



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de la Région Nouvelle-Aquitaine sur la révision
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des
Monts de Châlus (Haute-Vienne)**

N° MRAe : 2019ANA3

Dossier PP-2018-7308

Porteur du Plan : Communauté de communes Pays de Nexon – Monts de Chalus

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 22 octobre 2018

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 23 novembre 2018

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 09 janvier 2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Frédéric DUPIN, Hugues AYPHASSORHO, Françoise BAZALGETTE, Jessica MAKOWIAK.

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

Étaient absents ou excusés : Gilles PERRON, Thierry GALIBERT, Freddie-Jeanne RICHARD.

I. Contexte général

La communauté de communes des Monts de Châlus, composée de 7 communes¹, est située dans le département de la Haute-Vienne, au sud de Limoges. D'une superficie de 199,1 km², elle compte 6 020 habitants en 2014 (INSEE).

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) prévoit l'accueil de 500 nouveaux habitants d'ici 2026 avec un besoin estimé de 220 logements, dont 170 à construire. La communauté de communes souhaite également permettre le développement d'activités économiques. Pour répondre à ses besoins, elle calcule un besoin foncier d'environ 20 ha pour l'habitat et les activités économiques.



Communes des Monts de Châlus (en vert, source : rapport de présentation)

La collectivité dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) depuis 2008. Afin de proposer un projet d'aménagement du territoire plus cohérent et basé sur les spécificités communautaires, la communauté de communes a prescrit la révision du PLUi le 15 décembre 2014.

Le débat du conseil communautaire portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) étant postérieur au 1^{er} février 2013, le PLUi est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012.

Le territoire de la communauté de communes des Monts de Châlus comprenant pour partie le site Natura 2000 Réseau hydrographique de la Haute Dronne (FR7200809), l'élaboration du PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale de manière obligatoire.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

¹ Par ordre alphabétique : Bussière-Galant, Châlus, Dournazac, Flavignac, Lavignac, Les Cars, Pageas.

II. Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le document arrêté

Le rapport de présentation contient les pièces attendues pour répondre aux exigences des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, le résumé non technique ne permet pas d'appréhender l'ensemble des éléments contenus dans le rapport. En effet, les informations concernant l'analyse de l'état initial et les incidences sur l'environnement ont bien été résumées, mais il n'est pas fait mention explicitement du projet d'évolution du territoire (en termes d'évolution de sa démographie et de son parc bâti).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et synthétique, du projet et de ses effets sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être complété.

Le système d'indicateurs présenté couvre différentes thématiques visant à assurer le suivi du plan (consommation d'espaces, mixité sociale, qualité de l'air, consommation des ressources naturelles, sources de pollution, qualité des milieux naturels). Toutefois, le mode de présentation ne permet pas d'apprécier aisément les priorités et le mode de calcul des différents indicateurs. De plus, la complexité de certains indicateurs et les difficultés potentielles de mobilisation des données nécessaires à leur construction pourraient compliquer le suivi de la mise en œuvre du PLUi. Par ailleurs, des indicateurs portant sur l'évolution démographique, ainsi que l'évolution du parc de logement (nombre de constructions, de réhabilitations de logements vacants, de changements de destination), pourraient utilement être ajoutés pour suivre la mise en œuvre du projet intercommunal. Enfin, les échéances indiquées pour l'analyse des résultats fournis par ces indicateurs ne semblent pas adaptées à un suivi régulier : la fréquence de suivi mériterait d'être augmentée afin de permettre de s'assurer d'une bonne mise en œuvre du projet intercommunal.

La MRAe recommande de revoir le système d'indicateurs, élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme.

III. Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

III.1. Diagnostic

a/ La démographie

Le rapport de présentation fait état d'une décroissance de la population de la communauté de communes des Monts de Châlus depuis 1968 pour atteindre une population de 6 028 habitants en 2013 (-0,2 % par an entre 2007 et 2012). Cette décroissance démographique résulte de soldes naturels négatifs qui ne sont pas compensés par les soldes migratoires² positifs sur certaines communes³.

En effet, le territoire présente des disparités puisque, si les communes de Bussière-Galant, Châlus et Flavignac sont les plus peuplées, ce sont les communes de Flavignac, de Les Cars et de Lavignac qui semblent plus dynamiques, bénéficiant de leur proximité avec l'agglomération de Limoges. Cependant, la période 2007-2012 utilisée pour décrire les tendances démographiques de chaque commune apparaît trop courte pour dégager des tendances fiables et représentatives au regard des échéances temporelles du PLUi. De plus une actualisation des données 2012 serait opportune.

Le rapport de présentation mentionne également une baisse tendancielle de la taille des ménages pour arriver à 2,07 personnes par ménage en 2013, ainsi qu'un vieillissement de la population.

b/ Les logements

D'après le rapport de présentation, la communauté de communes des Monts de Châlus comptait 3 950 logements en 2013 dont 2 798 résidences principales, 634 résidences secondaires et 519 logements vacants.

Le parc de logements est principalement constitué de grands logements, relativement anciens, dont les occupants sont propriétaires. Le taux de vacance est important à l'échelle de l'intercommunalité (13,1 %). Le rapport de présentation précise que « *la commune de Châlus [...] peut bénéficier d'aide pour des projets de lutte contre les logements vacants* ». Il précise également qu'« *un travail de remobilisation des logements vacants est nécessaire* ».

La MRAe considère que des éléments supplémentaires devraient être apportés au diagnostic afin de mieux expliquer l'important phénomène de vacance affectant le parc de logements, et de comprendre par la suite les choix effectués pour contribuer à sa résorption.

Le rapport de présentation mentionne par ailleurs l'existence sur le territoire d'anciens bâtiments à usage

2 Le solde migratoire ou « solde apparent des entrées et sorties » est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par la différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel (INSEE).

3 Se référer à la page 11 du rapport de présentation (tome 1/2).

agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Si ces bâtiments sont identifiés par un symbole sur les plans du règlement graphique (sauf sur le plan d'ensemble du territoire), aucune liste complète n'est fournie au sein du rapport de présentation. Ce recensement est toutefois nécessaire pour permettre de mieux appréhender les objectifs fixés dans le projet intercommunal en termes de production en logements. **La MRAe recommande que le rapport de présentation soit complété en ce sens.**

c/ Les activités économiques

Les trois secteurs d'activités sont représentés sur le territoire intercommunal⁴.

Malgré une diminution du nombre d'exploitations, l'activité agricole, et plus particulièrement l'élevage, reste prépondérante sur le territoire et permet le maintien de prairies.

La forêt couvre également une part importante du territoire des Monts de Châlus⁵. Le territoire compte 35 entreprises travaillant dans la filière du bois avec une particularité liée au travail du châtaigner. La commune de Bussière-Galant correspond à un pôle économique important pour la filière bois, notamment avec la présence de deux scieries et d'un site dédié à la production de bois⁶.

Ainsi, « *maintenir et accompagner l'activité agricole* » et « *favoriser le maintien et le développement de la filière bois* » font partie des objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Concernant les activités commerciales, artisanales, industrielles et les services, la commune de Châlus est identifiée en tant que « pôle de centralité économique », proposant de nombreux services et commerces, les communes de Bussière-Galant, Flavignac, Dournazac et Les Cars constituent des « pôles relais », proposant des services de proximité, tandis que les communes de Pageas et Lavignac ne sont pas dotées de véritables « centres bourgs économiques » (p. 41 du rapport de présentation). De nombreuses entreprises et artisans sont dispersés sur le territoire intercommunal, mais deux zones d'activités économiques sont plus particulièrement identifiées sur les communes de Châlus et de Flavignac. Ces zones, déjà exploitées en partie, disposent de capacités foncières encore disponibles. L'un des objectifs du PADD est de favoriser « *le choix d'un développement centralisé* » notamment en renforçant le poids des zones d'activités principales afin de « *gagner en lisibilité, en favorisant le regroupement d'activités économiques* ».

d/ Les activités touristiques

Le territoire intercommunal propose également de nombreuses activités touristiques, culturelles et sportives. Des zones de baignade sont mentionnées dans le rapport de présentation dont « *la baignade du site de Saint-Fortunat [commune de Flavignac] actuellement classée en « qualité insuffisante » au titre de la directive européenne du fait de la présence régulière de concentrations bactériologiques non négligeables* » et le « *plan d'eau de baignade des Ribières à Bussière-Galant [qui] est à préserver de toute pollution* ». Le rapport de présentation indique également « *la possibilité de définir des actions d'amélioration de la collecte et de la gestion des effluents, des eaux usées domestiques et des eaux pluviales sur les bassins versants de ces deux plans d'eau de baignade [...] dans le cadre de l'élaboration du PLUi* ».

La MRAe estime que des compléments pourraient être ajoutés au rapport de présentation pour détailler les actions concrètes envisagées dans ce contexte.

Deux projets touristiques sont en cours de construction sur le territoire intercommunal. Le premier projet est une maison de retraite pour éléphants à Bussière-Galant. Le rapport de présentation explique que ce projet est situé sur 28 ha de terrains agricoles et qu'il s'implante en continuité et dans l'emprise des bâtiments existants. Des précisions pourraient toutefois être ajoutées au rapport de présentation quant aux conditions de gestion d'un tel site (besoins en termes de constructions et nécessité de raccordement aux différents réseaux notamment) et aux conséquences en termes de consommation d'espaces agricoles. Le second projet correspond à la création d'une maison des savoir-faire du Parc Naturel Régional Périgord Limousin sur la commune de Pageas, avec différents aménagements prévus pour l'accueil du public. Des compléments pourraient être apportés concernant ce projet, notamment pour évaluer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les éventuelles conséquences environnementales qui en découlent.

e/ Les équipements

Le territoire intercommunal dispose d'une offre assez complète et bien répartie en termes d'équipements :

- scolaires, avec plusieurs écoles maternelles et primaires, ainsi que des regroupements pédagogiques et un collège à Châlus,
- techniques, publics et sociaux, tels que les mairies, bureaux de postes, centres de loisirs, cimetières, halte-garderies, ainsi que différents établissements accueillant des personnes âgées,

4 Se référer à la page 21 du rapport de présentation (tome 1/2). L'agriculture correspond au secteur primaire. L'industrie et la construction se regroupent dans le secteur secondaire.

5 Environ 5 400 ha selon le rapport de présentation, page 37 du tome 1/2.

6 Ces trois sites sur la commune de Bussière-Galant sont identifiés par un zonage UXi qui semble cohérent avec les activités présentes. En effet, d'après les informations page 188 du tome 1/2 du rapport de présentation, « *le zonage spécifique UXi permet de maintenir les activités industrielles (majoritairement des scieries, des entrepôts, activités de logistique et commerces de gros) sans permettre le développement de nouvelles surfaces commerciales* ».

- culturels, avec bibliothèques et salles des fêtes ou salles polyvalentes,
- sportifs, dont divers terrains (football, rugby, tennis, pétanque...), une piscine et autres installations (karting, étang de pêche...).

La collectivité souhaite « *maintenir un niveau d'équipement adapté aux besoins de la population* ».

f/ La voirie et les infrastructures

La route nationale n°21 (RN 21) traverse le territoire intercommunal selon un axe nord-sud. Cet axe est complété par un réseau de routes départementales (dont notamment les RD20, RD901, RD6bis et RD15) qui relie entre elles les communes du territoire. La commune de Châlus bénéficie principalement de la présence de la RN21, le temps d'accès à Limoges étant d'environ 40 minutes (pour 37 km).

Une unique gare ferroviaire est présente sur le territoire intercommunal au niveau de la commune de Bussière-Galant. Cette gare est desservie par la ligne TER qui relie Limoges à Bordeaux. Le rapport de présentation fait état d'une bonne fréquentation de cette gare, mais explique toutefois que les temps de trajets et les difficultés d'accès à la gare complexifient l'usage du train.

Trois lignes de cars, dont les principaux usagers sont les scolaires, desservent l'ensemble du territoire. Cette offre est complétée par des navettes scolaires qui assurent une desserte plus fine du territoire.

Le rapport de présentation mentionne « *un programme de circuit piéton aux Cars* » et « *une réflexion engagée sur le quartier et la mobilité de la gare de Bussière-Galant* ». Des précisions pourraient permettre de mieux appréhender ces projets et leur participation aux objectifs du PLUi.

Des places de stationnement existent sur l'ensemble des communes du territoire. Selon le rapport de présentation, seul le stationnement sur la commune de Bussière-Galant doit être amélioré dans le bourg et développé dans le quartier de la gare.

III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

a/ Les milieux naturels et leurs fonctionnalités

Le territoire intercommunal est entièrement inclus dans le Parc Naturel Régional Périgord-Limousin. Il comprend par ailleurs plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- 1 site Natura 2000 : *Réseau hydrographique de la Haute Dronne* ;
- 7 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :
 - *Lande de Puy Chabrol*,
 - *Lande de la Haute-Renaudie*,
 - *Bois des Essarts*,
 - *Lande de la Martinie*,
 - *Lande de Chènevrières*,
 - *Réseau hydrographique de la Haute Dronne*,
 - *Vallée de la Tardoire*.

Outre les sites listés ci-dessus, le territoire comprend trois sites gérés par le Conservatoire d'espaces naturels du Limousin (*Lande des Chènevrières* à Pageas, *Lande du Puy Chabrol* et *Lande de la Haute-Renaudie* à Bussière Galant) et deux espaces naturels sensibles⁷ (*Grand Puyconnieux* à Dournazac et *Lande de Chènevrières* à Pageas).

Par ailleurs, les communes de Bussière-Galant, Châlus, Dournazac, Les Cars et Pageas se situent dans la zone tampon de la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne⁸.

Le rapport de présentation met également en avant deux cartographies des zones humides. La première a été établie par le conservatoire botanique national du Massif Central à partir de la végétation. La seconde a été élaborée dans le cadre des schémas d'aménagement et de gestion des eaux Isle-Dronne et Vienne en se basant sur les fonctionnalités des milieux. Le rapport de présentation mentionne également la présence de très nombreux plans d'eau sur le territoire intercommunal⁹.

Les différents habitats naturels ainsi que les principales espèces de faune et de flore présents sur le territoire, sont également décrits dans le rapport de présentation.

L'ensemble de ces espaces protégés et des milieux qui y sont associés confèrent une forte sensibilité environnementale au territoire de la communauté de communes des Monts de Châlus. Le rapport de présentation démontre par ailleurs leur implication dans la définition de la trame verte et bleue (TVB) du territoire. Différentes cartographies sont proposées pour présenter les cinq sous-trames qui composent la TVB du territoire. L'ajout d'une cartographie de synthèse reprenant l'ensemble de ces sous-trames aurait

⁷ Espace naturel sensible : site remarquable par sa diversité biologique, valorisé et géré par le département.

⁸ La réserve de biosphère (RB) est une reconnaissance par l'UNESCO de régions modèles conciliant la conservation de la biodiversité et le développement durable, avec l'appui de la recherche, de l'éducation et de la sensibilisation. La zone tampon vise à renforcer la protection de l'aire centrale de la réserve de biosphère.

⁹ 475 plans d'eau de plus de 1 000 m² ont été recensés en 2004 dans le cadre d'un inventaire réalisé pour le compte de la Direction régionale de l'environnement (DIREN aujourd'hui DREAL)

permis de mettre en avant les zones du territoire présentant les plus forts enjeux de préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques de la TVB.

La MRAe recommande également l'ajout d'une cartographie de synthèse présentant une hiérarchisation de l'ensemble des enjeux environnementaux dans le rapport de présentation afin de cibler rapidement les secteurs à forts enjeux et de permettre ensuite de réaliser une lecture croisée à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation.

b/ La ressource en eau

La présence de trois masses d'eaux souterraines et de neuf masses d'eaux superficielles, ainsi que d'un réseau hydrographique important et de nombreux plans d'eau sur le territoire de la communauté de communes fait de la ressource en eau un enjeu environnemental important.

Le rapport de présentation indique que l'une des trois masses d'eaux souterraines présente un mauvais état qualitatif en raison de la présence de pesticides. En revanche, tout en indiquant les objectifs d'atteinte du bon état de certaines masses d'eau superficielles, il ne détaille pas précisément l'état actuel de ces masses d'eau. Des précisions pourraient être apportées afin de s'assurer de la prise en compte de l'enjeu de la préservation de la ressource en eau dans le projet intercommunal.

c/ L'alimentation en eau potable

Le rapport de présentation liste les captages d'alimentation en eau potable abandonnés sur le territoire intercommunal mais il n'est pas très explicite concernant les captages en service prélevant les eaux souterraines. En effet, il est fait mention du captage de la source de la Chateline sur la commune de Bussière-Galant et des captages de la Latterie et du Balangeas-Chirgaud sur la commune de Dournazac, mais aucune information n'est donnée sur les capacités d'approvisionnement et les prélèvements effectifs à partir de ces ressources. Concernant l'alimentation en eau potable, le rapport de présentation explique ensuite que « la qualité du traitement et la capacité sont satisfaisantes » et que « tous les villages sont desservis » mais précise également que « tout projet d'extension devra être regardé au cas par cas ».

Au regard de l'enjeu majeur que représente cette ressource, la MRAe recommande vivement que l'ensemble des informations concernant la ressource en eau potable soit ajouté au rapport de présentation afin de s'assurer que la capacité de production est suffisante pour couvrir les besoins engendrés par le projet de PLUi et que le réseau ne présente pas de problème de fonctionnement majeur pouvant impacter l'environnement et la santé humaine.

d/ L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales

Toutes les communes sont dotées d'un réseau d'assainissement collectif et disposent d'une à plusieurs stations d'épuration. Le rapport de présentation fournit quelques informations concernant les capacités de traitement de ces stations¹⁰ mais n'en détaille pas l'état de fonctionnement actuel (nombre de raccordements, qualité des rejets dans le milieu récepteur...) ni les capacités résiduelles.

Le rapport de présentation présente les missions du service public d'assainissement non collectif (SPANC), à savoir une intervention pour toute nouvelle installation, ainsi qu'un contrôle de l'ensemble des installations en assainissement individuel existantes. Toutefois, le rapport de présentation ne fournit aucun élément sur la situation actuelle du territoire concernant l'assainissement individuel. Une carte d'aptitude des sols à l'auto-épuration, notamment au droit des secteurs ouverts à l'urbanisation, devrait également apparaître dans le rapport de présentation.

Enfin, le rapport de présentation n'évoque la gestion des eaux pluviales que très brièvement, en faisant référence aux préconisations des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Gascogne et Loire-Bretagne et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vienne. Il n'évoque pas la traduction de leurs préconisations dans le projet intercommunal, ce qui ne permet pas d'appréhender la prise en compte de cette thématique dans le PLUi. Le rapport de présentation doit donc être complété en ce sens.

Au regard de la sensibilité des milieux récepteurs, la MRAe souhaite que des compléments d'information soient fournis pour clarifier la situation actuelle et s'assurer du bon fonctionnement de l'assainissement collectif et individuel à l'échelle du territoire. Ces précisions sont également requises et indispensables pour garantir ultérieurement la capacité du réseau à répondre aux besoins engendrés par la mise en œuvre du projet de PLUi. Ces compléments, ainsi que ceux portant sur la gestion des eaux pluviales, permettront enfin de s'assurer que la mise en œuvre du projet ne viendra pas accroître les risques pour la santé humaine et/ou pour le milieu naturel.

e/ Les risques et nuisances

Aucun site identifié dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL) n'est présent sur le territoire. En revanche, le territoire compte une trentaine de sites industriels et activités

¹⁰ Se référer à la page 162 du rapport de présentation (tome 1/2) ainsi qu'au document intitulé « annexions des documents ayant permis d'aboutir à ces conclusions » (RP-partie 1B – annexes).

de services (BASIAS)¹¹. Le rapport de présentation précise qu' « aucun [de ces sites] ne se situe dans une zone à aménager (AU / Ubpm) au futur PLUi » et ajoute toutefois qu'« avant toute réutilisation potentielle de ces parcelles, en particulier pour de l'habitat, il sera nécessaire d'effectuer une vérification de la compatibilité du site (absence de pollution des sols) avec cet usage ». Au regard de leurs potentiels impacts sur l'environnement, une représentation graphique précise de la localisation de ces sites par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation, devrait permettre de mieux appréhender la prise en compte de ce risque dans la mise en œuvre du projet intercommunal.

Le rapport de présentation indique qu'aucun plan de prévention des risques (PPR) naturels ou technologiques n'est approuvé, ni prescrit sur le territoire intercommunal. Classé en zone 2 de sismicité (risque faible), le territoire est également concerné par un risque faible de retrait et gonflement des argiles et présente localement des risques liés aux cavités et mouvements de terrain. Des zones inondables sont également recensées sur les communes de Châlus (atlas des zones inondables de la Tardoire) et Dournazac (atlas des zones inondables de la Dordogne au niveau de la Drone). En revanche, aucune information n'est fournie concernant les risques d'inondation par remontée de nappes. De même, alors que le territoire présente une importante surface boisée, le risque incendie n'est pas traité dans le rapport de présentation.

La MRAe recommande donc d'apporter des informations complémentaires concernant les risques liés aux inondations par remontée de nappes. Elle recommande également d'ajouter des éléments permettant de connaître l'état actuel du réseau de défense contre les incendies et de s'assurer de la protection du territoire contre ce risque.

IV. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

IV.1. Projet intercommunal

a/ Prévisions démographiques et besoin en logements

Trois hypothèses d'évolution démographiques ont été envisagées dans le rapport de présentation¹² à partir d'une population estimée de 6 028 habitants en 2016. La perspective retenue dans le projet intercommunal de la communauté de communes des Monts de Châlus correspond à une croissance annuelle de la population de + 0,8 % par an sur 10 ans¹³ qui vise une population de 6 528 habitants en 2026¹⁴.

Malgré la volonté affichée de la collectivité de redynamiser la population en retenant l'hypothèse de croissance la plus forte, cette hypothèse paraît surestimée au regard de la tendance passée¹⁵ dans la mesure où le rapport de présentation n'explicite pas les facteurs pouvant générer cette rupture de tendance.

Afin de permettre l'accueil de cette nouvelle population, le projet intercommunal considère un besoin de 220 logements. Ils se répartissent en 170 logements à construire, dont 90 en « densification » et 80 en « extension » et 50 issus de la réhabilitation de logements vacants et des changements de destination. Toutefois, l'estimation d'un tel besoin est difficilement compréhensible. Outre les incohérences liées aux données chiffrées¹⁶, le potentiel de réhabilitation des logements vacants et les possibilités de changements de destination de bâtiments agricoles sont comptabilisés ensemble et sans distinction. Ce mode de présentation ne permet pas de comprendre combien de logements vacants sont pris en compte dans les besoins en logements. Au regard du diagnostic mettant en avant un fort taux de vacance à l'échelle du territoire (13,1 %) et des aides potentielles qui peuvent être attribuées pour leur réhabilitation sur la commune de Châlus, les logements vacants mériteraient d'être considérés à travers le prisme d'un objectif de résorption de la vacance à définir dans le cadre du projet intercommunal. Les potentialités de changements de destination mériteraient d'être étudiées en parallèle et plus finement, afin d'éviter un mitage de l'espace agricole.

La MRAe estime qu'il est nécessaire d'apporter des compléments permettant de justifier les objectifs intercommunaux en termes de prévisions démographiques, tant au regard des données issues du diagnostic socio-économique que de l'absence d'éléments de contexte permettant de justifier le taux de croissance envisagé, et de mieux démontrer les besoins en logements qui en découlent. Les choix effectués notamment pour contribuer à la résorption du phénomène de vacance affectant le parc de logements nécessitent également d'être mieux explicités.

11 Au total sur les 7 communes du territoire, le site Internet « Géorisques » identifie 31 sites BASIAS <http://www.georisques.gouv.fr/>

12 Se référer à la page 16 du rapport de présentation (tome 1/2).

13 En considérant, tel que présenté dans le rapport de présentation, que la population de 2016 est la même qu'en 2013, à savoir 6 028 habitants.

14 Une mise en cohérence est nécessaire entre les différentes pièces constitutives du PLUi. En effet, si le rapport de présentation évoque l'horizon du projet à 2026, le PADD vise 2027. Il conviendrait d'harmoniser ces informations afin de permettre une meilleure compréhension du projet.

15 D'après le rapport de présentation « la population des Monts de Châlus décroît légèrement depuis la fin des années 1980 » : se référer à la page 9 du rapport de présentation (tome 1/2).

16 Se référer à la page 24 du rapport de présentation (tome 1/2). Par exemple, le postulat de base tenant compte d'une population 2016 identique à celle de 2013 est donné sans explication alors que la tendance passée affiche une décroissance constante de la population à l'échelle du territoire. Par ailleurs, le besoin en logement évoqué ne semble pas correspondre avec le nombre de personnes attendues par logement en 2026.

b/ Consommation d'espaces

Le rapport de présentation explique que « *les zones à urbaniser (AU) représentaient 195 ha [sur le territoire des] Monts de Châlus* » dans le PLUi en vigueur.

Selon le bilan du PLUi en vigueur, « *aucune zone AU n'a été à ce jour urbanisée (195 ha)* » et le territoire compte « *465 ha de surface libre en zone constructible* ».

Le projet de PLUi prévoit une consommation foncière en extension urbaine d'environ 17 ha (8 ha pour l'habitat et 9 ha pour les activités économiques et le tourisme). La MRAe souligne la réduction très forte des surfaces ainsi délimitées en extension urbaine par rapport au PLUi en vigueur. Néanmoins, le rapport de présentation mériterait d'être précisé afin de distinguer clairement la consommation d'espaces envisagée en densification et en extension des zones déjà urbanisées. Le lien entre le besoin exprimé et la capacité foncière nette doit notamment être plus amplement expliqué dans le rapport de présentation.

c/ Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLUi délimite 43 STECAL pour une surface d'environ 185 ha¹⁷, dont :

- 7 en zone Ah « *permettant le remplissage d'un hameau ou lotissement isolé déjà urbanisé sans occupation agricole* » ;
- 4 en zone At « *permettant l'accueil d'un projet agro-touristique hybride* » ;
- 7 en zone Ax « *permettant le maintien des « activités industrielles » existantes (menuisiers, garagistes...) en milieu agricole, lorsqu'elles sont isolées (non rattachées à un hameau ou village)* » ;
- 5 en zone Nh « *permettant le remplissage d'un hameau ou d'un lotissement isolé déjà urbanisé sans vocation agricole* » ;
- 19 en zone Nl « *zone naturelle à vocation principale d'activités de loisirs* » ;
- 1 en zone Nlk « *uniquement lié au karting* ».

Certains de ces secteurs font l'objet d'une description succincte. En revanche, la superficie totale de chaque secteur, ainsi que les capacités urbanisables estimées ne sont pas évoquées. L'examen de ces zones dans le règlement graphique montre une forte capacité d'accueil, potentiellement antinomique avec la définition de ce type de secteur par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, la localisation de certaines zones¹⁸ crée de fait un mitage du territoire par un pastillage de zones ouvertes à l'urbanisation.

Bien que constituant des sous-zonages des zones agricole A et naturelle N, il apparaît ainsi que l'aménagement de ces STECAL, dont la délimitation doit rester exceptionnelle, engendre une consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers très importante au regard du bilan général des surfaces disponibles et consommées. Ceci contrevient au principe même de zonages d'exception.

La MRAe recommande de compléter le dossier en explicitant les capacités urbanisables résiduelles des STECAL, et de revoir en conséquence les délimitations de ces secteurs. Ces compléments seraient nécessaires pour s'assurer que le développement des STECAL envisagé ne vienne pas contredire la démarche d'économie d'espaces, de lutte contre l'étalement urbain et contre le mitage.

IV.2. Prise en compte de l'environnement

a/ La protection des milieux naturels

Le rapport de présentation indique que la plupart des secteurs présentant des enjeux écologiques majeurs (sites Natura 2000, ZNIEFF, éléments de la TVB, zones humides...) ont été classés en zone naturelle « N », naturelle protégée « Np » ou agricole sensible « As » limitant les occupations et les utilisations du sol. De même, les espaces verts protégés, les haies à créer ou à préserver, ainsi que les arbres remarquables, ont bien été identifiés.

Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'une analyse succincte des enjeux environnementaux présents. Plusieurs secteurs font état de sensibilités écologiques (espèces ou milieux d'intérêt, corridors écologiques...) ¹⁹ sans que le projet de PLUi n'explique l'impossibilité d'éviter l'urbanisation de tels secteurs.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des explications suffisantes afin de justifier de la mise en œuvre de la démarche « éviter – réduire – compenser », permettant de s'assurer de la bonne prise en compte des différents enjeux environnementaux sur l'ensemble des secteurs de développement retenus.

En l'absence d'information concernant l'état actuel de fonctionnement du réseau de défense contre les incendies à l'échelle du territoire, des précisions sont nécessaires et attendues dans le rapport de présentation concernant les mesures retenues pour s'assurer de la bonne prise en compte de ce risque dans le projet de PLUi. ***La MRAe considère qu'il y a lieu de compléter le rapport de présentation sur ce***

¹⁷ Se référer à la page 8 du tome 2/2 du rapport de présentation.

¹⁸ C'est le cas notamment et plus particulièrement de la zone Nh de l'« ancienne école de Saint-Nicolas Courbefy » à Bussière-Galant la zone Ah « Les Vergnes » à Dournazac.

¹⁹ Se référer aux pages 19 et suivantes du tome 2/2 du rapport de présentation. Voir plus particulièrement les zones 2AU sud à Châlus, AUT et 2AUXi à Bussière-Galant ainsi que 1AU et 2AU à Flavignac.

point.

b/ La gestion de l'eau potable et des modes d'assainissement

Au regard du manque d'informations contenues dans le rapport de présentation concernant la capacité totale d'approvisionnement et de la sensibilité de la ressource en eau, il conviendra de s'assurer de la qualité de la desserte en eau potable de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation pour sécuriser la bonne mise en œuvre du projet de PLUi.

Par ailleurs, et bien que le rapport de présentation évoque la présence d'emplacements réservés « *pour réaliser des stations d'épuration dans cinq communes, permettant l'accueil de nouvelles populations et activités* », le manque d'information concernant le fonctionnement actuel de l'assainissement sur le territoire intercommunal ne permet pas de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine.

La MRAe demande que des compléments soient ajoutés au rapport de présentation afin de pallier les manques constatés et de s'assurer de la capacité de mise en œuvre du projet intercommunal.

V. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Monts de Châlus prévoit de porter la population à 6 528 habitants en 2026.

Le rapport de présentation doit être complété afin de consolider les données du territoire nécessaires pour établir les choix de développement et garantir une bonne compréhension du projet par le public.

La MRAe insiste sur la nécessité de présenter de manière claire et synthétique le projet intercommunal en matière de démographie, de logements et de consommation d'espaces. L'intégration de la résorption des logements vacants et des changements de destination permettrait de mieux expliciter le calcul des besoins en logements.

Le choix d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation mériterait d'être davantage argumenté afin de permettre une évaluation plus précise des incidences potentielles du projet sur l'environnement. À ce titre le développement des « STECAL » demande tout particulièrement à être revu.

La MRAe considère, par ailleurs, qu'il y a lieu de porter une attention particulière à la gestion de la ressource en eau compte tenu de la situation en zone de répartition des eaux (approvisionnement et assainissement). Il en va de même concernant la défense incendie et le risque inondation, afin de s'assurer que le projet intercommunal retenu soit de moindre impact sur la santé humaine et l'environnement.

Ces améliorations indispensables permettraient de mieux valoriser et de mener jusqu'à leur terme les efforts d'économie d'espaces qui ont motivé la révision du PLUi de 2008.

Le président de la MRAe
Nouvelle-Aquitaine

Signé

Frédéric DUPIN