

Pièce N°4 :

**Mise à jour de l'Evaluation
Environnementale**



Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux

Mise à jour de l'évaluation environnementale

Révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes
Gartempe Saint Pardoux

octobre 24



**ECO
SAVE**

BUREAU D'ÉTUDES
CABINET D'AUDIT JURIDIQUE

Société d'Action et de Veille Environnementale

ESTER Technopole
Immeuble Antàrès - BP 56959
22 rue Atlantis - 87069 Limoges Cedex

T. +33 (0)5 55 35 01 38
E. ecosave@orange.fr

www.ecosave.fr

Résumé non technique

Contexte et objectifs de la révision allégée

Contexte de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Gartempe Saint-Pardoux, adopté en 2021, régit l'aménagement du territoire en définissant les règles d'utilisation des sols. La révision allégée n°1 du PLUi a été initiée pour ajuster certains aspects du plan afin de répondre à des besoins précis qui n'avaient pas été anticipés lors de son élaboration initiale. Elle permet d'introduire des modifications limitées sans remettre en cause les grandes orientations de développement du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Objectifs principaux de la révision allégée

La révision allégée poursuit plusieurs objectifs clés liés à l'aménagement du territoire :

- **Répondre aux besoins des habitants** : Une concertation avec la population a révélé des besoins en termes d'urbanisation, de création d'infrastructures touristiques et d'activités économiques. Cette révision vise à adapter le PLUi pour intégrer ces demandes tout en respectant les contraintes environnementales.
- **Développer les activités économiques et touristiques** : Plusieurs projets de développement touristique et économique sont proposés dans des secteurs agricoles ou naturels. Ces projets doivent s'inscrire dans une dynamique de développement local tout en préservant l'identité rurale du territoire. Par exemple, la construction de gîtes, de logements insolites ou l'aménagement d'espaces de loisirs liés à des activités touristiques, comme la pêche et la randonnée, fait partie des initiatives prises en compte.
- **Adapter le PLUi aux nouvelles réalités** : La pandémie de COVID-19 a modifié les modes de vie et les attentes des habitants. La révision tient compte de ces changements en favorisant une urbanisation plus souple et un cadre de vie amélioré pour les résidents.
- **Conserver et valoriser les espaces naturels** : L'un des grands enjeux du territoire est la préservation de ses espaces naturels et agricoles. Même si la révision inclut de nouveaux projets de développement, elle maintient un équilibre avec la protection des terres agricoles, des forêts et des milieux naturels sensibles.

Justifications de la révision allégée

La révision allégée est justifiée par plusieurs raisons pratiques :

- **Corrections techniques** : Certaines erreurs dans la rédaction initiale du PLUi ont été relevées et nécessitent des ajustements pour garantir la bonne compréhension des textes par les citoyens et les services instructeurs des autorisations d'urbanisme.
- **Réponse à des projets locaux** : Des initiatives portées par la communauté de communes ou par des habitants, notamment dans les secteurs du tourisme et des loisirs, ont émergé après l'adoption du PLUi. Ces projets sont désormais mieux encadrés dans la révision pour permettre leur mise en œuvre tout en respectant les réglementations en vigueur.

Concertation avec les habitants

Une campagne d'information préalable a été organisée pour permettre aux habitants de soumettre leurs propositions et leurs besoins. Les résultats de cette concertation ont influencé les choix des modifications apportées au PLUi. Les élus ont ainsi cherché à équilibrer les attentes des résidents avec la préservation des espaces naturels et les contraintes légales.

Principaux enjeux pour le territoire

La Communauté de Communes Gartempe Saint-Pardoux est confrontée à plusieurs enjeux importants :

- **Déclin démographique** : La population du territoire a diminué ces dernières années, ce qui menace la vitalité des villages et des activités économiques locales. La révision allégée cherche à inverser cette tendance en facilitant l'installation de nouvelles familles et en promouvant le développement d'activités touristiques.
- **Préservation des espaces naturels** : Bien que le territoire soit en quête de développement, il est crucial de préserver son caractère rural et boisé. La révision allégée vise à concilier développement économique et protection de l'environnement, en encourageant des projets respectueux des paysages et des écosystèmes locaux.

Projets inclus dans la révision

La révision propose l'implantation de 27 projets répartis en plusieurs catégories :

- **Projets touristiques** (8 projets) : par exemple, création de chambres d'hôtes, piscines, gîtes, et logements insolites.
- **Projets économiques** (3 projets) : incluant des aménagements en lien avec le tourisme et les loisirs.
- **Projets d'habitation** (7 projets) : extensions de résidences ou création de nouvelles habitations.
- **Changements de destination** (6 projets) : principalement en zones rurales.
- **Reclassements en zone agricole ou naturelle** (4 projets).

Méthode E.R.C. (Eviter, Réduire, Compenser)

Dans le cadre de la révision allégée du PLUi, la Communauté de Communes Gartempe Saint-Pardoux a lancé un appel à projet auprès de la population pour recueillir les propositions d'aménagement et de développement sur le territoire. En réponse à cet appel, 51 projets ont été soumis par les habitants, couvrant des domaines variés tels que le tourisme, l'habitat, et le développement économique. Ces projets ont été examinés en utilisant la méthode E.R.C., qui consiste à Éviter, Réduire et Compenser les impacts environnementaux potentiels.

Cette méthode est un cadre de gestion des impacts environnementaux souvent utilisé dans les projets d'aménagement, et permet de limiter autant que possible les effets négatifs sur

l'environnement, en commençant par éviter les dommages, puis en réduisant les impacts quand l'évitement est impossible, et enfin en compensant les effets résiduels.

État initial de l'environnement

Le territoire concerné se caractérise par une forte biodiversité avec des zones naturelles protégées, notamment des zones humides et boisées. La révision a pris en compte les milieux sensibles comme les zones Natura 2000, les zones ZNIEFF, ainsi que les risques naturels tels que les remontées de nappes phréatiques, les risques d'inondation, et les mouvements de terrain.

Synthèse des effets notables de la modification n°1 sur l'environnement et la santé humaine

Tableau 1 : Synthés des effets notables de la modification n°1 sur l'environnement et la santé humaine

Etude des effets	Projets touristiques	Projets économiques	Projets habitats	Changements de destination	Reclassement en zone A ou N
Paysage et patrimoine					
<i>Paysage</i>	Point de vigilance pour les projets R 078 et R 084 Pas d'effet significatif pour les autres projets	Point de vigilance pour le projet R 077 Pas d'effet significatif pour les autres projets	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Effet positif
<i>Patrimoine</i>	Point de vigilance pour les projets R 078 et R 084 Pas d'effet significatif pour les autres projets	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Milieux naturels et biodiversité					
<i>Préservation de la faune et la flore</i>	Pas d'effet significatif. La collectivité ne dispose d'aucun détail sur les aménagements envisagés pour les projets R 078 et R 084 L'évaluation de leur impact se fera ultérieurement dans le cadre des autorisations d'aménagement	Pas d'effet significatif. La collectivité ne dispose d'aucun détail sur les aménagements envisagés pour le projet R 077. L'évaluation de son impact se fera ultérieurement dans le cadre des autorisations d'aménagement	Effet significatif sur la circulation des espèces terrestres du projet R 067 Pas d'effet significatif pour les autres projets	Pas d'effet significatif	Effet positif
<i>Zones humides</i>	Pas d'effet significatif.	Pas d'effet significatif.	Pas d'effet significatif.	Pas d'effet significatif.	Effet positif

Etude des effets	Projets touristiques	Projets économiques	Projets habitats	Changements de destination	Reclassement en zone A ou N
<i>Préservation de la biodiversité</i>	Pas d'effet significatif. La collectivité ne dispose d'aucun détail sur les aménagements envisagés pour les projets R 078 et R 084 L'évaluation de leur impact se fera ultérieurement dans le cadre des autorisations d'aménagement	Pas d'effet significatif. La collectivité ne dispose d'aucun détail sur les aménagements envisagés pour le projet R 077. L'évaluation de son impact se fera ultérieurement dans le cadre des autorisations d'aménagement	Effet signification sur la circulation des espèces terrestres du projet R 067 Pas d'effet significatif pour les autres projets	Pas d'effet significatif.	Effet positif
<i>Préservation des espaces naturels protégés</i>	Pas d'effet	Pas d'effet significatif.	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Risques naturels	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations
Cycle de l'eau	<i>Eaux de surface</i> Pas d'impact Pas de rejet au milieu naturel et contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact Pas de rejet au milieu naturel et contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact Contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact Contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact

Etude des effets	Projets touristiques	Projets économiques	Projets habitats	Changements de destination	Reclassement en zone A ou N
<i>Eaux souterraines</i>	Pas d'impact Pas de rejet au milieu naturel et contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact Pas de rejet au milieu naturel et contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact Contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'impact Contrôle des ANC par la SPANC	Pas d'effet
<i>Approvisionnement en eau potable</i>	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet
Gestion de l'assainissement	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet
Sols et sous-sols					
<i>Sols</i>	Perte de surface boisée pour les projets R 078 et R 084. Perte de surface agricole pour le projet R 055. Pas d'effet significatif pour les autres projets	Perte de surface boisée pour le projet R 077. Perte de surface agricole pour les projets R 082 et R 077. Pas d'effet significatif pour les autres projets	Perte de surface agricole pour les projets R 009 et R 067. Pas d'effet significatif pour les autres projets	Pas d'effet significatif	Gain de surfaces agricoles
<i>Sous-sol</i>	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Energie					
<i>Consommation d'énergie</i>	Effet très faiblement négatif, voire non significatif	Effet très faiblement négatif, voire non significatif	Effet très faiblement négatif, voire non significatif	Effet très faiblement négatif, voire non significatif	Pas d'effet significatif
<i>Production d'énergie</i>	Effet positif pour le projet R 084 (centrale photovoltaïque) Pas d'effet significatif pour les autres projets	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Gestion des déchets	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Emissions de gaz à effet de serre	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Qualité de l'air					
Risques technologiques	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations	Pas d'augmentation significative de l'exposition des populations

Etude des effets	Projets touristiques	Projets économiques	Projets habitats	Changements de destination	Reclassement en zone A ou N
Bruit / Calme	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Changement climatique	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif
Santé des populations	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif	Pas d'effet significatif

Solutions de substitution

Description de la / des solution(s) alternative(s)

Dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Gartempe Saint Pardoux, la seule autre alternative aurait été de refuser l'intégralité des demandes.

Pour mémoire, une évaluation des demandes a été réalisée suite à l'appel à projets lancé sur le territoire de la communauté de communes. Avant cette phase d'évaluation, 51 demandes avaient été reçues. Au terme de cette étude préalable, seules 26 ont été retenues, et deux reclassements ont été proposés en tant que mesures compensatoires pour certains projets.

Motifs pour lesquels le projet a été retenu

Les projets ont été retenus pour les raisons suivantes :

- ↳ Ils répondent aux attentes exprimées par la population.
- ↳ Ils permettent de soutenir l'activité économique, touristique et agricole du territoire.
- ↳ Ils contribuent à améliorer l'attractivité du territoire, aidant ainsi à maintenir la population en place et à attirer de nouveaux habitants.
- ↳ Ils offrent une diversité importante de choix en matière d'habitat : dans les villages, dans les bourgs, pour de la construction neuve, ou pour la conversion de bâtiments agricoles en logements. En proposant une offre aussi diversifiée que possible, la communauté de communes cherche à maximiser les chances d'attirer de nouvelles populations sur son territoire.
- ↳ Ils permettent de revitaliser les zones rurales et de freiner le déclin démographique.
- ↳ L'offre de changement de destination encourage la préservation et la réhabilitation de bâtiments agricoles inutilisés, limitant ainsi l'empreinte écologique liée à la construction neuve.

Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables sur l'environnement

Mesures d'évitement

Les mesures d'évitement suivantes ont été prises dans le cadre du choix des bâtiments qui pourront changer de destination :

- ↳ Une liste de critères a été définie afin de permettre aux élus de choisir les projets les plus pertinents d'un point de vue économique, social et environnemental :
 - Capacité de raccordement à l'assainissement collectif
 - Réseau d'assainissement collectif disponible
 - Réseau d'assainissement collectif non disponible :
 - Évaluation de la capacité des parcelles à recevoir un système d'assainissement autonome.

- Analyse de la taille des parcelles et de la nature des sols pour déterminer la faisabilité d'un assainissement autonome.
 - Présence de milieux naturels d'intérêt patrimonial :
 - Identification de zones humides, de boisements, d'arbres isolés, de haies faisant partie de la trame verte, de cours d'eau et d'espaces protégés.
 - Évaluation de l'impact potentiel des projets sur ces milieux naturels.
 - Consommation d'espace agricole ou naturel :
 - Évaluation de la contribution des projets à la consommation d'espace agricole ou d'espace naturel.
 - Analyse de l'impact des projets sur les terres agricoles et les espaces naturels environnants.
 - Enveloppe urbaine :
 - Détermination de la position des projets par rapport à l'enveloppe urbaine.
 - Évaluation de l'intégration des projets dans le cadre urbain existant ou prévu.,
- ↪ A partir de ces différents critères, la collectivité a fait un tri des projets afin de conserver uniquement ceux bénéfiques au territoire.

Mesures de réduction

Après mise en place des mesures d'évitement des mesures de réduction ont été prise :

- ↪ La surface des certains projets a été réduite.
- ↪ Il a été demandé à certain porteur de projet de proposer un phasage dans le temps.
- ↪ Une zone humide dans le bourg de Châteauponsac initialement classée en A a été reclassée en zone N.

Mesures de compensation

Après mise en place des mesures d'évitement, il a été proposé deux mesures compensatoires :

Commune de Châteauponsac : reclassement de 30 400 m² de zone 2AUi en zone A (projet R 082 comp.) afin de compenser le classement en zone 1AUi de 21 100 m² de zone 2AUi (projet R 082).

Sur la commune de Saint Amand Magnazeix : reclassement de 6 525 m² de zone Ub en zone A (projet R 078 comp.) afin de compense le classement en zone Ub de 7 000 m² de zone A afin d'implanter des nouvelle habitations (projet R 078).

Lexique des termes techniques

- **Artificialisation des sols** : Processus par lequel des sols naturels ou agricoles sont transformés par l'action humaine (construction, voirie, etc.), entraînant la perte de leurs fonctions écologiques.

- **Assainissement autonome** : Système de traitement des eaux usées individuel, utilisé dans les zones où les réseaux d'assainissement collectif ne sont pas disponibles. Ce système doit être conforme aux normes environnementales pour éviter la pollution des sols et des eaux.
- **Natura 2000** : Réseau européen de sites naturels protégés ayant une grande valeur écologique, destinés à conserver les habitats naturels et les espèces.
- **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)** : Document stratégique qui définit les grandes orientations de développement du territoire dans le PLUi. Il fixe des objectifs en matière d'urbanisme, de protection de l'environnement, et de développement économique et social.
- **PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal, document d'urbanisme réglementant l'utilisation des sols à l'échelle d'une communauté de communes.
- **Secteur d'enveloppe urbaine** : Zone qui définit les limites dans lesquelles l'urbanisation est autorisée, notamment pour contrôler l'expansion des villes et villages tout en préservant les espaces naturels environnants.
- **STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)** : Secteurs particuliers définis dans les zones naturelles ou agricoles où l'urbanisation est généralement interdite, mais où des projets peuvent être autorisés sous certaines conditions strictes.
- **Trame verte et bleue** : Réseau écologique composé de zones boisées, haies, cours d'eau, et autres éléments naturels permettant la circulation des espèces et préservant la biodiversité.
- **ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)** : Secteurs dans lesquels une collectivité publique décide d'intervenir pour aménager ou réaménager des terrains afin de réaliser des projets urbains, économiques ou mixtes.
- **Zonage** : Division du territoire en différentes zones (urbaines, agricoles, naturelles, etc.) dans le cadre du PLUi. Chaque zone a des règles spécifiques concernant l'usage des sols et les types de constructions autorisées.
- **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)** : Zones naturelles identifiées pour leur richesse en biodiversité et nécessitant des mesures de protection spécifiques.

TABLE DES MATIERES

RESUME NON TECHNIQUE	2
Contexte et objectifs de la révision allégée	2
Contexte de la révision allégée	2
Objectifs principaux de la révision allégée	2
Justifications de la révision allégée	2
Concertation avec les habitants	3
Principaux enjeux pour le territoire	3
Projets inclus dans la révision	3
Méthode E.R.C. (Eviter, Réduire, Compenser)	3
État initial de l'environnement	4
Synthèse des effets notables de la modification n°1 sur l'environnement et la santé humaine	5
Solutions de substitution	9
Description de la / des solution(s) alternative(s)	9
Motifs pour lesquels le projet a été retenu	9
Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables sur l'environnement	9
Mesures d'évitement	9
Mesures de réduction	10
Mesures de compensation	10
Lexique des termes techniques	10
PRESENTATION DU PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GARTEMPE SAINT PADOUX	17
Présentation la communauté de communes Gartempe Saint Padoux	17
Le PLUi	18
Documents cadres supérieurs	18
Objectifs de la révision allégée n°1	19
Généralité	19
Méthode E.R.C. (Eviter Réduire Compenser)	20
Justifications de la révision allégée n°1	21
Corrections et / ou modifications matérielles	21
Justification des projets touristiques	22
Localisation des projets	23
Prise en compte du PADD	33
Données environnementales	34
Bilan de la variation des surfaces	35
Justification des projets économiques	36
Localisation des projets	36
Prise en compte du PADD	40
Données environnementales	40

Bilan de la variation des surfaces	41
Justification des projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	41
Localisation des projets	43
Prise en compte du PADD	50
Données environnementales	51
Bilan de la variation des surfaces	51
Justification des demande changement de destination	52
Localisation des projets	53
Prise en compte du PADD	61
Données environnementales	62
Stratégie de la Communauté de Communes pour développer l'accueil des populations	63
Nécessité de proposer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination	64
Garantie de prise en compte de l'aptitude des sols à installer un dispositif d'assainissement autonome	68
Justification de reclassement de parcelles en zone A ou N	69
Localisation des projets	70
Prise en compte du PADD	75
Données environnementales	75
Bilan de la variation des surfaces	76
Synthèse de l'ensemble des évolutions	77
Bilan de la variation des surfaces	77
Bilan des milieux affectés par les évolutions du PLUi	77
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	79
Description des principales caractéristiques environnementales	79
Perspectives d'évolution de l'environnement sans mise en œuvre de la modification n°1 du PLUi	82
Projets touristiques	82
Projets économiques	83
Projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	84
Projets de changement de destination	85
Projets de reclassement des parcelles en zone A ou N	86
DESCRIPTION ET EVALUATION DES EFFETS NOTABLES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE	88
Paysage et patrimoine	88
Effets notables sur les paysages	88
Projets touristiques	88
Projets économiques	89
Projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	89
Projets de changement de destination	90
Projets de reclassement des parcelles en zone A ou N	90
Effets notables sur la préservation du patrimoine	90
Projets touristiques	91
Projets économiques	92
Projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	92
Projets de changement de destination	92
Projets de reclassement des parcelles en zone A ou N	92
Milieux naturels et biodiversité	93
Préservation de la faune et la flore	93

Projets touristiques	93
Projets économiques	94
Projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	94
Projets de changement de destination	95
Projets de reclassement des parcelles en zone A ou N	95
Préservation des zones humides	96
Préservation de la biodiversité	96
Projets touristiques	96
Projets économiques	97
Projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	98
Projets de changement de destination	98
Projets de reclassement des parcelles en zone A ou N	98
Préservation des espaces naturels protégés (ZNIEFF, Natura 2 000...)	99
Sensibilité de la zone Natura 2 000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents »	99
Analyse du risque d'impact sur la zone Natura 2 000	100
Sensibilité de ZNIEFF de type 2 « MONTS D'AMBAZAC ET VALLÉE DE LA COUZE »	101
Sensibilité de ZNIEFF de type 2 « SITE A CHAUVE-SOURIS DE L'EGLISE DE SAINT SORNIN LEULAC »	103
Analyse du risque d'impact sur les ZNIEFF	103
Risques naturels	104
Remontées de nappes dans le socle	104
Retrait-gonflement des argiles	104
Séisme	105
Risque d'inondation : crues de la Gartempe et de la Brame (AZI)	105
Risque de feu de forêt	105
Mouvements de terrains	105
Impact de la révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Gartempe Saint Pardoux sur l'exposition des populations au risques naturels	106
Cycle de l'eau	106
Eaux de surface	106
Eaux souterraines	107
Approvisionnement en eau potable	107
Gestion de l'assainissement	107
Sols et sous-sols	108
Effets notables sur les sols	108
Projets touristiques	108
Projets économiques	108
Projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations	109
Projets de changement de destination de bâtiments agricoles	109
Effets notables sur le sous-sol	109
Energie	110
Effets notables sur la consommation d'énergie	110
Effets notables sur la production d'énergie	110
Gestion des déchets	110
Emissions de gaz à effet de serre	111
Qualité de l'air	111

Risques technologiques	111
Risque rupture de barrage	112
Risque de pollution des sols	112
Bruit/calme	119
Changement climatique	119
Santé	119
Synthèse des effets notables de la modification n°1 sur l'environnement et la santé humaine	120
SOLUTIONS DE SUBSTITUTION	124
Description de la / des solution(s) alternative(s)	124
Motifs pour lesquels le projet a été retenu	124
MESURES PREVUES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	124
Mesures d'évitement	124
Mesures de réduction	125
Mesures de compensation	125
INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	126
ANNEXE 1 : FICHES DE TERRAIN DES DIFFERENTS PROJETS ETABLI EN COURS DE SEQUENCE EVITER REDUIRE COMPENSER	127

TABLE DES CARTES

CARTE 1 : LOCALISATION DES SITES BASIAS - COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	114
CARTE 2 : LOCALISATION DES SITES BASIAS - COMMUNE DE RANCON.....	115
CARTE 3 : LOCALISATION DES SITES BASIAS - COMMUNE DE SAINT-AMAND MAGNAZEIX	116
CARTE 4 : LOCALISATION DES SITES BASIAS - COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LE-LAC.....	117
CARTE 5 : LOCALISATION DES SITES BASIAS - COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LEULAC	118

TABLE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : SYNTHES DES EFFETS NOTABLES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	5
TABLEAU 2 : SYNTHES DES EFFETS NOTABLES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	120

TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION DU PROJET R 003 - VILLAGE DE NAZAT, COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	24
FIGURE 2 : LOCALISATION DU PROJET R 038 – BOURG DE LA COMMUNE DE CHATEAUPONSAC.....	25
FIGURE 3 : LOCALISATION DU PROJET R 043 - VILLAGE DE VAUBOURDOLLE, COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	26
FIGURE 4 : LOCALISATION DU PROJET R 076 – BOURG DE LA COMMUNE DE CHATEAUPONSAC.....	27
FIGURE 5 : LOCALISATION DU PROJET R 070 - VILLAGE LE PEU REGARD, COMMUNE DE SAINT-AMAND- MAGNAZEIX.....	28
FIGURE 6 : LOCALISATION DU PROJET R 078 – BOURG DE LA COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX.....	29
FIGURE 7 : LOCALISATION DU PROJET R 084 – BOURG DE LA COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX.....	30
FIGURE 8 : LOCALISATION DU PROJET R 006 – VILLAGE DES PERADES, COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LE-LAC	31
FIGURE 9 : LOCALISATION DU PROJET R 055 – SITE DE FRIAUDOUR, COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LE-LAC ..	32
FIGURE 10 : LOCATION DU PROJET R 082 – VILLAGE DU PEYRAT, COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	37
FIGURE 11 : LOCATION DU PROJET R 077 – VILLAGE DE LA ROCHE, COMMUNE DE RANCON.....	38
FIGURE 12 : LOCATION DU PROJET R 083 – BOURG DE LA COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LEULAC.....	39
FIGURE 13 : LOCATION DU PROJET R 009 – BOURG DE LA COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	44
FIGURE 14 : LOCATION DU PROJET R 024 – VILLAGE DE BONNEIL, COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX	45
FIGURE 15 : LOCATION DU PROJET R 049 – VILLAGE DE VARNAT, COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX.	46
FIGURE 16 : LOCATION DU PROJET R 064 – BOURG DE LA COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX.....	47
FIGURE 17 : LOCATION DU PROJET R 067 – BOURG DE LA COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX.....	48
FIGURE 18 : LOCATION DU PROJET R 071 – VILLAGE DE MONTCHENON, COMMUNE DE SAINT-AMAND- MAGNAZEIX.....	49
FIGURE 19 : LOCATION DU PROJET R 032 – VILLAGE LE PUYMARRON, COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	54
FIGURE 20 : LOCATION DU PROJET R 079 – VILLAGE DE MONSAC, COMMUNE DE RANCON	55
FIGURE 21 : LOCATION DU PROJET R 066 – VILLAGE LE CERVEIX, COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX..	56
FIGURE 22 : LOCATION DU PROJET R 069 – VILLAGE LASCHAMPS, COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX	57
FIGURE 23 : LOCATION DU PROJET R 081 – VILLAGE DU MAS LA CHEVRE, COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LE LAC.....	58
FIGURE 24 : LOCATION DU PROJET R 059 – VILLAGE DE LA RIBIERE, COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LE LAC ...	59
FIGURE 25 : LOCATION DU PROJET R 022 – VILLAGE DES CHAMPS, COMMUNE DE SAINT-SORNIN-LEULAC	60
FIGURE 26 : POPULATION EN HISTORIQUE DEPUIS 1968	66
FIGURE 27 : INDICATEURS DEMOGRAPHIQUES EN HISTORIQUE DEPUIS 1968	67
FIGURE 28 : LOCATION DU PROJET R 008 – BOURG DE LA COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	71
FIGURE 29 : LOCATION DU PROJET R 082 COMP – VILLAGE DU PEYRAT, COMMUNE DE CHATEAUPONSAC	72
FIGURE 30 : LOCATION DU PROJET R 078 COMP – BOURG DE LA COMMUNE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX..	73
FIGURE 31 : LOCATION DU PROJET R 013 – VILLAGE DU PARC, COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-LE-LAC.....	74

Présentation du projet de révision simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes Gartempe Saint Padoux

Présentation la communauté de communes Gartempe Saint Padoux

La Communauté de Communes Gartempe Saint-Pardoux est située dans le département de la Haute-Vienne (87), dans la région Nouvelle-Aquitaine. Le siège de la Communauté de Communes se situe à Chateauponsac (87).

La Communauté de Communes Gartempe Saint-Pardoux comprend les communes de :

- Balledent
- Châteauponsac
- Rancon
- Saint-Amand Magnazeix
- Saint-Pardoux-le-Lac
- Saint-Sornin-Leulac

Données générales territoriales & démographiques :

- Population totale : 5093 habitants (2021)
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : -0,5%
 - o dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : -0,8%
 - o dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2014 et 2020 : 0,3%
- Superficie : 244,8 km²

Compétences de la Communauté de Communes :

- Compétences obligatoires :
 - o Aménagement de l'espace
 - o Développement économique dans le respect du SRDEI
 - o Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
 - o Déchets
 - o GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations)
- Compétences optionnelles :
 - o Politique du logement et du cadre de vie
- Compétences facultatives
 - o Assainissement (SPANC)
 - o Aménagement du Numérique

Le PLUi

Le PLUi de la Communauté de Communes de Gartempe Saint-Pardoux a été approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2021-09-009 en date du 30 septembre 2021 (réception en préfecture le 14/10/2021).

Le Conseil Communautaire de Gartempe Saint-Pardoux a décidé d'instituer le droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U et AU, conformément au plan annexé au PLUi, par délibération n°2021-09-010 en date du 30 Septembre 2021,

La délibération N°2022-11-007 de la Communauté de Communes prescrit la procédure de révision allégée de son PLUi.

Documents cadres supérieurs

SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

Le territoire de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux est concerné par le SRADDET Nouvelle Aquitaine.

SCOT (Schéma de Cohérence Territorial)

Le territoire de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux n'est pas couvert par un SCOT.

SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

Le territoire de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux est couvert par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Nouvelle Aquitaine

PNR (Parc Naturel Régional)

Le territoire de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux n'est pas inclus dans un périmètre de PNR.

Loi Montagne

Le territoire de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux n'est pas concerné par les dispositions de la loi Montagne.

SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le territoire de la Communauté de communes Gartempe Saint Pardoux est concerné par les dispositions du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027. *(Pour mémoire, le PLUi en vigueur a été élaboré sous l'empire de la version du SDAGE 2016-2021)*

SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le territoire n'est pas concerné par les dispositions du SAGE Vienne (est et sud du territoire forment des limites à son champ territorial d'application – cf. résumé non technique de l'évaluation environnementale p. 60)

Objectifs de la révision allégée n°1

Généralité

Il est important de rappeler que, sauf dérogations prévues par la loi, la révision allégée est employée lorsque le projet d'évolution du PLU(i) :

- a pour unique objet :
 - ▶ soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
 - ▶ soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - ▶ soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC),
- ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contrairement à une révision générale, la révision allégée ne peut pas être utilisée lorsque le projet d'évolution du PLU(i) porte atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i).

Le lancement d'une telle procédure résulte de plusieurs réflexions menées sur le sujet :

- La prise en compte des demandes des habitants du territoire : une campagne d'information de la population préalable à la procédure a permis de recueillir les besoins de la population en matière d'aménagement ;
- La prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels postérieures aux travaux d'élaboration du PLU ;
- La prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus ;
- La prise en compte de projets connus.

La procédure d'élaboration de notre PLUI territorial a été particulièrement longue et fastidieuse, ralentie, notamment sur la fin, par la crise sanitaire du COVID.

Ce contexte particulier a eu des répercussions dans le mode de vie, et les attentes des administrés du territoire. Ce qui, parfois, les a amenés à reconsidérer leurs choix et leurs plans en matière d'aménagement.

Les élus locaux ont à cœur d'accompagner et de soutenir au mieux les habitants dans leurs envies et leurs attentes, tout en veillant au juste équilibre entre respect du PADD et des réglementations d'urbanisme, et la volonté d'abonder dans le sens des administrés afin de leur assurer un confort de vie sur notre territoire.

L'enjeu principal des territoires ruraux est de conserver un caractère naturel et boisé. Cependant, il est important également de contrer, ou de limiter, la baisse de la population que connaît la communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux depuis plusieurs années.

Cette action passe, notamment par la défense des intérêts de chaque habitant (dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteintes aux grandes valeurs qui définissent notre territoire).

Méthode E.R.C. (Eviter Réduire Compenser)

Après l'appel à projet lancé auprès des habitants de la communauté de communes, les demandes ont été étudiées au niveau parcellaire pour évaluer les points suivants :

1. **Capacité de raccordement à l'assainissement collectif :**
 - **Réseau d'assainissement collectif disponible :**
 - Vérification de la capacité de raccordement du projet à l'assainissement collectif.
 - Évaluation de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires.
 - **Réseau d'assainissement collectif non disponible :**
 - Évaluation de la capacité des parcelles à recevoir un système d'assainissement autonome.
 - Analyse de la taille des parcelles et de la nature des sols pour déterminer la faisabilité d'un assainissement autonome.
2. **Présence de milieux naturels d'intérêt patrimonial :**
 - Identification de zones humides, de boisements, d'arbres isolés, de haies faisant partie de la trame verte, de cours d'eau et d'espaces protégés.
 - Évaluation de l'impact potentiel des projets sur ces milieux naturels.
3. **Consommation d'espace agricole ou naturel :**
 - Évaluation de la contribution des projets à la consommation d'espace agricole ou d'espace naturel.
 - Analyse de l'impact des projets sur les terres agricoles et les espaces naturels environnants.
4. **Enveloppe urbaine :**
 - Détermination de la position des projets par rapport à l'enveloppe urbaine.
 - Évaluation de l'intégration des projets dans le cadre urbain existant ou prévu.

Ces évaluations permettent de s'assurer que les projets respectent les réglementations en vigueur, préservent les ressources naturelles et s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain et rural de la communauté de communes.

Les projets les plus impactant et ne pouvant pas faire l'objet d'une réduction des impacts ont été retirés de la procédure de révision allégée.

Avant cette phase d'évaluation, 51 demandes sont parvenues à la communauté de commune. Au terme de cette phase préalable d'étude seul 27 ont été retenus.

Ces 28 projets peuvent être classés en 5 catégories :

- ▶ Projets touristiques (8)
- ▶ Projets économiques (3)
- ▶ Projet d'agrandissement d'habitation ou nouveau projet d'habitation (7)
- ▶ Identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination (6)
- ▶ Reclassement en zone N ou A d'autres types de zones (4)

Justifications de la révision allégée n°1

Corrections et / ou modifications matérielles

Les modifications proposées dans le cadre de la révision allégée n°1 visent à corriger des erreurs rédactionnelles et à apporter des précisions aux textes existants, facilitant ainsi la compréhension et l'analyse pour les administrés ainsi que pour les services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Ces corrections et modifications ne modifieront pas les droits de construction ni l'utilisation des sols. En conséquence, elles ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences sur l'environnement. Ces aspects ne seront donc pas pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale.

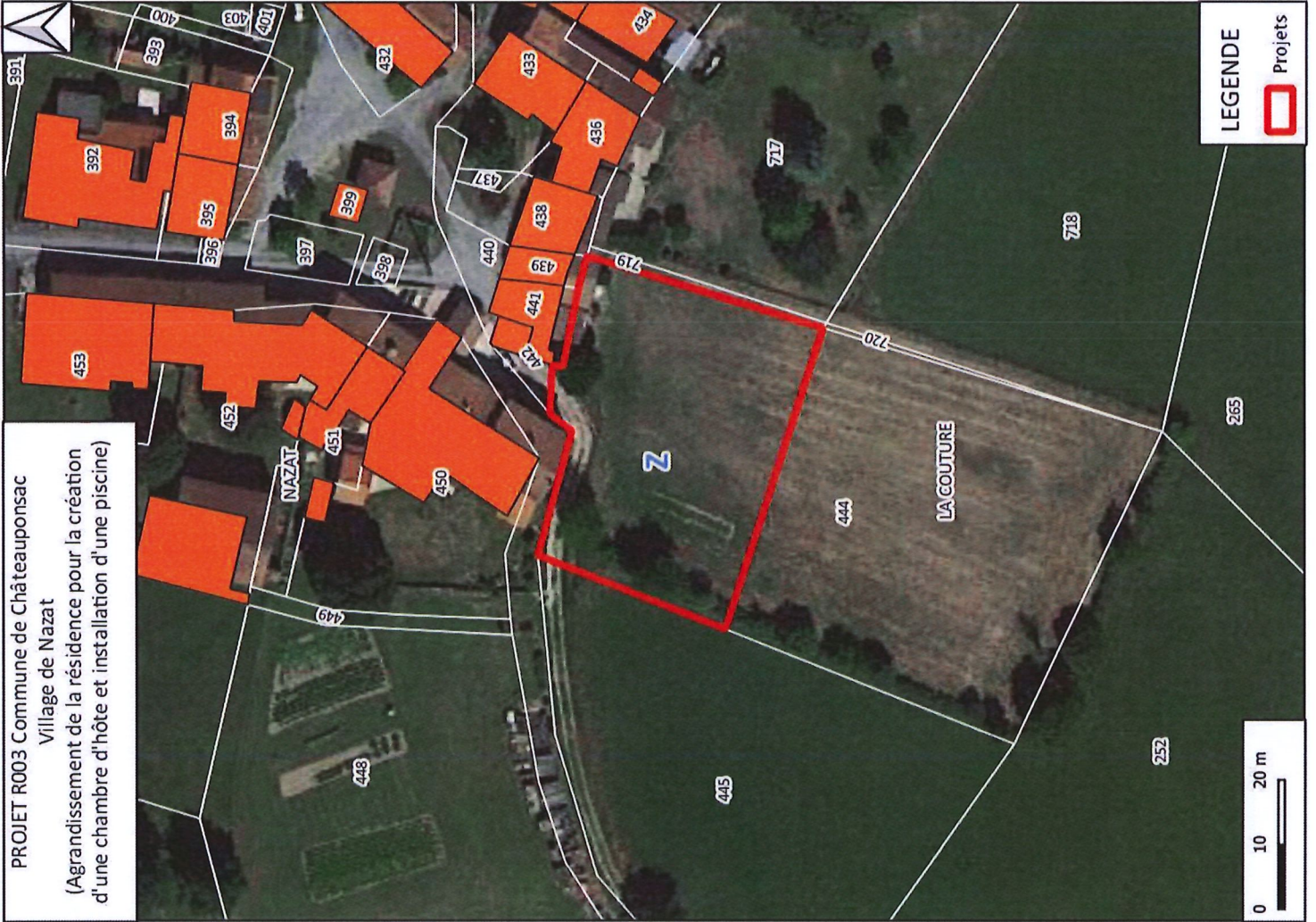
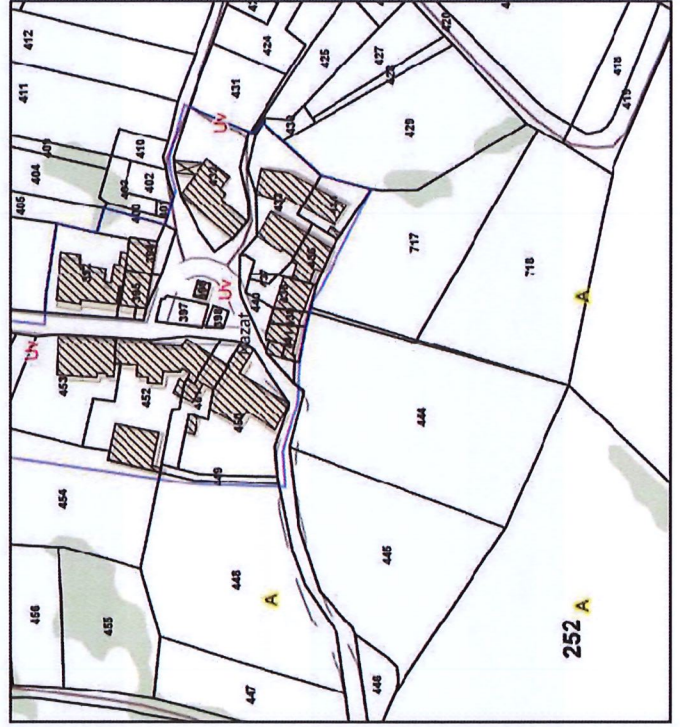
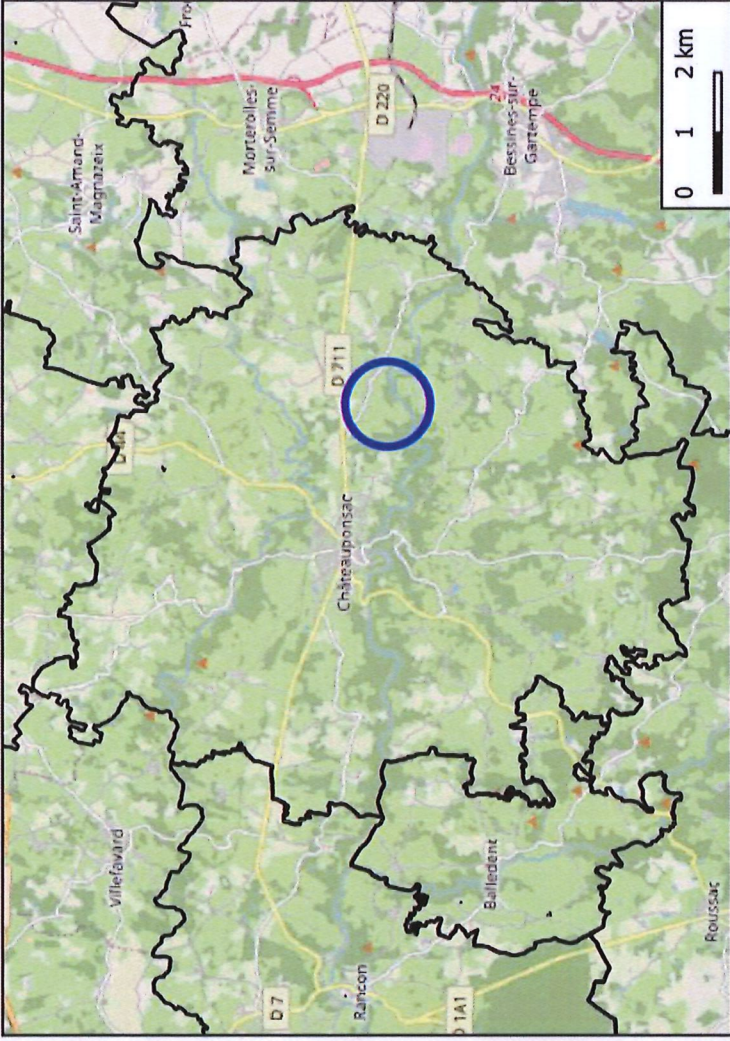
Justification des projets touristiques

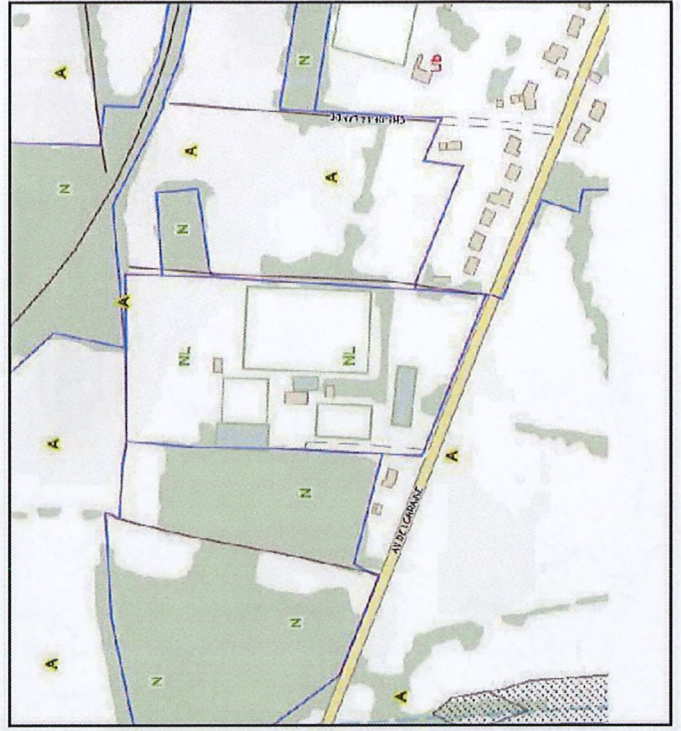
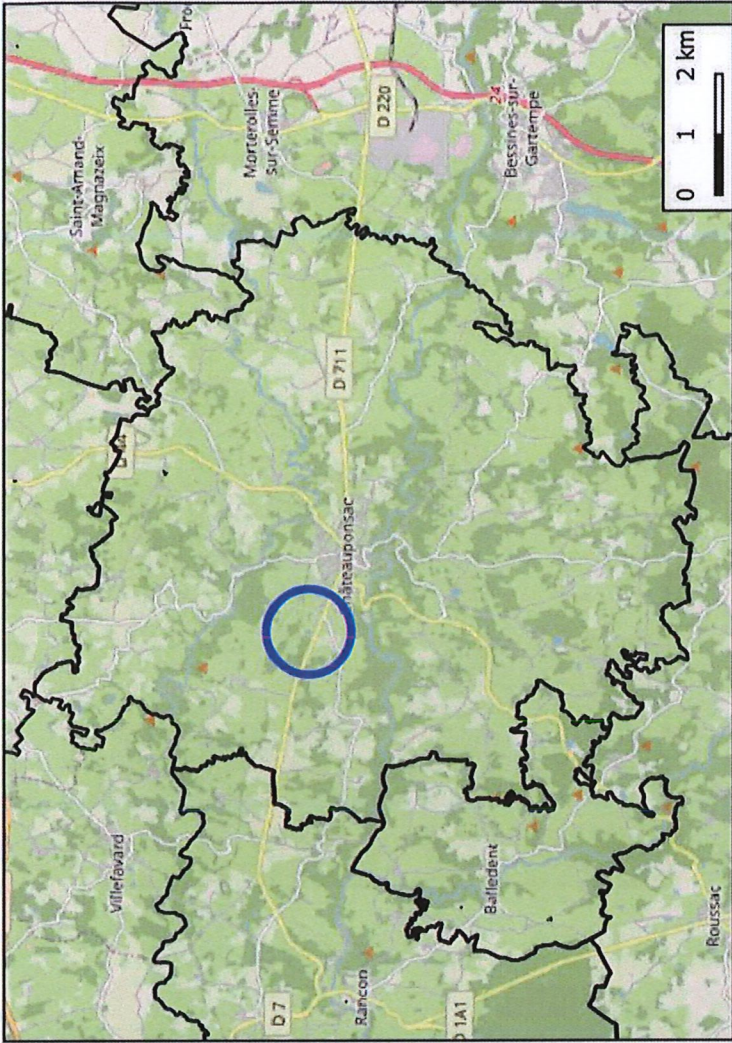
Le tableau ci-dessous présente les 8 projets à vocation touristique :

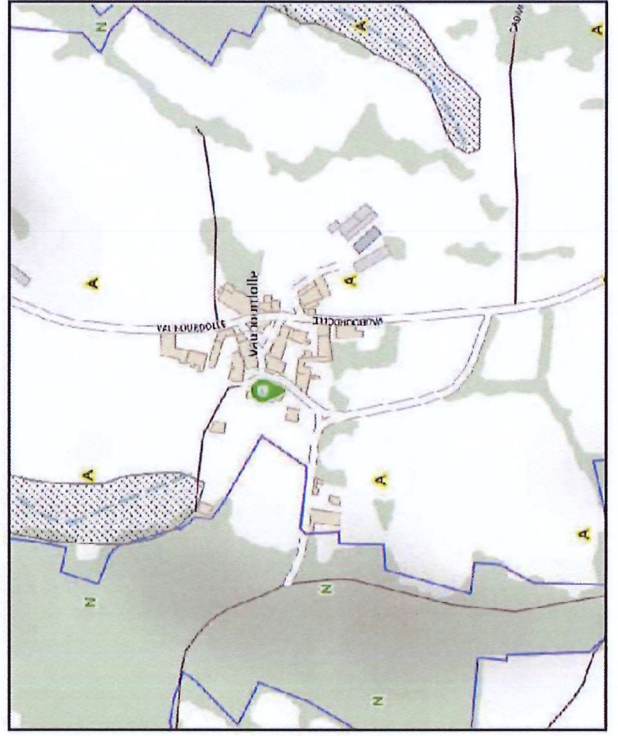
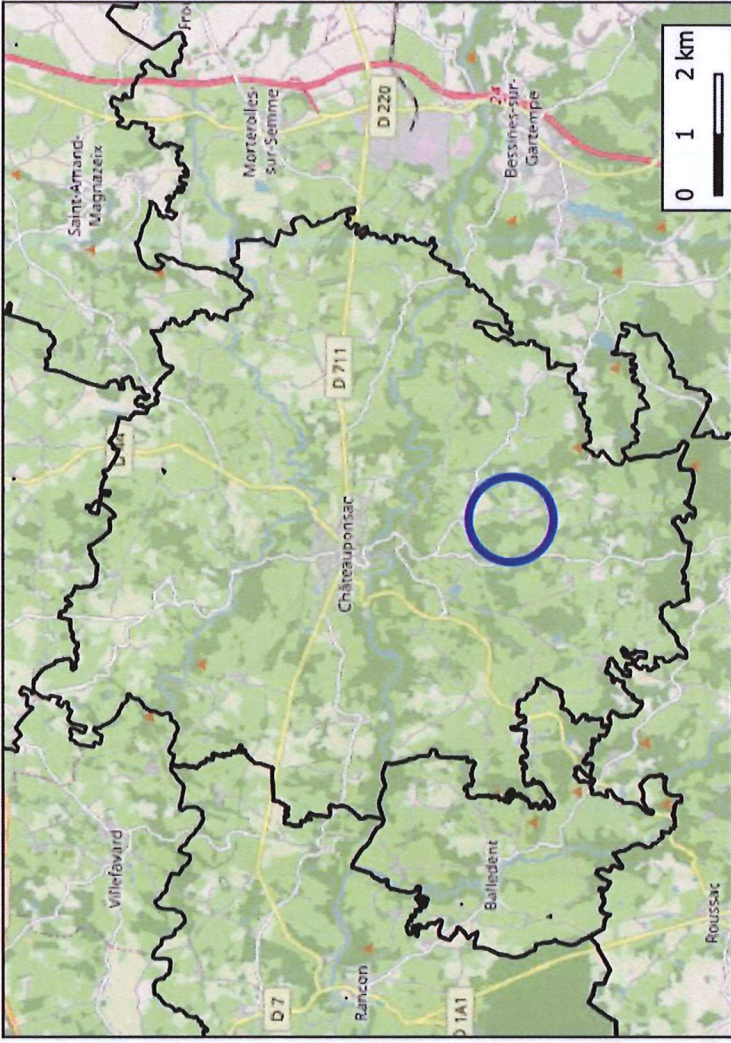
Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastres	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 003	Châteauponsac	Nazat	Z 444	A	NL	1 650 m ² en zone A	Projet privé : Le propriétaire envisage d'agrandir sa résidence pour y créer une chambre d'hôte, ainsi que d'installer une piscine.
R 038	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	OF 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377 et 378	N et NL	NLS	14 700 m ² en zone N et 34 945 m ² en NL	Projet communal : La municipalité de Châteauponsac envisage d'implanter une piscine à proximité des installations sportives déjà existantes. Création d'un STECAL
R 043	Châteauponsac	Vaubourdolle	OL 735 - OL 747 - OL 1269 - OL 1266	A et N	NL	2 500 m ² en zone A 6 850 m ² en zone N	Projet privé : Le projet consiste à réhabiliter et étendre un bâtiment pour la création d'un gîte touristique, et à implanter des logements insolites dans la partie boisée à l'ouest du village de Vaubourdolle
R 076	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	OF 1356 - OF 993	A	NL	15 135 m ² en zone A <i>Surface de l'étang comprise</i>	Projet privé : Le projet prévoit la création d'un espace dédié à la pêche de loisirs autour d'un plan d'eau privé. Construction de cabanes en bois de 25 m ² .
R 070	Saint-Amand-Magnazeix	Le Peu Regard	ZD 66	N (ACI : lanterne des morts)	NL	17 166 m ² en zone N <i>Surface du stade comprise</i>	Projet communal : Construction d'une cabane de chasse à proximité du stade municipal et reclassement du stade en zone NL.
R 078	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix	ZD 78	N	NL	7 645 m ² en zone N	Projet communal : Intégration d'une partie de la parcelle ZD 78 à la zone NL pour l'extension du camping municipal.

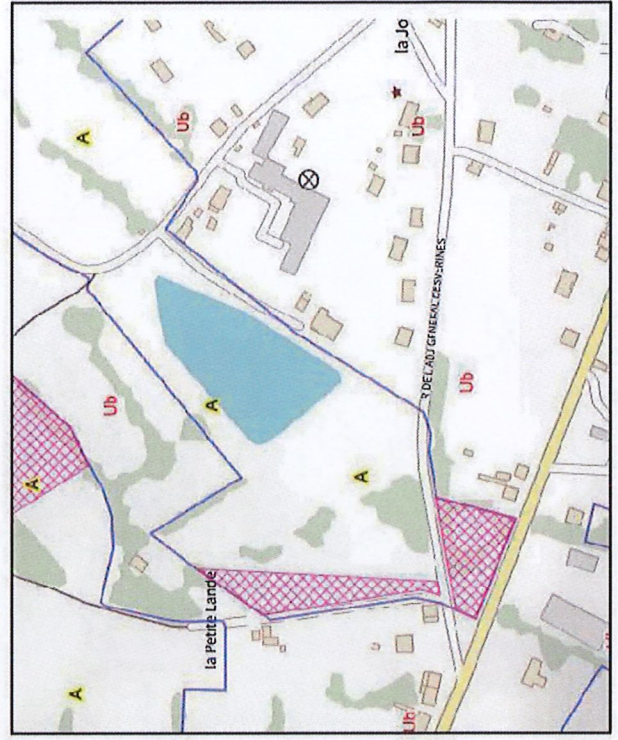
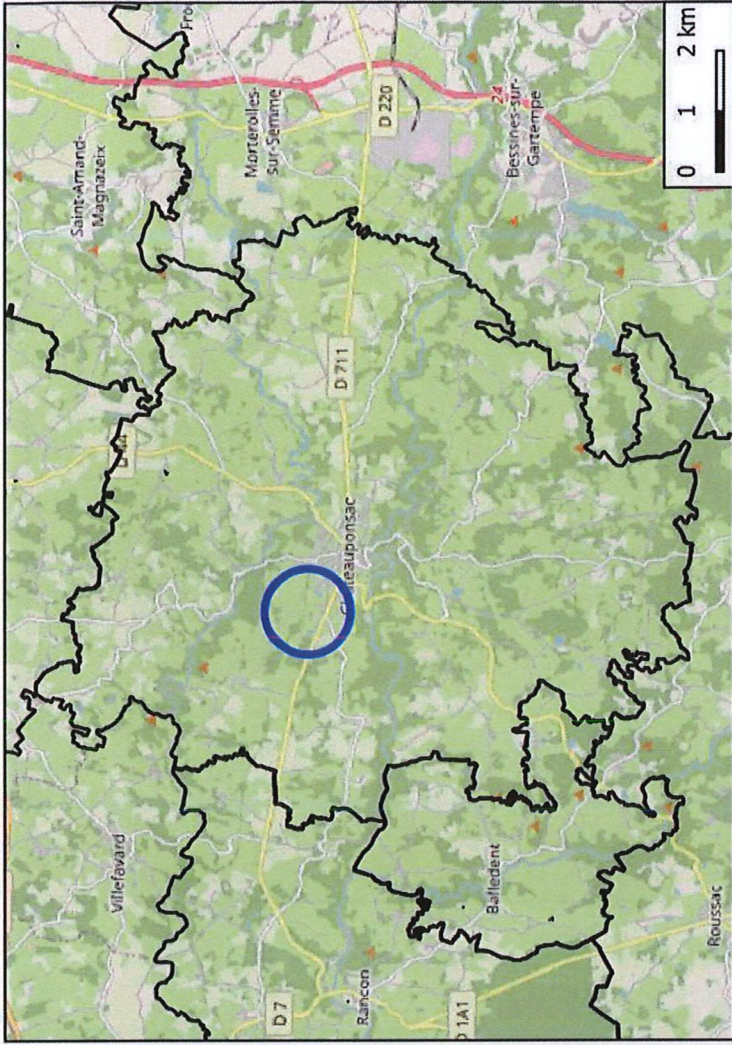
Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastres	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 084	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix	YB 204	A	NL	19 800 m ²	Projet privé : Implantation de 2 logements insolites et d'une centrale photovoltaïque. Le porteur de projet n'a pas fourni de schéma d'un principe d'aménagement
R 006	Saint-Pardoux-le-Lac	Les Pérades	AL 0015 - 0013 - AL 0273	AL 0015 : A AL 0013 et AL 0273 : N sur élément de trame verte et bleue	NL	14 500 m ² <i>Surface de l'étang comprise</i>	Projet privé : Le projet prévoit l'implantation de chalets en bois à vocation touristique près d'un étang de pêche.
R 055	Saint-Pardoux-le-Lac	Site de Friaudour	OB 1730	A (AC1 : église St Pardoux / AC2 : lac)	NL	24 200 m ² en zone A	Projet communal : Le projet prévoit la création d'un espace dédié aux 2 roues avec plusieurs pistes et l'installation d'un PUMP TRACK. Cet aménagement sera réalisé en remplaçant un terrain de football et en utilisant des terrains agricoles.

Localisation des projets

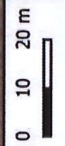





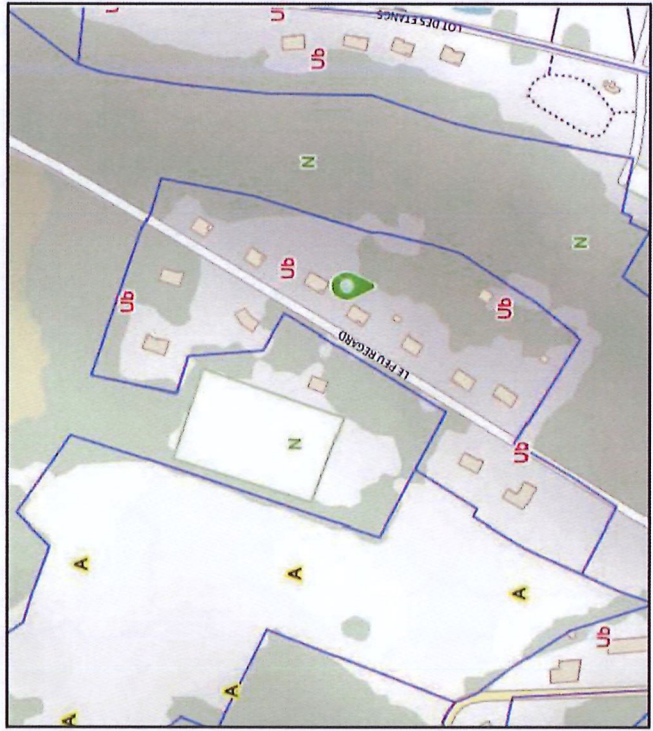
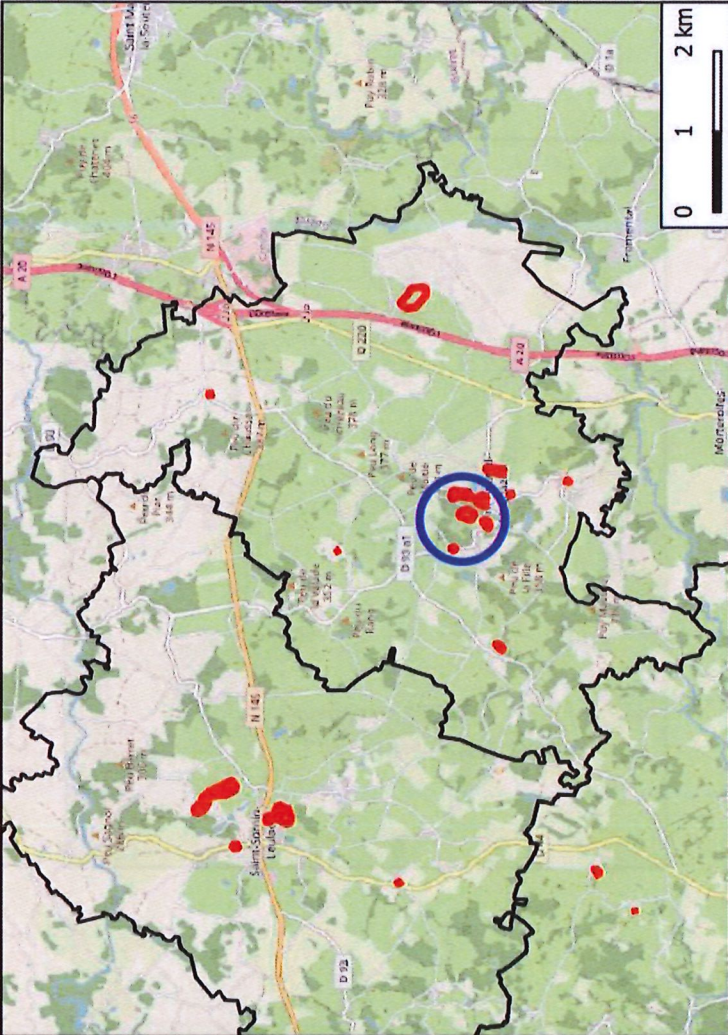


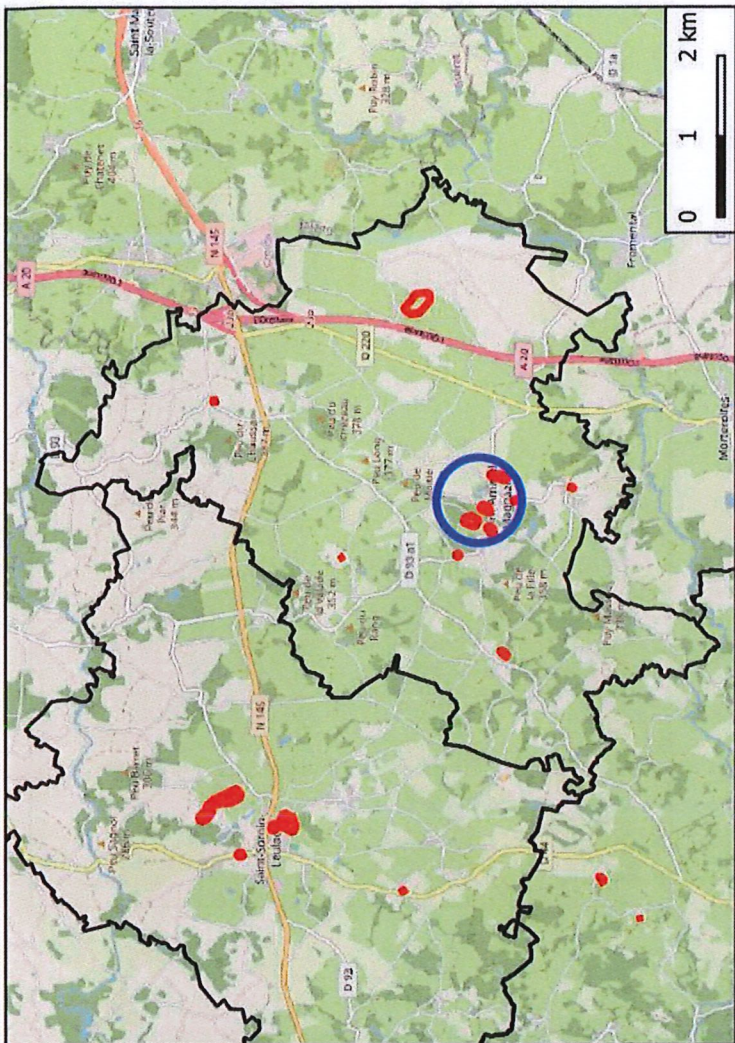


PROJET R070 Commune de Saint-Amand-Magnazeix
 Le Peu Regard
 (Construction d'une cabane de chasse à proximité du stade municipal et redressement du stade en zone NL.).

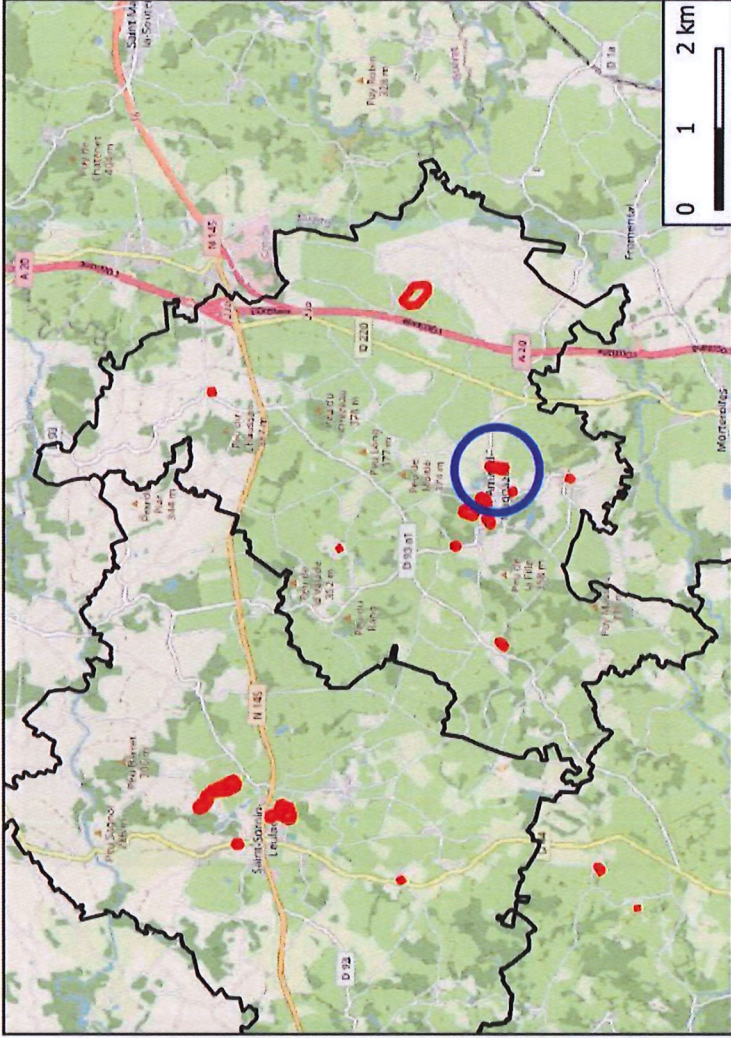


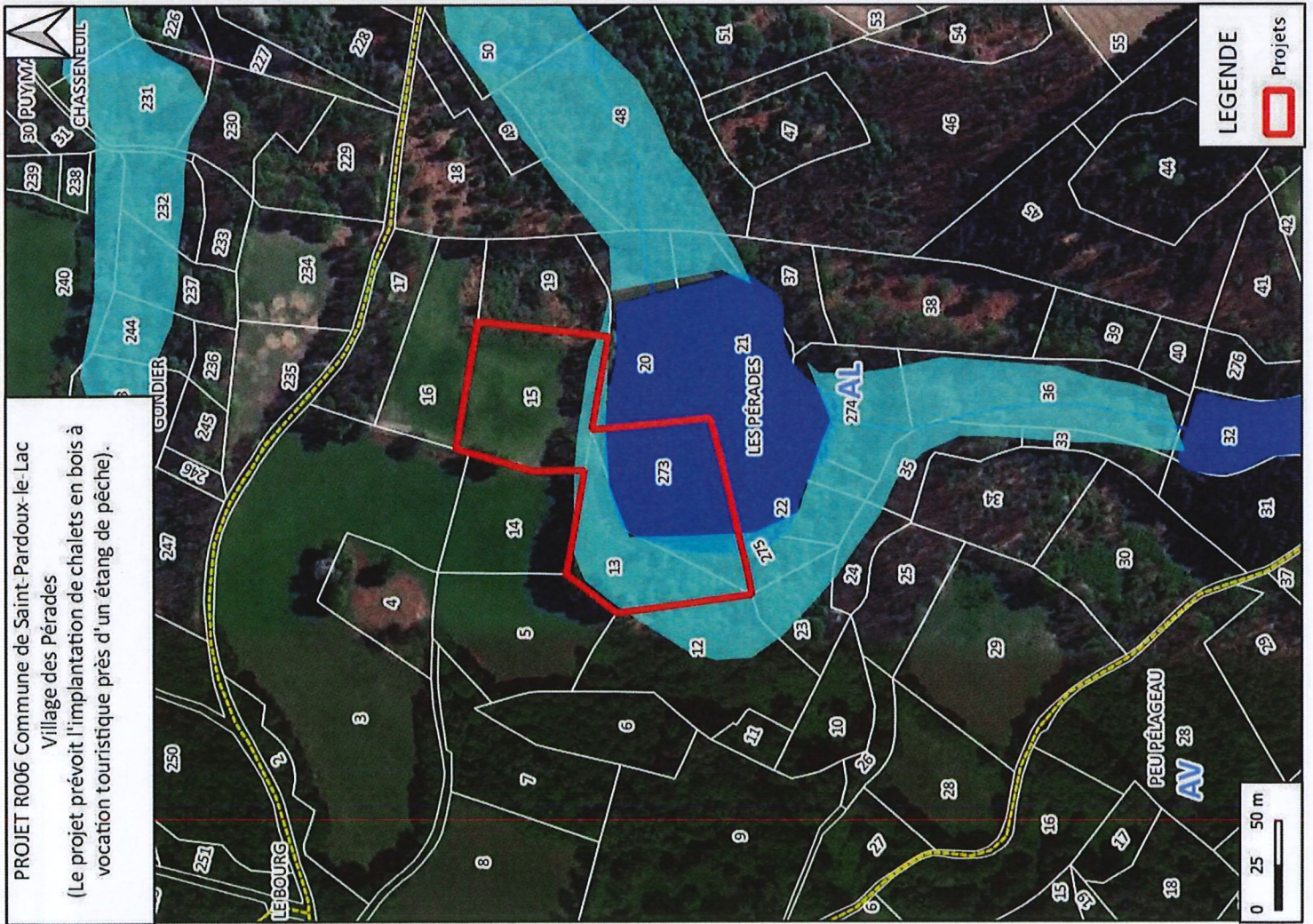
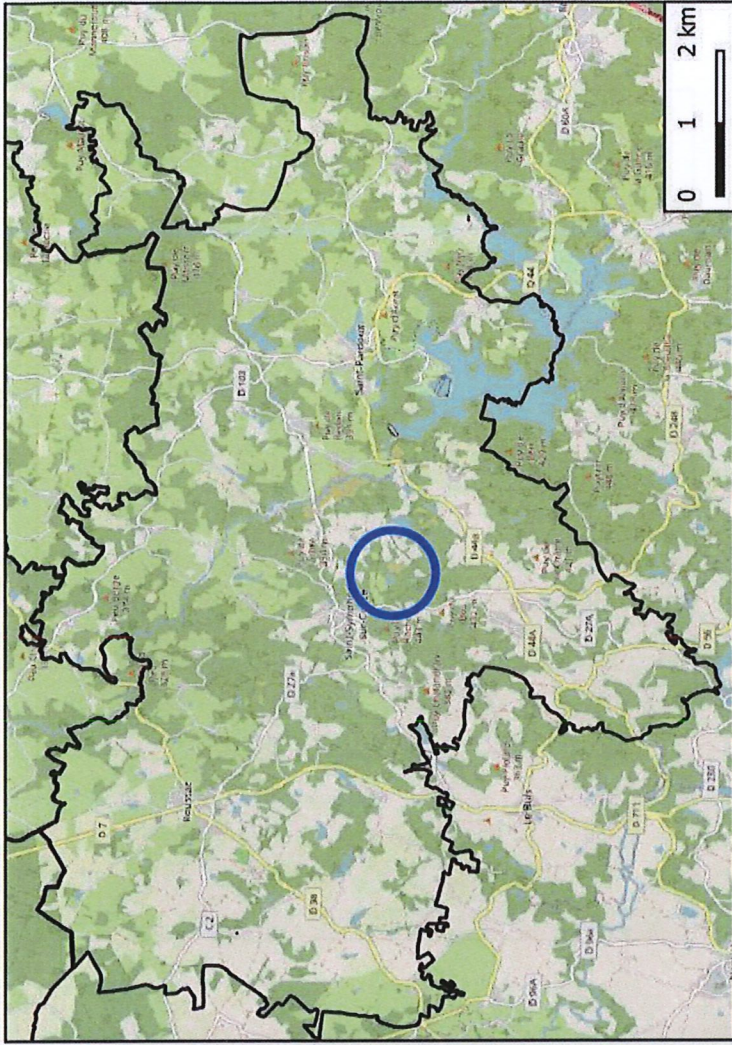
LEGENDE
 Projets

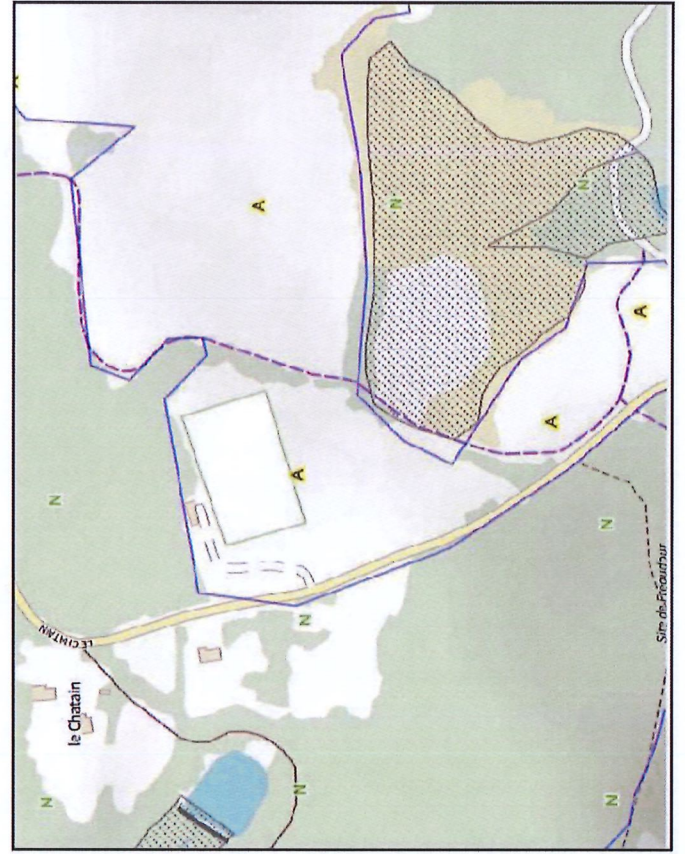
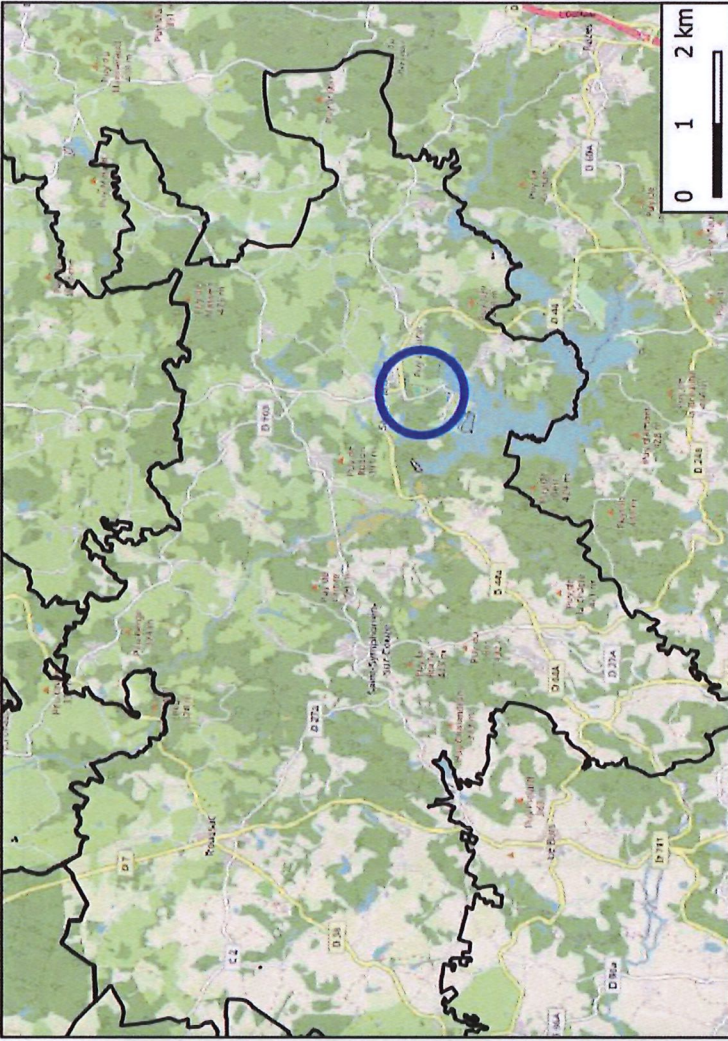




PROJET R084 Commune de Saint-Amand-Magnazeix
 Le Bourg
 (Implantation de 2 logements insolites et d'une centrale photovoltaïque. Le porteur de projet n'a pas fourni de schéma d'un principe d'aménagement).







Prise en compte du PADD

Le point 3.1 de l'Axe 3 - Valoriser le capital patrimonial - environnement et récréatif du territoire pour affirmer Gartempe Saint- Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin, fixe l'objectif suivant : « Confirmer le positionnement de destination touristique et la fonction de pôle récréatif du Nord Limousin pour accroître les retombées locales ».

Le PADD précise :

Pour affirmer et conforter sa vocation touristique à destination locale, régionale et nationale, le projet de Gartempe – Saint- Pardoux s'articule autour d'une offre touristique et récréative portées par des attracteurs touristiques majeurs du territoire :

- ▶ *Le lac de Saint-Pardoux et la fonction touristique, récréative du village de Saint-Pardoux sont confirmés et accompagnés dans leur vocation Nature-Eau.*
- ▶ *Châteauponsac, pôle touristique urbain, s'appuie sur ses atouts patrimoniaux (Musée de France, démarche pour l'obtention du label Petite Cité de Caractère, architecture) et sur la qualité de son site d'inscription paysager (proximité de la vallée de la Gartempe, position en balcon sur la vallée, jardins en terrasse...).*
- ▶ *L'offre touristique Nature et Campagne : randonnées et promenades équestres, VTT, pêche, forêt, campagne, route du Haut Limousin et la diversification des activités agricoles (vente de produits locaux et accueil à la ferme) participent au déploiement et au renforcement d'une offre touristique et loisirs à destination des familles et des groupes.*
- ▶ *Le rayonnement touristique à destination locale, nationale et européenne (court et moyen séjour) prend appui sur une offre hôtelière complète pour répondre à toutes les attentes de la clientèle (camping et hôtellerie de plein air, gîtes et chambres d'hôtes, hôtels, aires de camping-car) sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité.*

Les 8 projets à vocation touristique proposés dans le cadre de la révision allégées sont en accord total avec les objectifs du PADD.

Données environnementales

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés	Assainissement	Eau potable	Espaces naturels protégés
R 003	Châteauponsac	Nazat	Parc entretenu, épannage de l'assainissement de l'habitation en limite ouest de la parcelle	Assainissement autonome déjà installé	Maison raccordée.	Aucun espace protégé à proximité
R 038	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	Parcelles en attente d'aménagement (présence de taillis dans certains secteurs)	Raccordable à la station du bourg. L'étude de faisabilité de la piscine a pris en compte la capacité de traitement de la station	Raccordable au réseau du bourg. L'étude de faisabilité de la piscine a pris en compte la capacité d'alimentation en eau du réseau.	Aucun espace protégé à proximité
R 043	Châteauponsac	Vaubourdolle	Une partie du projet concernera un secteur en jardin et parc. L'implantation des logements insolite concernera un espace boisé. Le porteur de projet ne prévoit pas de déboisement et souhaite une intégration optimale des logements dans le milieu naturel sans perturbations.	Assainissement autonome. Les surfaces nécessaires à l'implantation des ANC sont disponibles.	Maison raccordée. Extension du réseau nécessaire pour alimenter les logements insolites.	Aucun espace protégé à proximité
R 076	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	Parc entretenu autour de l'étang.	Raccordable à la station du bourg.	Secteur raccordé au réseau d'eau potable.	Aucun espace protégé à proximité
R 070	Saint-Amand-Magnazeix	Le Peu Regard	Parc entretenu lié au stade.	Assainissement autonome probablement en place pour le traitement des eaux du vestiaire du stade	Vestiaire du stade raccordé	Aucun espace protégé à proximité
R 078	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix	Boisement de pente de feuillus. L'aménagement de cette parcelle nécessitera probablement une autorisation de défrichement	Assainissement autonome à créer pour gérer l'extension du camping.	Secteur déjà raccordé.	Aucun espace protégé à proximité
R 084	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix	Boisement de feuillus et prairie permanente exploitée.	Assainissement autonome à créer pour les logements insolites	Secteur déjà raccordé.	Aucun espace protégé à proximité

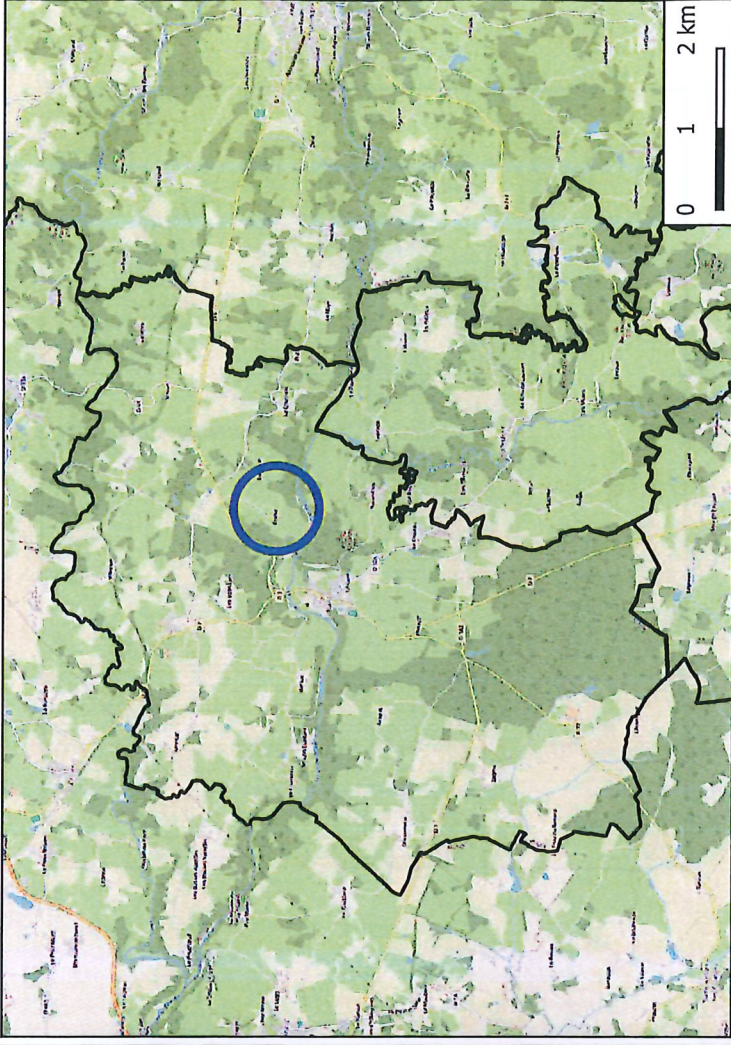
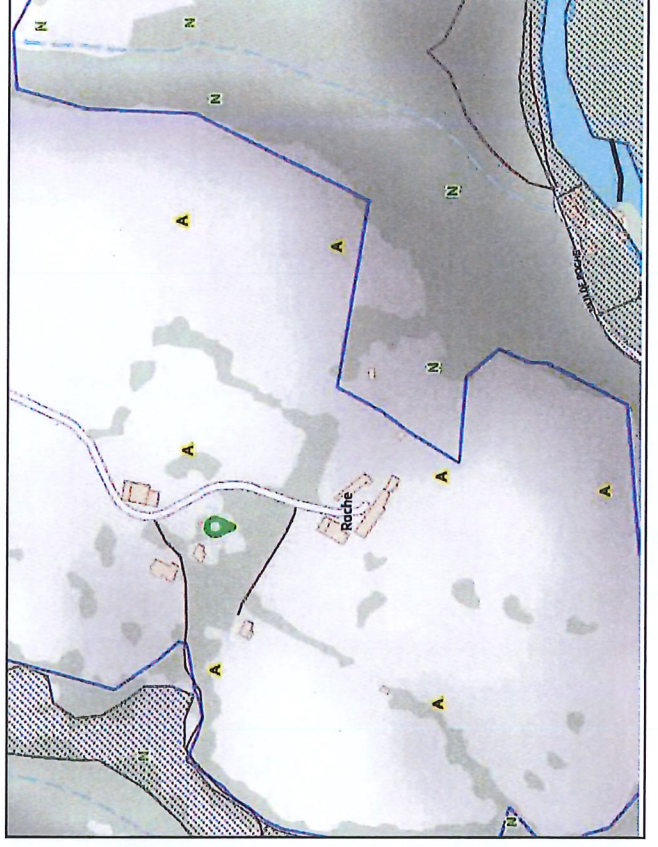
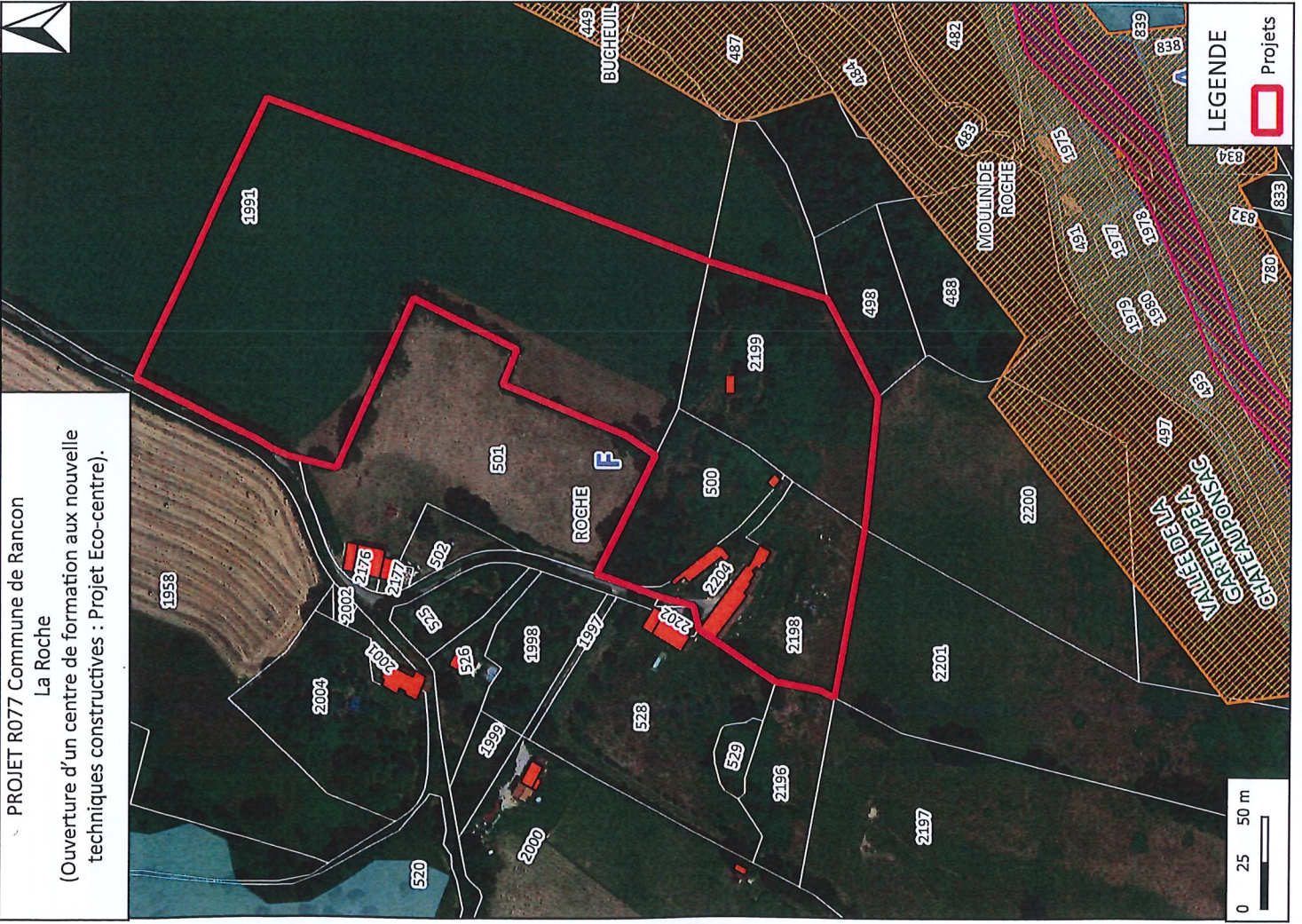
Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	UA	UB	UH	Ui	UL	1AU	1AU _i	2AU	2AU _i	A	Ae	N	NL	NLS
R 055	Saint-Pardoux-le-Lac	Site de Friaudour										-24 200			24 200	
VARIATIONS												-68 585		-55 561	74 501	+ 49 645

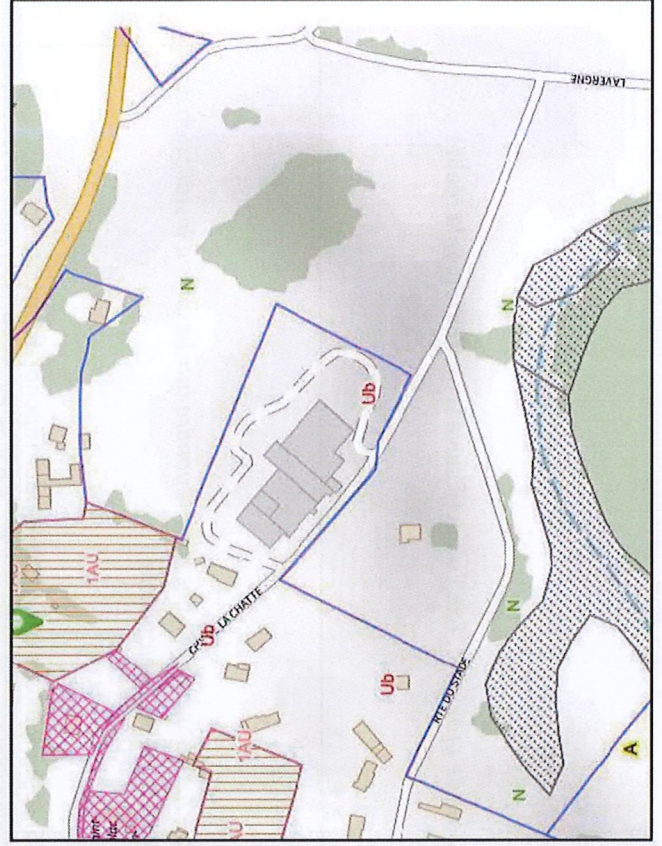
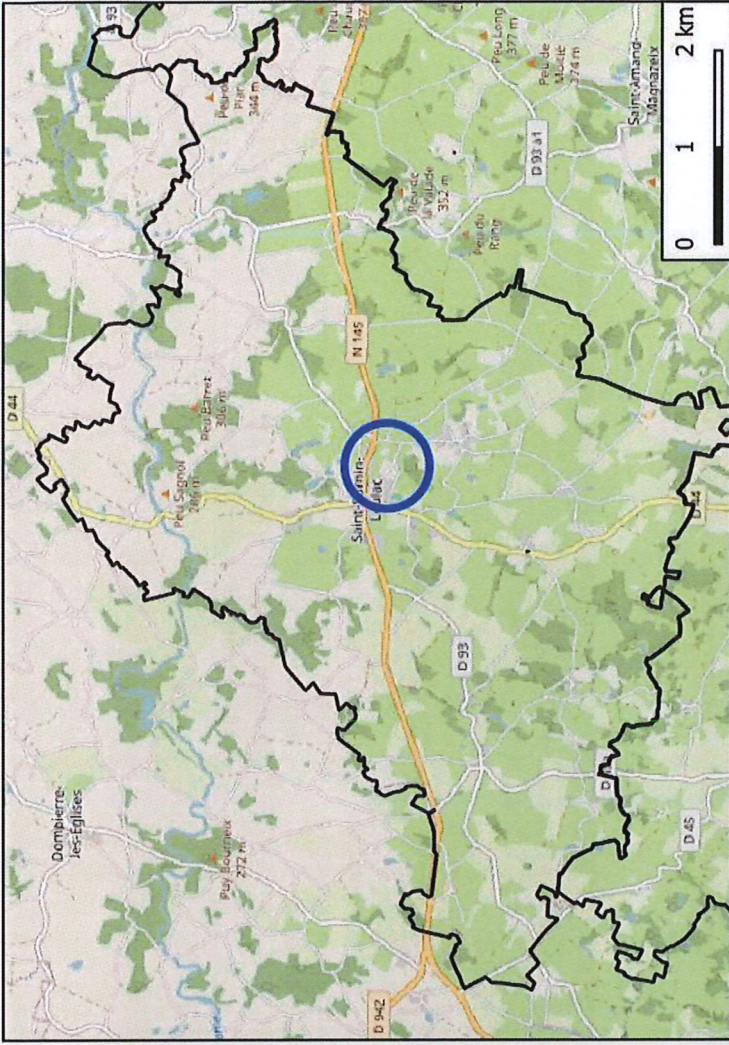
Justification des projets économiques

Le tableau ci-dessous présente les 3 projets à vocation économique :

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastres	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 082	Châteauponsac	Le Peyrat	F 1166 - 1168	2 AU _i	1 AU _i	21 100 m ²	Projet privé : Cette modification du zonage est motivée par l'implantation d'une entreprise de vente de matériel agricole. Elle souhaite bénéficier de l'exposition lié à la RD 711. Une mesure de compensation est prévue en liaison avec de projet : reclassement d'une parcelle 2AU _i en zone A
R 077	Rancon	Roche	OF 2199 - 500 - 2204 - 2198 - 2196 - 529 - 528 - 501 - 502 - 2177 - 2176 - 1991 - 2202 et 2203	A et N	Ae	45 474 m ² de zone A 9 500 m ² de zone N TOTAL : 54 974 m ²	Projet privé : Ouverture d'un centre de formation aux nouvelle techniques constructives : Projet Eco-centre Création d'un STECAL
R 083	Saint-Sornin-Leulac	Bourg de Saint-Sornin-Leulac	ZS 108 - 109 - 110 - 121 - 122 - 123	Ub	Ui	15 140 m ²	Projet privé : Ce changement de zonage est demandé afin de permettre l'extension de l'entreprise CENTRE 7.

Localisation des projets





Prise en compte du PADD

Le point 1.3 de l’Axe 1 - *Accompagner et diversifier l’économie locale, développer les services de proximité*, fixe l’objectif suivant : « Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l’économie en milieu rural ».

Le PADD précise :

Proposer du foncier à vocation économique complémentaire à celle du SMIPAC.

► *Châteauponsac*

Les capacités d’accueil de la zone d’activité économique de la RD711 (axe Châteauponsac – A20) sont mobilisées pour répondre aux besoins d’installation de nouvelles activités économiques et de redéploiement des activités présentes sur le territoire de l’intercommunalité.

► *Saint-Sornin-Leulac*

Les besoins en capacité d’accueil de la zone d’activités de la Cour, connectée à la à RN 145, sont mobilisés et anticipés pour répondre aux besoins d’installation des activités économiques. Le projet de territoire valorise le potentiel de développement économique de la Route Centre Est Atlantique (RCEA).

Les 3 projets de développement économique proposés dans le cadre de la révision allégées sont en accord total avec les objectifs du PADD.

Données environnementales

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés	Assainissement	Eau potable	Espaces naturels protégés
R 082	Châteauponsac	Le Peyrat	Prairie permanente fauchée	Le projet devra prévoir l’implantation d’un ANC pour le traitement des eaux vannées	Réseau disponible le long de la route départementale. L’activité envisagée n’a pas de besoins en eau de process	Aucun espace protégé à proximité
R 077	Rancon	Roche	Prairie permanente fauchée et pâturée. Taillis.	Le projet prévoit l’implantation d’une micro station de type lit planté de roseau	Réseau disponible dans le village. En l’absence d’une évaluation des besoins du projet il n’est pas possible de définir si le réseau a la capacité suffisante d’alimentation	Zone Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l’ensemble de son cours et affluents » à 200 mètres au sud du site du projet.

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés	Assainissement	Eau potable	Espaces naturels protégés
R 083	Saint-Sornin-Leulac	Bourg de Saint-Sornin-Leulac	Parc et parking de l'entreprise	La société est raccordée à l'assainissement collectif.	La société est raccordée à l'eau potable. L'entreprise n'a pas de besoins en eau de process	L'entreprise est localisée dans l'emprise de la ZNIEFF de type 1 « SITE A CHAUVÉ-SOURIS DE L'EGLISE DE SAINT SORNIN LEULAC » et à 200 m de la zone Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents »

Bilan de la variation des surfaces

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	UA	UB	UH	Ui	UL	1AU	1AUj	2AU	2AUj	A	Ae	N	NL	NLS
R 082	Châteauponsac	R 082							+21 100		-21 100					
R 077	Rancon	R 077										-45 474	+54 974	-9 500		
R 083	Saint-Sornin-Leulac	R 083		-15 140		+15 140										
VARIATIONS				- 15 140		+ 15 140			+21 100		-21 100		+ 54 974	- 9 500		

Justification des projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations

Le tableau ci-dessous présente les 7 projets d'agrandissement d'habitation ou des nouveaux projets d'habitations :

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastreales	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 009	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	AE 36	N	UB	2 230 m ²	Projet privé : parcelle d'environ 2 230 m ² située dans l'enveloppe urbaine du bourg, raccordable eau, électricité, assainissement collectif. Mesure de réduction de l'impact : Une OAP sera ajoutée au PLU afin de préciser le découpage et d'imposer une densité minimum de 1 000m ² par parcelle.
R 024	Saint-Amand-Magnazeix	Bonneuil	ZD 13	A	UB	1 990 m ²	Projet privé : Le projet consiste en la démolition partielle d'une maison existante et la reconstruction à destination d'habitation – Le dossier de PC avec archi a été fournis lors de la demande de modification du PLU. Parcelle en limite nord de l'enveloppe urbaine du village, déjà raccordée à l'eau et à l'électricité.
R 049	Saint-Amand-Magnazeix	Varnat	YE 4 - YE 5	A	UV	800 m ²	Projet privé : la demande de modification du zonage a été faite afin de régulariser la situation administrative du garage et permettre extension de l'habitation principale (parcelle 96 et 97). Pas de raccordement supplémentaire.
R 064	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix	YB 174	Ub et A (AC 1: lanterne des morts)	UB	675 m ²	Projet privé : la demande de modification du zonage a été faite afin de permettre la construction d'une piscine. La parcelle est déjà anthropisée. Pas de raccordement supplémentaire.
R 067	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix	ZD 76	N (AC 1: lanterne des morts)	UB	5 400 m ²	Demande communale : le reclassement est demandé afin de créer une continuité de la zone Ub. Mesure de réduction de l'impact : Une OAP sera ajoutée au PLU afin de prévoir un cheminement doux à l'arrière des parcelles permettant de circuler jusqu'aux installations sportive et à l'arrêt du bus scolaire située au nord-est. Une densité minimale de construction sera imposée.

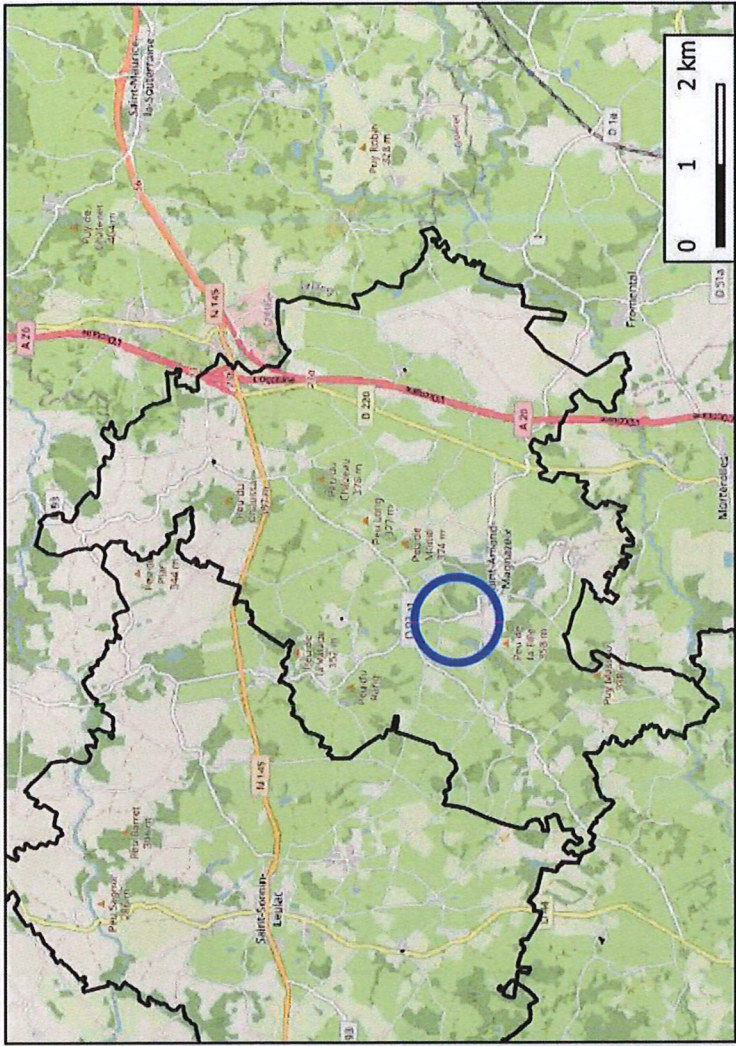
Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastreales	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 071	Saint-Amand-Magnazeix	Montchenon	YB 48	A	UV	1 100 m ²	Projet privé : la demande de modification du zonage a été faite afin de permettre la construction d'une maison d'habitation (utilisation possible en gîte). La parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du bourg, raccordable à l'eau et à électricité

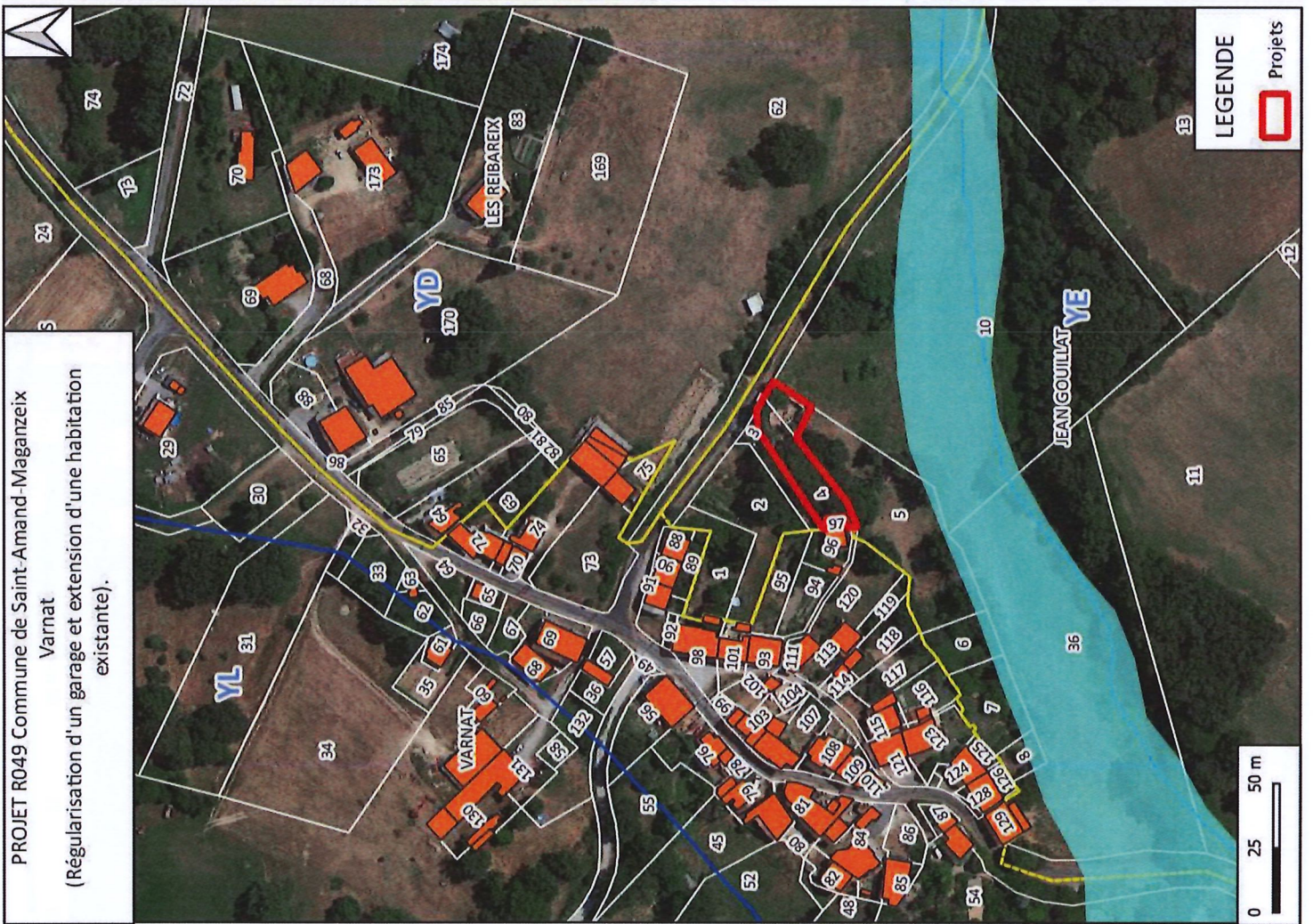
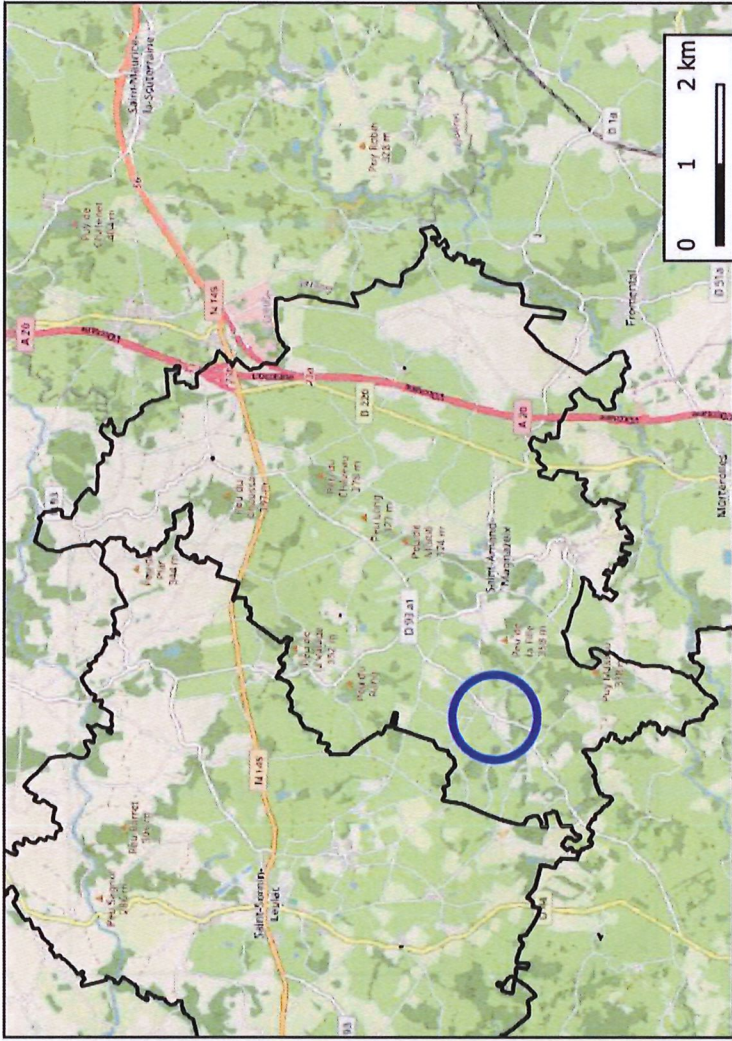
Localisation des projets

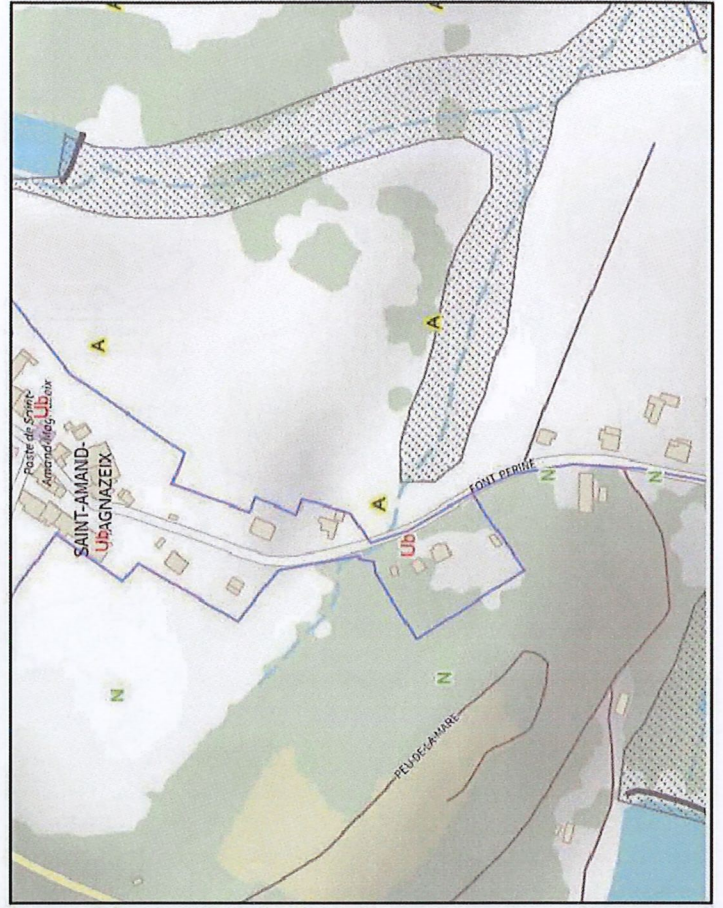
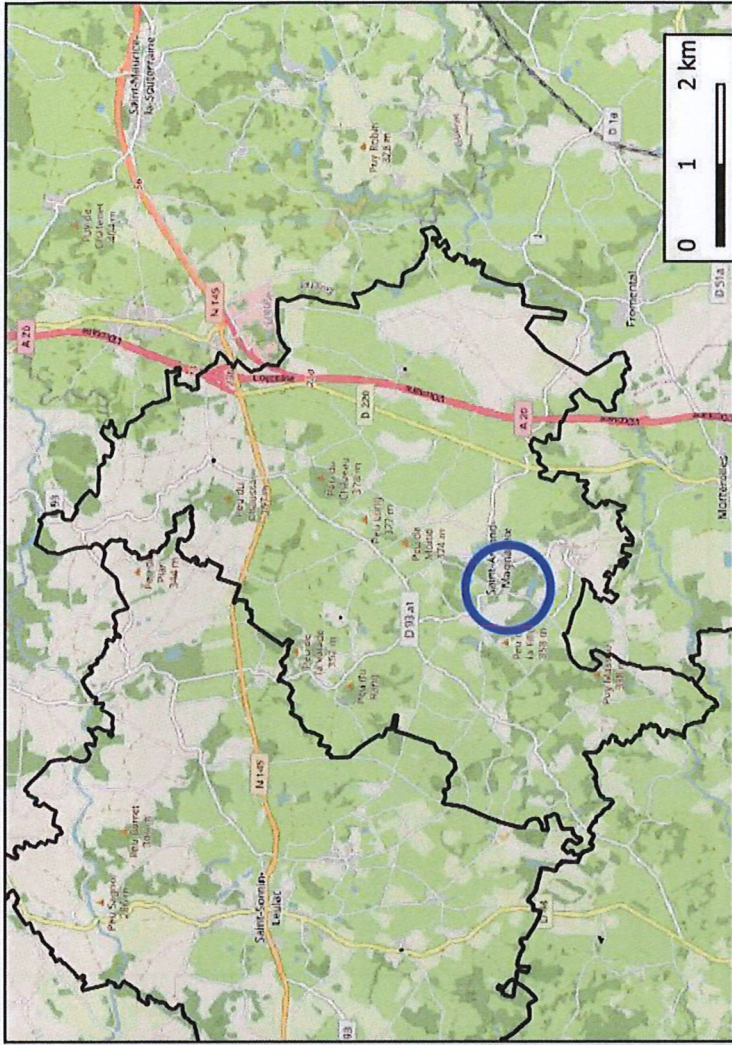
PROJET RO24 Commune de Saint-Amand-Maganzeix
 Bonneuil
 (Projet privé pour permettre la démolition partielle d'une maison existante et la reconstruction à destination d'habitation).

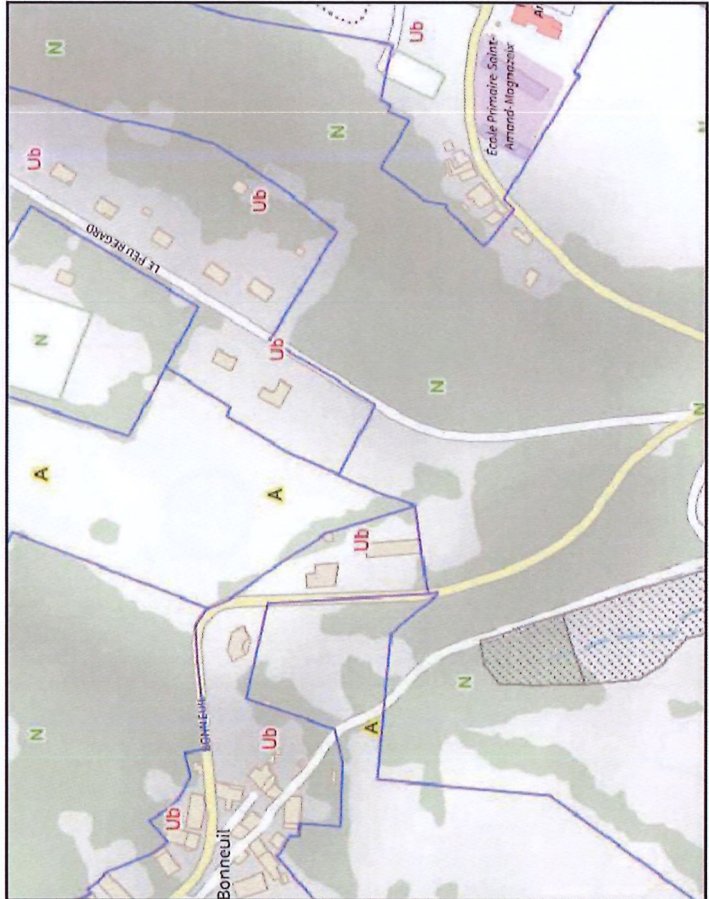
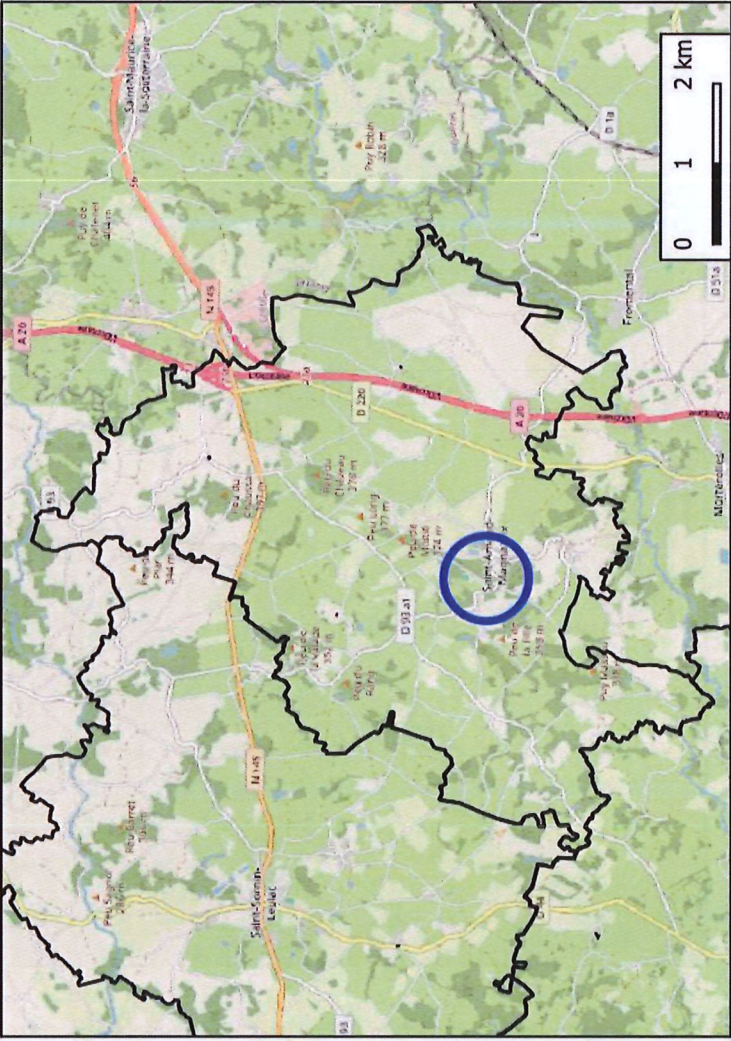


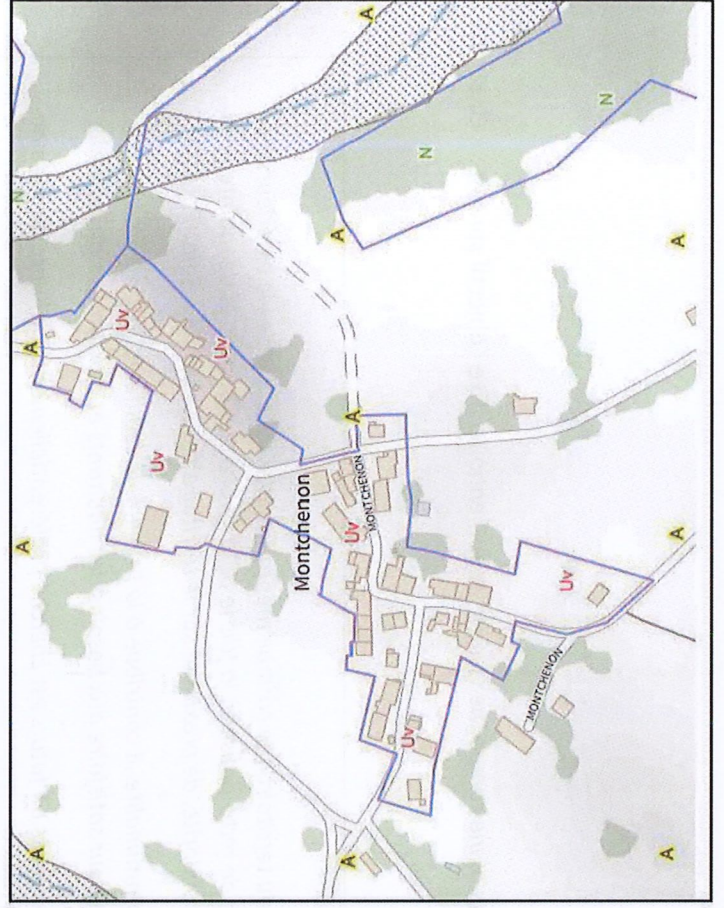
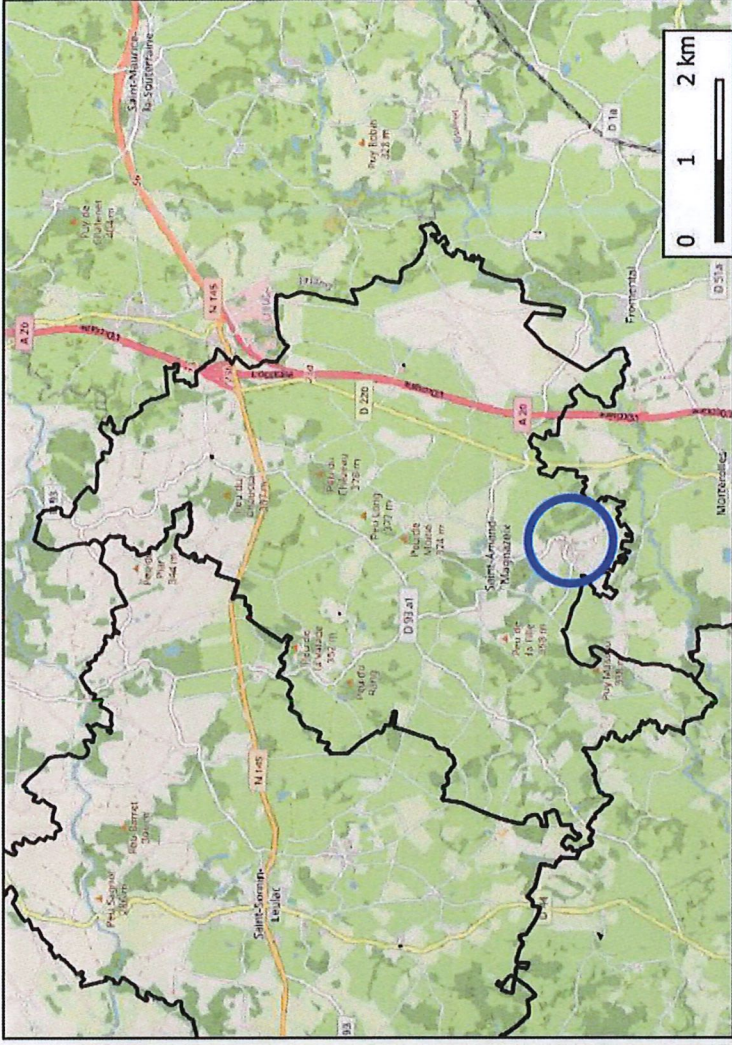
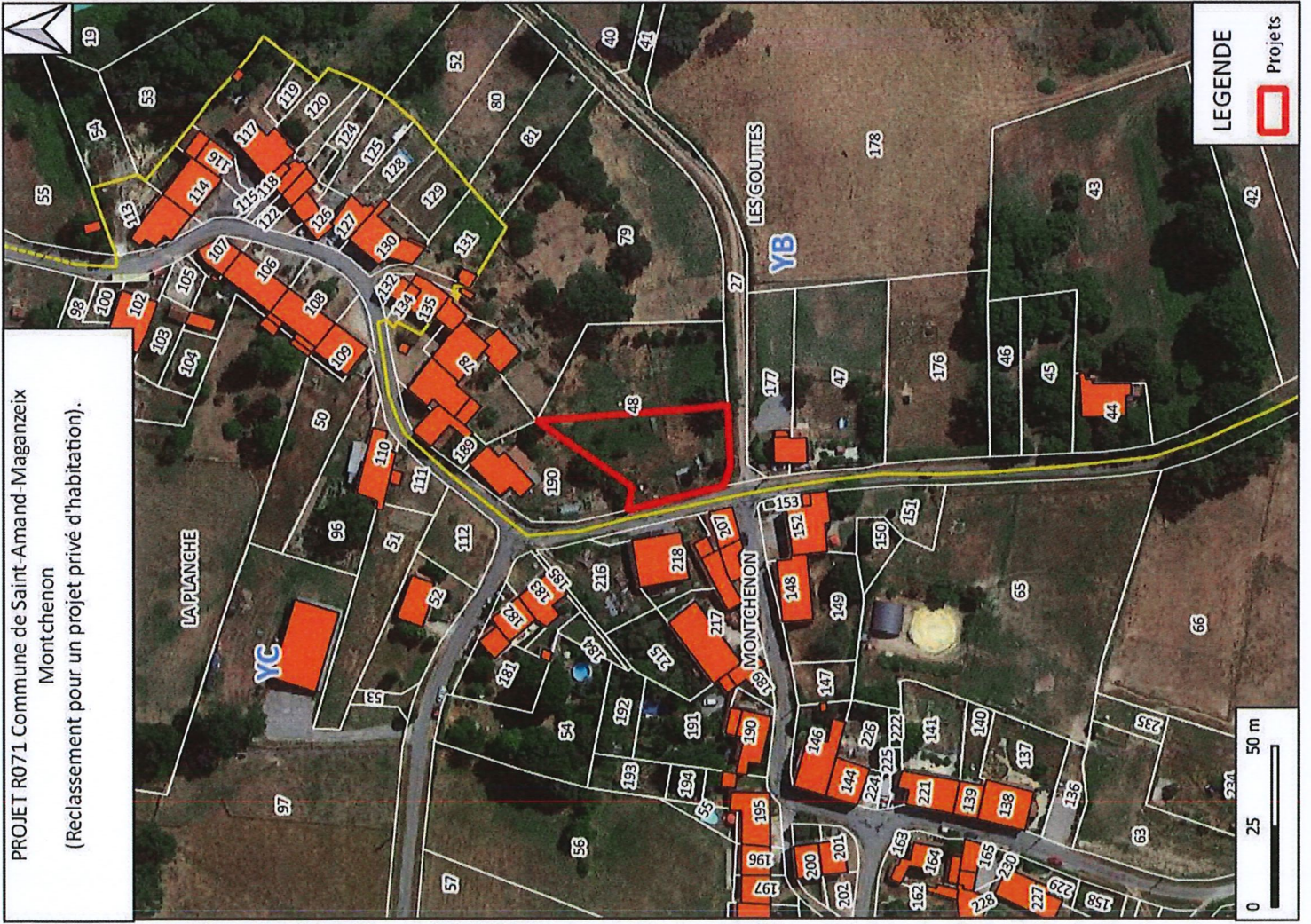
LEGENDE
 Projets











Prise en compte du PADD

Le point 2.1 de l'Axe 2 - Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique., fixe l'objectif suivant : « Une organisation territoriale support d'attractivité et de complémentarité ».

Le PADD précise :

Renforcer l'offre de proximité en services, commerces et en équipements sur le territoire.

Cette offre locale prend appui sur Châteauponsac, pôle rural attractif et structurant du territoire (en complémentarité avec les pôles de vie extérieurs au territoire) et sur le réseau des bourgs ruraux et des villages de proximité. La stratégie de redynamiser à la fois le pôle de Châteauponsac et de maintenir la vitalité de chaque commune de l'intercommunalité, est une réponse aux besoins de solidarité, de proximité sur le territoire de Gartempe – Saint-Pardoux.

► *Châteauponsac est soutenu dans sa fonction de Pôle rural structurant de l'intercommunalité. Il contribue à la lisibilité, la réalité et l'attractivité économique et commerciale du territoire. La vocation de Pôle rural est ainsi affirmée pour satisfaire aux besoins des habitants et des usagers du territoire.*

► *Le développement de l'offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs est cherché préférentiellement par l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, de l'offre en mobilité.*

Les projets de nouvelles offres résidentielles soutenus par la collectivité répondent à une série de critères basés sur le respect de l'environnement et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. En effet, ces projets sont :

- Localisés dans l'enveloppe urbaine des bourgs et villages, évitant ainsi toute consommation d'espace naturel.
- Conçus pour permettre une densification, qui sera garantie pour les plus grandes parcelles par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Situés dans des zones déjà desservies par les réseaux électrique et d'eau potable, ne nécessitant donc aucune extension de ces infrastructures.
- Vérifiés par la collectivité pour s'assurer que les parcelles soient effectivement disponibles pour une mise sur le marché à court ou moyen terme.

Données environnementales

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés			Assainissement			Eau potable			Espaces naturels protégés
			UA	UB	UH	Ui	UV	1AU	1AUi	2AU	A	
R 009	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac		Prairie fauchée non exploitée		Parcelle raccordable à la station de traitement de Châteauponsac		Parcelle disponible le long de la route.				Zone Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents » à 240 mètres au sud du site du projet.
R 024	Saint-Amand-Magnazeix	Bonneuil		Parcelle déjà construite (pas de consommation d'espace naturel ou agricole)		Assainissement autonome déjà en place qui sera remis aux normes		Parcelle déjà raccordée				Aucun espace protégé à proximité
R 049	Saint-Amand-Magnazeix	Varnat		Parcelle occupée par un jardin (pas de consommation d'espace naturel ou agricole)		Assainissement autonome déjà en place		Parcelle déjà raccordée				Aucun espace protégé à proximité
R 064	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix		Parcelle occupée par un jardin (pas de consommation d'espace naturel ou agricole)		Assainissement autonome déjà en place		Parcelle déjà raccordée				Aucun espace protégé à proximité
R 067	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix		La partie sud est occupée par une friche agricole, la partie nord pour une terre agricole exploitée		Assainissements autonomes à dimensionner dans le cadre des projets à venir		Réseau disponible dans la rue				Aucun espace protégé à proximité
R 071	Saint-Amand-Magnazeix	Montchenon		Parcelle occupée par un jardin (pas de consommation d'espace naturel ou agricole)		Assainissements autonomes à dimensionner dans le cadre du projet à venir		Réseau disponible dans la rue				Aucun espace protégé à proximité

Bilan de la variation des surfaces

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	UA	UB	UH	Ui	UV	1AU	1AUi	2AU	A	N	NL	NLs
R 009	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac		+ 2 230								- 2 230		
R 024	Saint-Amand-Magnazeix	Bonneuil		+ 1 990							- 1 990			
R 049	Saint-Amand-Magnazeix	Varnat					+ 800				- 800			

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	UA	UB	UH	Ui	UV	1AU	1AUI	2AU	A	N	NL	NLS
R 064	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix		+ 675							-675			
R 067	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint Amand Magnazeix		+ 5 400								- 5 400		
R 071	Saint-Amand-Magnazeix	Montchenon					+ 1 100				- 1 100			
VARIATIONS				+ 10 295			+ 1 900				- 4 565	- 7 630		

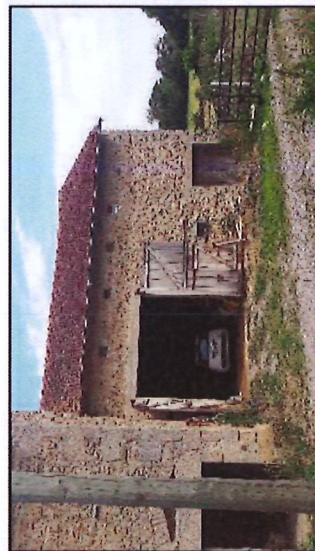
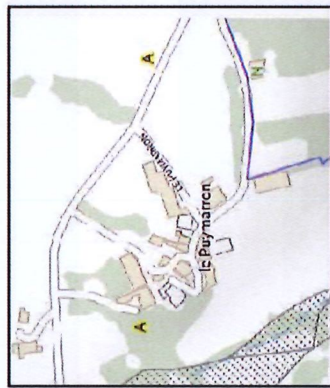
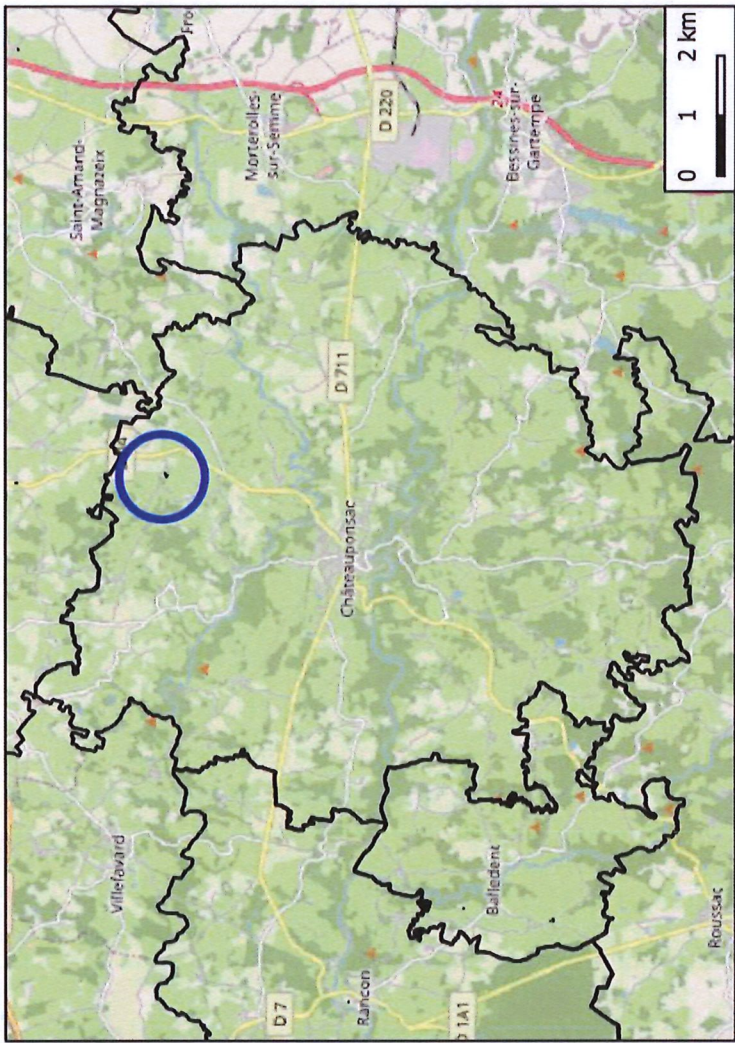
Justification des demande changement de destination

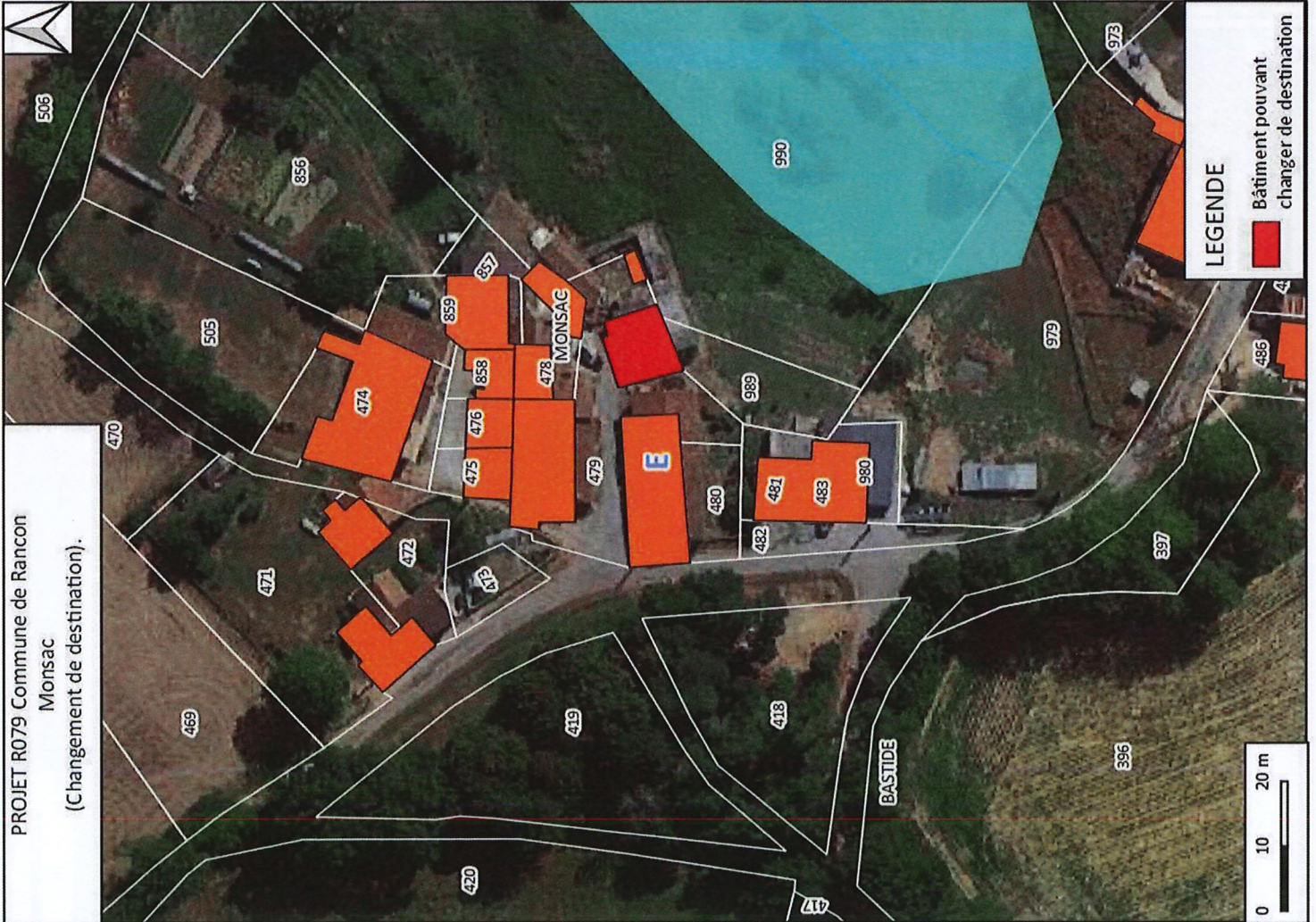
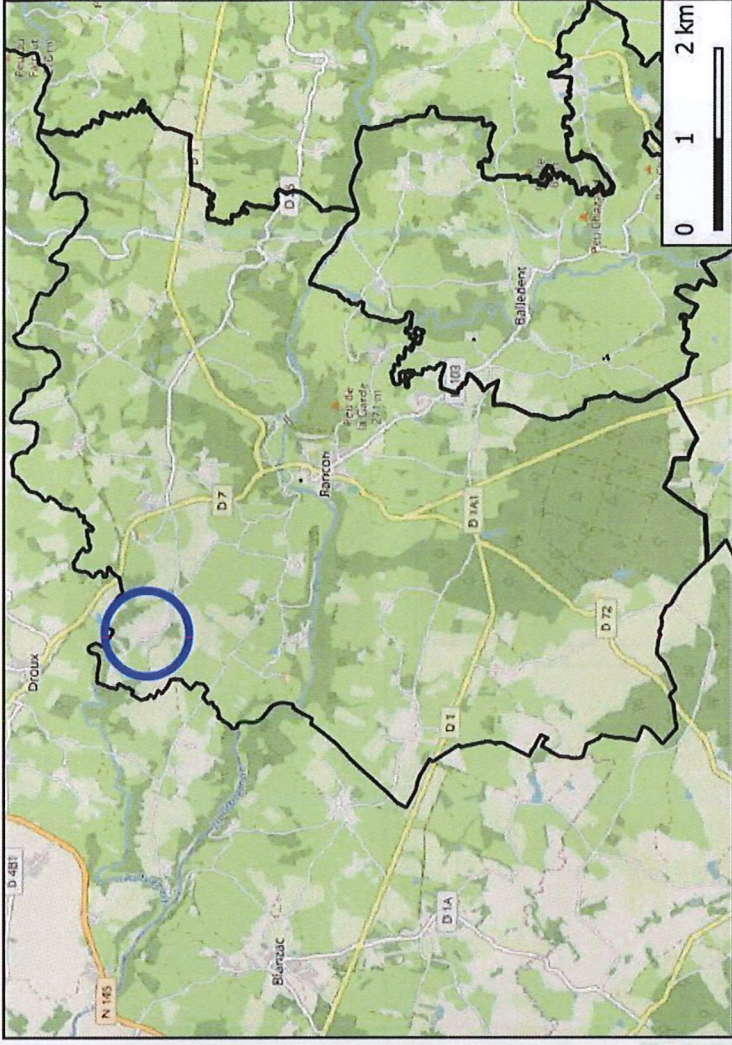
Le tableau ci-dessous présente les 6 demandes de changement de destination de bâtiments agricoles :

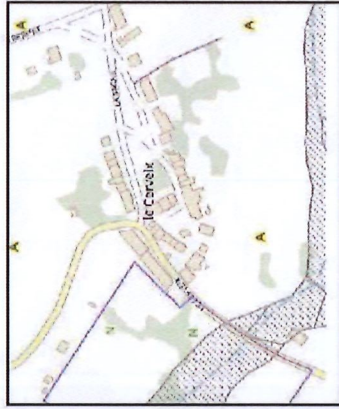
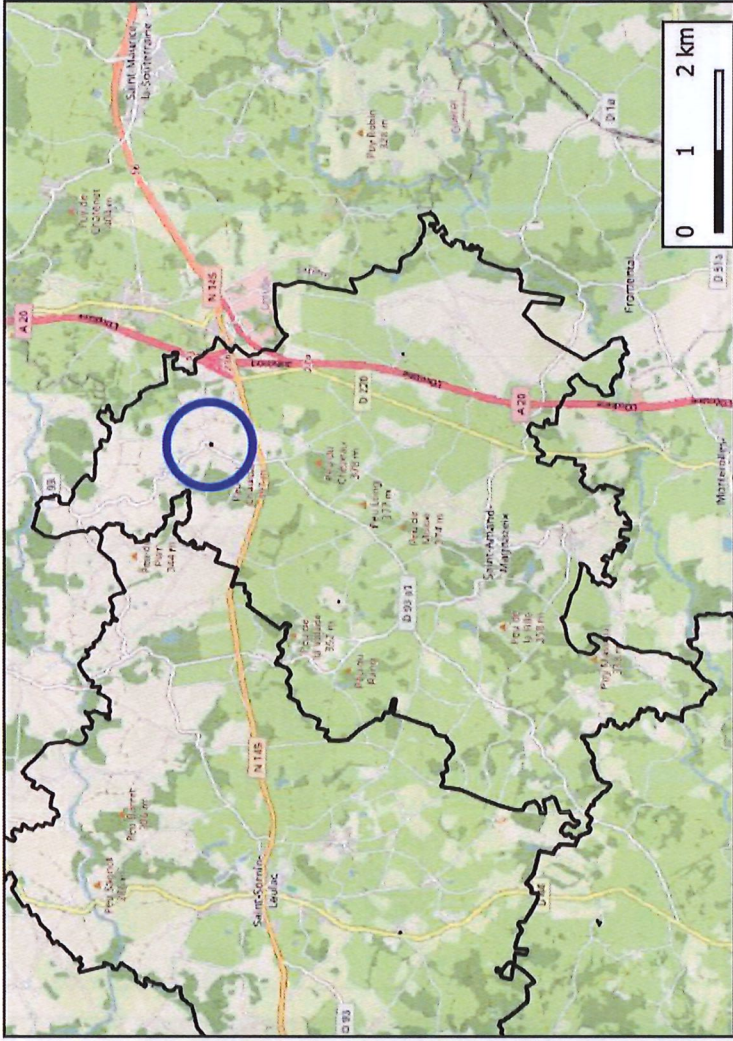
Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastres	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 032	Châteauponsac	Le Puymarron	AK 18	A	-	-	Projet privé : 2 granges susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
R 079	Rancon	Monsac	E 479	A	-	-	Projet privé : Grange susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
R 066	Saint-Amand-Magnazeix	Le Cerveix	ZR 79 - ZR 86	A	-	-	Projet privé : 3 granges susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
R 069	Saint-Amand-Magnazeix	Laschamps	ZV 115	A	-	-	Projet privé : Grange susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

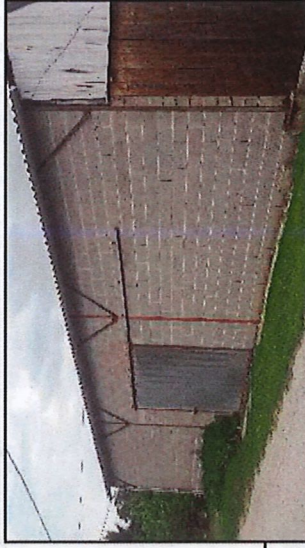
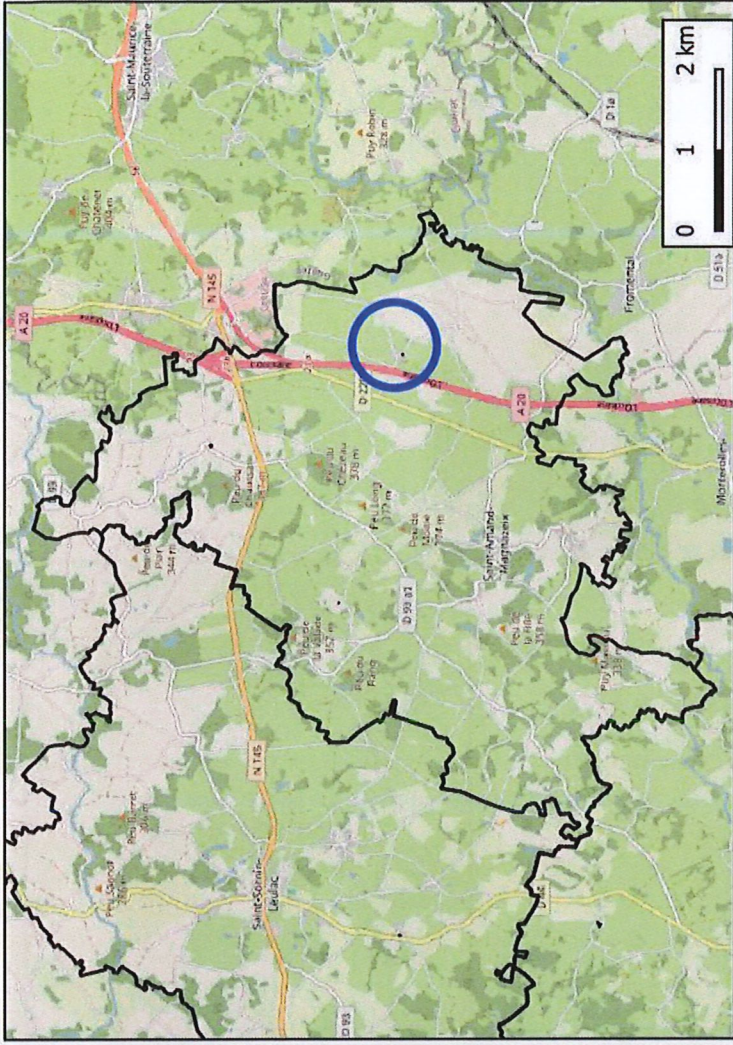
Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Ref. Cadastreales	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 081	Saint-Pardoux-le Lac	Le Mas la Chèvre	As 236	A	-	-	Projet privé : Grange susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
R 059	Saint-Pardoux-le-Lac	La Ribière	OE 1541	A	-	-	Projet privé : Grange susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
R 022	Saint-Sornin-Leulac	Les Champs	ZT 095	A	-	-	Projet privé : Grange susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

Localisation des projets





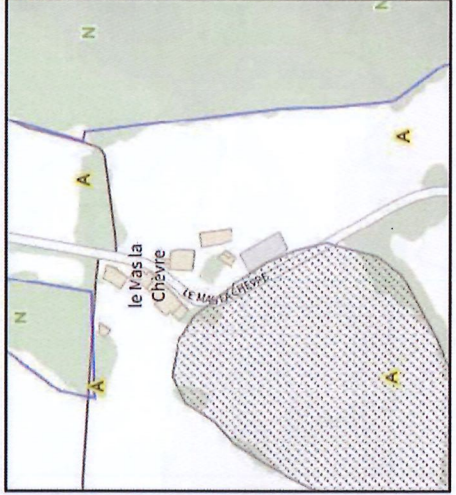
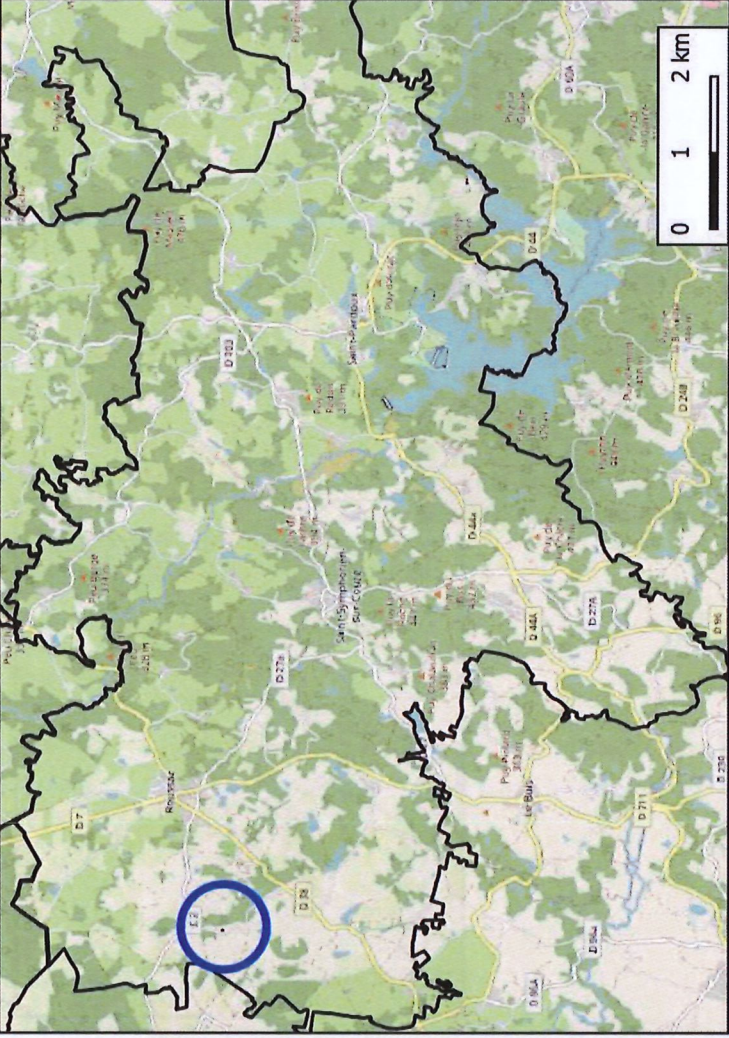


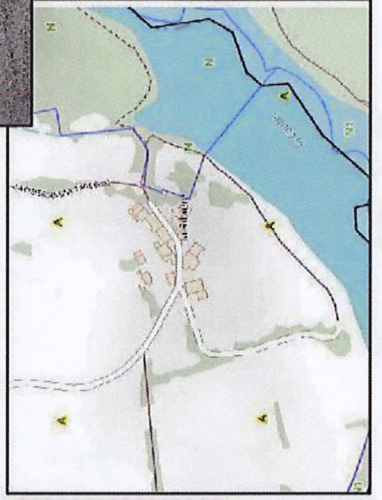
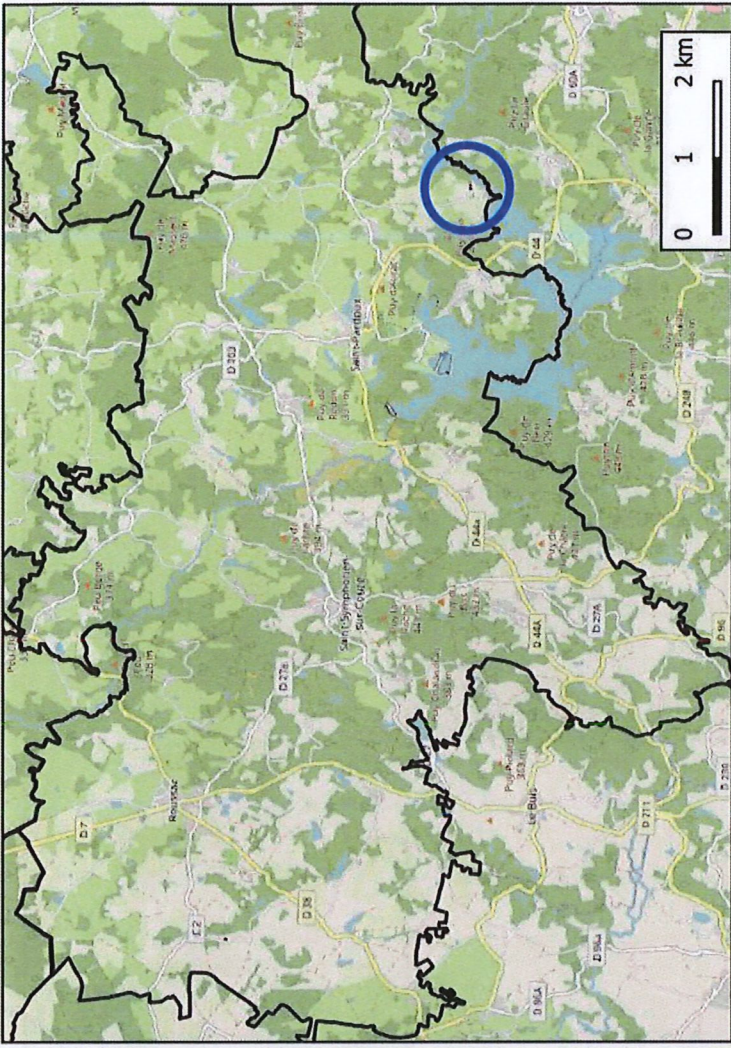


PROJET R081 Commune de Saint-Pardoux-le Lac
 Le Mas la Chèvre
 (Changement de destination).

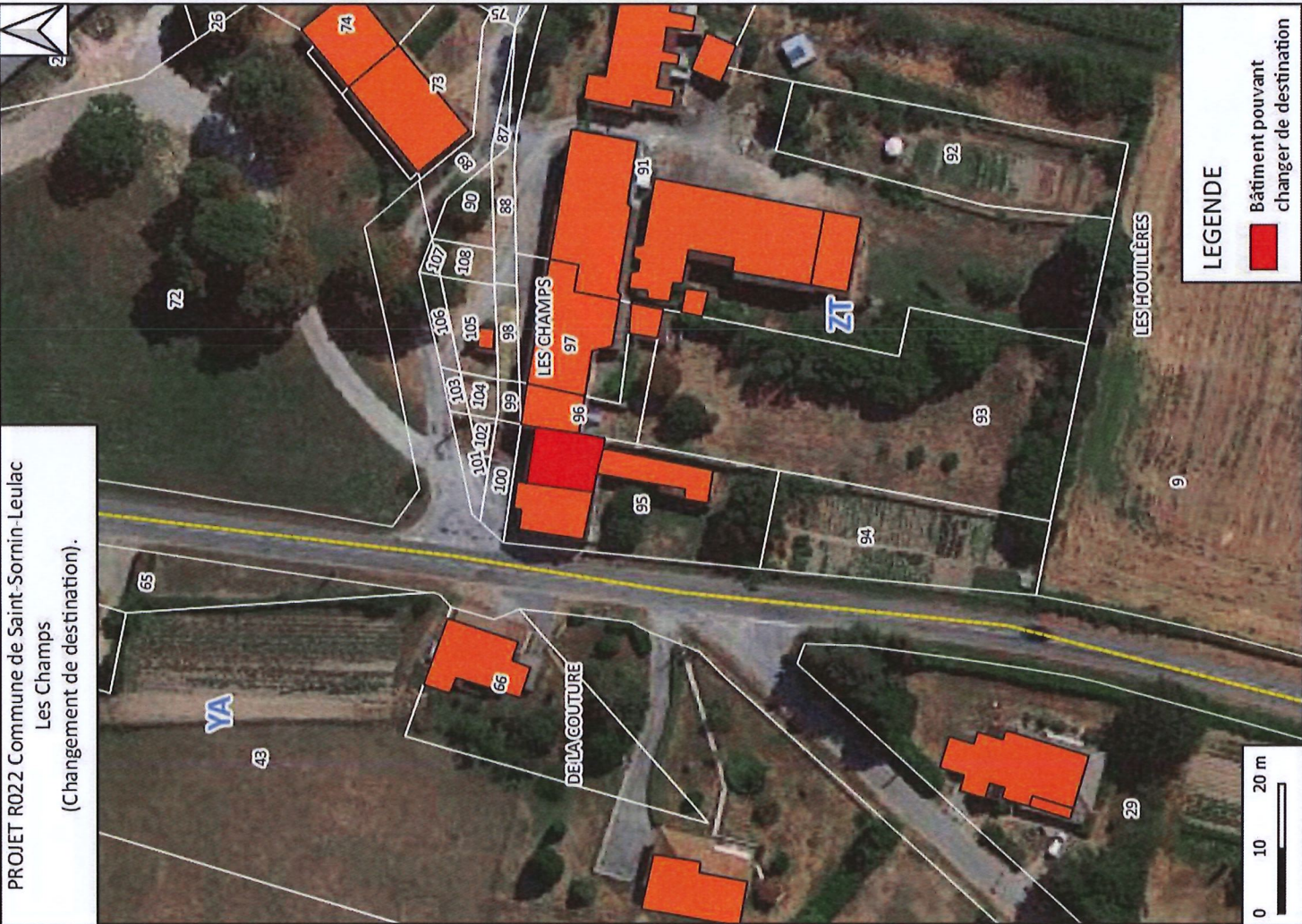


LEGENDE
 ■ Bâtiment pouvant
 changer de destination

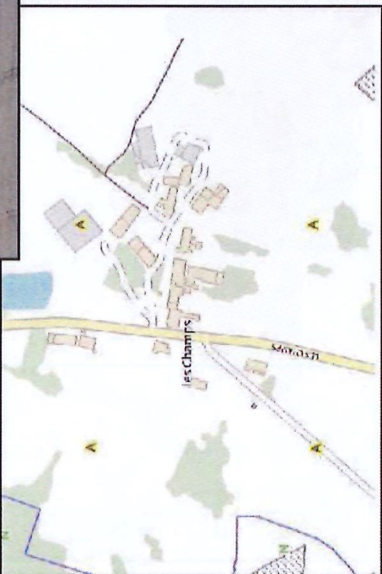
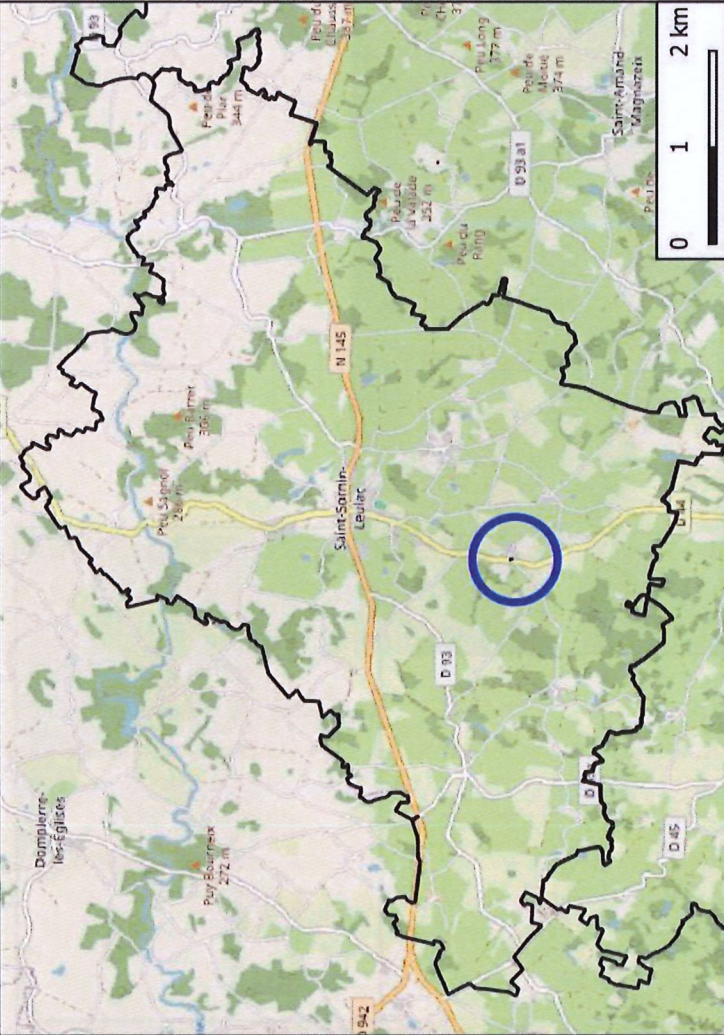




PROJET R022 Commune de Saint-Sorlin-Leulac
 Les Champs
 (Changement de destination).



LEGENDE
 Bâtiment pouvant
 changer de destination



Prise en compte du PADD

Le point 2.1 de l'Axe 2 - *Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique.*, fixe l'objectif suivant : « Une organisation territoriale support d'attractivité et de complémentarité ».

Le PADD précise :

Renforcer l'offre de proximité en services, commerces et en équipements sur le territoire.

Cette offre locale prend appui sur Châteauponsac, pôle rural attractif et structurant du territoire (en co²mplémentarité avec les pôles de vie extérieurs au territoire) et sur le réseau des bourgs ruraux et des villages de proximité. La stratégie de redynamiser à la fois le pôle de Châteauponsac et de maintenir la vitalité de chaque commune de l'intercommunalité, est une réponse aux besoins de solidarité, de proximité sur le territoire de Gartempe – Saint-Pardoux.

- ▶ *Châteauponsac est soutenu dans sa fonction de Pôle rural structurant de l'intercommunalité. Il contribue à la lisibilité, la réalité et l'attractivité économique et commerciale du territoire. La vocation de Pôle rural est ainsi affirmée pour satisfaire aux besoins des habitants et des usagers du territoire.*
- ▶ *Le développement de l'offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs est cherché préférentiellement par l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, de l'offre en mobilité.*

Le point 2.2 de l'Axe 2, fixe l'objectif suivant : « Une attractivité résidentielle accompagnée et maîtrisée ».

Développer une offre résidentielle adaptée qui accompagne le développement démographique de Gartempe Saint Pardoux.

Le territoire porte une programmation démographique et résidentielle progressive qui respecte le rythme d'évolution et l'équilibre rural du territoire et des communes. La politique de l'habitat de Gartempe Saint Pardoux prend place dans une démarche intercommunale d'élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine générationnelle et sociale.

Le développement des possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles inutilisés répond à deux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : l'augmentation de l'offre résidentielle et la diversification des typologies de logement.

De plus, cette pratique permet de réhabiliter des bâtiments non utilisés et de limiter ainsi la consommation d'espace en utilisant des surfaces déjà aménagées. Ces bâtiments sont généralement situés dans des villages déjà desservis par le réseau électrique et d'eau potable.

Lors de la phase d'étude, les bâtiments ne disposant pas des terrains permettant l'installation d'équipements d'assainissement autonome à des coûts raisonnables ont été exclus.

Données environnementales

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés	Assainissement	Eau potable	Espaces naturels protégés
R 032	Châteauponsac	Le Puymarron	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Aucun espace protégé à proximité
R 079	Rancon	Monsac	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Aucun espace protégé à proximité
R 066	Saint-Amand-Magnazeix	Le Cerveix	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Aucun espace protégé à proximité
R 069	Saint-Amand-Magnazeix	Laschamps	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Aucun espace protégé à proximité
R 081	Saint-Pardoux-le Lac	Le Mas la Chèvre	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Aucun espace protégé à proximité

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés	Assainissement	Eau potable	Espaces naturels protégés
R 059	Saint-Pardoux-le-Lac	La Ribière	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Le site se trouve dans l'emprise de la ZNIEFF de type 2 « MONTS D'AMBAZAC ET VALLÉE DE LA COUZE »
R 022	Saint-Sornin-Leulac	Les Champs	Le bâtiment se trouve dans l'enveloppe d'un village.	Surface disponible à proximité pour l'implantation d'un assainissement autonome	Le village est raccordé au réseau d'eau potable. Le réseau dispose de la capacité nécessaire pour approvisionner une habitation supplémentaire.	Aucun espace protégé à proximité

Stratégie de la Communauté de Communes pour développer l'accueil des populations

Le territoire de la communauté de commune Gartempe Saint Pardoux ne bénéficie pas d'une dynamique démographique importante. Son bassin d'emplois est notable (zones d'activité sur la commune de Saint-Sornin-Leulac et Châteauponsac), mais ne peut pas faire concurrence à des agglomérations telles que Guéret ou Limoges. Afin d'atteindre son objectif de maintien voire d'augmentation de sa population, la Communauté de Communes doit faire en sorte de proposer un maximum d'opportunités permettant d'attirer et de maintenir sur le territoire de nouveaux habitants.

Une offre diversifiée de logements est une réponse proposée par la Communauté de Communes. Cette diversité s'exprime par un éventail large de logements susceptible de faire l'objet d'une mise sur le marché : habitat ancien ou récent dans les bourgs, pavillons en lotissements, habitat à rénover dans les villages ou granges à réhabiliter en campagne.

Contrairement à des territoires plus urbains, la pression foncière est faible et l'offre supérieure à la demande. Ce n'est pas parce que la collectivité offre la possibilité aux propriétaires de terrains ou de bâtis de les mettre sur le marché que ces derniers commercialiseront leurs biens. Cette tendance se démontre par les données suivantes : depuis l'approbation du PLUi le 30 septembre 2021 :

- ↳ Des permis de construire ou d'aménager ont été déposés pour la production de 36 logements (le rythme moyen de production de logement envisagé été de 22 par an)
- ↳ 9 permis de construire ont été déposés pour le changement de destination d'un bâtiment agricole pour y aménager une habitation (que ce soit en zone U ou en zone A et N).

La production de logement a donc été de 45 logements en 2 années et demi soit une moyenne de 18 par an, inférieur à l'objectif moyen de production de logement prévu dans le PLUi de 22 par an.

L'ouverture de l'offre a pour finalité unique de permettre la satisfaction d'une demande qualitativement mal identifiée, dans un contexte de faible pression de cette demande.

Ce nombre de bâtiments proposé au changement de destination s'explique par la volonté des élus à se mettre en situation de maximiser les chances d'accueillir de nouveaux habitants.

Bilan des permis de construire déposés depuis l'approbation du PLUi :

Type de projet	Nombre de permis	Nombre de nouveaux logements
Projets agricoles	6	
Création d'annexes	19	
Extension	11	
Changement de destination	9	9
Nouvelles habitations	20	36

Nécessité de proposer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Le PLUi Gartempe Saint Pardoux, notamment dans le projet de d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), inscrit notamment dans ses orientations « *renforcer un cadre de vie rural et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique* ».

Plusieurs dispositions permettent de mettre en oeuvre cette orientation :

- *L'adaptation des bâtis anciens, des constructions énergivores et des bâtis vacants pour satisfaire aux besoins en logements, et répondre aux nouveaux modes d'habiter, aux besoins de confort, de maîtrise de l'énergie.*
- *Les opérations d'urbanisme durable participent à une nouvelle image et à une dynamique résidentielle : les projets d'écoquartiers, d'écohomeaux, d'écoconstruction constituent des modèles d'urbanisme à développer sur le territoire.*
- *Les communes de Gartempe Saint-Pardoux renforce la qualité de leurs paysages en inscrivant préférentiellement le développement résidentiel et économique dans les enveloppes bâties existantes et en les articulant au mieux avec les tissus bâtis en place.*

Le contexte du territoire très rural, bénéficiant d'une attractivité modérée, explique que les élus du territoire ont fait le choix de rajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N, sans hiérarchisation, à la condition de répondre aux critères suivants :

- Réseaux accessibles
- Pas de proximité avec une activité agricole
- Qualité patrimoniale

Le PADD définit une programmation résidentielle qui s'appuie sur une perspective démographique de 5 410 habitants à l'horizon 2030 pour les 6 communes. Cet objectif de rythme de croissance démographique s'appuie sur une attractivité résidentielle du territoire, notamment par rapport aux espaces ruraux environnants. La perspective dans laquelle s'inscrit le territoire s'appuie sur le renversement d'une tendance de décroissance démographique. Cette hypothèse s'inscrit en cohérence avec l'ensemble de la stratégie portée par le PADD : le renforcement de l'emploi local, la diminution de l'évolution des espaces urbanisés et la baisse de l'artificialisation des espaces agricoles.

Ce choix de développement demande un investissement permanent pour attirer de nouvelles populations ; le solde naturel étant négatif, seul un solde migratoire positif peut renverser la tendance propre au territoire à perdre de la population.

Comme précisé dans le rapport de présentation, le territoire de Gartempe Saint Pardoux ne parvient pas à renouer avec une croissance démographique malgré un solde migratoire positif. La perte de population de -0.4 % par an sur la période 201-2015 s'intensifie pour atteindre -0.5% par an entre 2015 et 2021.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	7 300	6 595	5 961	5 422	5 153	5 340	5 233	5 093
Densité moyenne (hab/km ²)	29,8	26,9	24,4	22,2	21,1	21,8	21,4	20,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Figure 26 : Population en historique depuis 1968

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,4	-1,4	-1,2	-0,6	0,3	-0,4	-0,5
due au solde naturel en %	-0,6	-1,1	-1,1	-1,1	-0,7	-0,6	-0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	-0,3	-0,1	0,5	1,1	0,2	0,4
Taux de natalité (‰)	9,9	6,3	7,4	7,4	9,0	8,6	8,0
Taux de mortalité (‰)	16,2	17,6	18,0	18,3	16,5	14,2	16,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Figure 27 : Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Ainsi, le projet de territoire porté par la communauté de communes Gartempe Saint Pardoux est de redevenir attractif, et de permettre, grâce à une politique d'accueil, de maintenir voire d'augmenter légèrement la population. C'est pourquoi les élus souhaitent offrir un large choix aux habitants et aux nouveaux arrivants pour espérer voir se réaliser un minimum de réhabilitations et de nouvelles constructions sur le territoire.

Pour autant, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination n'est pas le signe d'un laisser-faire, sans réflexion sur les impacts environnementaux potentiels. Les impacts seront étudiés au moment de la réalisation du projet, lors de l'instruction par le service instructeur, et non pas à l'échelle du PLUi. Plusieurs motifs peuvent effectivement justifier un refus de permis de construire, si les conditions de desserte des réseaux ou d'aptitude des sols à recevoir une installation d'assainissement non collectif ne sont pas réunies par exemple. (cf. points suivants sur la desserte des réseaux et sur les installations d'assainissement non collectif).

Garantie de prise en compte de l'aptitude des sols à installer un dispositif d'assainissement autonome

L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination est une première étape, indispensable au changement de destination, mais qui ne préfigure pas de la faisabilité du projet de changement de destination. La faisabilité sera étudiée lors du dépôt de permis de construire, « au cas par cas ».

En effet, les bâtiments susceptibles de changer de destination se situent en zone d'assainissement non collectif. Il sera donc nécessaire, si un changement de destination a lieu, d'installer un dispositif d'assainissement non collectif. Le contrôle du projet de réalisation d'une installation d'Assainissement Non Collectif est prévu par l'article R 431-16 du code de l'urbanisme.

En effet, cet article stipule que le propriétaire doit joindre à toute demande de permis de construire ou d'aménager, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'Assainissement Non Collectif, une attestation de conformité de son projet. Cette attestation est délivrée par le SPANC.

L'article R 431-16 du code de l'urbanisme prévoit que le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

d) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;

Ci-dessous : extrait de la liste des pièces à joindre au dossier de permis de construire

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :	
<input type="checkbox"/> PA23-3. L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Dans le cadre du contrôle des installations neuves ou à réhabiliter, l'examen préalable de conception consiste notamment à vérifier l'adaptation du projet aux contraintes sanitaires et environnementales, aux exigences et à la sensibilité du milieu ». En complément des informations recueillies concernant les caractéristiques générales du territoire du SPANC, il convient de collecter des données propres à la parcelle et à ses abords qui permettront d'évaluer les

contraintes sanitaires et environnementales, les exigences et la sensibilité du milieu, et de les prendre en compte dans l'évaluation de l'installation proposée. Le tout est lié à l'évolution régulière des filières et systèmes de traitement de l'ANC répondant au DTU et pouvant rendre envisageables, à terme, des installations dont les techniques ne sont pas connues aujourd'hui.

Après l'installation du système d'assainissement, le SPANC réalise **un contrôle d'exécution et de réalisation**. Ce contrôle permet de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport aux normes en vigueur et au projet validé par le SPANC. Ce contrôle attestera que l'installation d'assainissement est conforme.

De surcroît, le changement de destination prévu au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en zone A, et à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en zone N. Un avis non conforme de cette Commission entraîne de fait le refus du permis de construire.

L'aptitude des sols à installer un dispositif d'assainissement autonome est contrôlée par les services du SPANC, dont c'est la mission.

L'existence des contrôles réalisés par le SPANC, au moment de l'instruction du permis de construire comme après les travaux (tranchées ouvertes), permet de s'assurer de l'aptitude des sols.

Pour rappel, les études de sol ne peuvent pas être réalisées dans le cadre du PLU pour les raisons suivantes :

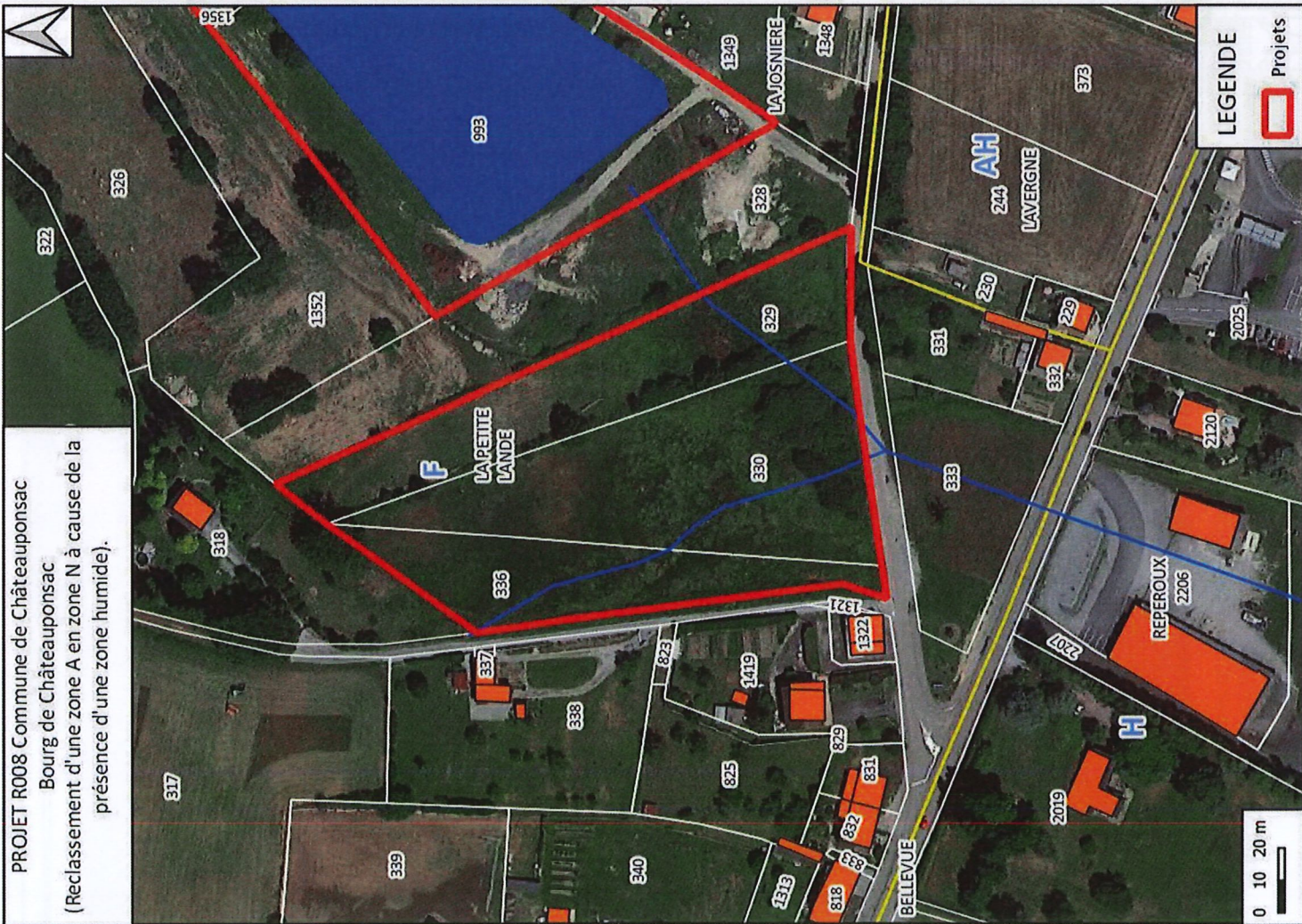
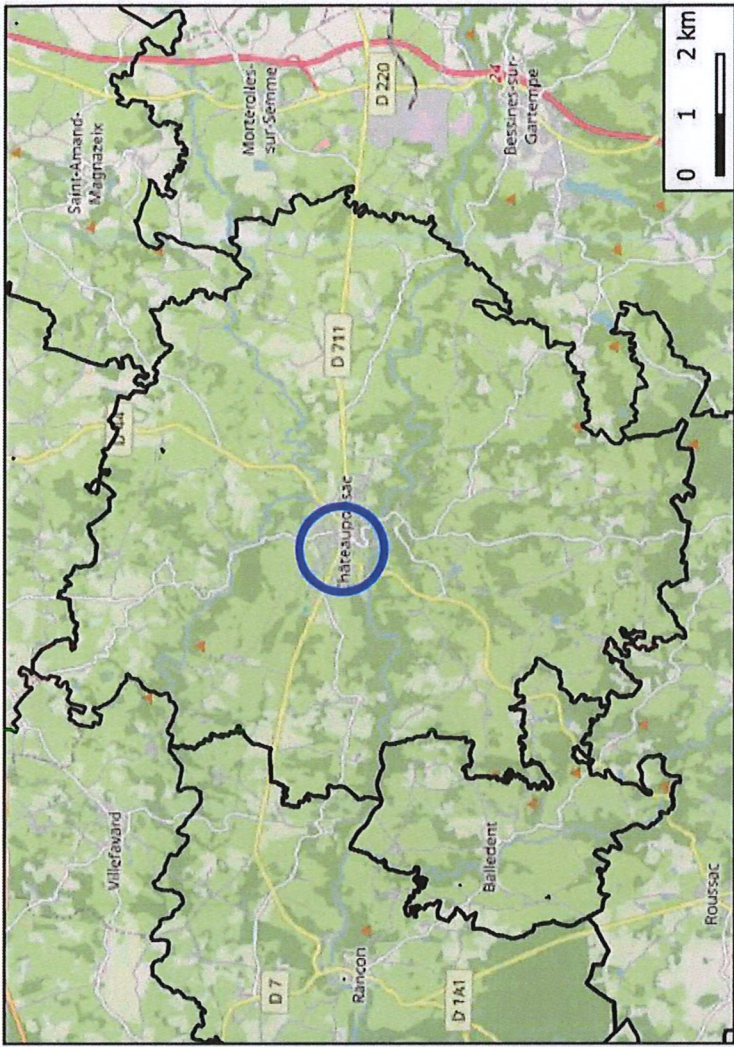
- Les bâtiments pouvant changer de destination sont choisis en fonction de l'intérêt général. Les propriétaires ne sont donc pas informés avant l'enquête publique afin d'éviter toute pression sur la collectivité.
- Les bâtiments et les parcelles qui les accueillent sont en domaine privé. La réalisation d'études de sols nécessiterait l'autorisation des propriétaires de pénétrer sur ces parcelles. Ces demandes d'autorisation iraient à l'encontre du principe décrit ci-dessus.
- En l'état actuel des procédures il relève des seuls propriétaires l'obligation d'assumer les charges et coûts liés à l'évaluation de l'aptitude des sols.

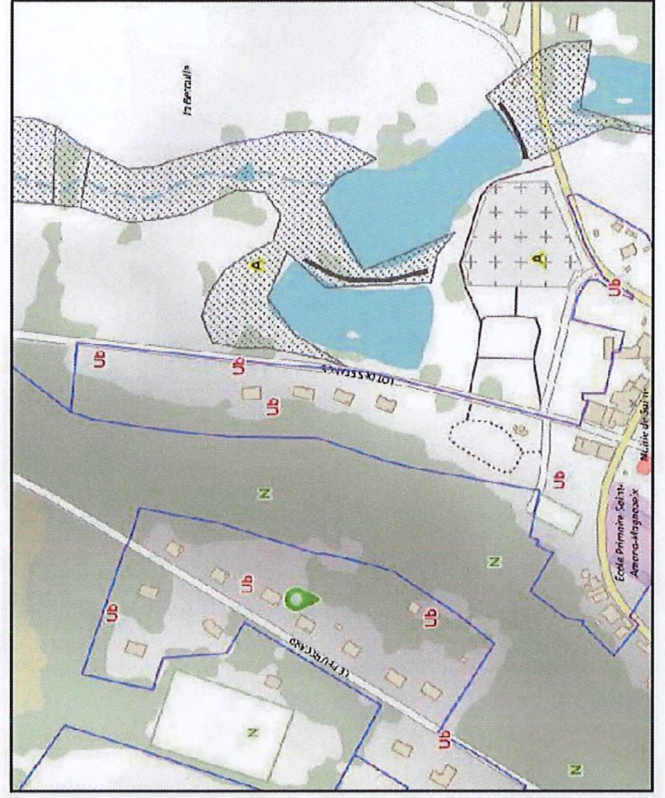
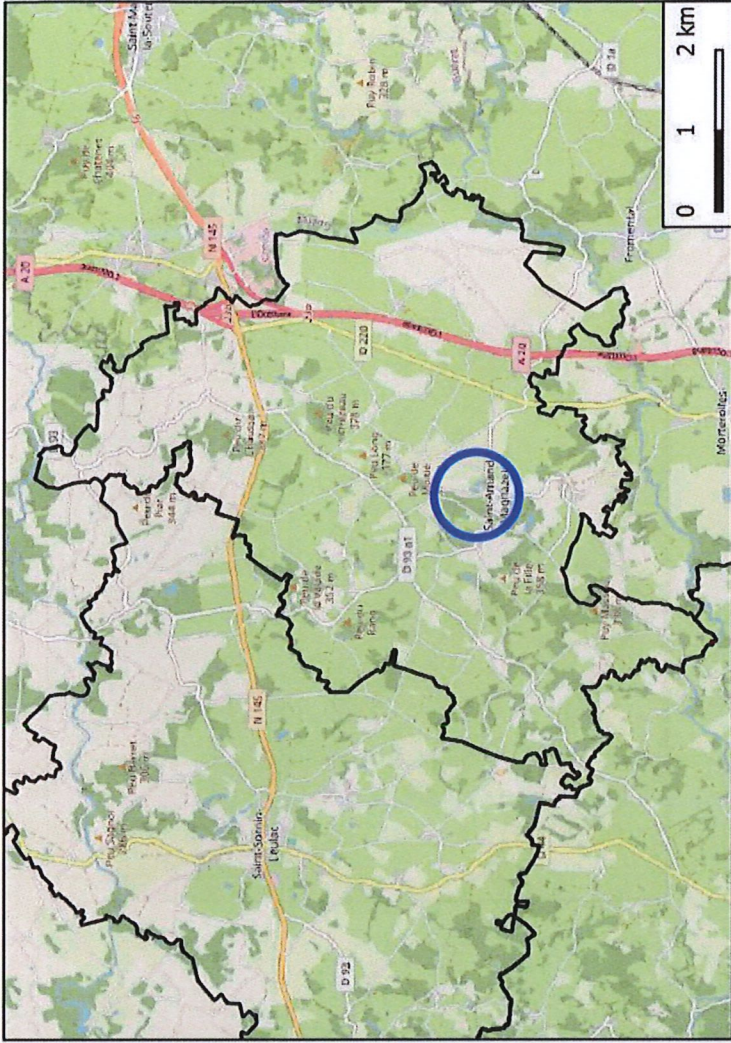
Justification de reclassement de parcelles en zone A ou N

Le tableau ci-dessous présente les 4 projets de reclassement en zone A ou N :

Référence de la demande	Commune	Lieu dit	Ref cadastrales	Zonage initial	Zonage étudié en révision	Surface concernée	Description du projet
R 008	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	OF 336; 333, 329, 330	A	N	16 175 m ²	Demande intercommunale : Lors de la phase d'étude, la présence d'une zone humide a été constatée. En conséquence, la communauté de communes a décidé de reclasser la parcelle F336 en zone N, ainsi que les parcelles F328, F329 et F330, afin de protéger cette zone humide.
R 082 Comp	Châteauponsac	Le Peyrat	F1194(en partie), F449	2AUj	A	30 400 m ²	Demande intercommunale : ce reclassement a été proposé par la communauté de commune afin de compenser l'ouverture d'une parcelle de la zone 2AUj alors que des terrains sont encore disponibles en zone 1AUj.
R 078 Comp	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint-Amand-Magnazeix	ZD 69 - 70 - 71	Ub	N	9 280 m ²	Demande intercommunale : Compensation du projet R 078 d'une emprise d'environ 7 000 m ² par le reclassement de 9 280 m ² de zone Ub en zone N.
R 013	Saint-Pardoux-le-Lac	Le Parc	B 638	Ub (AC1 : Eglise de St Pardoux, AC2 : lac)	A	2 300 m ²	Demande privée : La parcelle est soumise à un bail agricole. Le propriétaire ne souhaite pas remettre en cause ce bail et a donc demandé son reclassement en zone A.

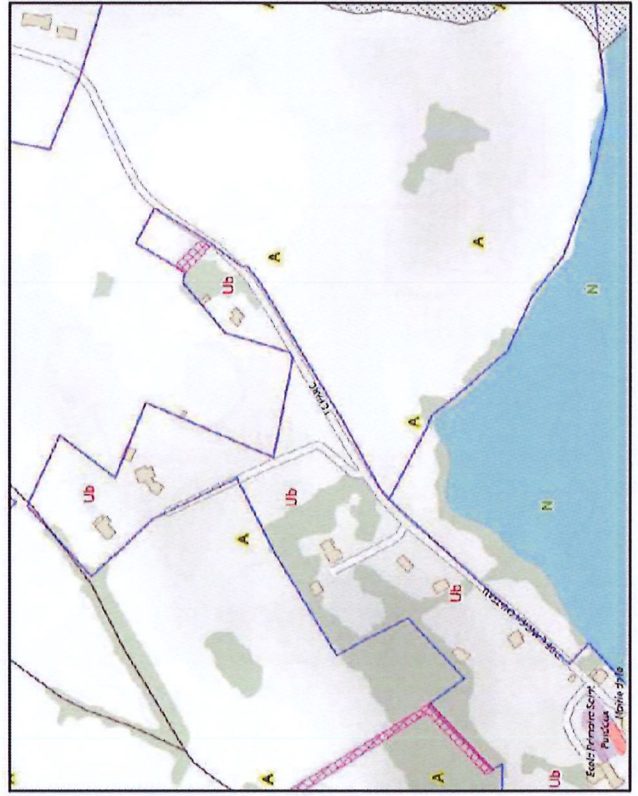
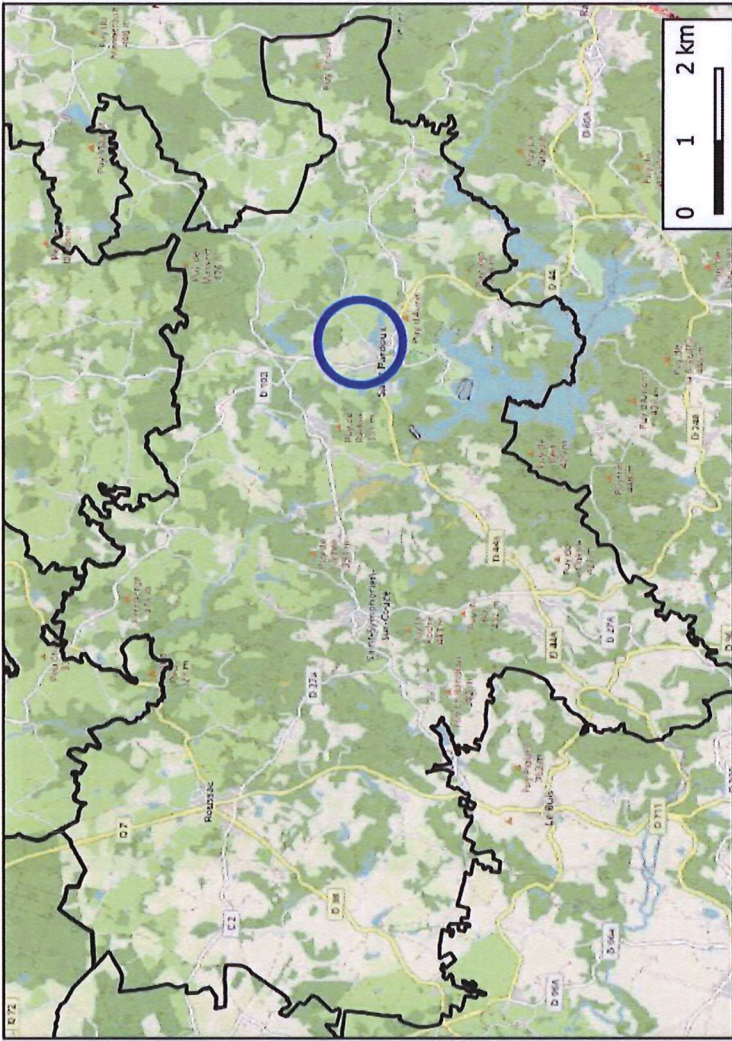
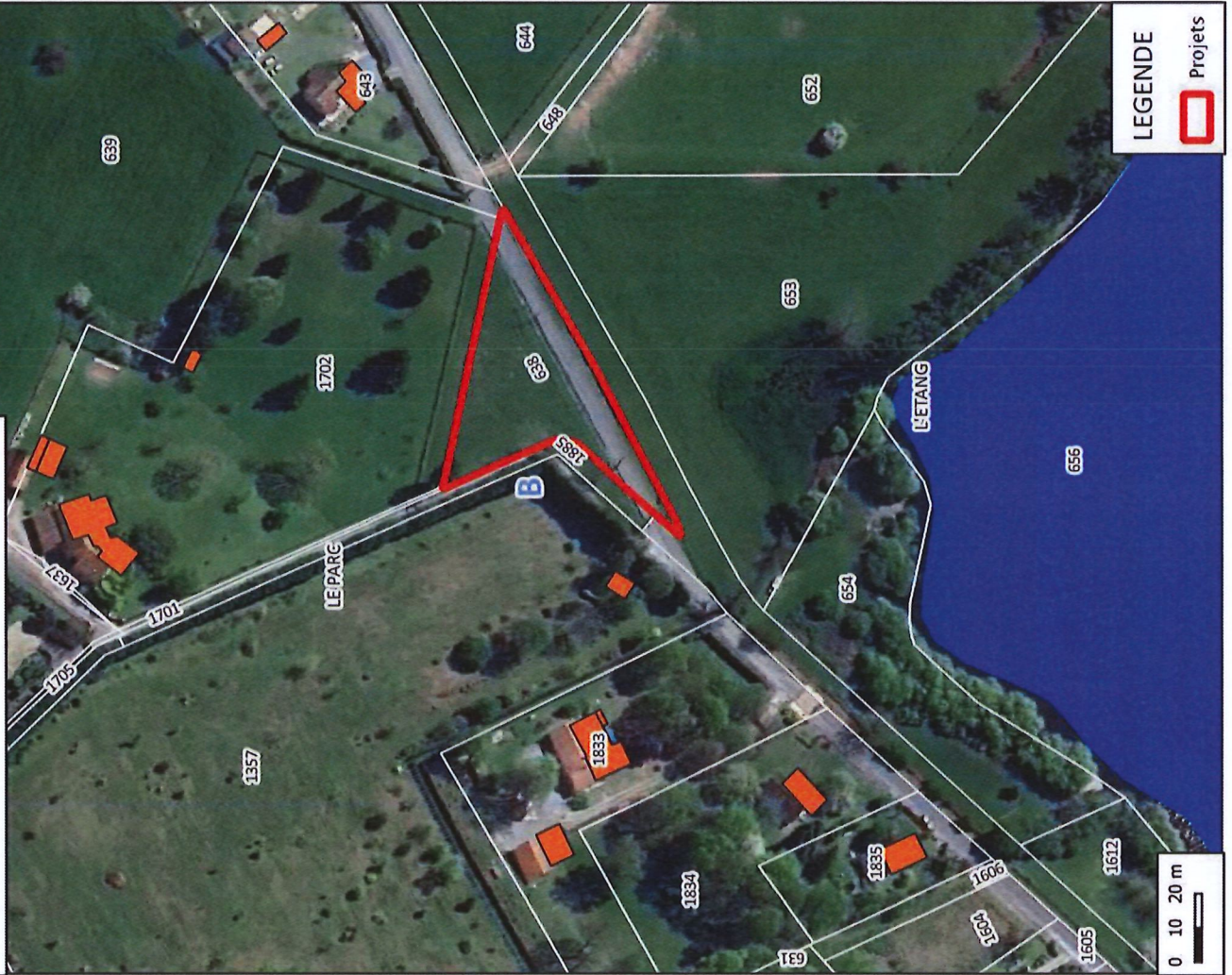
Localisation des projets





PROJET R078 comp Commune de Saint-Amand-
 Magnazeix
 Le Bourg
 (reclassement de 9 280 m² de la zone Ub en zone N en
 compensation de l'extension du camping et de la création
 de la zone Ub au nord-ouest du bourg).

PROJET R013 Commune de Saint-Pardoux-le-Lac
 Le Bourg
 (reclassement de 2 380 m² de la zone Ub en zone A. La parcelle est concernée par un bail agricole qui ne sera pas remis en cause à court ou moyen terme).



Prise en compte du PADD

Le point 3.2 de l'Axe 3 - Valoriser le capital patrimonial - environnement et récréatif du territoire pour affirmer Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin., fixe l'objectif suivant : « Respecter l'identité rurale et la diversité paysagère pour une qualité territoriale préservée et attractive. ».

Le PADD précise :

Le projet de Gartempe – Saint-Pardoux porte une ambition forte pour la protection, la valorisation des paysages naturels et du grand paysage par :

- ▶ Une politique de gestion et de valorisation des paysages et des sites emblématiques du territoire. Les sites Espaces Naturels Sensibles du Limousin (ENS), les sites inscrits des vallées de la Gartempe et de la Couze, le lac de Saint- Pardoux et ses abords, les zones Natura 2000, les abords des monuments historiques... sont préservés et valorisés dans leur fonction éco-paysagère.
- ▶ La protection de la valeur économique, environnementale et paysagère des terres agricoles, naturelles et boisées en freinant l'artificialisation des sols. L'atteinte d'un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers répond à des objectifs de plus grande efficacité foncière (cf. Axe 2). Le projet vise une réduction supérieure à 50% de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels, et boisés par rapport à la période passée (2009- 2019).

Données environnementales

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	Milieux concernés	Assainissement	Eau potable	Espaces naturels protégés
R 008	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac	Zone humide	Sans objet	Sans objet	-
R 082 Comp	Châteauponsac	Le Peyrat	Terre agricole et prairie	Sans objet	Sans objet	-
R 078 Comp	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint-Amand-Magnazeix	Friche en voie de fermeture	Sans objet	Sans objet	-

Référence de la demande		Commune	Lieu-dit	Milieux concernés			Assainissement			Eau potable			Espaces naturels protégés		
R 013		Saint-Pardoux-le-Lac	Le Parc	Prairie permanente pâturée			Sans objet			Sans objet				Parcelle dans l'enveloppe de la ZNIEFF de type 2 « MONTS D'AMBAZAC ET VALLÉE DE LA COUZE »	

Bilan de la variation des surfaces

Référence de la demande	Commune	Lieu-dit	UA	UB	UH	Ui	UL	1AU	1AUi	2AUi	A	N	NL	NLs
R 008	Châteauponsac	Bourg de Châteauponsac									- 16 175	+ 16 165		
R 082 Comp	Châteauponsac	Le Peyrat								- 30 400	+ 30 400			
R 078 Comp	Saint-Amand-Magnazeix	Bourg de Saint-Amand-Magnazeix		- 9 280								+ 9 280		
R 013	Saint-Pardoux-le-Lac	Le Parc		- 2 300							+ 2 300			
VARIATIONS				- 11 580						- 30 450	+ 16 575	+ 25 455		

Synthèse de l'ensemble des évolutions

Bilan de la variation des surfaces

Référence de la demande	UB	Ui	UV	1AUj	2AUj	A	Ae	N	NL	NLs
Projets touristiques						-68 585		-55 561	74 501	49 645
Projets économiques	-15 140	15 140		21 100	-21 100	-45 474	54 974	-9 500		
Projets d'agrandissement d'habitations ou des nouveaux projets d'habitations	10 295		1 900			-4 565		-7 630		
Demande changement de destination										
Reclassement de parcelles en zone A ou N	-11 580				-30 450	16 575		25 455		
VARIATIONS	-16 425	15 140	1 900	21 100	-51 550	-102 049	54 974	-47 236	74 501	49 645

Bilan des milieux affectés par les évolutions du PLUi

Référence de la demande	Parc, jardin	Friche ou terrain an attente d'aménagement	Boisement	Prairie permanente
Projets touristiques				
R 003	1 650			
R 038		49 645		
R 043	9 350			
R 076	15 135			
R 070	17 166			
R 078			7 645	

Référence de la demande	Parc, jardin	Friche ou terrain an attente d'aménagement	Boisement	Prairie permanente
R 084			19 800	
R 006			1 450	
R 055	16 200			8 000
Projets économiques				
R 082				21 100
R 077				54 974
R 083	15 140			
Projets d'agrandissement d'habitations ou des nouveaux projets d'habitations				
R 009				2 230
R 024	1 990			
R 049	800			
R 064	675			
R 067				5 400
R 071	1 100			
TOTAL	80 231	49 645	41 200	91 704