner que ce taux de vacance est quasiment stable depuis les années 1970 alors qu'il a augmenté de 2 % en moyenne haut-viennoise entre 2008 et 2013.

Il apparaît ainsi que la CCGSP bénéficie d'une dynamique sensiblement plus favorable que d'autres territoires du nord de la Haute-Vienne, malgré les disparités visibles en son sein : Châteauponsac, qui est pourtant la ville principale, n'en bénéficie pas.

### ***Activités économiques***

L'agriculture représente 24 % des emplois au sein de la CCGSP, contre 4 % en moyenne en Haute-Vienne. L'artisanat et le BTP contribuent aussi à une proportion d'emplois dans la sphère productive plus élevée que la moyenne départementale.

Ces activités ont une présence diffuse sur l'ensemble du territoire qui ne compte que trois zones d'activités économiques :

- la zone de Lacour à Saint-Sornin-Leulac, en projet sur la RN 145. Elle est classée en 1AU<sub>i</sub>, pour une surface de 2,59 ha (contre 7,6 ha au PLU communal, la différence étant dévolue à un projet de champ photovoltaïque) ;
- la zone d'activité de Châteauponsac sur la RD 971. Ses capacités d'accueil ne sont pas pleinement valorisées. Elle fait l'objet d'un phasage avec une zone 1AU<sub>i</sub> de 2,51 ha et une zone 2AU<sub>i</sub> de 6,08 ha ;
- le parc interdépartemental de La Croisière, entre Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Maurice-la-Souterraine en Creuse, au croisement de l'autoroute A20 et de la RN 145. Cette zone n'a pas vocation à répondre aux besoins d'activités de la CCGSP mais à ceux de niveau supra-territorial, elle n'entre donc pas en concurrence avec les deux zones précédentes. 62,7 ha de zone 2AU<sub>i</sub> sont définis pour répondre aux besoins d'extension futurs, ce classement est imposé par l'absence de réseaux et voiries, il permet l'exploitation des terres agricoles jusqu'à modification du PLU<sub>i</sub>. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable sur ce secteur.

### ***Armature urbaine***

Le projet de PLUI est bâti sur une armature urbaine à trois niveaux :

- le pôle rural de Châteauponsac ;
- les bourgs ruraux de Saint-Pardoux et Saint-Sornin-Leulac ;
- les villages de proximité.

### ***Prospective***

La communauté de commune a retenu un scénario dit « dynamique », basé sur l'attractivité résidentielle liée à sa proximité avec les pôles d'emploi des bassins de Limoges et de La Souterraine et à l'accessibilité du territoire de Gartempe Saint-Pardoux par l'A20 et les RN 145 et 147. Il conduirait à atteindre 5 410 habitants en 2030, soit une croissance de +0,34 %/an. Ce scénario ne ferait que reproduire l'évolution constatée entre 2000 et 2007, il apparaît ainsi assez réaliste.

Avec une taille de ménage de 2 personnes par ménage en 2030, les besoins en logement sur la période 2019-2030 sont estimés à 243. Compte-tenu d'un effort de transformation d'environ 24 constructions en logements, de la mobilisation de 24 logements vacants et de la création de 24 résidences secondaires, les besoins de construction sont évalués à 220 logements, soit environ 20 par an.

### ***Besoin en foncier***

En considérant une densité moyenne de logements par hectare différenciée et une ventilation des constructions selon l'armature urbaine, les besoins en foncier seraient les suivants :

Armature urbaine	Ventilation	Nombre de logements	Densité moyenne (logt/ha)	Surface, hors voirie (ha)
Pôle rural de Châteauponsac	45,00 %	100	12	8,5
Bourgs ruraux : Saint-Sornin-Leulac, Saint-Pardoux	30,00 %	65	9	7,5
Villages de proximité : Balledent, Rancon, Roussac, Saint-Amand-Magnazeix, Saint-Symphorien-sur-Couze	25,00 %	55	8	7
	Total :	220		23

L'analyse de la capacité de densification des espaces bâtis, menée en tenant compte d'un coefficient de rétention de 30 % révèle 20 ha de foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines des bourgs et des villages les plus importants. La communauté de communes envisage ainsi de répartir environ 105 logements à construire en densification et 115 en extension dans des zones 1AU qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle prévoit également 7,3 ha de zones 2AU à mobiliser à plus longue échéance.

### ***Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers***

L'analyse de la tache urbaine montre que 41,5 ha ont été consommés entre 2004 et 2014.

Les zones 1AU et 1AU<sub>i</sub> prévues à échéance 2030 ont une surface cumulée de 17,09 ha, en incluant les zones 2AU et 2AU<sub>i</sub> (hors parc de La Croisière) le total serait de 30,46 ha.

L'intention de réduire la consommation d'espace est bien affichée dans le projet. Toutefois, l'examen attentif du projet de zonage montre qu'en cumulant l'ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat, le nombre de logements qu'il serait possible de construire est supérieur à 450, pour un besoin estimé à 220. Les zones ouvertes sont donc bien supérieures aux besoins. Ainsi, plus de cent hameaux sont maintenus en zones U (UH et UV), leur superficie cumulée est de 251 ha quand celles des zones UA et UB est de 257 ha. Cette dispersion des zones dévolues à l'habitat contredit la logique annoncée de privilégier les bourgs.

La CDPENAF a souligné le recours excessif aux STECAL.

## **2. Ressource en eau**

### ***L'alimentation en eau potable***

La description de l'organisation de l'alimentation en eau potable de la communauté de communes est partielle. Le dossier (annexes sanitaires) présente les différentes sources d'approvisionnement de la CCGSP. Il indique que Saint-Sornin-Leulac gère une régie directe tout en faisant partie du syndicat Coul-Gart-Eau, il faudrait préciser la situation de cette commune, d'autant plus que l'état initial de l'environnement ne fait pas mention de cette régie.

Il est indiqué que la marge de production en eau potable ne sera pas impactée par la faible augmentation de population prévue par le PLU<sub>i</sub>, mais aucune mention des productions et

consommations actuelles ne vient étayer cette affirmation. Il est également écrit que les zones d'extensions futures ne se situant pas en dehors des enveloppes bâties existantes, elles seraient raccordables au réseau d'eau potable.

D'après les informations détenues par la DDT, la majorité des communes est en régie directe ou déléguée pour la distribution, même si elles font appel au syndicat Coul-Gart-Eau pour la production et le transport. Et, globalement, les ressources sont sécurisées tant en quantité qu'en qualité. Ce que la prospective d'évolution de population ne remet pas en cause dans l'immédiat.

### ***Assainissement***

D'après le dossier (annexes sanitaires), le territoire de la CCGSP compte 18 stations d'épuration, dont 2 non conformes. Elles seraient indiquées sur une carte, mais celle-ci n'est pas jointe. À la fin du même paragraphe le nombre de stations est réduit à 15, alors que le tableau en page suivant en liste bien 18, tout en attribuant à trois d'entre elles une charge de 0 EH ce qui est manifestement une erreur, d'autant plus que les réseaux correspondant figurent sur les plans joints à la notice sanitaire. De plus, les stations d'épuration des villages ne sont pas mentionnées dans ce tableau et il manque les plans de réseaux de Rancon. Dans l'état initial de l'environnement, la carte mentionnée ci-dessus est présente et indique trois stations non-conformes : Bicheuil, Auzillac et le Bussière-Étable, ce sont les trois pour lesquelles une charge de 0 EH est indiquée. Le dossier devra être corrigé.

En comparant les capacités nominales et les charges entrantes annoncées, les équipements de Balledent seraient les seuls à ne pouvoir admettre de charge supplémentaire.

D'après le dossier, Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Symphorien-sur-Couze n'ont pas de station d'épuration et font donc appel à l'assainissement non collectif. Sur l'ensemble de la communauté de communes, les contrôles montrent que plus de la moitié des installations souffre de non-conformité ou d'absence d'information. Il aurait été intéressant de préciser si les non-conformités proviennent des installations ou des capacités des sols à recevoir un assainissement non-collectif.

Le dernier paragraphe de la notice annonce que les développements se situent dans des zones desservies par les réseaux d'assainissement et là où les capacités des stations permettent de supporter une augmentation du volume à traiter, l'aménagement d'une nouvelle station étant prévu à Rancon (hameau de La Bastide). Ainsi, aucun développement ne serait possible à Balledent, Saint-Amand-Magnazeix et Saint-Symphorien-sur-Couze.

D'après les informations disponibles à la DDT, le nombre de systèmes d'assainissement collectif recensé est de 56 et non 18. Les communes de Saint-Symphorien-sur-Couze et de Saint-Amand-Magnazeix disposent bien de systèmes d'assainissement collectif. De plus, parmi les 18, celui du camping de Châteauponsac a été abandonné au profit de celui du Pré de la Pêche mis en service fin 2014. De même, la station de la Perche à Saint-Pardoux a été déclassée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et ramenée à 1 500 EH (pour 2 700 auparavant).

Le parc de stations est très majoritairement composé de petites voire très petites unités de traitement (33 unités inférieures à 50 EH) qui sont pour la plupart des systèmes « artisanaux » dont les performances épuratoires restent limitées.

L'absence d'information dans les OAP sur le volet assainissement ne permet pas de donner un avis détaillé. Il est indiqué que toutes les zones projetées sont desservies et seront raccordées à des assainissements collectifs existants dont il conviendra de vérifier

au cas par cas la capacité à prendre en charge des flux supplémentaires. Cette simple mention est insuffisante.

Cela est particulièrement sensible pour Balledent où la station du bourg est déjà en surcharge. Cela est peu cohérent pour celle de Saint-Symphorien-sur-Couze où le document indique que cette commune n'a pas d'assainissement collectif.

De même, l'OAP de la zone économique de Saint-Sornin-Leulac doit être revue, car il n'existe pas actuellement de système d'assainissement collectif à proximité.

Les 3 systèmes supérieurs à 1 000 EH, Châteauponsac (Pont Romain, 1 800 EH et Pré de la Pêche 1 050 EH) et Saint-Pardoux-le-Lac (La Perche 1 500 EH) ont été jugés conformes pour les années 2016 et 2017 et leurs dimensionnements semblent être en mesure de prendre en charge les branchements supplémentaires générés par les projets d'aménagements.

#### Conclusion sur la partie assainissement :

Le dossier de PLUi n'apparaît pas complet sur la thématique assainissement et n'apporte pas de garanties sur la capacité de tous les systèmes d'assainissement à raccorder les nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Le projet de PLUi doit :

- contenir l'ensemble des zonages d'assainissement de toutes les communes de Gartempe Saint-Pardoux ;
- présenter les éléments relatifs au fonctionnement de l'ensemble des systèmes d'assainissement communaux (stations de traitement et réseaux de collectes des bourgs et des hameaux) ;
- démontrer leurs capacités à répondre aux besoins futurs d'ouverture à l'urbanisation ;
- le cas échéant préciser le programme et l'échéancier des travaux nécessaires au raccordement des nouvelles constructions.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Cette thématique est abordée au travers des OAP : « La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu naturel... » et du règlement : « *Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation – stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.* »

Ces exemples sont des déclinaisons concrètes d'une gestion des eaux pluviales. Pour autant, aucune mesure ni réflexion globale n'est présentée : des actions ponctuelles dans les OAP, sans règle précise sont seules mentionnées.

#### **Zones humides**

Le PLUi doit être complété afin de respecter les orientations 8A et 8B du SDAGE Loire Bretagne, aucun inventaire des zones humides n'est explicitement présenté, bien que ce soit obligatoire via l'orientation 8A-1 du SDAGE Loire-Bretagne.

La carte donnée en page 83 de l'état initial de l'environnement ne présente que les milieux potentiellement humides, et à une échelle qui ne permet pas une localisation précise.

Les zones humides sont représentées sur les planches du règlement graphique, mais la source des données n'est pas précisée.

Dans le cadre de futurs projets d'aménagement, une délimitation précise devra être menée en utilisant la méthode nationale du ministère (MTES).

### ***Trame bleue (cours d'eau)***

La notion de continuité écologique et les principaux cours d'eau emblématique du territoire sont bien mentionnés dans le diagnostic. Il aurait pu être précisé que les cours d'eau suivants sont classés :

- Semme, Gartempe et Couze : liste 1 et liste 2 ;
- Brame et Benaize : liste 1.

Ces classements impliquent une protection et/ou des actions de restauration de la continuité écologique. Rien n'apparaît en ce sens dans le dossier.

### ***Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne***

De manière générale, la compatibilité du PLUi avec le SDAGE Loire-Bretagne n'est pas démontrée et l'étude devrait donc être complétée (gestion des eaux pluviales, préservation des zones humides, préservation de la qualité des eaux et restauration du bon état).

## **3. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie**

### ***Patrimoine paysager et environnemental***

La communauté de communes Gartempe Saint-pardoux se situe dans le nord du département. Elle présente des qualités paysagères liées à deux entités paysagères :

– au nord celle de la Basse-Marche dont les principaux enjeux de la campagne-parc consistent à maîtriser une urbanisation autour des bourgs afin de préserver les silhouettes remarquables et à intégrer au mieux l'urbanisation nouvelle.

– et au sud celle de l'îlot montagneux des contreforts des Monts d'Ambazac dont les enjeux sont de préserver les abords de villages, maîtriser l'urbanisation le long de l'autoroute et trouver un équilibre entre la forêt de feuillus et de résineux. Enfin, plus spécifiquement, pour la commune de Saint-Pardoux, la gestion de l'accueil du public et le maintien des perspectives sur le lac sont des enjeux paysagers forts.

### ***Protection des trames végétales structurante***

Les principales continuités écologiques régionales, identifiées dans le SRCE, ont été correctement reprises dans le projet.

### ***Les espaces boisés classés (EBC)***

En l'absence d'EBC, les massifs forestiers de moins de 4 ha sont susceptibles d'être défrichés sans autorisation. Il paraît surprenant que le maintien d'aucun d'entre eux ne puisse être d'intérêt général.

## **4. Mobilité et transports**

La question des déplacements est posée dans le diagnostic mais ne génère pas d'enjeux particuliers. Le règlement et les OAP sont peu prescriptifs sur le sujet. Elle est plutôt traitée à travers la dynamique de développement : confortement des pôles hiérarchisés, densification du tissu, adaptation de l'offre en logements...

Le document pourrait être amélioré en conduisant une réflexion sur la place des vélos sur le territoire et en particulier dans les bourgs et en lien avec le secteur touristique de Saint-Pardoux. Cette réflexion pourrait conduire à la définition d'emplacements réservés et des préconisations dans les OAP.

## 5. Énergies renouvelables

Le PLUi traduit la volonté des élus de développer les énergies renouvelables (EnR) sur leur territoire. La collectivité prévoit notamment dans son PADD (actions 1.1 et 3.3) de développer les EnR à travers l'économie et la valorisation du capital patrimonial et environnemental de son territoire. La collectivité souhaite néanmoins que ce développement soit réfléchi : obligation de ne pas porter atteinte aux zones humides en zones A et N, préservation des terres agricoles et forestières ou encore implantation privilégiée des parcs solaires sur friches, sites pollués ou artificialisés.

La partie énergies renouvelables de l'état initial de l'environnement pourrait être complétée en indiquant les parcs éoliens en activités, voire ceux autorisés. De même pour les projets photovoltaïques.

## 6. Risques

Dans l'état initial de l'environnement, le PLUi fait un état des lieux des risques naturels, technologiques, miniers et des zones concernées par le classement sonore des infrastructures routières (RN145 et l'A20) présents sur le territoire. La Semme et la Couze auraient pu être identifiées comme cours d'eau avec un risque inondation.

Le règlement du PLUi indique la nécessité de prendre en compte, par les constructeurs, des risques auxquels le territoire est soumis, même en l'absence de servitudes d'utilité publique. Il impose aux pétitionnaires, dans les dispositions générales, de s'assurer préalablement des capacités des terrains à supporter les constructions envisagées, en fonction des risques relevés sur ces terrains (bruit routier, cavités souterraines, remontées de nappe, risques miniers, risques de mouvement de terrain de sols argileux).

À titre d'exemple, pour les cavités souterraines, il est indiqué : « *dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées* ». Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est souhaitable d'indiquer plus précisément les secteurs concernés ou de faire référence à l'état initial de l'environnement (p.135 pour les cavités) ou un lien internet. Cette précision est à faire pour chacun des risques.

Le territoire de Gartempe Saint-Pardoux est situé en zone de sismicité faible.

La commune de Saint-Sornin-Leulac est concernée par l'ancien site minier uranifère de Montulat. Le site est en cours de sortie de police des mines et les parcelles correspondantes sont grevées de servitudes inscrites au registre des hypothèques qu'il convient de prendre en compte dans les documents d'urbanisme. La commune propriétaire des terrains a un projet photovoltaïque sur le site, qui devra démontrer sa compatibilité en termes de protection de l'environnement et de stabilité des terrains.

Stériles miniers : la campagne nationale de recherche de lieux de réutilisation de stériles miniers uranifères en dehors des sites miniers a montré que les communes de Saint-Pardoux et Saint-Sornin-Leulac sont concernées. Des livrets décrivant les lieux exacts ont été remis aux communes et peuvent encore être consultés sur : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/inventaire-des-zones-de-steriles-miniers-a1943.html> . Dans l'attente de la mise en place de secteurs d'information des sols sur les parcelles correspondantes, il conviendrait que le document mentionne l'existence de cette information pour que les éventuels porteurs de projets puissent vérifier la présence de stériles et le cas échéant prendre celle-ci en compte dans leur projet d'aménagement.

Le radon n'est pas évoqué dans le diagnostic, mais le règlement mentionne ce risque. Le territoire est particulièrement concerné, puisqu'il est en catégorie 3, la plus élevée (cf le

site internet de l'IRSN : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>). Le règlement recommande de mettre en œuvre des mesures préventives pour les constructions.

La plaquette du ministère du logement jointe au dossier n'est plus à jour, le seuil de recommandation ayant changé. Elle pourrait être remplacée par celle du ministère de la santé téléchargeable par le lien suivant : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

## **Analyse détaillée du contenu du PLUi**

---

Le PLUi comporte toutes les pièces mentionnées au code de l'urbanisme :

- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le règlement (écrit et pièces graphiques) ;
- des annexes :
  - une notice sanitaire et technique, accompagnée des plans des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;
  - les servitudes d'utilité publique ;
  - les délibérations et le bilan de la concertation.

### **1. Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du dossier de PLUi aborde les thèmes suivants :

- diagnostic territorial et ses principales conclusions ;
- analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces libres et d'autres espaces bâtis identifiés en tenant compte des formes urbaines et architecturales (cahier foncier, listes des éléments de patrimoine et commerces à protéger, des changements de destination en zone A et N ;
- état initial de l'environnement ;
- bilan de la consommation foncière sur les 10 dernières années ;
- liste des emplacements réservés ;
- choix et justifications concernant le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- analyse des incidences globales du PLUi sur l'environnement et sur le site Natura 2000 ;
- indicateurs de suivis pour l'évaluation du PLUi ;
- résumé non technique ;
- des informations jugées utiles (classement sonore des infrastructures, risque mouvement de terrain, risque radon).

Ces thématiques correspondent à ce qui est attendu.

### **2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

L'ambition de la communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux est de valoriser les qualités d'accueil, de bien vivre et de nature de son territoire rural et agricole actif.

Le projet de territoire est décliné selon 3 axes : économie locale et services de proximité, cadre de vie attractif et campagne vivante, valorisation du patrimoine et tourisme. Chacun de ces axes est décliné en plusieurs orientations, elles-mêmes traduites en actions concrètes.

L'armature urbaine retranscrite au projet est basée sur Châteauponsac qui est le pôle structurant de l'intercommunalité. Saint-Sornin-Leulac et Saint-Pardoux sont

positionnés en bourgs ruraux relais, complément du pôle central. Les autres villages ayant un rôle de bourgs de proximité pour le maintien de la qualité de vie.

Le PADD transcrit la volonté de réinvestir des logements et bâtis vacants, de répondre aux besoins de publics variés (jeunes, familles, seniors, ménages aux ressources contraintes) tout en maintenant la qualité des paysages bâtis et en protégeant son patrimoine naturel.

Le projet de PLUi réduit de façon sensible, pour ce qui concerne les communes dotées d'anciens documents d'urbanisme, les zones constructibles des espaces excentrés et a pour ambition de recentrer les zones de développement sur les bourgs et les principaux villages.

Cependant, il compte 102 STECAL à vocation résidentielle (et 8 loisirs), soit 13 par commune en moyenne. Ils sont zonés en UH et UV, leur superficie cumulée est de 251 ha quand celles des zones UA et UB est de 257 ha. Des valeurs aussi élevées ne sont pas compatibles avec le caractère exceptionnel que doivent avoir les STECAL et ne sont pas justifiées.

Dans le rapport de présentation, les zonages UH et UV sont justifiés ainsi au regard du PADD :

*« En zone UH, seuls les changements de destination sous condition et l'extension des constructions sont autorisés. La zone autorise l'évolution du bâti existant des villages pour lesquels il n'est pas souhaitable de permettre le développement (pas de nouvelles constructions, seules extensions des constructions existantes sont autorisées). »*

*« En zone UV, le règlement permet l'évolution des villages : évolution des constructions existantes et création de nouvelles constructions uniquement dans les enveloppes urbaines constituées à la délimitation contenue. »*

Or, d'une part, la différence de traitement entre UH et UV n'est pas visible dans la délimitation des secteurs : de grandes surfaces sont disponibles dans certaines zones UH, les annexes pourraient ainsi être implantées à distances des constructions existantes, ne respectant pas les principes de densification et d'économie d'espace, alors que certaines des zones UV n'offrent que peu d'espace pour de nouvelles constructions. D'autre part, dans de nombreux cas le zonage proposé est nettement en extension des enveloppes urbaines et ne respecte pas le principe de délimitation contenue annoncé.

Compte tenu des possibilités d'évolution du bâti à usage d'habitation dans les zones A et N, le zonage UH apparaît inutile.

Par ailleurs, les villages qui sont supports d'activités agricoles ne devraient pas accueillir d'habitations nouvelles pour permettre le développement des exploitations et éviter les conflits d'usage, ils doivent être zonés A.

Un réexamen attentif des STECAL apparaît nécessaire pour en réduire très fortement le nombre, ainsi que cela a été demandé par la CDPENAF.

### **3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le projet de PLUi compte :

- deux OAP sur le pôle rural structurant ;
- trois OAP sur les bourgs ruraux relais ;
- cinq OAP sur les communes de très grande proximité ;
- une OAP sur le commerce qui vise à conforter la proximité des équipements commerciaux avec les habitants.

D'une manière générale, la qualité des OAP est satisfaisante. À noter cependant que les OAP de Balledent et Saint-Symphorien-sur-Couze contreviennent à la conclusion de l'étude assainissement qui réserve le développement aux communes disposant d'assainissement collectif avec une capacité d'accueil suffisante.

Dans l'OAP Les Perrières à Châteauponsac, les accès potentiels à la zone ne sont pas indiqués.

#### **4. Le règlement**

Sur la forme, le règlement est conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Il comporte une partie graphique et une partie écrite.

##### ***Partie graphique***

Sur les plans des zones urbaines, l'échelle est erronée (erreur d'un facteur 20 sur la barre d'échelle).

Remarques par communes :

##### **Châteauponsac**

L'implantation du bourg de Châteauponsac constitue un des ensembles urbanistiques, paysagers et architecturaux les plus remarquables du département. Par conséquent, la question des portes d'entrée à l'échelle du bourg est un enjeu à examiner dans le cadre de ce plan local d'urbanisme intercommunal.

Côté est, l'entrée présente différentes séquences, une zone d'activité, une zone pavillonnaire puis un zone agricole et naturelle.

Afin d'être en cohérence avec les enjeux de préservation des silhouettes dans le grand paysage de la vallée, il est demandé de transférer en zone naturelle N les parcelles situées au sud de la RD711 qui sont actuellement dans la zone A. Leur vocation naturelle existante doit être maintenue.

Pour la zone proche du pavillonnaire, la parcelle F524 zonée en 1AU est destinée à recevoir un équipement d'intérêt collectif. Il s'agirait d'une extension de la gendarmerie existante. Aussi, il est suggéré de compléter la légende de l'OAP dans ce sens.

Pour les zones AU<sub>i</sub>, un accompagnement paysager renforcé de l'entrée doit être garanti pour préserver les qualités d'approche du bourg et une bande non constructible en bord de voie est demandée. De nouvelles constructions en bord de voie viendraient profondément dénaturer l'espace et ces éléments de mitage entreraient en contradiction avec la forte densité du bâti ancien tout en créant des ruptures d'harmonie et la perception du paysage.

Par ailleurs, si à l'échelle communautaire, ce secteur peut sembler pertinent, à l'échelle du nord du département, une zone d'activité située à 5 mn de là, à Bessines sur Gartempe et proche de l'autoroute propose des surfaces disponibles.

##### **Roussac**

La zone 1AU prévue au Sud du bourg est boisée et se trouve excentrée. Le projet initial qui s'orientait vers une parcelle située en face : AI0246 prairie plane encadrée d'habitations récentes à l'ouest et d'un domaine ancien à l'est est à privilégier. La raison du classement de ce secteur en NI n'est pas indiquée dans le dossier.

Il est demandé d'ajouter à la liste des éléments patrimoniaux bâtis à protéger (CU, article L151-19) le domaine au lieu-dit Chez Galet situé dans le bourg : parcelles AI0039 à AI0043 et AI0060.

Il faut noter que la zone 1AU prévue au nord du bourg se trouve très proche du projet de parc éolien de Roussac et Saint-Junien-les-Combes dont l'autorisation d'exploiter a été délivrée.

### Rancon

La parcelle 2AU située le long de la voie principale, à proximité de la Gartempe et du pont du XIII<sup>ème</sup> siècle n'est pas connectée au bourg, contribue au développement linéaire non souhaité et porte atteinte à la qualité des lieux. Aussi, il est demandé son retrait.

La zone sud 1AU est située sur un point haut du bourg, sur un terrain en surplomb de la voie et du village, avec une visibilité des bâtiments patrimoniaux, il est demandé un zonage N ou A.

### Saint-Pardoux

Le bourg de Saint-Pardoux est à l'extrémité sud de la communauté de communes et a donné son nom au lac. Si la proposition de poursuivre un développement autour du bourg, zone 1AU est cohérente, le zonage 2AU proposé au nord-est conduirait à accentuer une urbanisation linéaire en reliant le bourg au hameau de Puytison, distant initialement de plus d'un kilomètre. Aussi, il est demandé de supprimer cette zone 2AU au profit d'une zone A et de réduire la zone Ub autour de Puytison aux seules parcelles situées entre bâti existant. Il faut également mettre en cohérence la délimitation de la zone 1AU côté est et le tracé de l'OAP dont la surface est plus restreinte.

Le hameau de la Brandouille présente un zonage permettant des constructions. Compte tenu de sa situation dans le périmètre du lac et de ses abords (inscrits au titre des sites en 1980), il est demandé que seules les extensions et annexes soient autorisées, ce qui est possible en zone A ou N, et de réduire le zonage au bâti existant et parcelles qui les accueillent.

L'emplacement réservé prévu pour l'agrandissement du cimetière et l'aménagement d'un parking est-il toujours utile ?

Le secteur N1 prévu à Vauguenige doit être limité à la surface strictement nécessaire au projet du centre équestre, voire zoné en A.

### ***Partie écrite***

La partie écrite comprend :

- des dispositions générales communes à toutes les zones ;
- des dispositions spécifiques applicables pour chaque zone ;
- des annexes.

### Dispositions générales

- Une règle alternative aux règles d'implantation en cas d'isolation par l'extérieur du bâti existant ou de mise en place de protections solaires est intégrée au règlement.

Remarques sur les dispositions spécifiques applicables à plusieurs zones :

- l'emprise au sol maximale des constructions est indiquée par un pourcentage, il faut préciser à quoi il est fait référence (parcelle ou unité foncière) ;
- globalement, les annexes des constructions ne sont pas suffisamment réglementées pour atteindre l'objectif affiché de continuité visuelle (qualité environnementale, paysagère, agricole, forestière) ;
- il est indiqué que les menuiseries seront « de préférence en bois peint », ce qui laisse le choix au pétitionnaire. Cette formulation n'est pas prescriptive et doit être corrigée ;

- lorsque « les clôtures en panneaux industriels sont interdites » il faut préciser le terme industriel ;
- de même, la mention « les clôtures doivent être de forme simple et harmonieuse » doit être précisée ;
- il est indiqué que « les espaces permettant d'infiltration de l'eau [...] doivent constituer 15 % de l'emprise foncière », il faut corriger par « au minimum 15 % ».

#### Dispositions applicables aux zones urbaines

##### Zone UA

Le règlement doit être modifié pour intégrer les éléments suivants :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : L'implantation des constructions doit tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue :
  - La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à l'alignement de la voie.
  - Les extensions de bâtiments déjà implantés au-delà de l'alignement peuvent être autorisés dans le prolongement de ceux-ci.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : Le règlement stipule : « La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être égale au moins à la moitié de la hauteur au faitage de la construction... » Il faut préciser quelle est la construction considérée.
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, toitures :
  - Les toitures doivent être en tuiles canal de couleur rouge ou rouge vieilli et susceptible de vieillissement naturel. En cas de toitures en ardoises, celles-ci peuvent être refaites à l'identique.

##### Zone UB

Le règlement doit être modifié pour intégrer les éléments suivants :

- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, toitures :
  - Les toitures doivent être en tuiles canal ou d'aspect similaire de couleur rouge ou rouge vieilli et susceptible d'un vieillissement naturel. En cas de toitures en ardoises, celles-ci peuvent être refaites à l'identique.

##### Zone UH

- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

#### Dispositions applicables à la zone agricole

##### Zone A

- La distance maximale à laquelle les annexes des constructions à usage d'habitations peuvent être implantée doit être réduite à 30 m entre façades.

#### Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

##### Zone N

- La distance maximale à laquelle les annexes des constructions à usage d'habitations peuvent être implantée doit être réduite à 30 m entre façades.

#### Annexes du règlement

- Dans les définitions, les clôtures sont considérées comme des constructions. Or, le règlement évoque le recul des constructions par rapport aux limites séparatives. Il faut corriger l'annexe pour que les clôtures ne soient pas concernées par cette prescription.

- Le nuancier départemental du CAUE est annexé (il serait souhaitable d'ajouter une mise en garde sur les risques de modification des coloris à l'impression du document et conseillant sa consultation en mairie).
- Une page est consacrée aux différents types de lucarnes, seul les chiens assis sont expressément interdits (dans les articles UA, UB ou 1AU 2.9). Il faut être plus restrictif et ne faire figurer que celles autorisées : lucarne à deux pans dite jacobine, lucarne pendante dite meunière ou lucarne à croupe dite capucine.

## **5. Les annexes**

Ces dernières comportent :

- la liste des emplacements réservés ;
- la liste des éléments de patrimoine à protéger ;
- les servitudes d'utilité publique (SUP). La liste des servitudes doit être complétée de la servitude aéronautique T7. Les servitudes I6 associées aux mines et carrières ont disparu au 31/12/18 suite à la caducité des anciennes concessions minières. La commune de Saint-Amand-Magnazeix est grevée d'une servitude de protection contre les obstacles sur le parcours du faisceau hertzien (PT2LH) entre Rosnay (36) et Saint-Léger-La-Montagne-Sauvagnac (87). La DDT transmettra un nouveau plan et une nouvelle liste des servitudes qui devront être annexés au PLUi ;
- une notice sanitaire ;
- les plans des réseaux d'eau potable de toutes les communes ;
- les plans des réseaux d'assainissement ou les zonages d'assainissement. Ces documents sont de qualité très inégale, et il manque les communes de Rancon et Saint-Sornin-Leulac ;
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres ;
- les délibérations relatives à la procédure ;
- le bilan de la concertation.

Il n'est pas défini de « périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ». Au moment de l'approbation du PLUi, une délibération peut être prise afin d'instituer le droit de préemption urbain (DPU). Le plan du secteur soumis au DPU devra figurer dans les annexes du PLUi.

## **6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme**

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme (GPU) et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le caractère exécutoire d'un document d'urbanisme sera effectif lorsqu'il sera publié sur le GPU.

Une attention particulière doit être portée d'ores et déjà au respect de la norme de rendu informatique du document.

Il est attendu que le rendu final du PLUi soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation.