



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS SOSTRANIEN

PIÈCE 1.4

RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION N°1 DU PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU



Présentation du projet de modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien

Présentation de la Communauté de Communes du Pays Sostranien

La Communauté de Communes du Pays Sostranien est située dans le département de la Creuse, dans la Région Nouvelle Aquitaine.

↳ Population : 10 654 habitants (2018).

↳ Superficie : 273,30 km²

Le PLUi

Le PLUi de la Communauté de Communes a été approuvé le 16 décembre 2019. Il a été soumis à Evaluation Environnementale.

Le PLUi a fait l'objet d'une seule procédure d'évolution : mise à jour des annexes par arrêté du 15 juillet 2020.

Documents cadres supérieurs

SCOT

Le territoire du PLUi du Pays Sostranien n'est pas couvert par un SCOT.

PNR

Le territoire du PLUi du Pays Sostranien n'est pas inclus dans un périmètre de PNR.

Loi Montagne

Le territoire du PLUi du Pays Sostranien n'est pas concerné par les dispositions de la loi Montagne.

SDAGE / SAGE

Le territoire est concerné par les dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

Objectifs de la modification n°1

Objectif n°1 : Rectification des erreurs matérielles

Les rectifications nécessaires sont les suivantes :

4 erreurs d'emprise d'objets : conduit à modifier pour des raisons de cohérence l'emprise de 3 OAP et à rectifier l'emprise d'un emplacement réservé.

2 éléments mal identifiés dans le règlement graphique : rectification de la symbologie et rectification du classement d'une zone.

10 erreurs de rédaction du règlement écrit : erreur de références textuelles, de numérotations de chapitres, notions oubliées...

4 autres erreurs de rédaction dans les recommandations architecturales, dans un schéma du lexique, sur l'échelle du règlement graphique, et deux indications d'échappées visuelles qui n'existent pas.

2 erreurs concernant des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Localisation et prise en compte d'un arrêté de biotope oublié.

Objectif n°2 : Adaptation des OAP, règlement écrit et graphique pour renforcer leur applicabilité lors de l'instruction du droit des sols

Après 2 années d'utilisation du document, un certain nombre de remarques provenant du service instructeur sont remontées.

La modification n°1 du PLUi a donc pour second objectif de prendre en compte ces remarques afin de faciliter et de rationaliser l'instruction du droit du sol.

Les modifications ont été regroupées par thématiques :

- ↗ 5 adaptations des OAP pour renforcer leur applicabilité lors de l'instruction
- ↗ 3 modifications permettant de préciser la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités.
- ↗ 10 modifications permettant de préciser la volumétrie et l'implantation des constructions
- ↗ 9 modifications permettant de préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets.
- ↗ 7 modifications permettant de préciser le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.
- ↗ 7 modifications permettant de préciser la prise en compte des équipements et des réseaux.
- ↗ 6 précisions apportées au lexique.

Objectif n°3 : Prise en compte des nouveaux besoins du territoire.

Deux projets sont présentés dans la procédure de modification n°1 :

- ↗ La modification du zonage sur deux endroits du territoire
- ↗ L'identification de nouveaux bâtiments en zones A et N – bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Modification de zonage

La procédure de modification n°1 propose de modifier le zonage en deux endroits du territoire

- ↗ Suppression d'une partie de la zone Nt (zone pour le développement des activités de loisirs liées aux étangs) à l'étang de la Chaume, sur la commune d'Azéables au profit d'une zone N, pour permettre la bonne prise en compte d'un arrêté de biotope. La surface concernée par la modification est inférieure à 1 ha 6 690 m².
- ↗ Suppression d'une partie de la zone Ux (zone de carrière) au profit d'une zone N (cette zone autorise les équipements de production d'énergies renouvelables). La surface concernée par la modification est d'un peu moins de 6 hectares 59 376 m².
- ↗ L'augmentation cumulée des deux modifications est de 66 066 m² en zone N.

↪ Aucune augmentation de surface n'est à prévoir ni en zone U, ni en zone Au.

L'objet de la procédure est donc en adéquation avec les objectifs de réduction de la consommation foncière traduits par le PLUi.

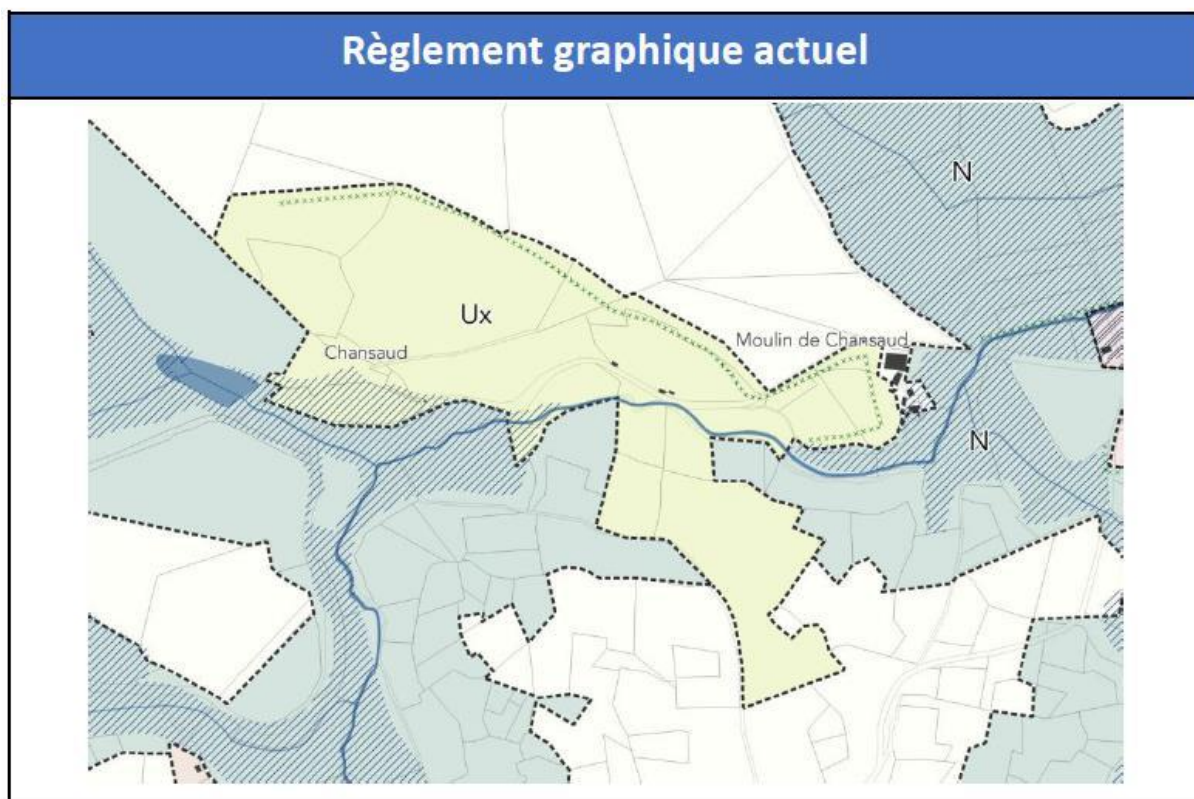


Figure 1 : Règlement graphique actuel du secteur de la carrière de « Chansaud »

Projet de règlement graphique

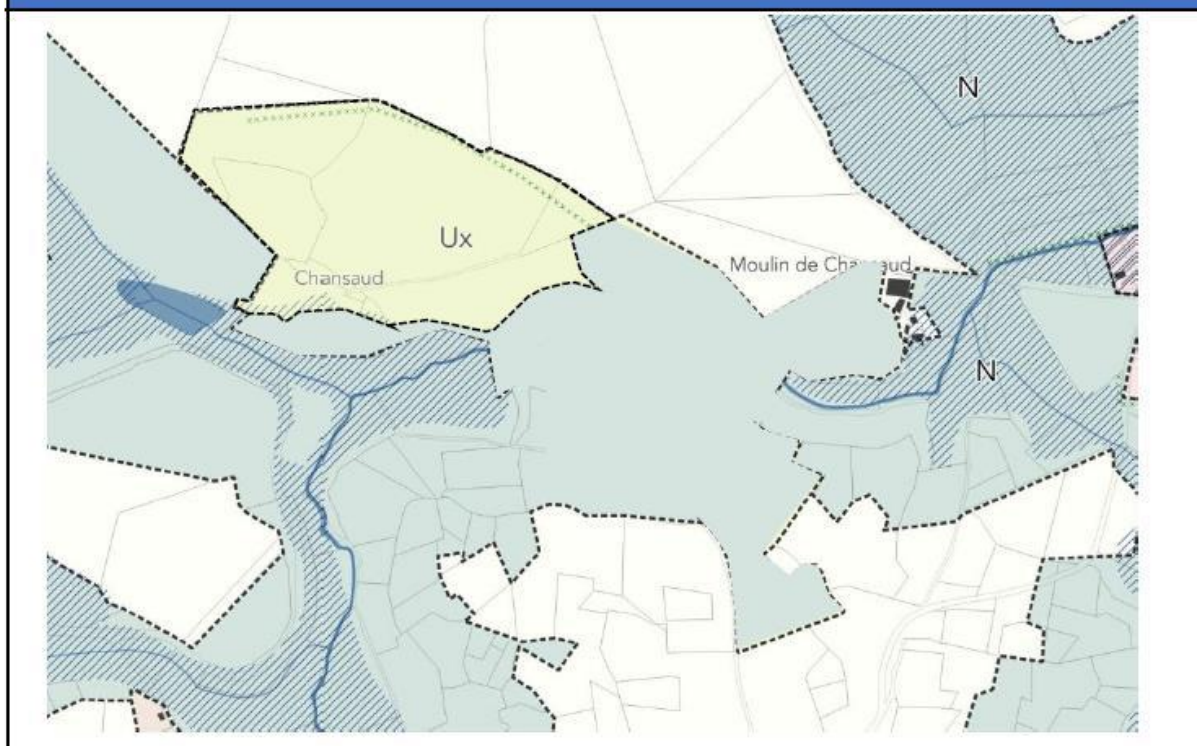


Figure 2 : Règlement graphique en projet du secteur de la carrière de « Chansaud »



Figure 3 : : Photo aérienne du secteur de la carrière de « Chansaud »

Identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

La procédure de modification n°1 propose d'identifier 65 bâtiments situés en zone A, et 4 bâtiments situés en zone N. Suite à l'évaluation environnementale, 55 bâtiments sont identifiés pour pouvoir changer de destination ; puisque 10 bâtiments ont été retirés de la liste. Ainsi, la procédure de modification n°1 propose d'identifier 56 bâtiments en zone A, et 3 bâtiments en zone N.

En effet, afin d'assurer le maintien et la préservation du patrimoine rural, le PLUi du Pays Sostranien mobilise les dispositions prévues par l'article L 151 11 du code de l'urbanisme permettant le changement de destination des bâtiments situés en zone agricole, à la condition que des derniers soit identifiés dans le règlement graphique. Ce changement de destination pourra être possible à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, et chaque demande sera soumise à l'avis conforme de la « Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Les bâtiments nouvellement identifiés contribuent à une optimisation de la gestion économe du foncier.

La majeure partie des bâtiments identifiés se situe sur la commune de Saint Germain Beaupré. En effet, le repérage avait certainement été sous-évalué lors de l'élaboration du PLUi, puisque c'est la commune qui comptait le moins de bâtiments identifiés : 7 pour une moyenne de 42 bâtiments par commune. Il s'agit donc de corriger cette erreur de repérage sur la commune de Saint Germain Beaupré, et d'actualiser la liste pour les autres communes.

Justifications des modifications

Justification des modifications issues de l'objectif n°1

Erreurs d'emprise d'objets

ERREURS EMPRISE D'OBJETS	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
1-Incohérence OAP / règlement graphique Les continuités urbaines de qualité à conserver dans l'OAP de Saint-Priest-la-Feuille sont incohérentes avec leur traduction réglementaire « rues traditionnelles »	Rajouter une continuité urbaine à conserver dans l'OAP de Saint-Priest-la-Feuille et supprimer celle face à l'école qui n'est pas traduite dans le règlement	3. OAP bourg Saint-Priest-la-Feuille
2. Incohérence OAP / règlement graphique Certaines parcelles des zones Uede La Souterraine sont mentionnées dans le règlement graphique comme étant couvertes par une OAP, quand elles ne correspondent à aucune OAP	Modifier l'emprise des OAP de La Souterraine sur le règlement graphique	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
3. Incohérence OAP / règlement graphique Le périmètre de l'OAP « Parc d'Activités de la Prade » est différent entre le document graphique et le document OAP.	Modifier l'emprise de l'OAP « Parc d'Activités de la Prade »	3. OAP
4. Emprise emplacement réservé n°7 de La Souterraine L'emprise de l'emplacement réservé n°7 de La Souterraine est erronée.	Redessiner la bonne emprise sur le document graphique Rajouter les parcelles manquantes dans le document 4.7 « prescriptions graphiques »	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) 4.6 Emplacements réservés 4.7 Inventaire des prescriptions

Éléments mal identifiés dans le règlement graphique

ÉLÉMENTS MAL IDENTIFIÉS DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE	MODIFICATIONS ENVISAGÉES	DOCUMENT MODIFIÉ
1. Identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger mal identifiés sur la commune de La Souterraine (identifiés comme des « commerces à protéger » n°53, 54, 55 et 57)	Remplacer le symbole du commerce à protéger par celui du patrimoine bâti à protéger	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
2. Zone mal identifiée Le village de La Pouyade sur la commune de La Souterraine est cartographié en Ub au lieu de Uv	Modifier le zonage de La Pouyade de Ub à Uv	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Erreurs de rédaction du règlement écrit

ERREURS DE RÉDACTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	MODIFICATIONS ENVISAGÉES	DOCUMENT MODIFIÉ
1. Erreurs de référence à numéros d'articles du code de l'urbanisme dans règlement écrit (dans les dispositions générales)	Corriger les références au code de l'urbanisme	Règlement écrit
2. Reprise partielle des dispositions de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme	Reprendre l'article L 151-21 du code de l'urbanisme en incluant la notion de lotissement qui a été oubliée	Règlement écrit
3. Dans le règlement, les menuiseries sont suivies d'un astérisque qui ne renvoie à rien, dans les articles concernant les façades.	Supprimer l'astérisque à la suite de menuiserie	Règlement écrit
4. La règle écrite correspondant aux « trames jardin » est en Ua alors que ces éléments sont physiquement en Ub	Replacer le paragraphe correspondant aux règles relatives aux « trames jardins » dans la zone Ub	Règlement écrit
5. Répétition de règle concernant les clôtures Une règle est écrite deux fois dans le paragraphe UV 2.10 concernant les clôtures	Supprimer la règle la deuxième fois	Règlement écrit
6. Titre zone AU Le titre de la zone AU dans le règlement écrit n'est pas cohérent avec le titre de la zone dans le règlement graphique (1AU)	Remplacer le titre de zone AU par 1 AU	Règlement écrit
7. Erreur de titre d'article dans règlement écrit (Uv 2.11 au lieu de Au 2.11)	Corriger le titre de l'article Au 2.11	Règlement écrit
8. Haies en AU Les haies identifiées sur le règlement graphique font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit. Ces prescriptions ne figurent pas en zone AU.	Rajouter en zone AU les prescriptions relatives aux haies identifiées à protéger.	Règlement écrit
9. Erreur de référence de renvoi d'article dans l'article A.1.1	Corriger la référence de l'article dans l'article A.1.1	Règlement écrit
10. Oubli de mentionner les changements de destination en zone N L'article N.1.1, qui fixe les interdictions, oublie de mentionner l'exception permise par l'article N.1.3 (concernant les changements de destination)	Afin de clarifier la lecture et de sécuriser le règlement, il semble nécessaire de rajouter l'exception permise au titre du changement des destinations dans l'article N.1.1	Règlement écrit

Autres erreurs

AUTRES ERREURS	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
1. Recommandations architecturales Le règlement écrit comporte une annexe de « recommandations architecturales », qui est mentionnée dans l'ensemble des articles du PLUi. Cependant, en zone A et N, la règle est écrite comme devant s'y référer, donnant à ces prescriptions un caractère obligatoire, quant au contraire elles ont un rôle de conseil	Modifier le paragraphe relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement pour supprimer le caractère prescriptif de l'annexe « Recommandations architecturales »	Règlement écrit
2. Schéma lexique –limites séparatives Le lexique du règlement graphique donne une définition aux limites séparatives latérales. La définition est accompagnée d'un schéma illustratif, qui comporte une erreur dans sa légende et dans sa représentation	Compléter la légende et modifier le schéma erroné	Règlement écrit
3. L'échelle graphique visuelle est erronée dans règlement graphique « sections 1/15 000 »	Corriger l'échelle graphique visuelle sur le règlement graphique	Règlement graphique (4.5)
4. Échappées visuelles La Souterraine Les deux échappées visuelles à La Souterraine n'existent plus. Elles n'auraient pas dû être reprises dans le règlement graphique.	Supprimer les deux échappées visuelles de La Souterraine	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) 4.7 Inventaire des prescriptions

Éléments identifiés dans le règlement graphique

ELEMENTS IDENTIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
1. Les bâtiments susceptibles de changer de destination située au lieu-dit « La Pédrière » à Azérables sont mal référencés dans le document 4.7 Inventaire des Prescriptions	Modifier la section cadastrale correspondant aux bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au lieu-dit « La Pédrière », sur la commune d'Azérables	Inventaire des prescriptions (4.7)
2. Les bâtiments identifiés n° 37 et 38 au lieu-dit « Les Champs » sur la commune de Saint Agnant de Versillat comme susceptibles de changer de destination sont mal identifiés sur le règlement graphique	Replacer correctement les symboles correspondant aux bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination 37 et 38 dans le zonage	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Prise en compte de l'arrêté de biotope

PRISE EN COMPTE DE L'ARRETE DE BIOTOPE	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
1. Un arrêté de biotope réglemente plusieurs parcelles situées autour de l'étang de la Chaume, sur les communes d'Azérables et de Vareilles. Il interdit notamment certains usages. Or, une partie de ces parcelles sont situées en zone Nt, zone prévue pour le développement touristique. Ce zonage ne permet pas la bonne prise en compte de l'arrêté de biotope.	Supprimer la zone Nt couverte par l'arrêté de biotope, et la remplacer par une zone N, permettant la bonne prise en compte de cet arrêté	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)

Justification des modifications issues de l'objectif n°2

Adaptation des OAP pour renforcer l'applicabilité lors de l'instruction

ADAPTATION DES OAP POUR RENFORCER L'APPLICABILITE LORS DE L'INSTRUCTION	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
1. Noms des OAP Les OAP sont nommées sans préciser la localisation dans la commune.	Afin de faciliter le repérage des OAP, préciser le nom de la commune sur laquelle se situe l'OAP.	3. OAP
2 Harmoniser le nom de l'OAP bourg de La Souterraine avec les autres OAP bourg Les 5 pôles du Pays Sostranien font l'objet d'une OAP. L'OAP concernant La Souterraine ne porte pas le même nom que les OAP des 4 autres pôles	Modifier le nom de l'OAP La Souterraine par OAP bourg de La Souterraine afin d'harmoniser la rédaction	3. OAP
3. Les OAP ne sont pas nommées dans la couche SIG.	Permettre lors de la consultation du document en ligne d'identifier par quelles OAP est couverte une parcelle afin de faciliter la consultation des OAP	3. OAP Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
4. Représentation sur règlement graphique des OAP Les territoires représentés comme étant couverts par une OAP sur le règlement graphique ne correspondent pas à la représentation des OAP sur le document OAP	Harmoniser la représentation des OAP et leur traduction dans le règlement graphique	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5)
5. OAP étang La Cazine	Ajouter une précision dans le corps du texte	3. OAP

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
1. Conditions pour sous destination « locaux techniques et industriels en zone A ».	Afin d'être cohérent avec l'article L 151 11 du code de l'urbanisme, préciser les conditions pour permettre les « locaux techniques et industriels » en zone A	Règlement écrit
2. Conditions pour destination « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif » en zone N « Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs » sont autorisées sous conditions. Cependant, la rédaction diffère légèrement des conditions fixées par l'article L. 151 11 du code de l'urbanisme	Afin d'être cohérent avec l'article L 151 11 du code de l'urbanisme, reprendre la rédaction précisant les conditions des « constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et aux services publics »	Règlement écrit
3. Oubli en zone N de permettre les exploitations forestières La zone naturelle et forestière ne permet pas les constructions de la destination « exploitations forestières », qui recouvre notamment les exploitations forestières et les scieries. Il s'agit d'un oubli.	Permettre les exploitations forestières en zone N	Règlement écrit

VOLUME ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
9. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies –retrait minimal correspondant à l’alignement La rédaction des cas particuliers concernant les annexes de moins de 3,60 m et ayant une emprise au sol inférieure à 50 m ² ne permet pas de prescrire une implantation avec retrait minimal correspondant à l’alignement	Modifier la rédaction de l’article afin d’imposer un retrait minimal correspondant à l’alignement	Règlement écrit
10. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies –côté de la construction Les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies sont régies par des règles en Ub. Il n’est cependant pas spécifié quel côté de la construction doit respecter ces règles	Préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Ub	Règlement écrit
11. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies -Uv Les implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies sont régies par des règles en Uv. Cependant, la rédaction actuelle engendre des confusions.	Préciser le côté de la construction qui doit respecter les règles de retrait en zone Uv et réorganiser le paragraphe pour faciliter la compréhension de la règle	Règlement écrit
12. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies – bande des 35 mètres Les zones prévoient l’implantation des constructions dans une bande de 35 mètres par rapport aux voies, afin d’assurer notamment la continuité visuelle depuis l’espace public. Cependant, dans le cas de parcelles qui ne pourraient appliquer cette règle, aucune dérogation n’est possible par le règlement, ce qui est contraire à l’objectif de densification des noyaux urbains du PLUi	Prévoir un cas particulier pour permettre la constructibilité des parcelles qui ne pourraient respecter la règle	Règlement écrit
13. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies –numérotation sous-paragraphe Deux paragraphes de portée différentes se succèdent, sans numérotation permettant de les différencier.	Numéroter les sous-paragraphe	Règlement écrit
14. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies –par rapport aux limites séparatives -le cas des annexes et des extensions en zone A et N	Afin d’être cohérent dans les règles concernant les annexes et les extensions, reprendre la rédaction des cas particuliers pour soumettre les annexes et les extensions aux mêmes règles en terme d’implantation, et conditionner l’implantation à une règle de hauteur et d’emprise au sol	Règlement écrit
15. Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies N.2.1 La rédaction de l’article N.2.1 est confuse	Reprendre la rédaction de l’article N.2.1 pour clarifier la règle (modification de forme, pas de fond)	Règlement écrit
16. Implantation par rapport aux limites séparatives - Ua Pas de retrait minimal en cas de retrait	Rajouter un retrait minimal en cas d’implantation en retrait	Règlement écrit
17. Implantation par rapport aux limites séparatives – Ub et Uv La rédaction de l’article concernant la façon de calculer le retrait comporte une erreur de terme (bâtiment au lieu de construction).	Modifier la rédaction de l’article concernant la façon de calculer le retrait	Règlement écrit

VOLUME ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
18. Implantation par rapport aux limites séparatives – retrait minimal correspondant à limite séparative La rédaction des cas particuliers concernant les annexes de moins de 3,60 m et ayant une emprise au sol inférieure à 50 m ² ne permet pas de prescrire une implantation avec retrait minimal correspondant à la limite séparative	Modifier la rédaction de l'article afin d'imposer un retrait minimal correspondant à la limite séparative	Règlement écrit
19. Emprise au sol Précision de définition –zone Uv –emprise au sol maximale des constructions	Préciser le terrain de référence pour le calcul de l'emprise au sol	Règlement écrit

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
20. Cas particuliers en début de paragraphe avec portée générale Des cas particuliers sont prévus pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes pour l'ensemble des articles de ce paragraphe, mais cela n'est mentionné qu'en début de paragraphe et non dans chaque article	Mentionner les cas particuliers dans chaque article pour faciliter la compréhension et la lecture du document	Règlement écrit
21. Toitures et couvertures et façades –cas des abris de piscine Les règles relatives aux toitures et couvertures et celles relatives aux façades ne prévoient pas de cas particulier pour les abris de piscine	Rajouter un cas particulier pour les abris de piscine	Règlement écrit
22. Les façades –exceptions non prévues en zones A et N Pour les constructions à usage d'habitation, l'exception concernant les parties en bois non peintes, les menuiseries et les modénatures n'est pas reprise dans cet article, ce qui autorise uniquement les couleurs définies par le nuancier annexé au règlement	Prévoir une exception pour les parties en bois non peintes, les menuiseries et les modénatures, afin de ne pas les contraindre aux couleurs définies par le nuancier annexé au règlement.	Règlement écrit
23. Les façades –règle de cohérence des couleurs non prévue en zones A et N Aucune règle de cohérence entre les couleurs des façades annexes et celles du bâtiment principal n'est mentionnée	Rajouter une règle concernant l'obligation de cohérence entre les couleurs des façades des annexes et celles du bâtiment principal (comme dans les autres zones)	Règlement écrit
24. Les façades –cas particuliers non prévus en zones A et N Il n'existe aucun cas particulier concernant les façades en zone A	Prévoir les cas particuliers suivants concernant les façades : - Autorisation de ne pas suivre le nuancier annexé si cela conduit à garantir une cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant (comme dans les autres zones) - Exempter de la règle les équipements d'intérêt collectif et services publics - Autorisation de déroger pour les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes, à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect (comme dans les autres zones)	Règlement écrit
25. Percements et ouvertures en façade Précision de terme : articles concernant les « percements et ouvertures en façade »	Rajouter la notion de menuiserie dans ce titre	Règlement écrit

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
26. Percements et ouvertures en façades Règles concernant les percements et ouverture en façade : -Les cas particuliers pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas prévus	Rajout d'un cas particulier pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »	Règlement écrit
27. Percements et ouvertures en façades Les règles relatives aux menuiseries (couleurs volets et fenêtres) ne sont pas suffisamment claires, et ne prévoient pas d'exception concernant le cas d'un remplacement partiel de fenêtres ou de volet. Le terme de menuiserie conduit à une incohérence en termes de recherche de qualité architecturale (inclut des éléments qui ne devraient pas l'être, comme les portes par exemple)	Préciser la règle concernant les couleurs des menuiseries + prévoir le cas d'un remplacement partiel Remplacer le terme de menuiserie par « fenêtre »	Règlement écrit
28. Percements et ouvertures en façades Les fenêtres sont soumises dans le règlement à des règles de couleurs notamment. Le cas particulier des portes-fenêtres, des baies vitrées et des vérandas n'est pas prévu	Rajouter une définition des fenêtres permettant de traiter comme des cas particuliers les portes-fenêtres, les baies vitrées et les vérandas.	Règlement écrit

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
29. Les clôtures : La portée générale de la règle concernant l'emploi à nu de matériau n'est pas mise en avant par sa place dans le paragraphe	Mise en avant de la portée générale de la règle concernant l'emploi à nu de matériau en modifiant sa place dans le paragraphe	Règlement écrit
30. Les clôtures : La hauteur maximale de la clôture n'est pas adaptée	Modification de la hauteur maximale permise par les clôtures (1,60 > 1,80)	Règlement écrit
31. Les clôtures : Les cas particuliers pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas prévus	Rajout d'un cas particulier pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics »	Règlement écrit
32. Les clôtures : Les clôtures, quelle que soit leur nature, ne sont pas autorisées en zone humide. Or, si le PLU peut fixer des règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou encore leur aspect extérieur, il n'est pas permis d'interdire les clôtures.	Permettre les clôtures en zones humides en zones A et N, en précisant leur nature afin de garantir le maintien du fonctionnement de la zone	Règlement écrit
33. Eléments de paysage protégés En zone A, la rédaction concernant les éléments de paysage protégés ne reprend pas la structuration des autres zones, et est confuse.	Reprendre l'organisation du paragraphe relatif aux éléments de paysage protégés pour clarifier le sens des prescriptions (pas de changement de fond, juste de forme)	Règlement écrit
34. Eléments de paysage protégés Des éléments de paysage et de patrimoine bâti ont été identifiés dans le règlement graphique. Des règles correspondent à ces éléments dans le règlement. Ils sont référencés dans le document 4.7 <i>Inventaire des prescriptions</i> . Leur dénomination diffère dans chacun de ces documents, ce qui complexifie la lecture	Harmoniser le nom des éléments de paysage et de patrimoine bâti dans les différents documents (règlement graphique, règlement écrit et inventaire des prescriptions)	Règlement graphique (4.2, 4.3, 4.5) Règlement écrit 4.7 Inventaire des prescriptions
35. Stationnement des véhicules Selon les destinations, des espaces minimums dédiés au stationnement sont exigés par le règlement en zone Ue et Ui. La sous-destination « commerce de gros » a été oubliée.	Rajouter une règle pour le commerce de gros en zone Ue et Ui concernant le stationnement des véhicules	Règlement écrit

Equipements et réseaux

EQUIPEMENTS ET RESEAUX	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
36. Accès Afin de préciser la règle et d'harmoniser la rédaction entre les différentes zones, il faut rajouter la notion d'enclavement dans l'article A.3.1 concernant les accès en zone A.	Rajouter la notion d'enclavement dans l'article A.3.1	Règlement écrit
37. Accès En zone A, la règle concernant les accès ne permet pas de refuser un projet en cas de desserte non adaptée, sauf à s'appuyer sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme	Préciser la règle concernant les accès	Règlement écrit
38. Voirie Les règles concernant la voirie ne précisent pas qu'elles s'appliquent uniquement aux voiries «à créer»	Rajouter la mention «à créer» afin de clarifier l'application de la règle	Règlement écrit

Lexique

LEXIQUEX	MODIFICATIONS ENVISAGEES	DOCUMENT MODIFIE
39. Définition annexes La définition des annexes introduit une notion de <i>pièces de vie</i> qui pose des difficultés en termes d'interprétation	Reprendre la définition des annexes en se basant sur le lexique national de l'urbanisme	Règlement écrit
40. Définition de la construction La définition de la construction inclut les clôtures quand celles-ci sont communément exclues de la notion de construction	Exclure la notion de clôture de la définition de construction (en se basant sur le lexique national de l'urbanisme)	Règlement écrit
41. Définition construction La définition de la construction inclut les terrasses, sans mentionner le cas particulier des terrasses de plain-pied	Exclure la notion de terrasse de plain-pied afin de pouvoir appliquer des règles particulières et rajouter une définition de ce qui est entendu par terrasses de plain-pied	Règlement écrit
42. Définition piscine Il n'y a pas de définition de la piscine dans le règlement.	Rajouter une définition de la piscine dans le règlement	Règlement écrit
43. Les dépendances font l'objet d'une définition dans le règlement, mais ce terme n'y est soumis à aucune règle particulière.	Supprimer la notion de dépendances	Règlement écrit
44. Hauteur des clôtures Le point de référence pour calculer la hauteur des clôtures n'est pas précisé	Rajouter dans la définition des hauteur le point de référence pour calculer la hauteur des clôtures (terrain naturel du terrain à clore).	Règlement écrit

Justification de la suppression d'une partie de la zone Nt à l'étang de la Chaume

L'arrêté n°90 1472 portant création d'une réserve biologique sur les communes d'Azéables et de Vareilles mentionne notamment, dans son article 2, les interdictions suivantes : « *Pour assurer le maintien en état des zones périphériques de l'étang de la Chaume sont interdits toutes actions ou travaux pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu* :

[...]

- En dehors des voies prévues à cet effet, l'accès, la circulation et le stationnement de véhicules motorisés exceptés ceux destinés aux activités autorisées dans le périmètre protégé, les véhicules d'incendie et de secours ainsi que ceux de l'administration,
- Le bivouac et le camping
- L'usage du feu »

Il mentionne également dans son article 4 : « Sont également interdits dans la zone périphérique de l'étang délimitée sur le plan joint, l'ouverture de nouveaux sentiers. »

Ainsi, la zone Nt du PLUi, qui concerne des installations et équipements liés à l'exercice d'activités de loisirs de plein air en lien avec les étangs, doit se limiter à la partie du territoire non couverte par l'arrêté de biotope. Il est donc proposé de la réduire de la manière suivante :

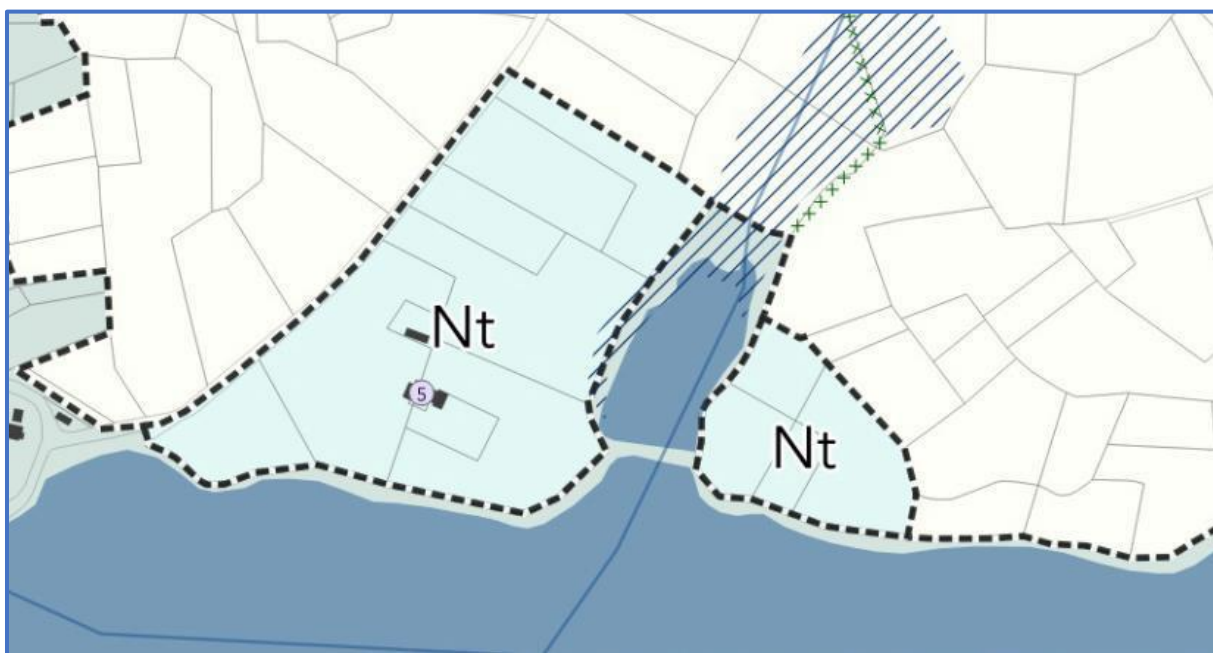


Figure 4 : Règlement graphique actuel

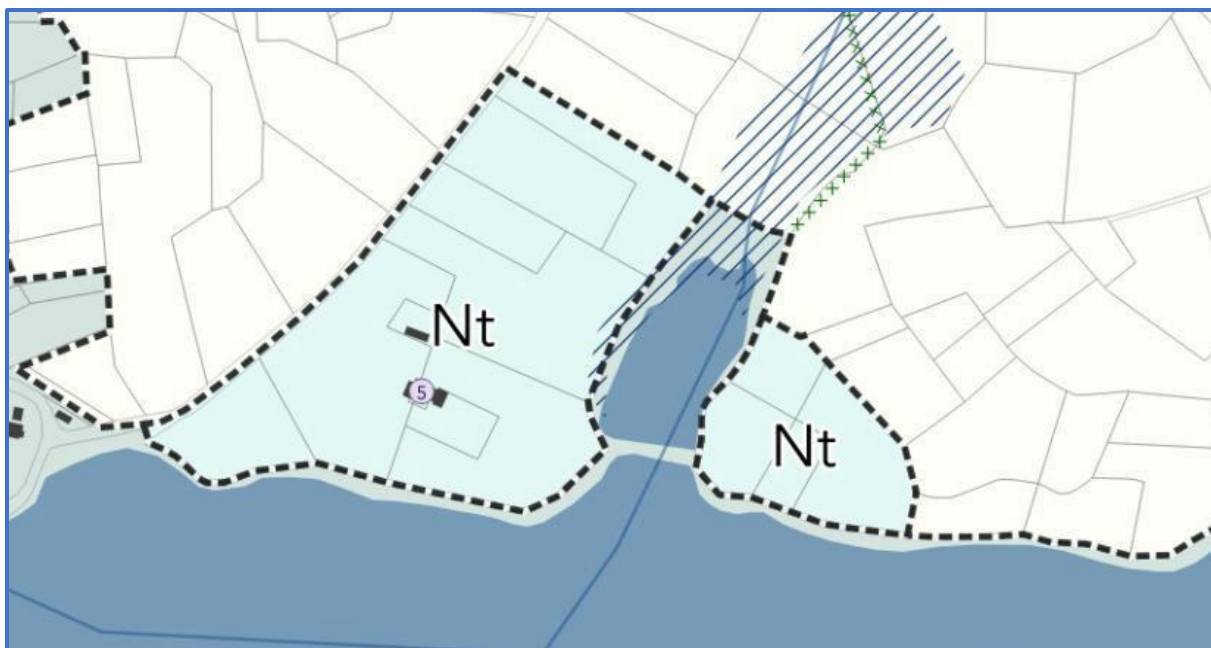


Figure 5 : Projet de règlement graphique

Justification de la suppression de la zone Ux dans le secteur de la carrière de « Chansaud »

La zone Ux du PLUi est justifiée par les besoins réglementaires nécessaires au développement d'un site de carrière, sur la commune de Saint Agnant de Versillat. Dans cette zone, seuls sont autorisés les carrières et les constructions, installations et aménagement qui leur sont liés.

Or, la zone d'exploitation a été réduite, et la partie correspondant à l'ancienne zone d'exploitation fait l'objet d'un projet d'installation d'une centrale photovoltaïque.

Ce projet est cohérent avec les objectifs du PADD qui a pour objectif de mettre en place une politique énergétique solaire, pour laquelle le territoire accompagne en priorité les projets valorisant les friches industrielles et les sites pollués, les sites anthropisés ou artificialisés

Réduire le zonage Ux au périmètre réel de la zone d'exploitation de la carrière.

Modifier le zonage de l'ancienne zone d'exploitation en zone Naturelle, est cohérent avec l'environnement immédiat et permettra la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque sur un terrain de friche industrielle

Justification de l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

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

Le territoire du pays Sostranien ne bénéficie pas d'une dynamique démographique importante. Son bassin d'emplois est notable, 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 un chiffre : depuis l'approbation du PLUi en 2019, sur les 417 bâtiments pouvant changer de destination, seuls 7 d'entre eux ont été transformés en habitations, soit moins de 2 %.

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 important 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.

Nécessité de proposer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Observations de la MRAE dans sa réponse à la consultation au cas par cas : la collectivité ne justifie pas la nécessité de l'évolution du PLUi identifiant 69 bâtiments susceptibles de changer de destination

Le PLUi du Pays Sostranien, notamment dans le projet de d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), inscrit notamment dans ses orientations « *la qualité des paysages d'un territoire rural* ».

Plusieurs dispositions permettent de mettre en œuvre cette orientation :

- *La protection des éléments naturels qui composent le paysage (haies, bosquets, prairies, cours d'eau...)*
- **Reconversion des anciens bâtiments agricoles**

Le contexte du territoire très rural, bénéficiant d'une attractivité modérée, explique que les élus du territoire ont fait le choix d'identifier largement les bâtiments susceptibles de changer de destination, 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 13 000 habitants à l'horizon 2030 pour les 10 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

renforcement d'une tendance de croissance 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 ; en effet, le solde naturel étant négatif, seul un solde migratoire positif peut renverser la tendance propre et récente du territoire à perdre de la population.

Comme précisé dans le rapport de présentation, *le territoire du Pays Sostranien a renoué avec une croissance démographique portée par un solde migratoire positif. Le gain de population de 0.2 % par an sur la période 1999-2008 s'accélère et s'intensifie pour atteindre +0.7% par an entre 2007 et 2012.* Pour autant, cette tendance est fragile. En effet, la dernière période 2013-2018 enregistre une nouvelle baisse de population, passant de 11 200 habitants à 10 564 habitants.

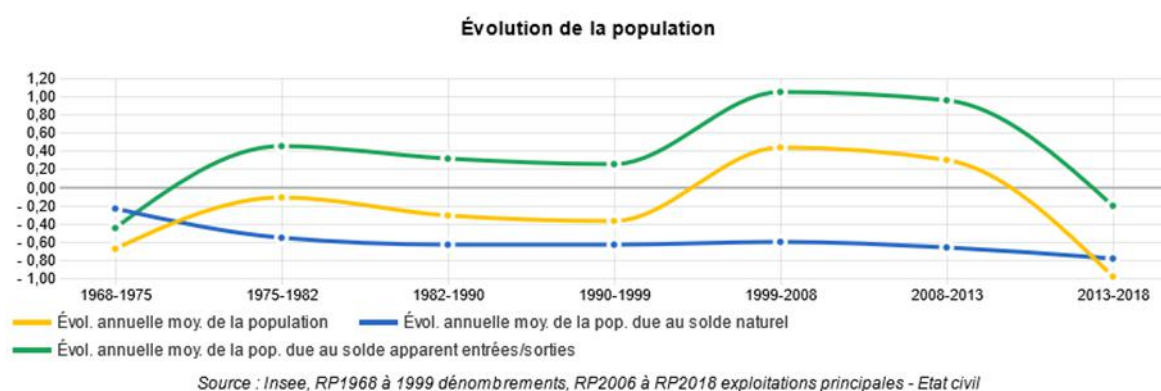


Figure 6 : Evolution de la population sur le territoire de l'intercommunalité

En 2022 et pour les années à venir, plusieurs facteurs permettent d'envisager de retrouver une dynamique d'attractivité du territoire. D'une part, l'implantation de l'entreprise Rioland à La Souterraine en 2022, qui recrutera d'ici à 2024, 350 salariés, et devrait maintenir la population active et attirer une nouvelle population.

D'autre part, le territoire bénéficie d'une attractivité « post-Covid » qui se confirme, et semble attirer de nouvelles populations, notamment des familles. Cette tendance reste à consolider lors des prochains recensements ; pour autant, les mairies enregistrent plus de demandes de renseignements pour s'installer qu'auparavant et constatent plus de transactions.

Ainsi, **le projet de territoire porté par le Pays Sostranien est de rester attractif, et de permettre, grâce à une politique d'accueil, de maintenir voire d'augmenter légèrement la population.** C'est pourquoi les élus du Pays Sostranien souhaitent offrir un large choix aux habitants et aux nouveaux arrivants pour espérer voir se réaliser un minimum de réhabilitations 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).

- **Impacts de l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination – changements de destination ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis l'approbation du PLUi**

Tableau 1 : Bilan des permis pour changement de destination depuis l'approbation du PLUi

Commune	Nombre de bâtiments identifiés comme étant susceptibles de changer de destination	Permis de construire enregistrés concernant un changement de destination	Ratio Changement de destination réalisés / potentiels
Azérables	63	PC n°02301521S0003 PC n°02301522S0001 PC n°02301522S0004 =3	3/63
Bazelat	29	-	
La Souterraine	79	-	
Noth	66	-	
Saint-Agnant-de-Versillat	41	PC n°02317721S0002 PC n°02317721S0008 =2	2/41
Saint-Germain-Beaupré	7	-	
Saint-Léger-Bridereix	21	-	
Saint-Maurice-la-Souterraine	59	-	
Saint-Priest-la-Feuille	12	PC n°02323521S0001 PC n°02323521S0014 =2	2/12
Vareilles	40	-	
Total Communauté de Communes du Pays Sostranien	417	7	7/417 Soit moins de 2 %

Les permis de construire délivrés sur les deux dernières années concernant les changements de destination sont au nombre de 7. Cela représente une moyenne de 3.5 logements par an, soit moins de 2 % du stock de bâtiments identifiés sur le territoire comme étant susceptibles de changer de destination.

Ainsi, un changement de destination massif a peu de chances de se produire sur le territoire du Pays Sostranien, limitant de fait les incidences potentielles sur l'environnement.

Si une forte augmentation de la population se produisait dans les années à venir, les élus réorienteraient le projet de territoire, afin de concilier attractivité et capacité du territoire à accueillir de nombreux habitants. Pour l'instant, l'enjeu majeur consiste à retrouver la dynamique d'accroissement démographique qui était observée entre 1999 et 2013.

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination s'inscrit dans l'objectif de réinvestissement du bâti existant, sans remise en cause des objectifs définis par le PADD lors de l'élaboration du PADD.

Intégration des logements vacants et des logements susceptibles de changer de destination dans les objectifs de création de logements

Observations de la MRAE dans sa réponse à la consultation au cas par cas : La MRAE recommande d'intégrer la mobilisation des logements vacants et les changements de destination potentiels dans les objectifs de création de logements

L'évaluation des besoins en logements par le PLUI intègre un objectif de résorption des logements vacants en agissant sur la progression tendancielle de la vacance, ce qui représente une reconquête de 340 logements (soit près de 23 logements par an). Cet objectif est un objectif réaliste, proportionné aux moyens des collectivités (Communauté de Communes et communes), tant juridiques que financiers. Les capacités d'action à disposition des collectivités sont d'autant plus réduites que l'ANAH a cessé de financer les travaux de rénovation dans les logements vacants.

L'évaluation des besoins en logements intègre également le changement de destination des bâtiments existants en prévoyant la réalisation de 80 logements au sein de bâtis existants (page 44 de la pièce 1.1 – « utilisation renouvellement »). La moyenne de réhabilitation de 5 logements par an est réaliste compte-tenu des chiffres exposés dans le tableau ci-avant page 3.

Ce chiffre prévisionnel est cohérent par les permis de construire délivrés en deux ans : 7 PC pour changement de destination, soit une moyenne de 3.5 nouveaux logements par an.

Malgré plus de 400 bâtiments pouvant changer de destination (avant la présente révision) la Communauté de Communes n'a pas atteint son objectif de réhabiliter 5 logements par an. La Communauté de Communes a donc choisi de poursuivre sa politique visant à offrir le plus grand choix possible aux nouveaux arrivants et permettre aux propriétaires de commercialiser leurs biens.

Nous rappelons que le choix des bâtiments pouvant changer de destination s'est fait suivant une série de critères objectifs : présence des réseaux (eau, électricité, téléphone), possibilité de raccordement à un assainissement collectif ou d'implantation d'un assainissement individuel, absence d'enjeux environnementaux.

- Pour le **renouvellement** : entre 2010 et 2015, l'évaluation du point mort met en évidence un fort niveau de renouvellement de 39 logements par an. Ce niveau fait suite à une période (1999-2007) au cours de laquelle le renouvellement était négatif (perte de logements du parc). La fluctuation de ce paramètre et la diminution du « stock » de bâtiments présentant un potentiel de renouvellement réduisant, le PLUi retient une moyenne de 5 logements par an pouvant faire l'objet d'un réinvestissement.

L'identification de 69 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination respecte donc les objectifs du PADD concernant la mobilisation des logements vacants et les changements de destinations potentiels dans les objectifs de création de logements.

Cette augmentation du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination a pour but de permettre à la collectivité d'atteindre les objectifs fixés dans son document en termes de nouveaux logements (5 changements de destination par an)

Bâtiments susceptibles de changer de destination, situés à proximité d'une zone humide identifiée dans le règlement graphique du PLUi

Observations de la MRAE dans sa réponse à la consultation au cas par cas : certains bâtiments susceptibles de changer de destination se situent à proximité de zones humides, sur les communes d'Azérables, de Saint-Germain-Beaupré et de Noth

Garantie de prise en compte de l'existence de zones humides :

Les bâtiments identifiés comme à proximité de zones humides sont les suivants :

Tableau 2 : liste des bâtiments inclus dans l'étude environnementale

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Parcelle
Azérables	La Chardonnerie	64	ZB 0157
	Le Quérut	71, 72, 73	AA 0011 AA 0012 AA 0013
	La Fayolle	74, 75, 76	OG 0365
	La Pédrière	68, 69	OE 0120 OE 0094
Saint-Germain-Beaupré	Forgevielle	52, 53, 54	OA 0772 OA 0808 OA 0771
		50	1452
		51	0888

	Proge Nord	16, 17, 18, 19, 21, 22	0A0132 0A1493 0A0086 0A0087 0A0124 0A0125
		20	0A0092
		23	0A0128
	Proge Sud	24, 27 et 28	0A0118 0A0162 0A0146
		25, 26	0A0152 0A1564
	Les Grotonnières	29, 31	0B1242 0B2142
		30	0B1524
	Les Petites Chapelles	32, 33, 34, 35	0B1232
	Le Château	48,49	AB0061
	L'étang	55, 56	AB0095
	Le Bourg	57	0AC0020
		58	
	Le Moulin du Bois	9, 10, 11	0B1043 0B1628 0B2101
	La Roche	12, 13, 14, 15	0B0772 0B0787 0B0777 0B0778
Noth	Etang de la grande Cazine	67	

Prise en compte de la présence des zones humides

Pour chacun de ces bâtiments, une étude a été réalisée afin d'évaluer les enjeux environnementaux à proximité des bâtiments pouvant changer de destination. Les points suivants ont été étudiés :

- ↗ Localisation des zones humides par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination.
- ↗ Capacité apparente des sols à recevoir un assainissement autonome (profondeur des sols, présence d'affleurements rocheux, surface disponible).
- ↗ Présence des réseaux (eau, électricité, téléphone).
- ↗ Présence de bâtiments agricole à proximité des bâtiments pouvant changer de destination.
- ↗ Enjeux environnementaux spécifiques (plans d'eau, structures boisées, trames vertes et bleues...)

L'étude a conduit à émettre un avis sur la pertinence du changement de destination de ces 48 bâtiments aux regards des enjeux environnementaux (voir étude en annexe).

Les résultats de cette étude sont les suivants, pour les 48 bâtiments étudiés :

- Enjeu environnemental faible : 31 bâtiments, dont :
 - 25 avis positifs sur le changement de destination
 - 4 avis réservés (réserves sur les possibilités restantes pour installer de nouveaux assainissements autonomes)
 - 2 avis défavorables (bâti en ruine)
- Enjeu environnemental moyen : 11 bâtiments, dont :
 - 7 avis positifs sur le changement de destination
 - 2 avis réservés sur le changement de destination (2 : attention particulière pour filière assainissement choisie cause présence de zone humide et faible profondeur des sols)
 - 2 avis défavorables (proximité immédiate d'une activité agricole)
- Enjeu environnemental fort : 4 bâtiments dont
 - 4 avis défavorable : 2 granges situées en zone humide repérée au plan de zone, 1 grange située en zone humide avérée, 1 bâtiment se trouve dans une zone naturelle au bord d'un étang et présente des difficultés d'accès, pas d'accès aux réseaux, et un traitement des eaux usées qui s'avèrera très complexe. De plus, bâtiment isolé, non situé dans une enveloppe urbaine.
- Bâtiments hors classement : 2 bâtiments
 - Un non visible depuis l'espace public
 - Un déjà à usage d'habitation

La Communauté de Communes a choisi de se conformer aux résultats de l'étude environnementale : les 4 bâtiments faisant l'objet d'un enjeu environnemental fort et ayant reçu un avis défavorable sont retirés de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Les 4 bâtiments faisant l'objet d'un enjeu environnemental moyen (2) ou faible (2) mais ayant reçu un avis défavorable sont également retirés de la liste. De la même manière, les 2 bâtiments « hors classement » sont retirés de la liste.

En revanche, la Communauté de Communes souhaite maintenir les 4 bâtiments à l'enjeu environnemental faible mais ayant reçu un avis réservé à l'issue de l'étude environnementale, compte-tenu des doutes sur les possibilités restantes pour installer un assainissement autonome. Cet aspect du projet sera vérifié lors du changement de destination, grâce à l'attestation de conformité de l'assainissement non collectif, qui est une pièce obligatoire lors du dépôt de permis de construire. Pour les mêmes raisons, la Communauté de Communes souhaite maintenir les 2 bâtiments à l'enjeu environnemental moyen ayant reçu un avis réservé à l'issue de l'évaluation environnementale. Une attention particulière pour la filière assainissement choisie du fait de la présence d'une zone humide à proximité et de la faible profondeur des sols, devra être portée par le SPANC.

La liste mise à jour est la suivante :

Tableau 3 : Liste des bâtiments pouvant changer de destination après l'étude environnementale

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Parcelle
Azérables	La Chardonnerie	64	ZB 0157
	Le Quérut	71, 72, 73	AA 0011

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Parcelle
			AA 0012 AA 0013
	La Fayolle	74, 75, 76	OG 0365
	La Pèdière	68, 69	OE 0120 OE 0094
Saint-Germain-Beaupré	Forgevielle	52, 53, 54	OA 0772 OA 0808 OA 0771
		50	1452
		51	0888
	Proge Nord	16, 17, 18, 19, 21, 22	OA0132 OA1493 OA0086 OA0087 OA0124 OA0125
		20	OA0092
		23	0A0128
	Proge Sud	24, 27 et 28	OA0118 OA0162 OA0146
		25, 26	OA0152 OA1564
	Les Grotonnières	29, 31	OB1242 OB2142
		30	0B1524
	Les Petites Chapelles	32, 33, 34, 35	OB1232
	Le Château	48,49	AB0061
	L'étang	55,56	AB0095
	Le Bourg	57	OAC0020
		58	
	Le Moulin du Bois	9, 10, 11	OB1043 OB1628 OB2101
	La Roche	12, 13, 14, 15	OB0772 OB0787 OB0777 OB0778
Noth	Etang de la grande Cazine	67	

RAPPEL :

La Communauté de Communes du Pays Sostranien n'étant pas en mesure de recueillir l'ensemble des autorisations pour pénétrer dans les parcelles privées, les observations ont été réalisées exclusivement depuis le domaine public.

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.

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

Observations MRAE : les bâtiments susceptibles de changer de destination se situent en zone d'assainissement non collectif sans apporter d'éléments sur 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 :

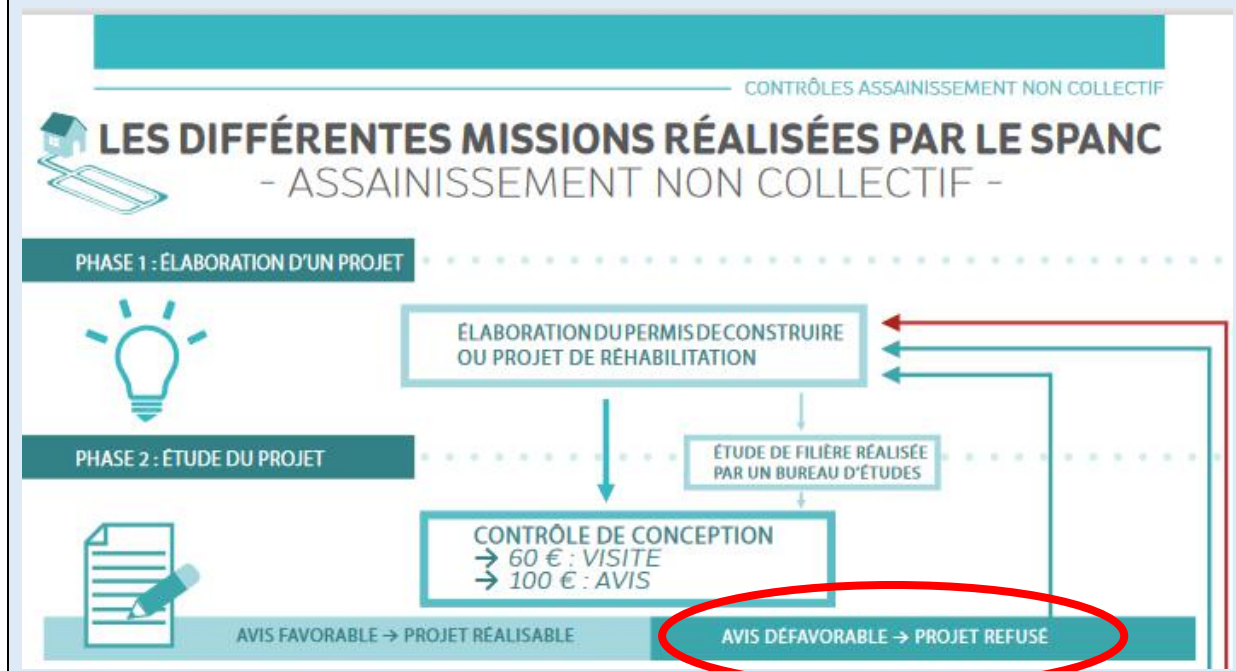
☐ PA23-3. **L'attestation de conformité** du projet d'installation [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]

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.

Extrait des différentes missions réalisées par le SPANC EVOLIS23 (sur le territoire de la Communauté de Communes, mission confiée à EVOLIS23)



Ainsi, l'aptitude des sols sera vérifiée au moment du projet, via le dépôt du permis de construire. Si les sols ne s'avéraient pas aptes à recevoir un dispositif d'assainissement non collectif, le SPANC ne pourrait délivrer l'attestation de conformité du projet, et le permis de construire ne pourrait être délivré.

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 donc de répondre au questionnaire de la MRAE concernant l'aptitude des sols.

Pour rappel, les études de sol ne peuvent pas être réalisés 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.

Garantie du caractère suffisant de la ressource en eau

Observations MRAE : le caractère suffisant de la ressource en eau potable doit être démontré au moyen d'une estimation des capacités résiduelles du réseau d'une part, et des perspectives d'augmentation de la consommation d'eau induite par la modification du PLUi

- Nombre réel de changements de destination - cf. point précédent

Le document du PLUi 5.2.4 « Notice Sanitaire » fait état que « l'objectif du PLUi tend à une augmentation volontaire et maîtrisée de la population actuelle de la Communauté de Communes d'ici 2030. Au regard de la marge de production en eau destinée à la consommation humaine, l'augmentation projetée de la population du Pays Sostranien n'influera que peu sur cette dernière ».

Le choix des élus porte sur l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination, afin de permettre une valorisation du patrimoine et de ne pas perdre d'opportunité de réhabilitation.

Pour autant, la réalité du territoire prouve que la dynamique de réhabilitation reste à la marge. Sur les 417 bâtiments préalablement identifiés depuis mars 2020, seuls 7 ont fait l'objet d'un changement de destination. Ainsi, les conséquences réelles sur le territoire sont infimes.

- Vérification lors de l'instruction du projet de la capacité des réseaux à alimenter le projet

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, selon un ensemble de paramètres.

En effet, le règlement du PLUi du Pays Sostranien permet le changement de destination à la condition que la construction soit desservie par les réseaux (voie, eau potable, électricité) (article A.1.3 ou N.1.3).

Les communes renseignent ensuite le service instructeur mutualisé de La Souterraine sur la possibilité de desservir le projet en eau, en assainissement et en électricité. C'est sur la base de ces informations que l'instruction est réalisée.

Extrait de l'avis du maire systématiquement renseigné pour l'ADS

2. AVIS SUR LES EQUIPEMENTS DESSERVANT LE TERRAIN												
2.1 Voirie		Y A-T-IL UN PLAN D'ALIGNEMENT ☐ OUI ☐ NON										
2.2 Equipements desservant Le Terrain		Le Terrain ci-dessus est ou sera desservi au droit du terrain dans les conditions suivantes										
Equipement Publics	Desservi : capacité		Non desservi	Longueur en m de l'extension	Sera desservi ?		Avant le	Nom du concessionnaire/ gestionnaire	Prise en charge communale		Prise en charge intercommunale	
	Suffisant	Insuffisante			Oui	Non			Oui	Non (3)	OUI	NON
Eau potable	☐	☐	☐		☐	☐			☐	☐	☐	☐
Assainissement eaux usées	☐	☐	☐		☐	☐			☐	☐	☐	☐
Assainissement eaux pluviales	☐	☐	☐		☐	☐			☐	☐	☐	☐
Electricité	☐	☐	☐		☐	☐			☐	☐	☐	☐
Voirie publique	☐	☐	☐		☐	☐			☐	☐	☐	☐
Voirie privée	☐	☐	☐		☐	☐			☐	☐	☐	☐

La Communauté de Communes a précisé, lors d'une commission urbanisme, ce que recouvrait le terme « desservi ». Ainsi, dans le cadre d'un changement de destination, si les réseaux s'avèrent ne pas être en capacité suffisante de desservir le projet, alors le projet sera déclaré **non conforme**.

Le caractère suffisant de la ressource en eau est donc garanti dans la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien.

Etat initial de l'environnement

Définition du périmètre d'étude

À la vue des considérants retenus par la MRAE qui ont conduit à la soumission du projet de modification n°1 du PLUi du pays Sostranien, le périmètre d'étude est défini comme suit en fonction des thématiques :

- ↪ Etalement urbain : villages où sont localisés les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.
- ↪ Protection des zones humides : zones humides situées à proximité des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.
- ↪ Alimentation en eau potable : sur l'ensemble des communes concernées par les nouveaux changements de destination des bâtiments agricoles (Azerable, La Souterraine, Saint-Germain-Beaupré, Saint Priest la Feuille, Noth, Saint Maurice la Souterraine)
- ↪ Assainissements autonomes : la problématique est traitée au cas par cas par le SPANC, la Communauté de Communes ne dispose pas de données suffisamment précises concernant l'aptitude épuratoire des sols.

Description des principales caractéristiques environnementales

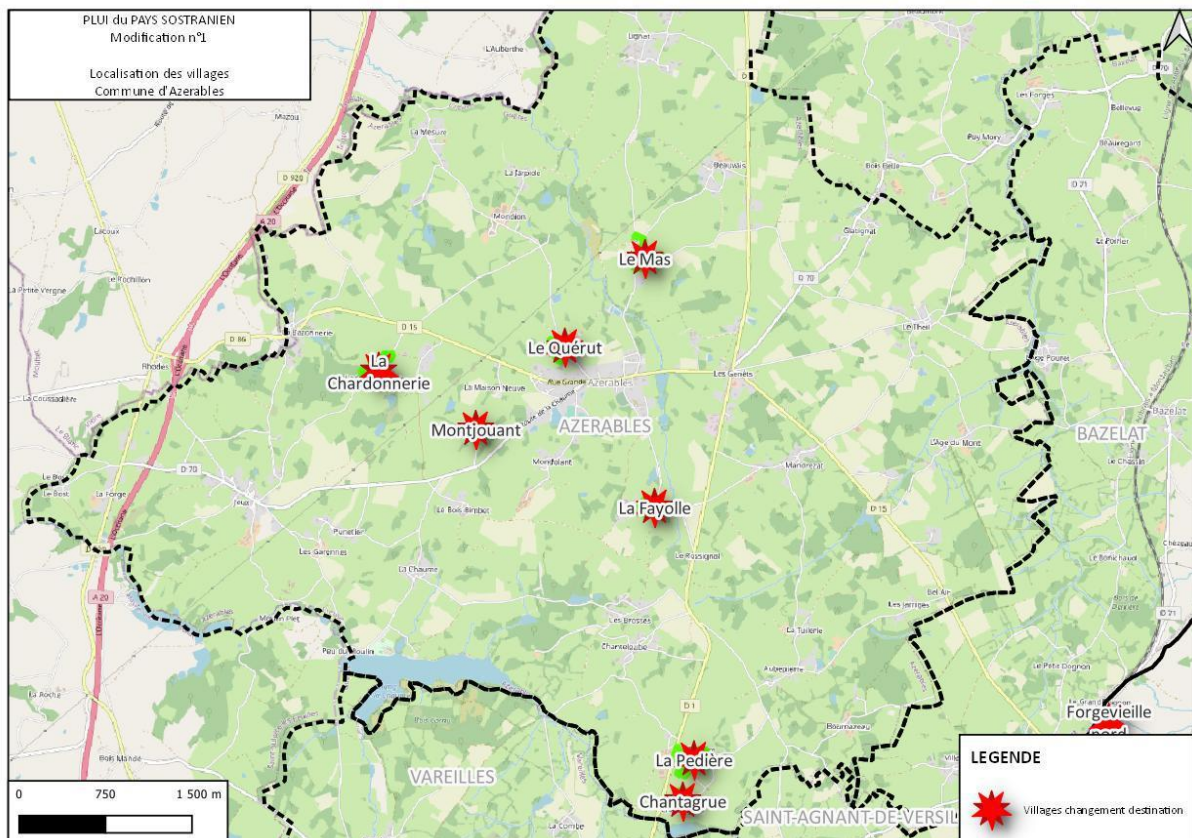
Enveloppe urbaine dans le secteur des nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Les cartes ci-dessous présentent la localisation des bâtiments concernés par le projet de modification n°1 du PLU. Elles permettent de voir où se localisent ces bâtiments par rapport à l'enveloppe urbaine existante des villages.

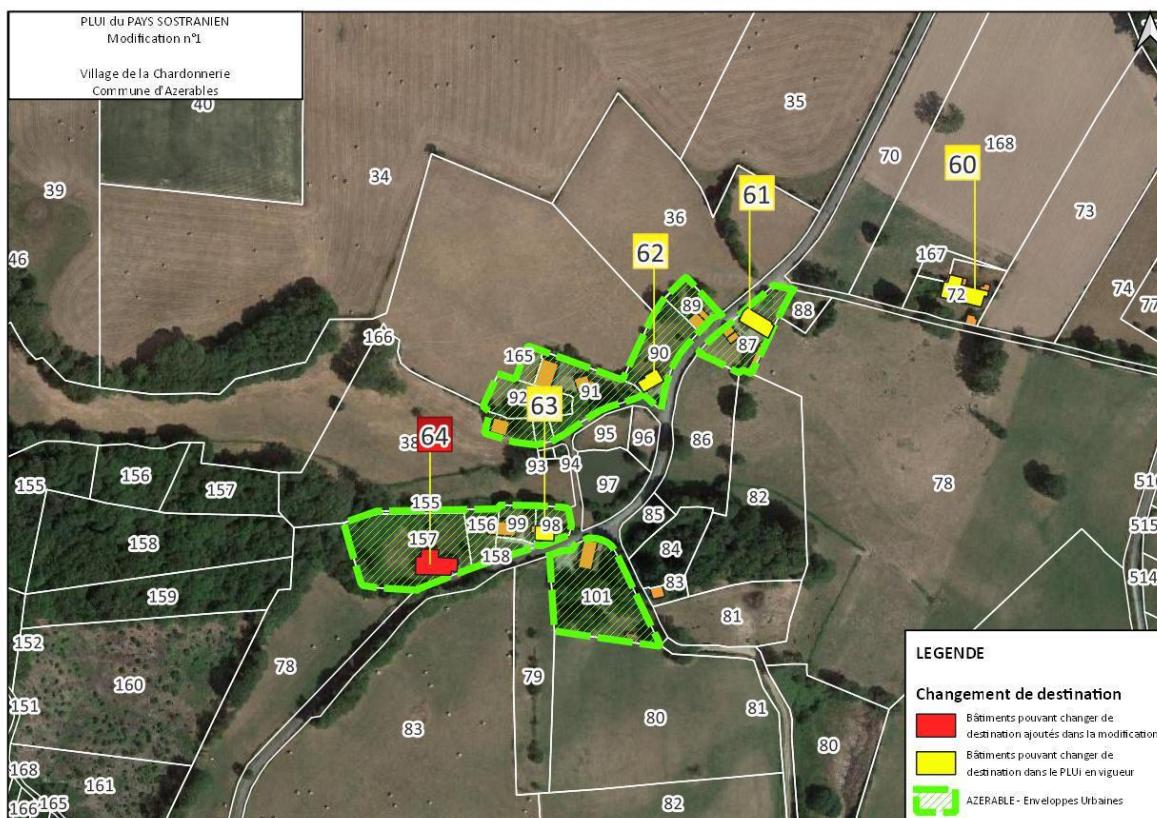
Si le code de l'urbanisme ne définit pas la notion d'enveloppe urbaine existante, il sera considéré dans la présente étude qu'elle est constituée par des terrains bâtis regroupés au sein d'une agglomération, village ou hameau mais également par les « dents creuses » (espaces non bâtis) qui y sont repérées. Les parcelles anthropisées (jardins, parcs...) seront aussi considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine.

En sont exclus les espaces non artificialisés, naturels ou sans lien avec une fonctionnalité urbaine, notamment protégés pour leur intérêt écologique et ceux qui sont dédiés à l'agriculture.

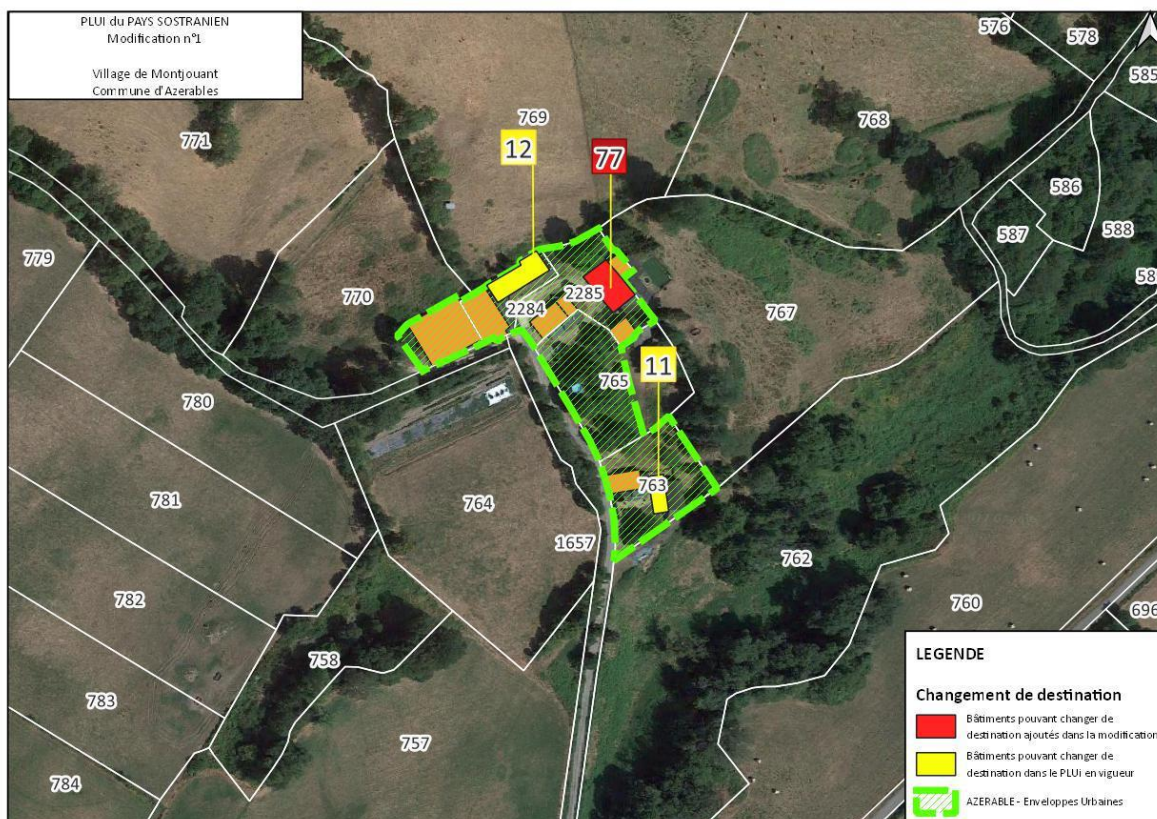
Commune d'AZERABLES



Carte 1 : localisation des villages concernés par le projet de modification n°1 sur la commune d'AZERABLES



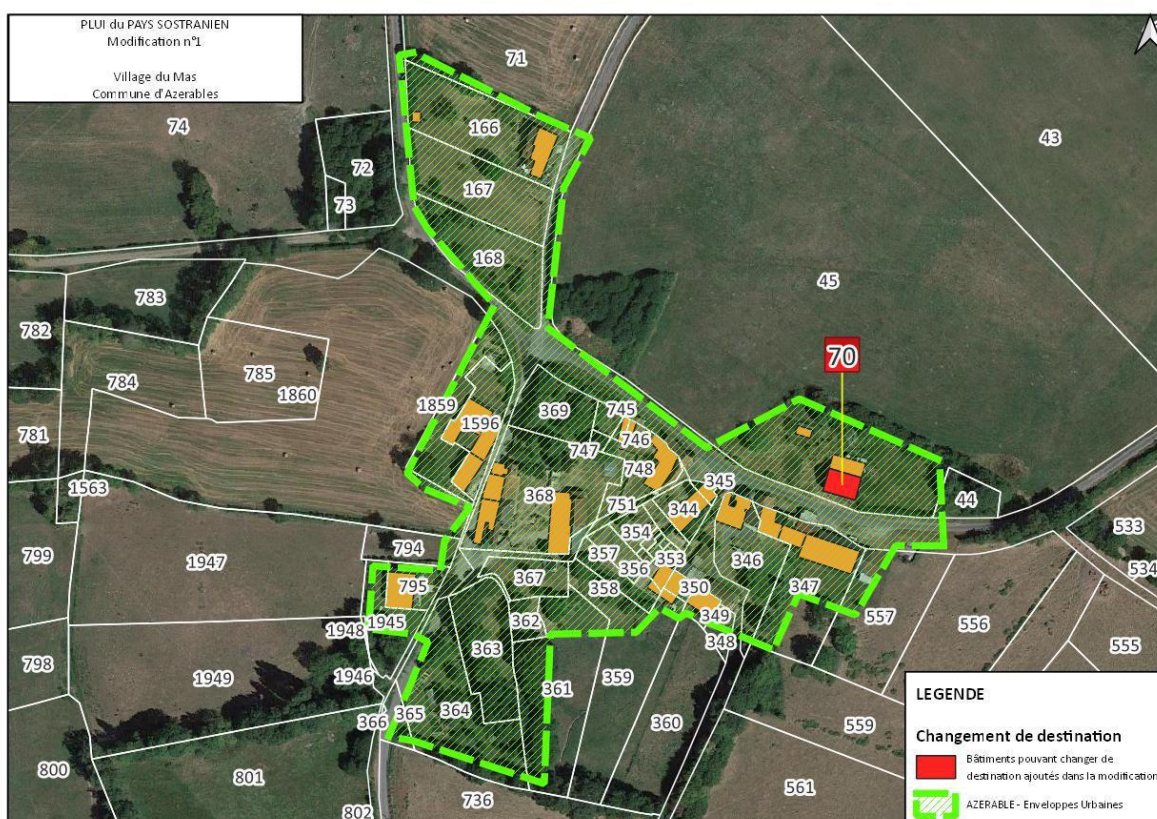
Carte 2 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de la Chardonnerie



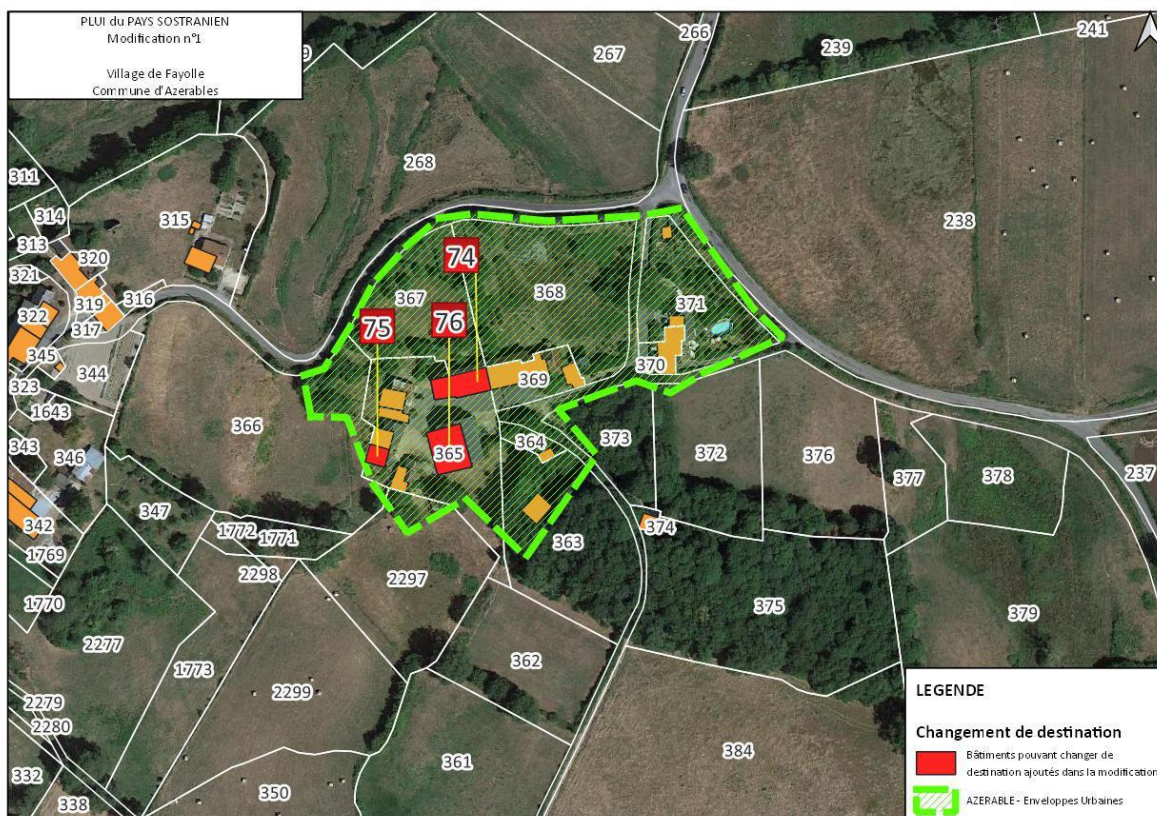
Carte 3 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Montjouant



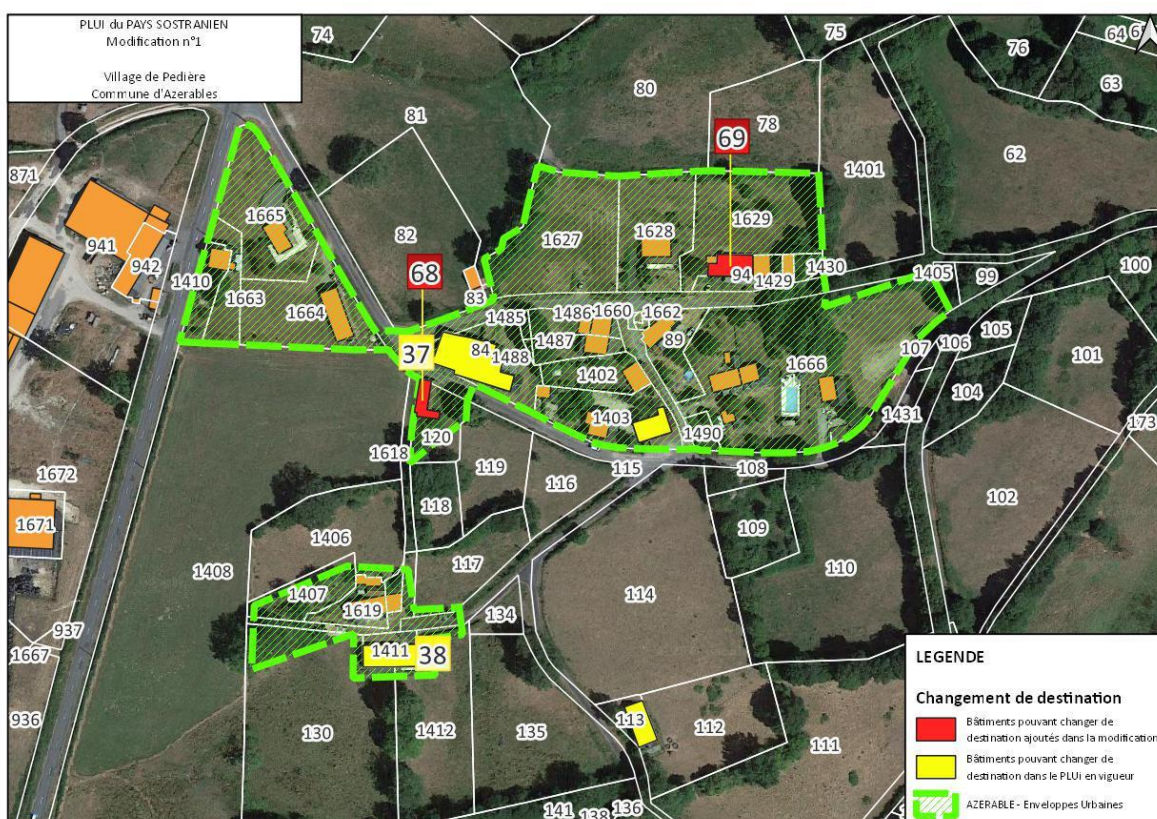
Carte 4 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village du Querut



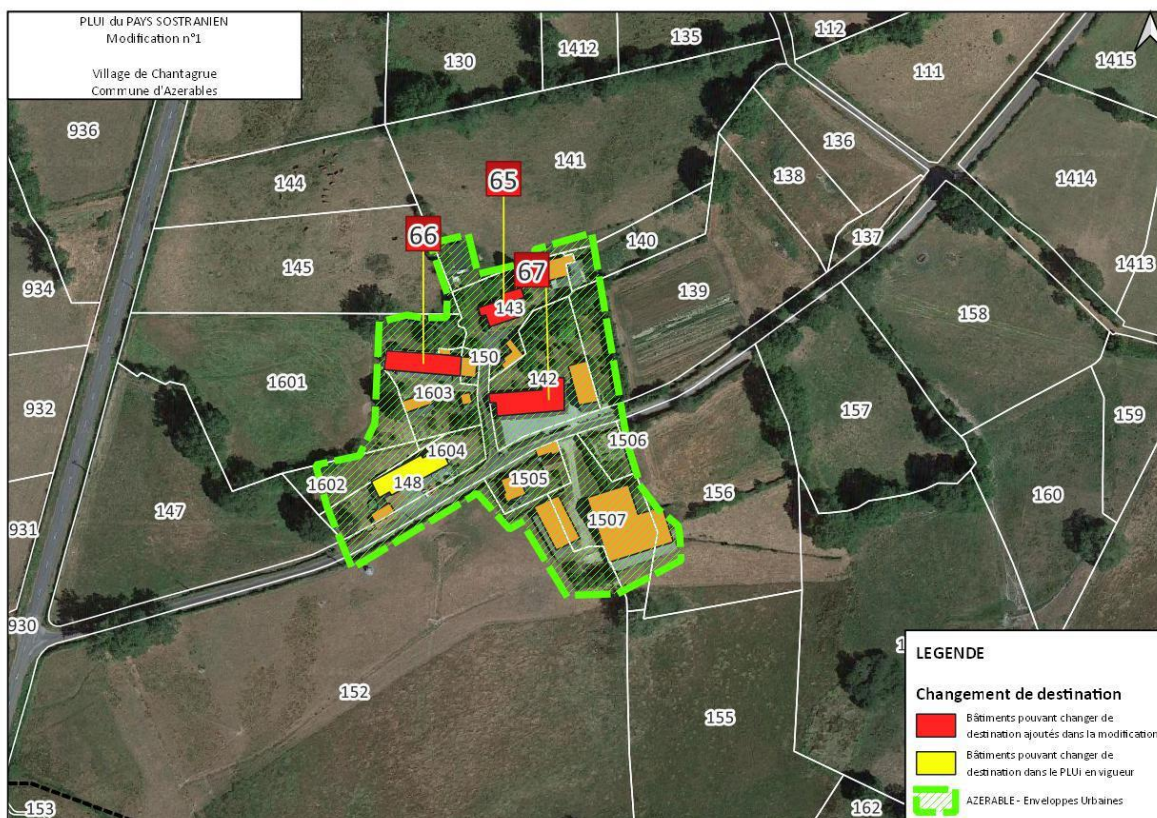
Carte 5 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village du Mas



Carte 6 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Fayolle



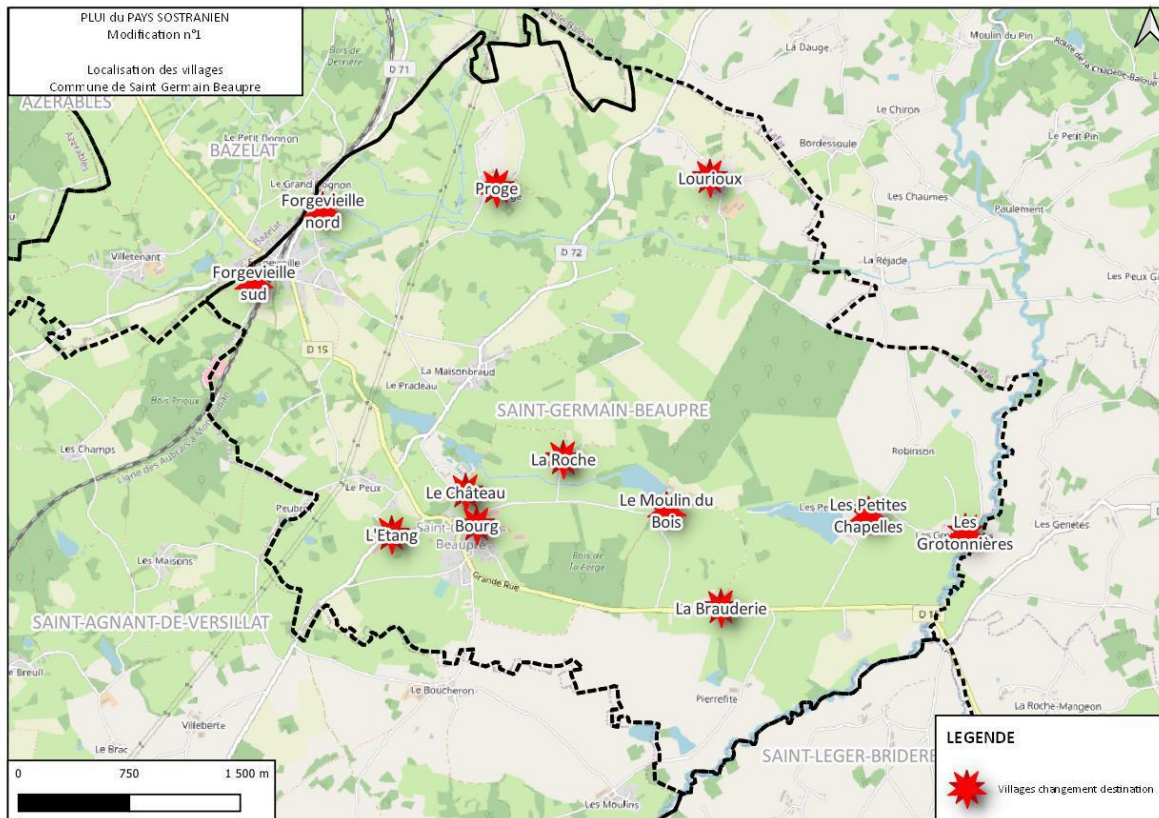
Carte 7 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Pedière



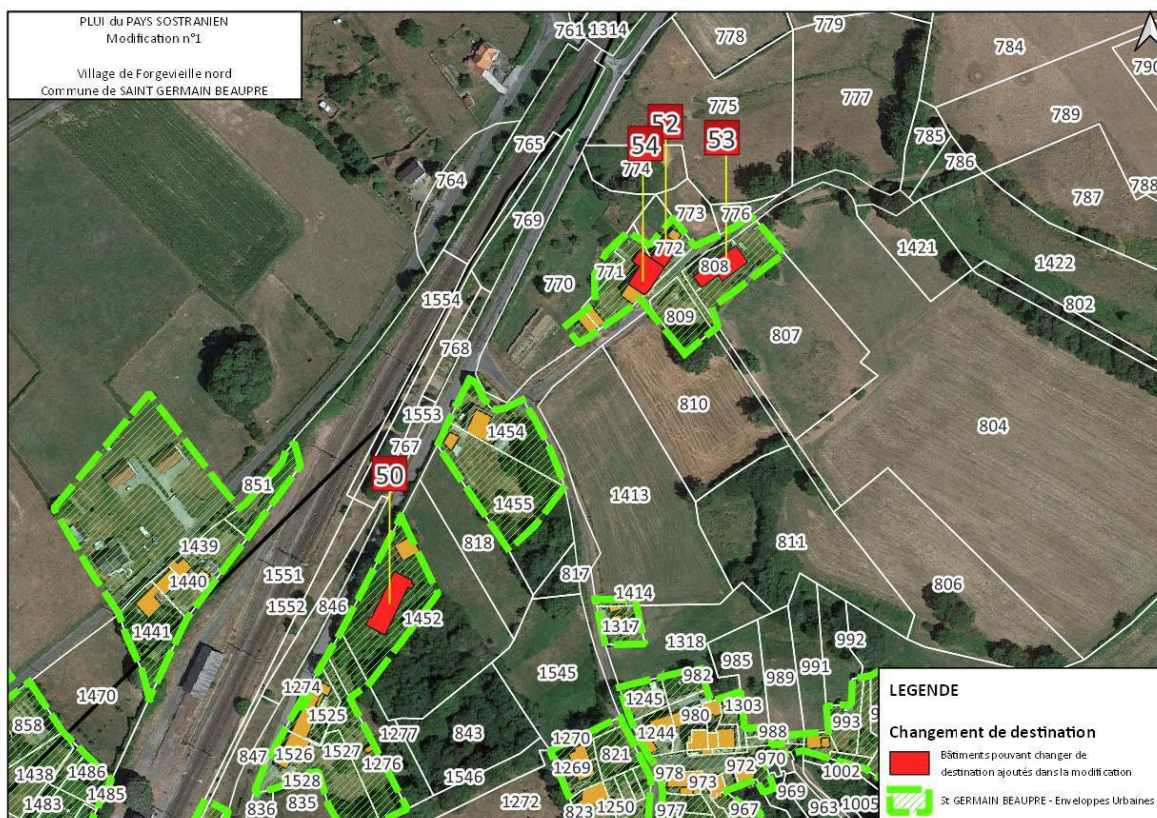
Carte 8 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Chantagne

Sur la commune d'Azerables, tous les bâtiments concernés par la modification n°1 sont localisés dans l'enveloppe urbaine des villages.

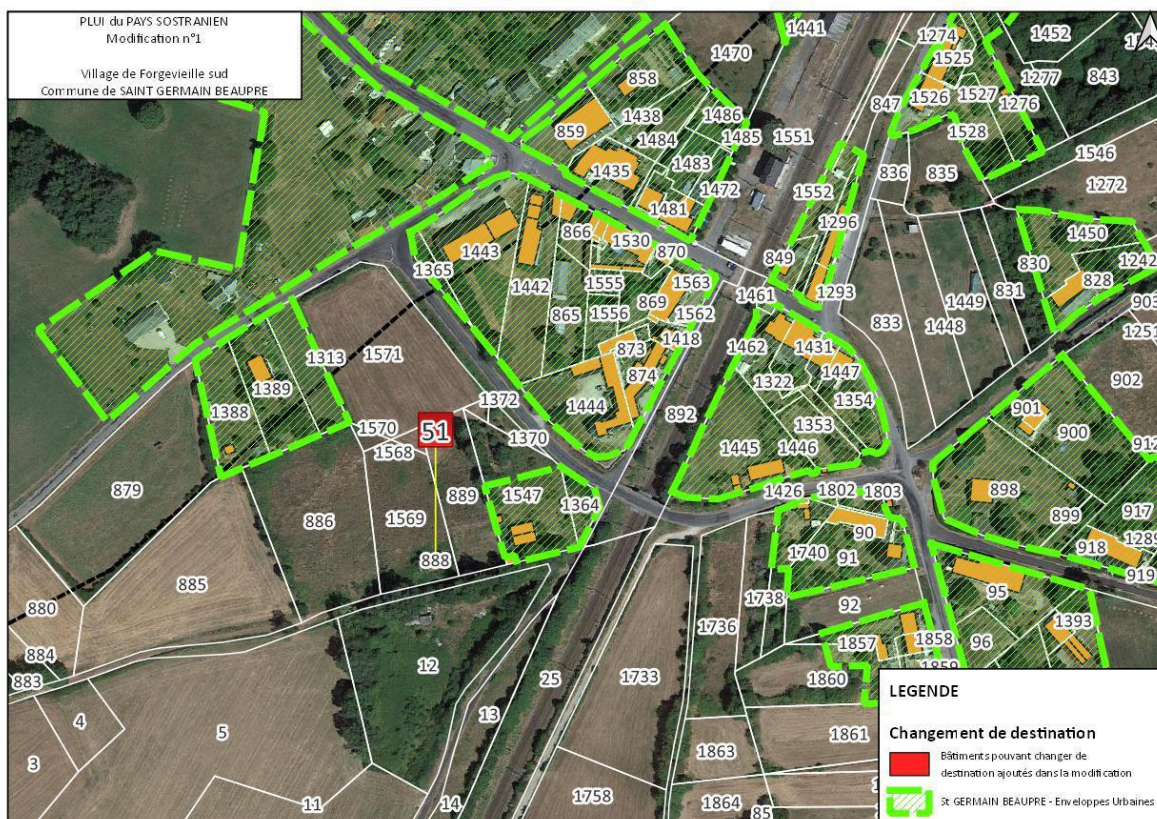
Commune de SAINT GERMAIN BEAUPRE



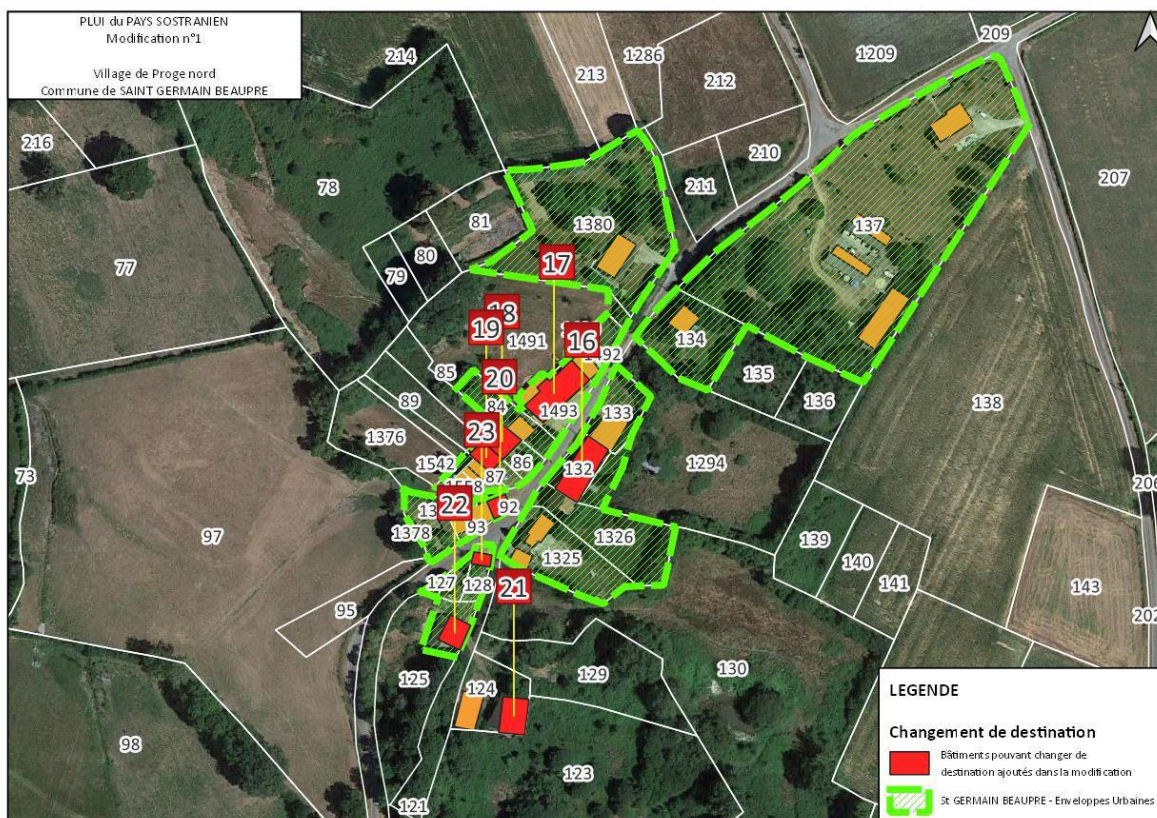
Carte 9 : localisation des villages concernés par le projet de modification n°1 sur la commune de SAINT GERMAIN BEAUPRE



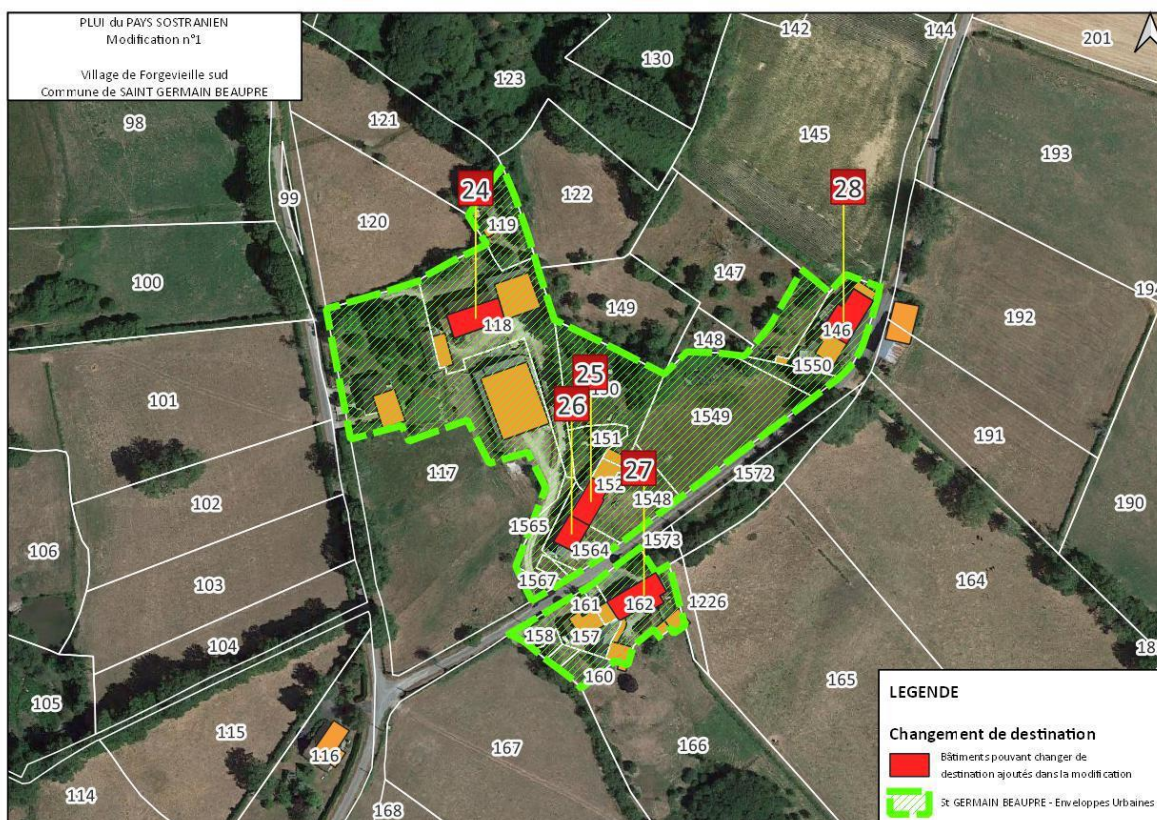
Carte 10 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Forgevieille nord



Carte 11 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Forgevieille sud



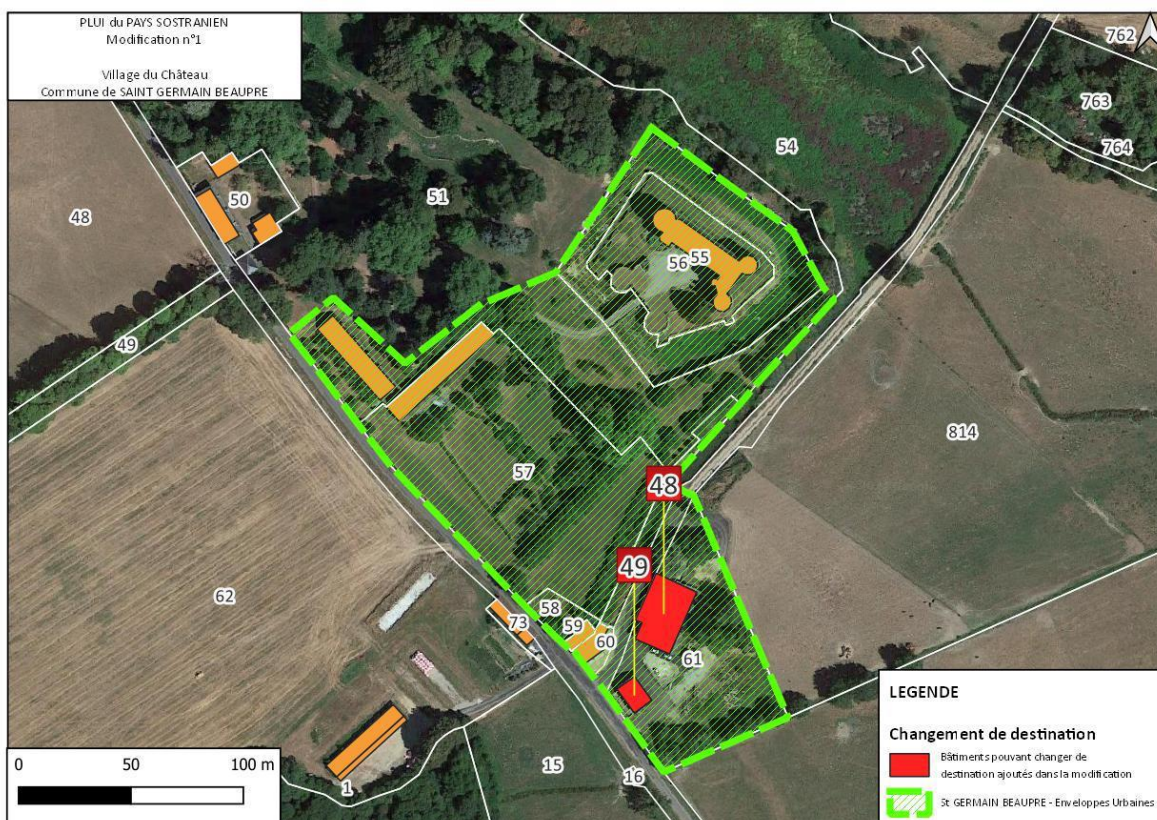
Carte 12 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Proge nord



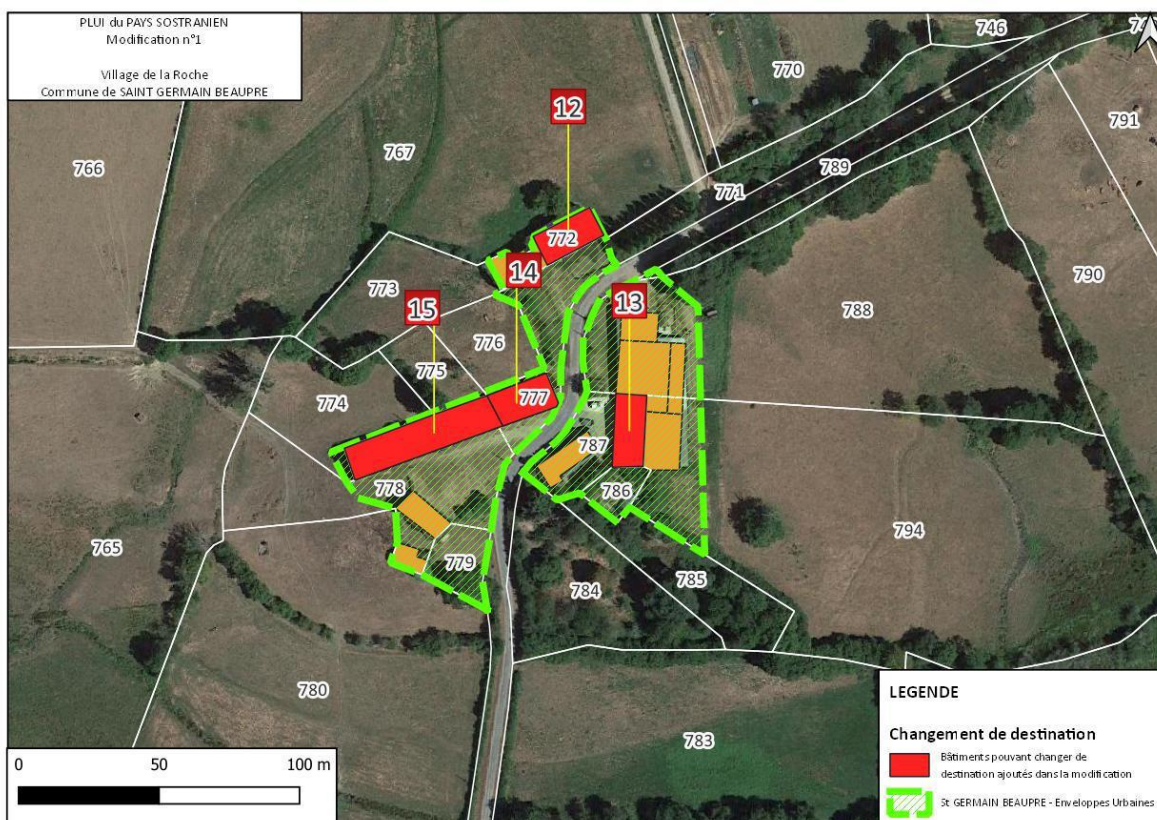
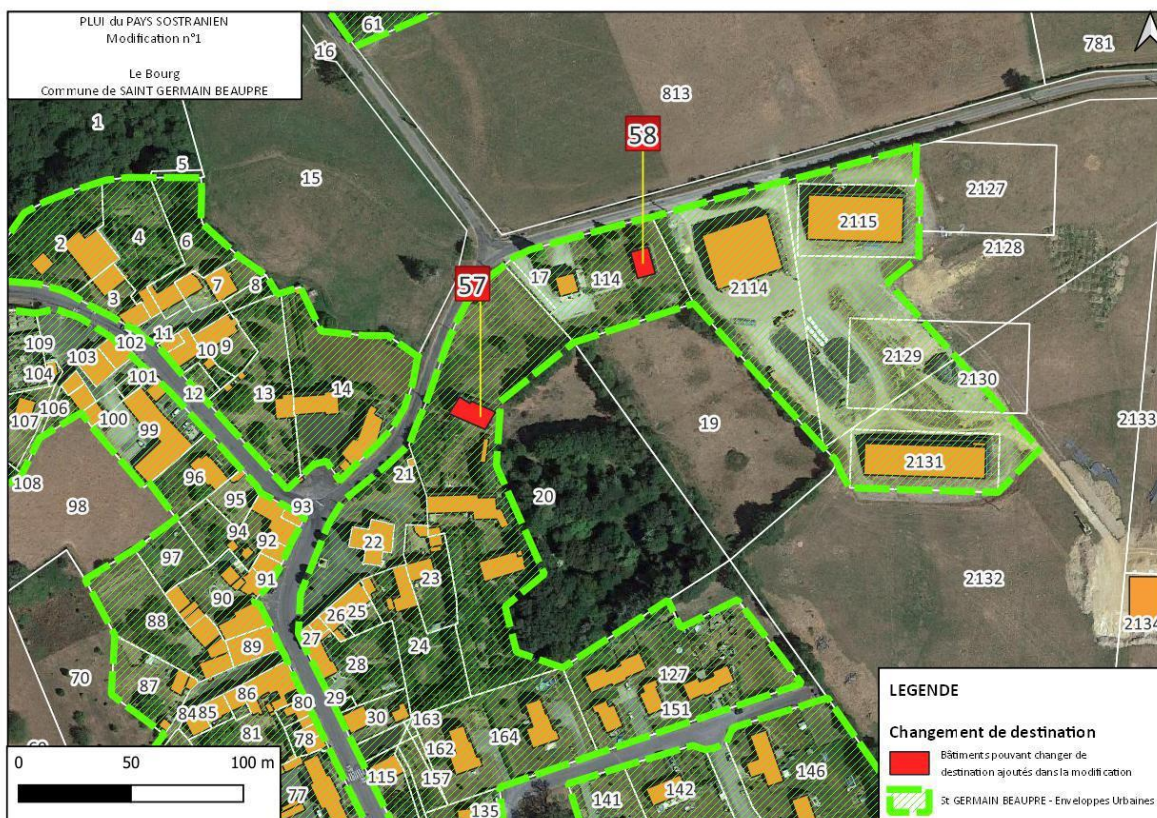
Carte 13 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Proge sud

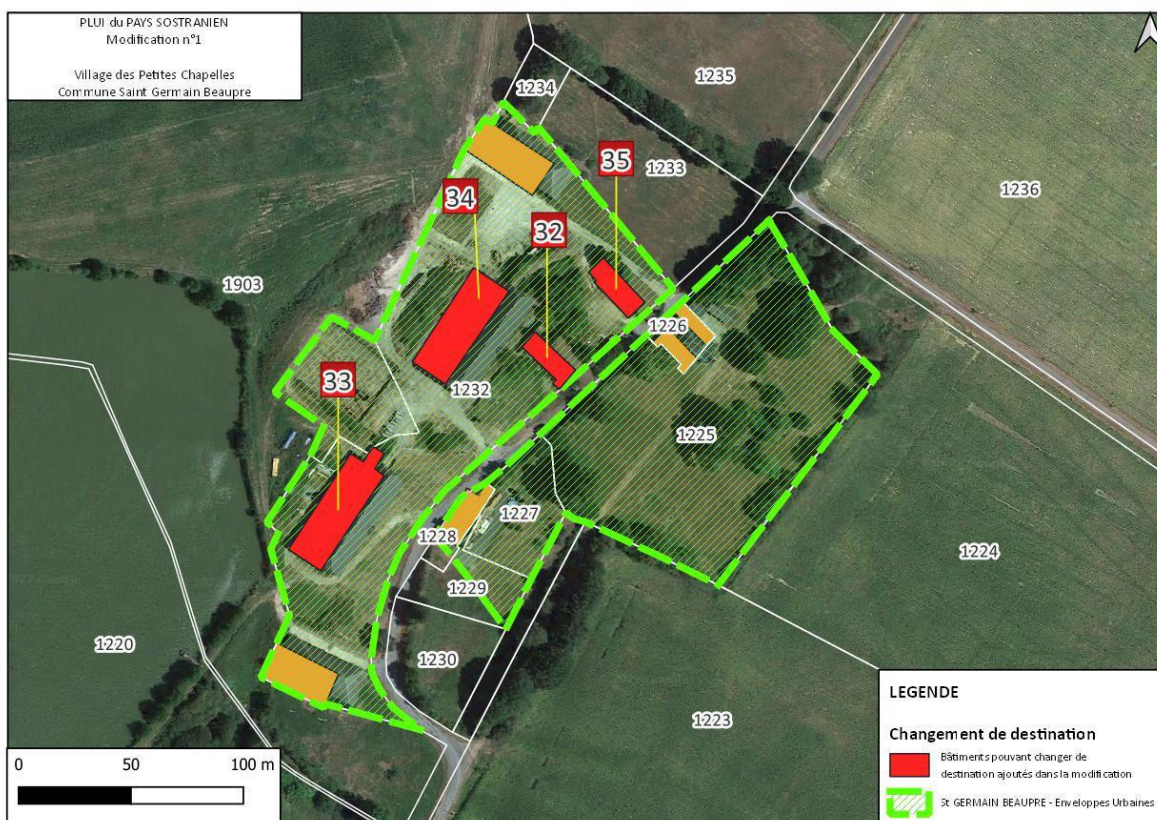


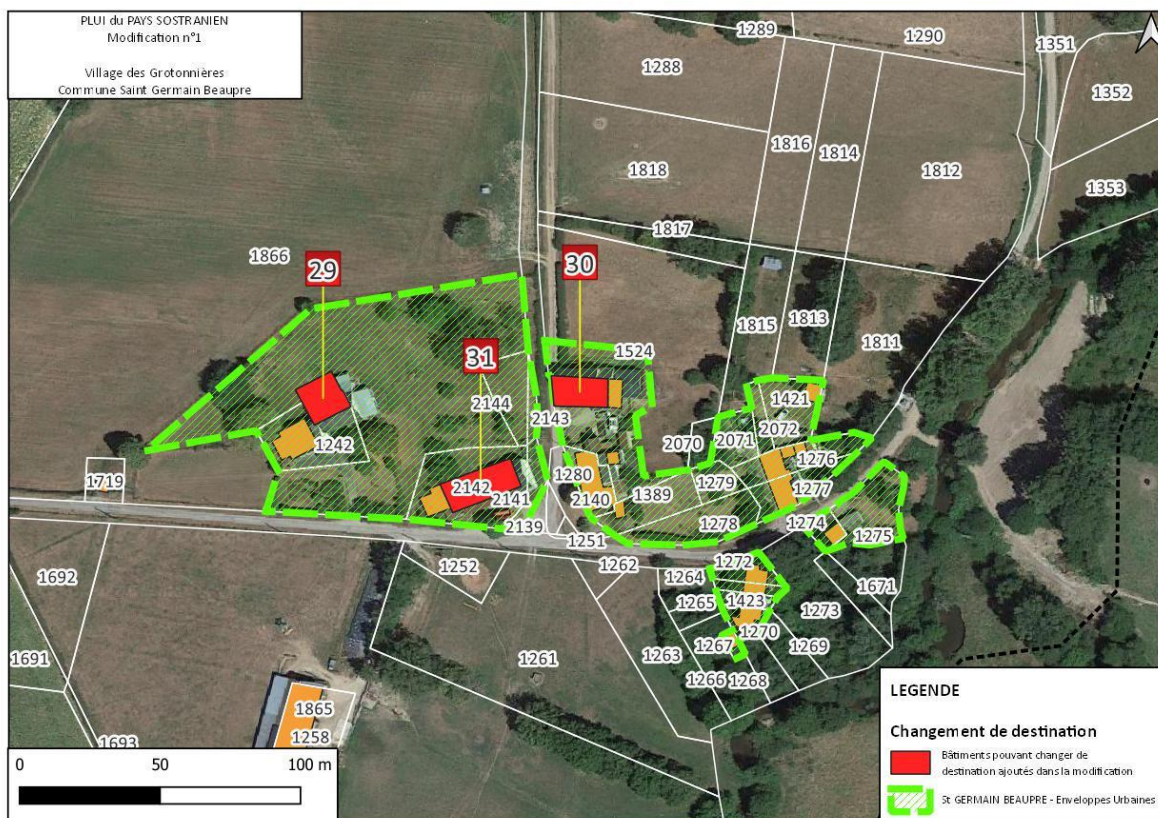
Carte 14 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de L'Etang



Carte 15 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village du Château



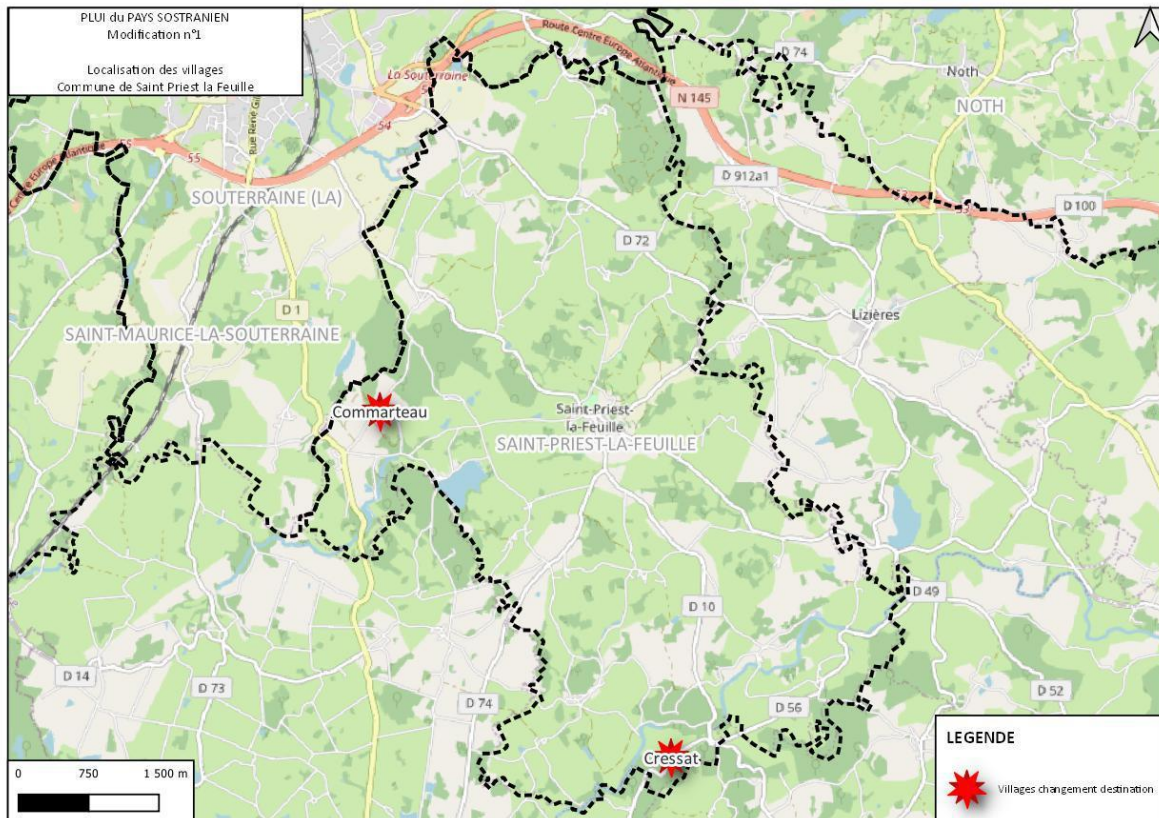




Carte 20 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Grotonnières

Sur la commune de Saint Germain Beaupré, tous les bâtiments concernés par la modification n°1 sont localisés dans l'enveloppe urbaine des villages, à l'exception d'une grange dans le village de Proge.

Commune de SAINT PRIEST LA FEUILLE



Carte 21 : localisation des villages concernés par le projet de modification n°1 sur la commune de SAINT PRIEST LA FEUILLE



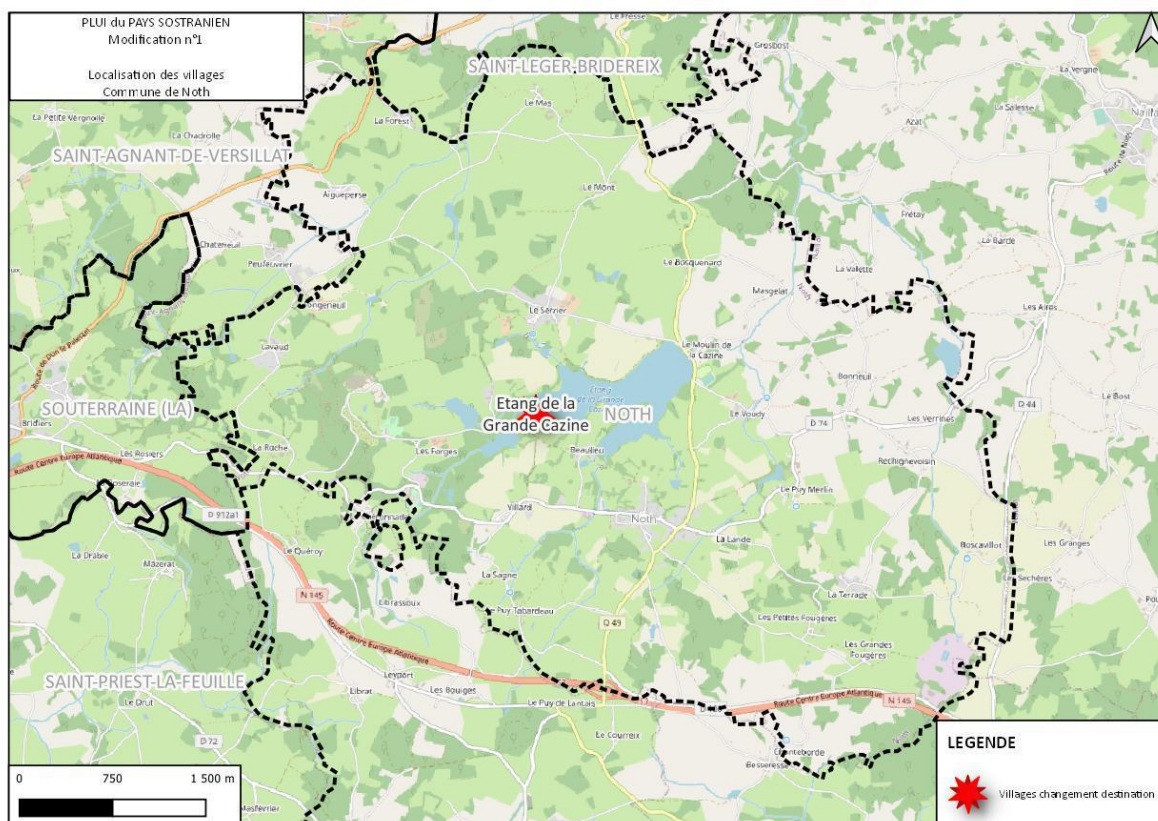
Carte 22 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine – Village de Commarteau



Carte 23 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine - Village de Cressat

Sur la commune de Saint Priest la Feuille, tous les bâtiments concernés par la modification n°1 sont localisés dans l'enveloppe urbaine des villages.

Commune de NOTH



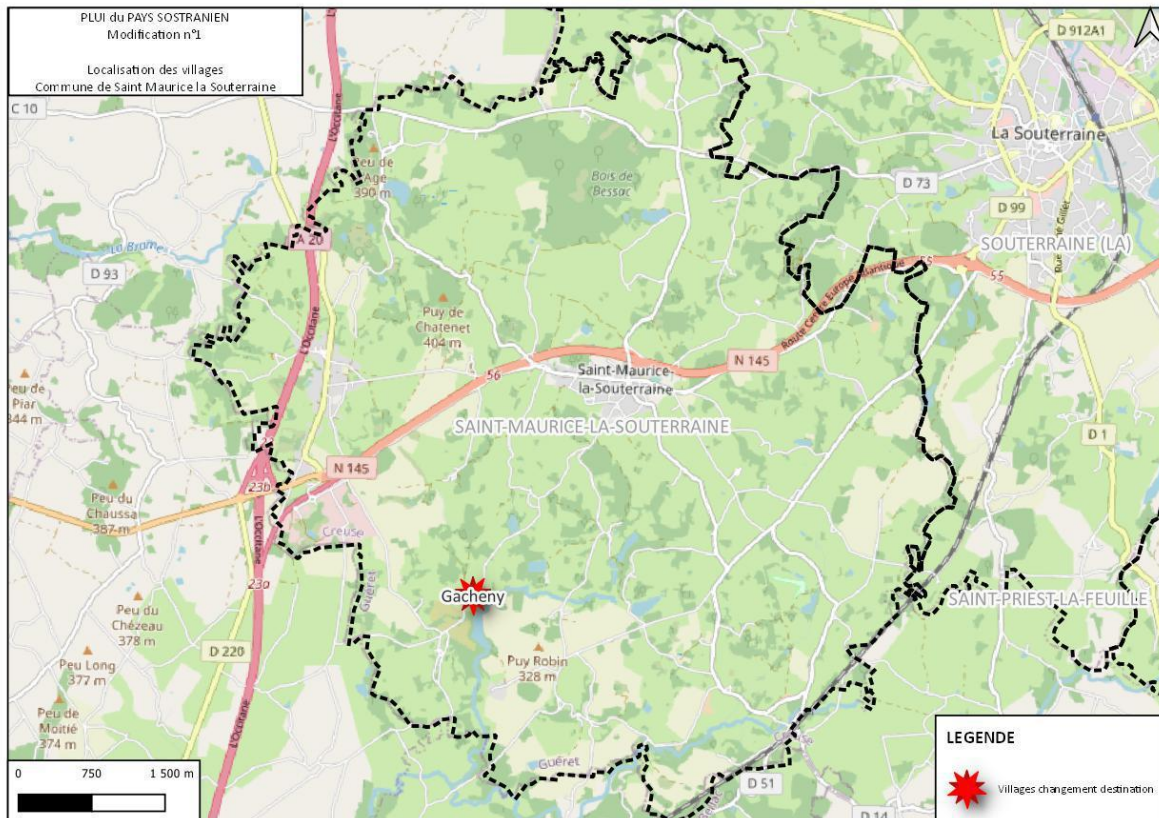
Carte 24 : localisation des villages concernés par le projet de modification n°1 sur la commune de Noth



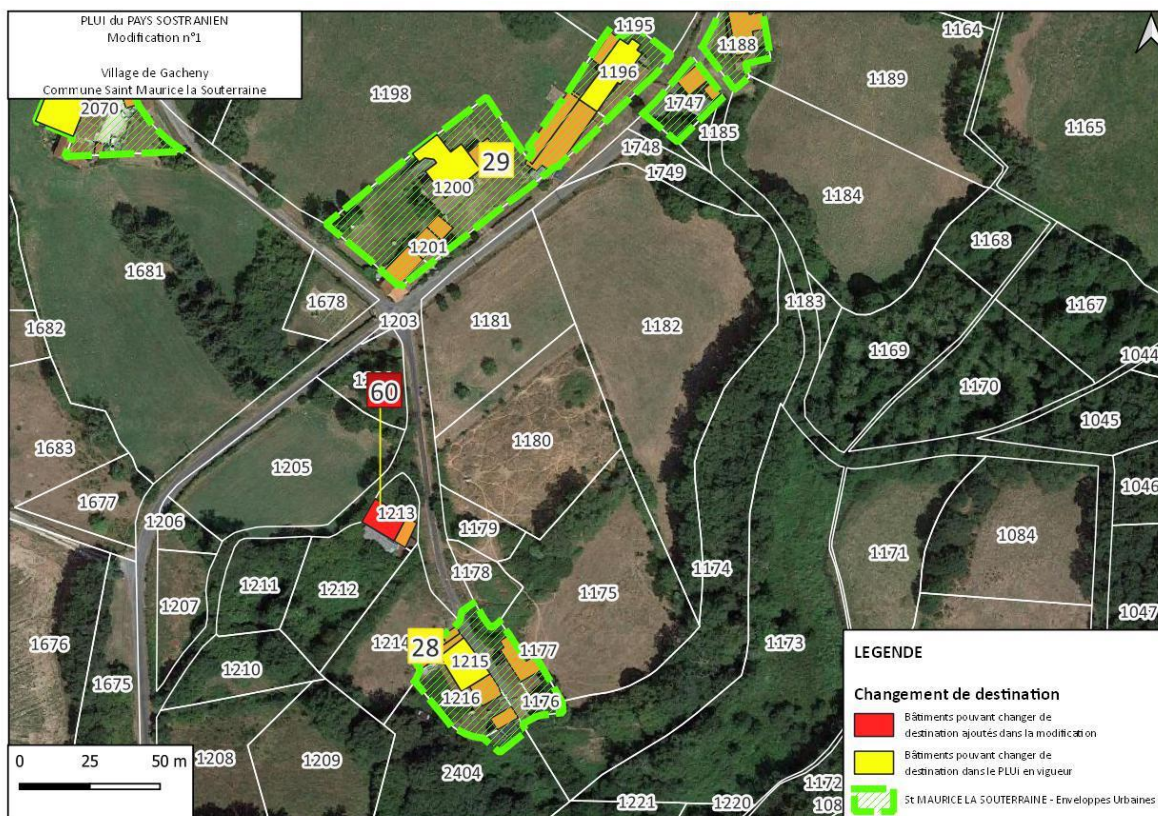
Carte 25 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine – Etang de la Cazine

Sur la commune de Noth, le seul bâtiment concerné par la modification n°1 est localisé en dehors d'une enveloppe urbaine.

Commune de SAINT MAURICE LA SOUTERRAINE



Carte 26 : localisation des villages concernés par le projet de modification n°1 sur la commune de Saint Maurice la Souterraine



Carte 27 : Positionnement des bâtiments pouvant changer de destination dans l'enveloppe urbaine – Gacheny

Sur la commune de Saint Maurice la Souterraine, le seul bâtiment concerné par la modification n°1 est localisé en dehors d'une enveloppe urbaine.

Localisation des zones humides à proximité des nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Les cartes présentées ci-dessous localisent les bâtiments qui sont identifiés dans le projet de modification du PLU comme pouvant changer de destination par rapport aux zones humides identifiées sur le territoire.

La Communauté de Communes a exploité les données de l'EPTB Vienne pour la pré-localisation des zones à dominante humide.

Source : EPTB VIENNE (site internet)

L'intégralité du bassin de la Vienne bénéficie d'inventaires par photo-interprétation de pré-localisation des zones humides et constitue une base de travail pour la réalisation des inventaires de terrain :

- Un inventaire et une caractérisation des zones à dominante humide ont été réalisés pour le compte de l'ex Région Limousin et supervisés par l'EPTB Vienne. Cet inventaire, résultant

d'une analyse de diverses données (topographie, géologie, pédologie...) et de photo-interprétation d'orthophotoplans, a permis de cartographier à l'échelle 1/25 000ème des zones humides supérieures à 1000 m².

- Une étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Clain entre mai 2012 à juin 2013, permet la pré-localisation des zones humides probables du périmètre du SAGE Clain, la définition d'enveloppes de probabilité de présence de zones humides et la hiérarchisation de ces zones pour la réalisation d'inventaires de terrain des zones humides. Ne sont représentées ici que les typologies de zones humides issues de la photo-interprétation.

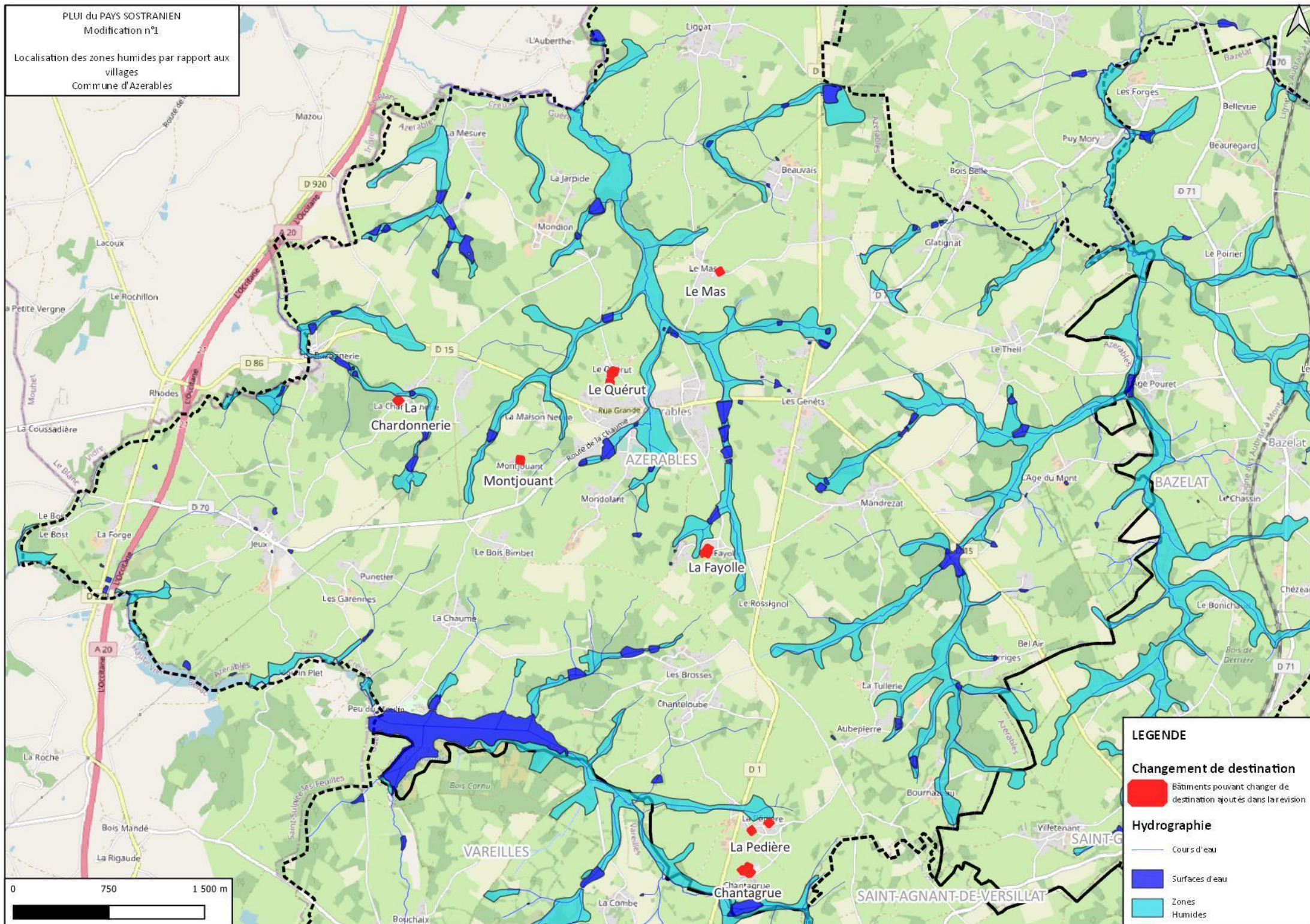
- Un inventaire avec caractérisation et hiérarchisation des zones à dominante humide a été commandité par l'EPTB Vienne et réalisé en 2016 sur les bassins de la Creuse (départements 36, 37 et 86) et de la Vienne Tourangelle.

PLUI du PAYS SOSTRANIEN
Modification n°1

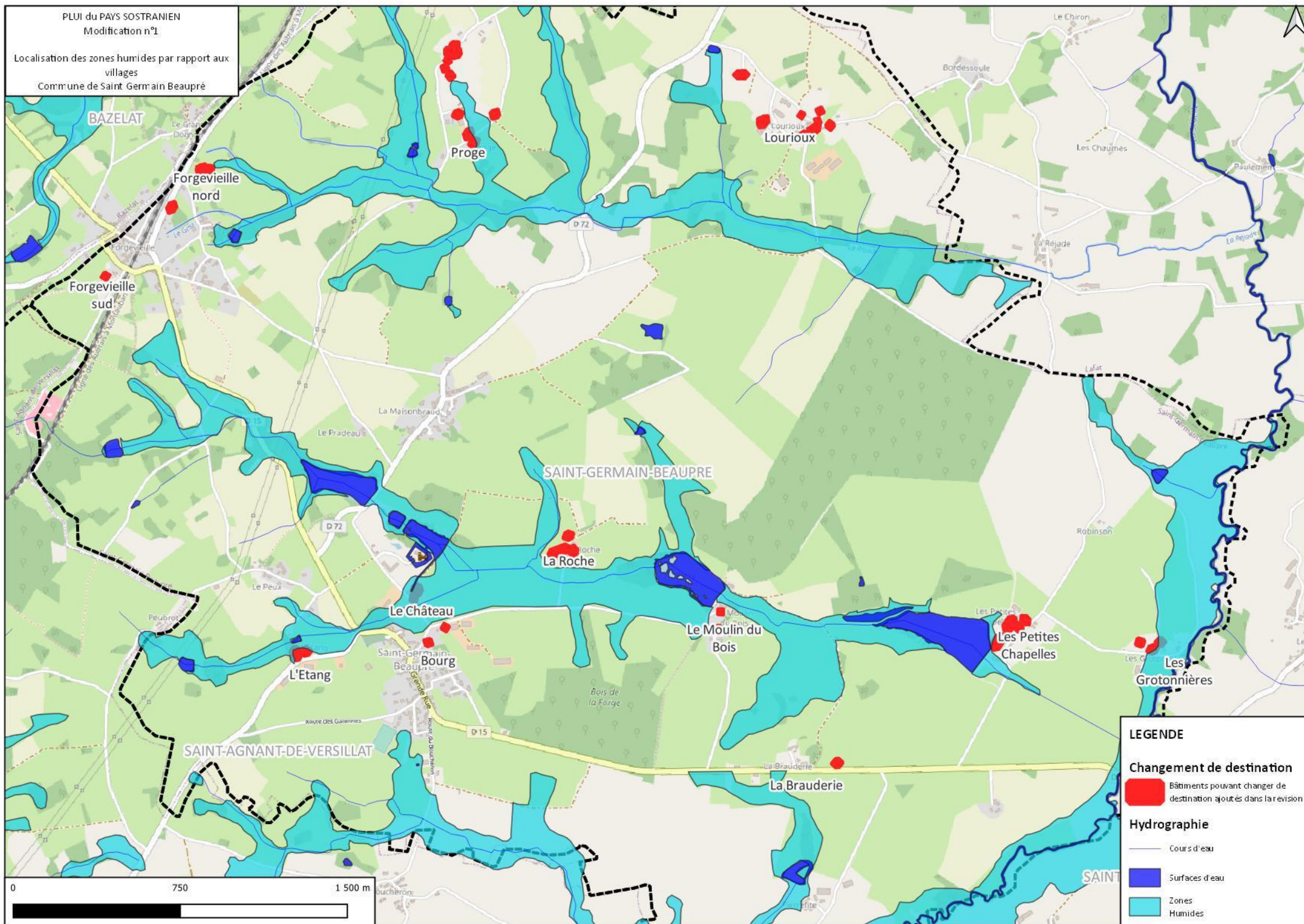
Localisation des zones humides par rapport aux
villages
Commune d'Azerables

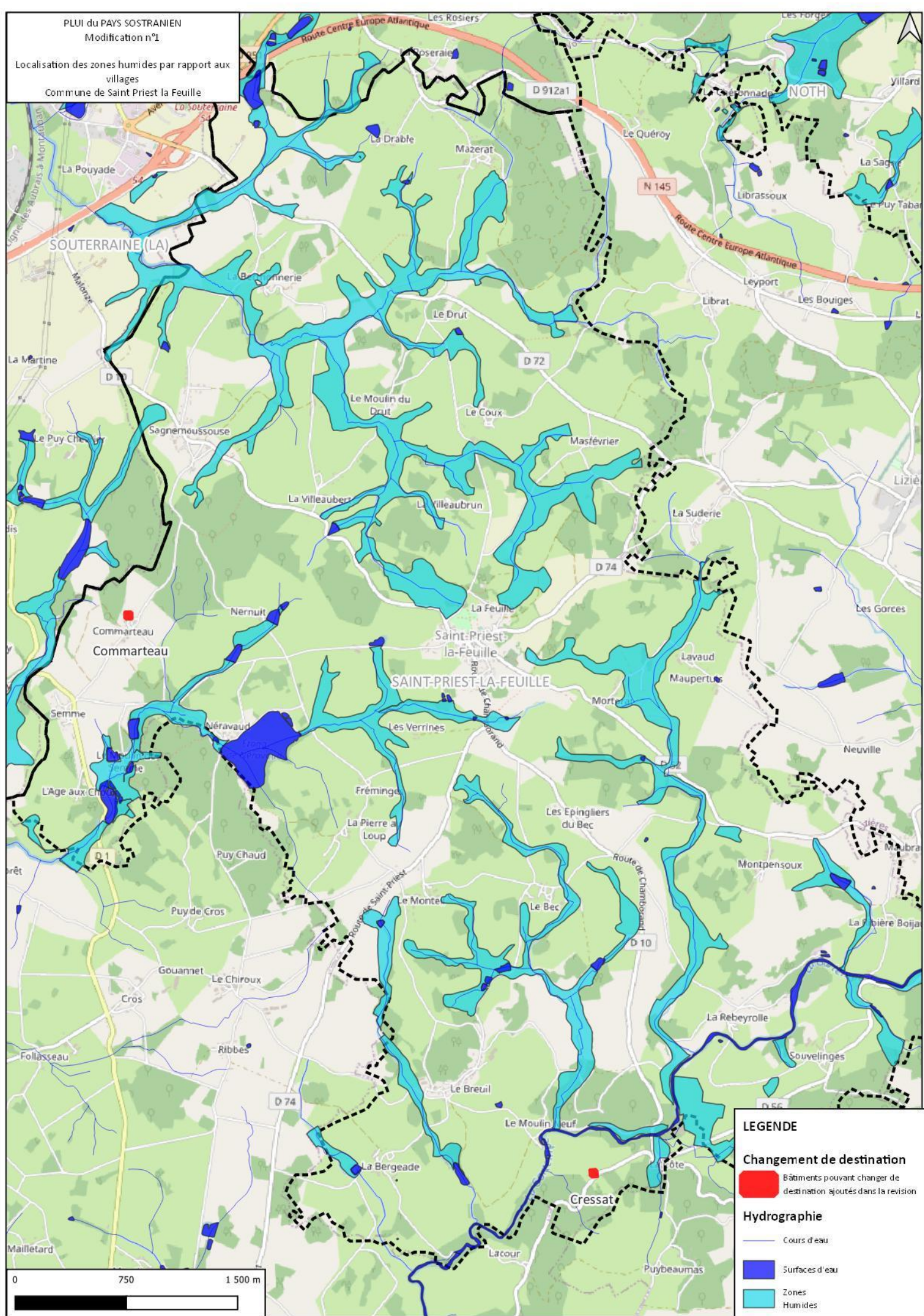
PLUI du PAYS SOSTRANIEN
Modification n°1

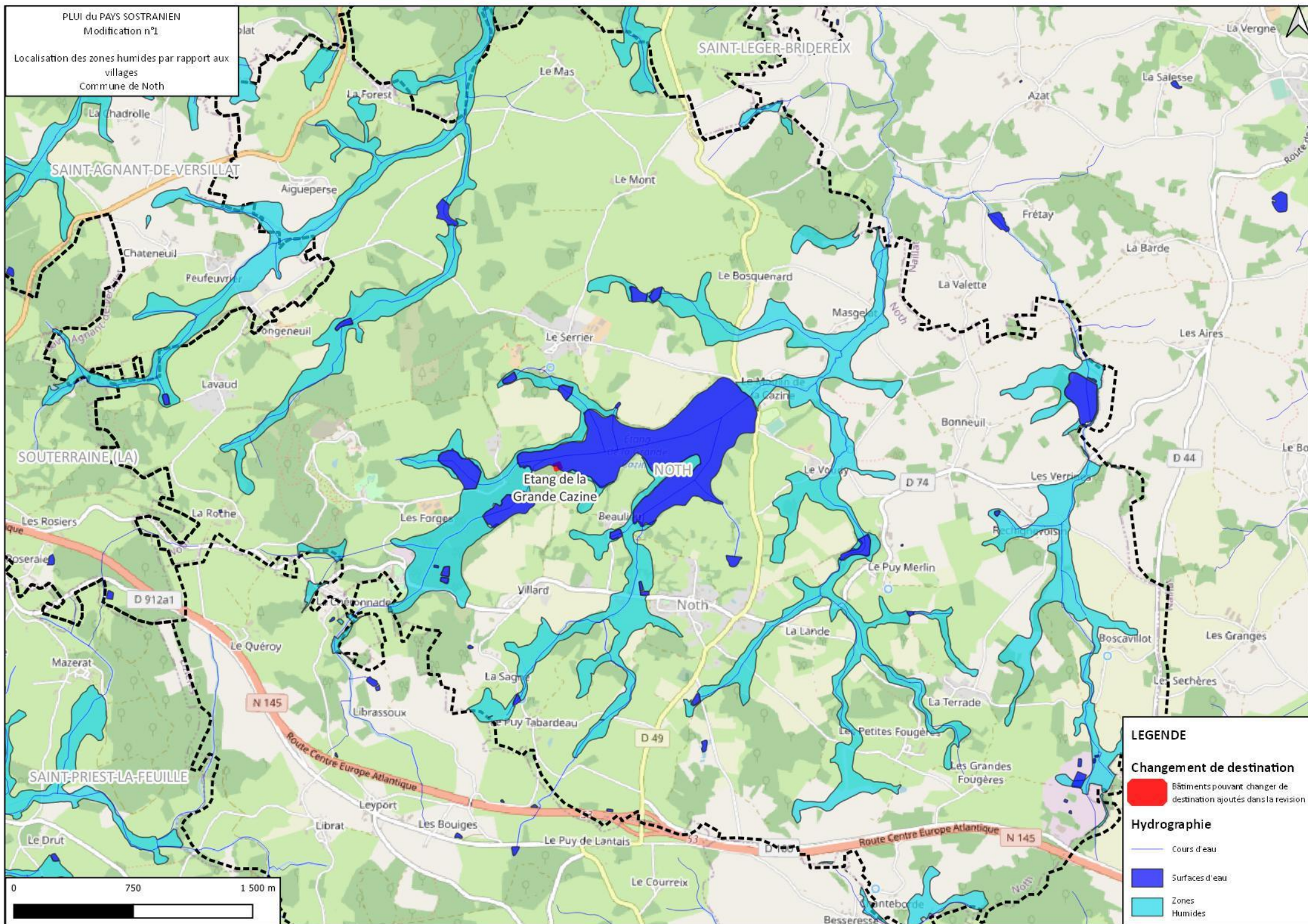
Localisation des zones humides par rapport aux
villages
Commune d'Azerables



Localisation des zones humides par rapport aux
villages
Commune de Saint Germain Beaupré

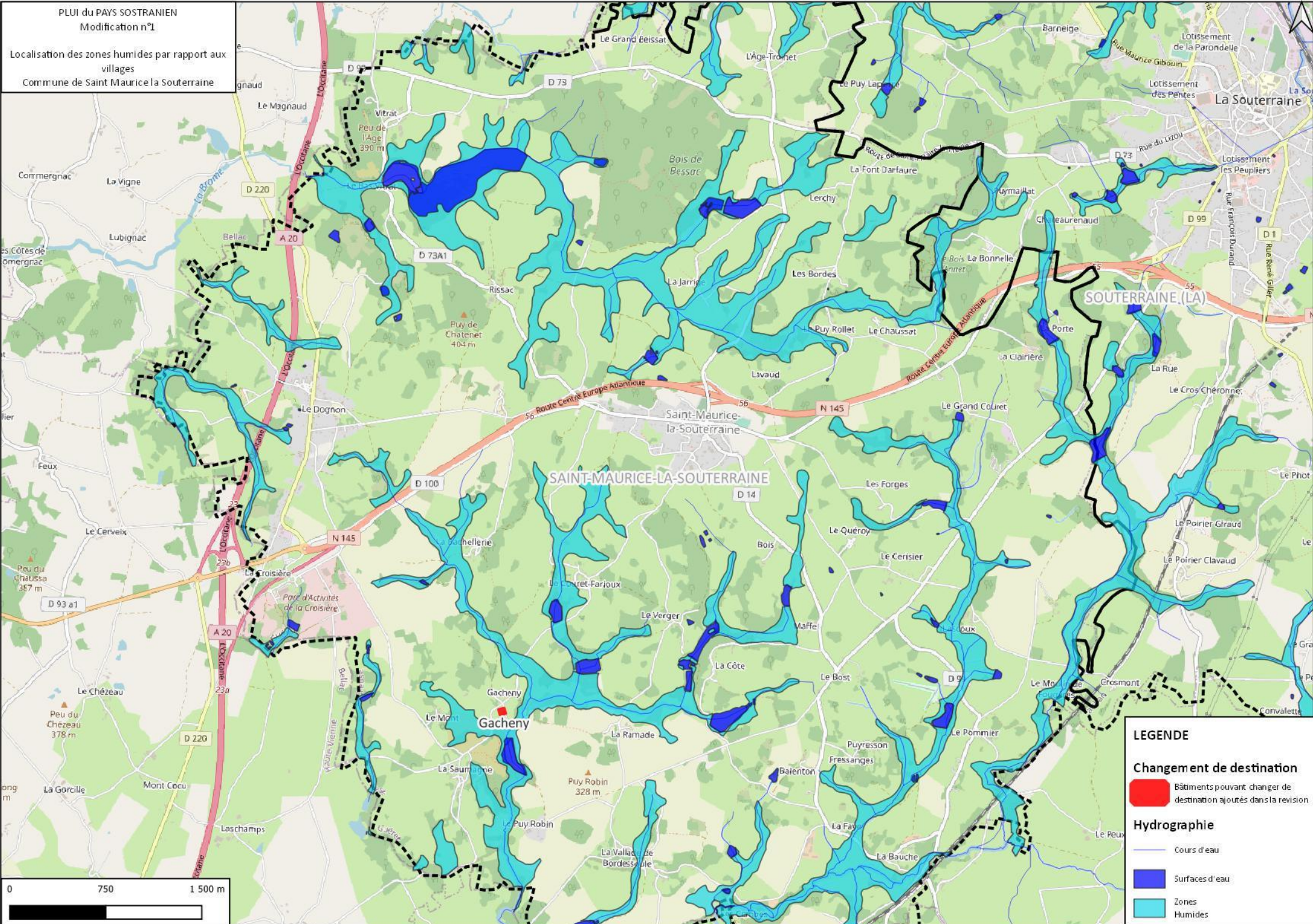






PLUI du PAYS SOSTRANIEN
Modification n°1

Localisation des zones humides par rapport aux villages
Commune de Saint Maurice la Souterraine



Sur la base de cette cartographie, une étude de terrain a été réalisée pour tous les villages repérés à proximité d'une zone à dominante humide.

Cette étude a eu pour objets de :

- Préciser la localisation des zones humide,
- Evaluer l'intérêt patrimonial de la zone humide ;
- Evaluer l'impact du ou des changements de destination sur la zone humide ;
- Evaluer les possibilités d'implantation d'assainissements autonomes ;
- Donner un avis objectif en fonction des paramètres précédemment exposés à la collectivité sur l'opportunité du changement de destination.

Cette étude est présentée en annexe 1 du présent document.

Les villages suivants ont été ciblés dans cette étude :

Tableau 4 : Liste des bâtiments ciblés dans l'étude environnementale

Commune	Village	N° bâtiment dans modification
Azéables	La Chardonnerie	64
	Le Quérut	71, 72, 73
	La Fayolle	74, 75, 76
	La Pèdière	68, 69
Saint-Germain-Beaupré	Forgevielle	52, 53, 54
		50
		51
	Proge Nord	16, 17, 18, 19, 21, 22
		20
		23
	Proge Sud	24, 27 et 28
		25, 26
	Les Grotonnières	29, 31
		30
	Les Petites Chapelles	32, 33, 34, 35
	Le Château	48,49
	L'étang	55, 56
	Le Bourg	57
		58
	Le Moulin du Bois	9, 10, 11
	La Roche	12, 13, 14, 15
Noth	Etang de la grande Cazine	67

Tableau 5 : Synthèse de l'étude environnementale

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Présence d'espace protégé	Bâtiment localisé dans une enveloppe urbaine existante	Possibilité de changer de destination
Azérables	La Chardonnerie	64	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Le Quérut	71	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Le Quérut	72	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Le Quérut	73	Non	Non	Changement de destination maintenu
	La Fayolle	74	Non	Non	Changement de destination maintenu
	La Fayolle	75	Non	Non	Changement de destination maintenu
	La Fayolle	76	Non	Non	Changement de destination maintenu
	La Pèdière	68	Non	Non	Changement de destination maintenu
	La Pèdière	69	Non	Non	Changement de destination maintenu
Saint-Germain-Beaupré	Forgevielle	52	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Forgevielle	53	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Forgevielle	54	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Forgevielle	50	Non	Non	Changement de destination abandonné : Il s'agit d'une ruine. Ce bâtiment ne pourrait pas changer de destination. Il s'agit, au sens des autorisations d'urbanisme, d'une reconstruction.
	Forgevielle	51	Non	Oui	Changement de destination abandonné : Il s'agit d'une ruine. Ce bâtiment ne pourrait pas changer de destination, il s'agit au sens des autorisations d'urbanisme d'une reconstruction
	Proge Nord	16	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Nord	17	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Nord	18	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Nord	19	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Nord	20	Non	Non	Changement de destination maintenu

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Présence d'espace protégé	Bâtiment localisé dans une enveloppe urbaine existante	Possibilité de changer de destination
	Proge Nord	21	Non	Oui	Changement de destination maintenu
	Proge Nord	22	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Nord	23	Non	Non	Changement de destination abandonné : La surface est trop petite pour envisager un changement de destination et pas de qualité architecturale
	Proge Sud	24	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Sud	25	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Sud	26	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Sud	27	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Proge Sud	28	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Les Grotonnières	29	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Les Grotonnières	30	Non	Non	Changement de destination abandonné : Grange et parcelle situées en zone humide (repérage EPTB Vienne à confirmer par une étude pédologique et floristique)
	Les Grotonnières	31	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Les Petites Chapelles	32	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Les Petites Chapelles	33	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Les Petites Chapelles	34	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Les Petites Chapelles	35	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Le Château	48	Non	Non	Changement de destination abandonné : Grange et parcelle situées en zone humide (repérage EPTB Vienne à confirmer par une étude pédologique et floristique)
	Le Château	49	Non	Non	Changement de destination abandonné : Grange et parcelle situées en zone humide (repérage EPTB Vienne à confirmer par une étude pédologique et floristique)

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Présence d'espace protégé	Bâtiment localisé dans une enveloppe urbaine existante	Possibilité de changer de destination
	L'Etang	55	Non	Non	Changement de destination abandonné : Proximité immédiate d'une activité agricole.
	L'Etang	56	Non	Non	Changement de destination abandonné : Proximité immédiate d'une activité agricole.
	Le Bourg	57	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Le Bourg	58	Non	Non	Changement de destination maintenu
	Le Moulin du Bois	9	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu
	Le Moulin du Bois	10	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu
	Le Moulin du Bois	11	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu
	La Roche	12	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu
	La Roche	13	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu

Commune	Village	N° bâtiment dans modification	Présence d'espace protégé	Bâtiment localisé dans une enveloppe urbaine existante	Possibilité de changer de destination
	La Roche	14	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu
	La Roche	15	ZNIEFF de type 1 : Forêt de Saint Germain Beaupré	Non	Changement de destination maintenu
Noth	Etang de la grande Cazine	67	ZNIEFF de type 1 : Bois, bocage et étang de la Grande Cazine	Oui	Changement de destination abandonné : Projet pas assez avancé, étude de faisabilité à faire, complétée d'une étude d'impact avant d'envisager la possibilité d'un changement de destination.

Alimentation en eau potable des secteurs concernés par les nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

Alimentation en eau potable de la commune d'Azéables

La commune d'Azéables gère l'alimentation en eau potable en régie. Elle dispose de 2 captages ayant une capacité totale de production annuelle estimée à 66 750 m³. La commune compte 624 abonnés (492 abonnés permanents et 132 abonnés saisonniers).

50 750 m³ d'eau sont vendus par an. Le débit moyen journalier est estimé à 183 m³.

La commune dispose donc d'un excédent de production de 16 000 m³.

(Source : rapport de l'eau 2021)

Alimentation en eau potable de la commune de Saint Germain Beaupré

La commune de Saint Germain Beaupré gère l'alimentation en eau potable en régie. La commune compte 201 abonnés.

La ressource est constituée d'un forage produisant entre 41 000 et 38 000 m³ par an.

Pour l'année 2020, la consommation comptabilisée était de 20 500 m³, la perte était estimée à 16 000 m³ et 1 500 m³ ont été exportés.

Entre les volumes exportés, une augmentation de production possible (environ 3 000 m³) et un travail important sur les pertes en lignes (objectif de diminuer de 10 % ces pertes), la commune dispose d'un excédent théorique de production de 5 000 m³ annuel.

(Source : rapport de l'eau 2020)

Alimentation en eau potable de la commune de Saint Priest la Feuille

La commune de Saint Priest la Feuille adhère au SIAEP Gartempe Sedelle pour la fourniture en eau potable.

Ce syndicat dessert 8 communes du secteur et compte 1 402 abonnés.

La ressource est constituée de 4 captages et une prise d'eau sur la Gartempe. La production totale en 2021 a été de 363 900 m³ pour un volume distribué de 167 200 m³ et un volume exporté de 196 700 m³.

Le volume effectivement consommé sur le territoire du syndicat a été de 109 900 m³ avec une perte estimée à environ 57 300 m³ (soit 34% du volume distribué).

Il est à noter que dans les années 2017 – 2018, la production totale avait atteint un niveau de 425 000 m³.

Entre les volumes exportés, une augmentation de production possible et un travail à faire pour diminuer les pertes en lignes (objectif de diminuer de 10 % ces pertes), le syndicat dispose d'un

excédent de production annuel important qui permettra d’approvisionner les nouvelles habitations du territoire.

(Source : rapport de l’eau 2021)

Alimentation en eau potable de la commune de Saint Maurice la Souterraine

La commune de Saint Maurice la Souterraine gère l’alimentation en eau potable en régie avec un recours à une prestation de service. La commune compte 617 abonnés.

La ressource est constituée d’un captage produisant 57 500 m³ par an. La commune a recours à l’importation de 1 600 m³ d’eau (en provenance d’Arnac la Poste) pour un total d’eau potable de 59 100 m³.

En 2021, 51 200 m³ ont été vendu aux abonnés (perte en ligne estimée à 6 300 m³).

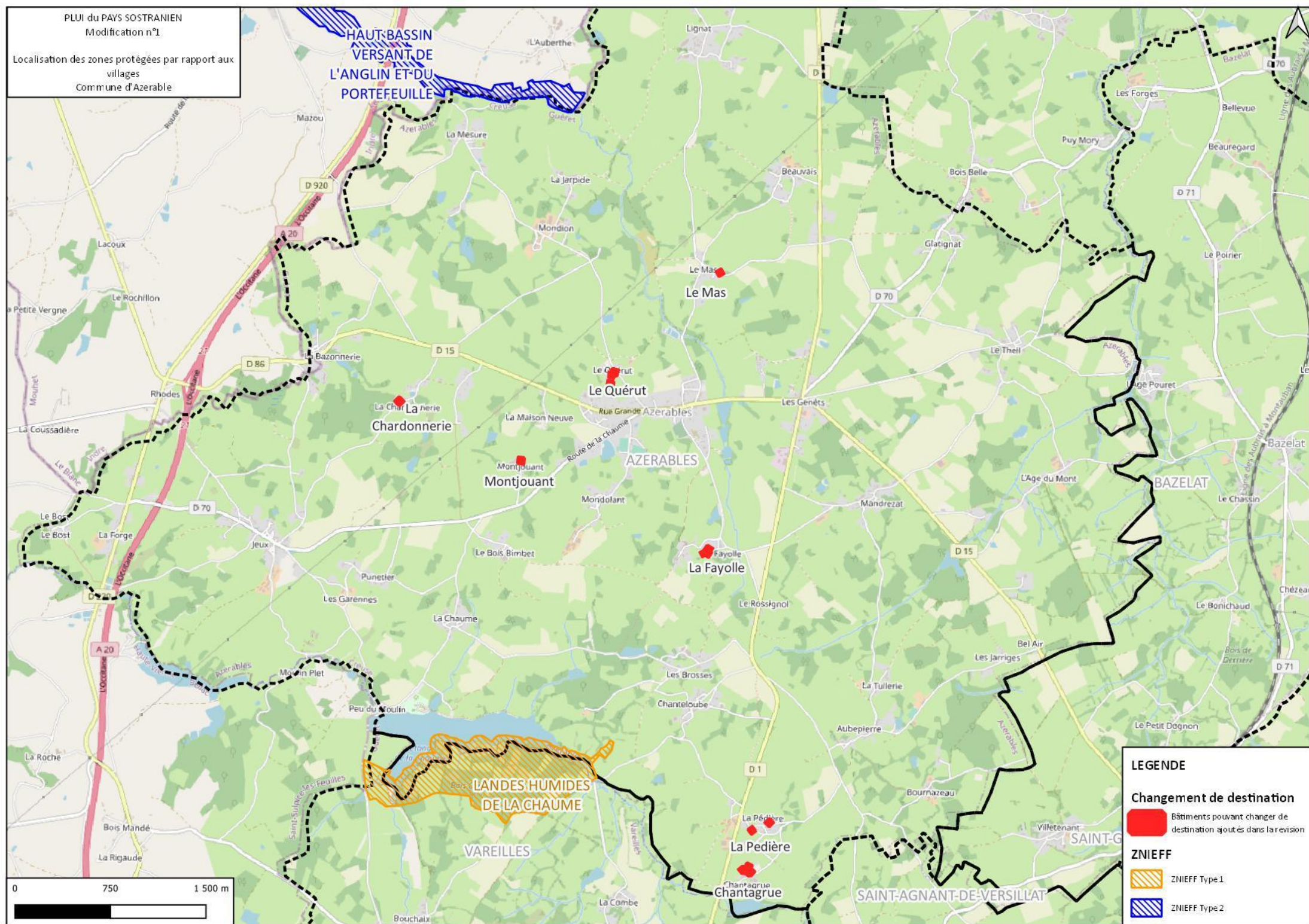
La commune est donc dépendante de l’approvisionnement d’Arnac la Post pour certaines parties de son territoire. Elle ne dispose pas d’excédent important de production.

(Source : rapport de l’eau 2021)

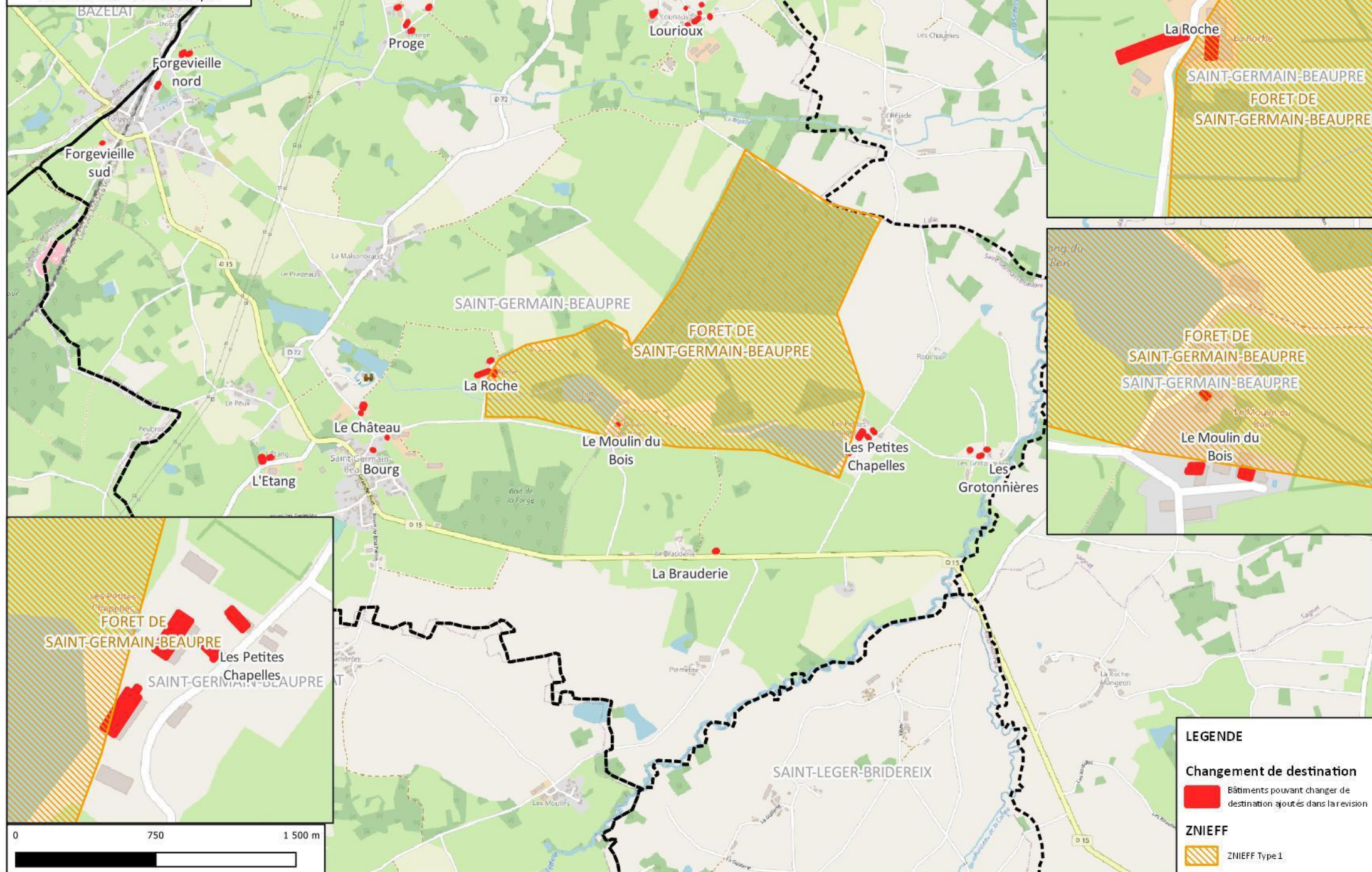
Espaces protégés

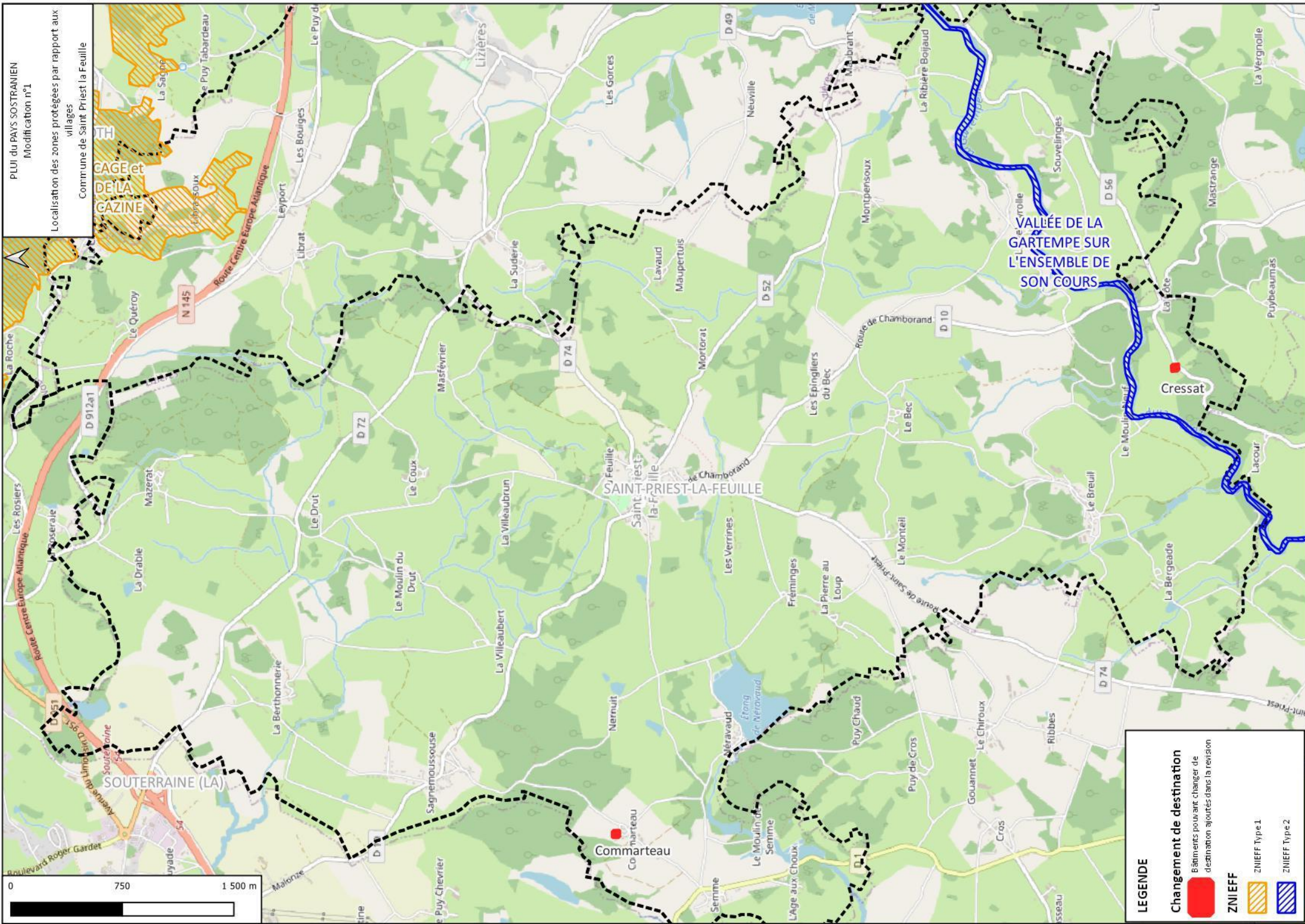
Les cartes ci-dessous présentent le positionnement des bâtiments pouvant changer de destination par rapport au zones protégées.

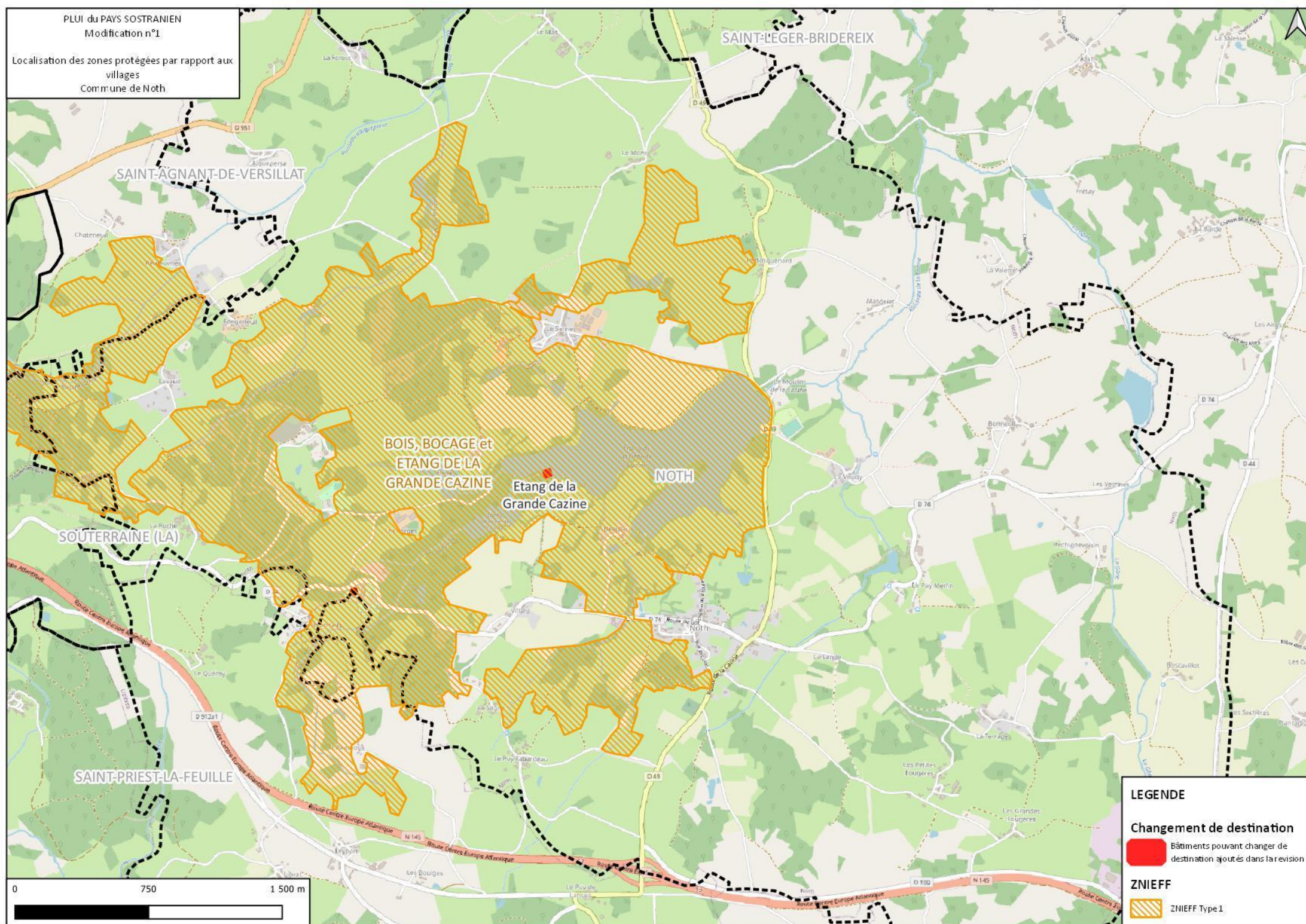
Il n’y a pas de zone Natura 2000 sur le périmètre d’étude, seul des ZNIEFF peuvent être localisées à proximité d’un bâtiment pouvant changer de destination.



Localisation des zones protégées par rapport aux
villages
Commune de Saint Germain Beaupré







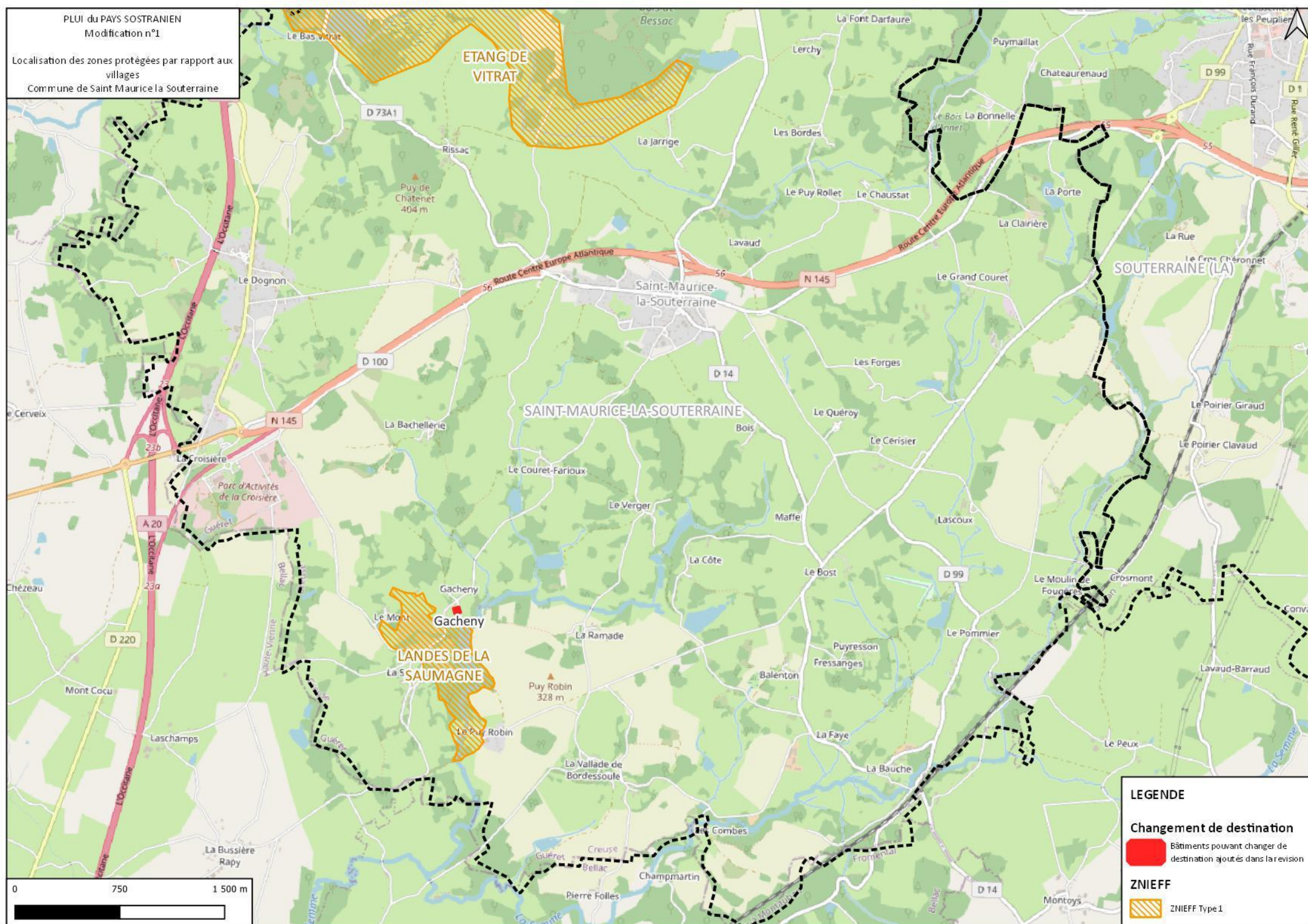
LEGENDE

Changement de destination

 Bâtiments pouvant changer de destination ajoutés dans la révision

ZNIEFF

 ZNIEFF Type 1



Le tableau ci-dessous présente les villages situés dans l'emprise d'une ZNIEFF :

Commune	Village ou site	Nombre de bâtiments concernés	ZNIEFF
Saint Germain Beaupre	Le Moulin du Bois	1	Forêt de Saint Germain Beaupré
Saint Germain Beaupre	La Roche	1	Forêt de Saint Germain Beaupré
Noth	Etang de la Grande Cazine	1	Bois, bocage et étang de la Grande Cazine

Perspectives d'évolution de l'environnement sans mise en œuvre de la modification n°1 du PLUi

Objectif n°1 : Rectification des erreurs matérielles

Ce premier objectif a pour but la rectification d'erreurs matérielles repérées lors des premiers mois d'utilisation du document d'urbanisme.

Ces rectifications n'auront aucun effet significatif sur l'environnement, elles ont pour unique but de rationaliser et de faciliter l'application du PLUi.

Sans la mise en œuvre de ces modifications, l'utilisation du PLUi sera moins facile et l'absence de la mise en œuvre de la rectification de ces erreurs aura pour effet de créer des situations de conflits pouvant aller jusqu'à des recours juridiques.

Il n'y a pas de divergence d'évolution de l'environnement avec ou sans la mise en œuvre de modifications de l'objectif n°1.

Objectif n°2 : Adaptation des OAP, règlement écrit et graphique pour renforcer leur applicabilité lors de l'instruction du droit des sols

Les modifications de l'objectif n°2 consistent à modifier la représentation graphique des OAP, à améliorer la précision de plusieurs textes, mettre en cohérence des articles du règlement avec la réglementation nationale, préciser certaines règles.

Ici aussi, le principal intérêt de la modification est de clarifier et faciliter l'utilisation du document d'urbanisme.

Il n'y a pas de divergence d'évolution de l'environnement avec ou sans la mise en œuvre de modifications de l'objectif n°2.

Objectif n°3 : Prise en compte des nouveaux besoins du territoire.

Modification de zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud »

Cette modification du zonage a pour but de réduire le zonage Ux au périmètre réel de la zone d'exploitation de la carrière. Les surfaces retirées de la zone Ux seront reclassées en zone Naturelle, ce qui est cohérent avec l'environnement immédiat, et permettra la réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque sur un terrain de friche industrielle.

Les parcelles concernées par le changement de zonage sont classées à ce jour en zone Ux du PLUi, qui autorise exclusivement les équipements et installations nécessaires à l'activité de la carrière. Le règlement applicable à la zone n'autorise donc pas les installations et équipements d'intérêt collectif. Le passage en zone naturelle permettrait le développement d'un projet de centrale photovoltaïque sur cette zone qui n'est plus exploitée par la carrière.

Si cette modification n'était pas mise en œuvre, les évolutions probables de l'environnement seraient les suivantes :

- Impossibilité d'implanter le projet de centrale photovoltaïque,
- La zone Ux n'autorise que des activités liées à la carrière. Cette dernière étant définitivement fermée, aucune nouvelle activité ne pourra être implantée en maintenant ce zonage.
- L'évolution la plus probable est un enrichissement des parcelles par manque d'entretien avec évolution de la végétation vers un boisement climacique de type chênaie-hêtraie après être passé par les stades d'évolution classique (lande à genêt, boulaie, puis chênaie-hêtraie). Les sols issus du remaniement des stériles miniers seront sans doute un facteur limitant à l'évolution de la végétation.

Un tel scénario d'évolution aboutit à une perte de biodiversité, puisque le stade final de l'évolution conduit à une homogénéisation de la végétation.

Les bois ne seront sans doute pas exploitables ou auront une faible valeur marchande du fait de la faible valeur agronomique des sols (stériles miniers remaniés recouverts de terre végétale).

Identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

La non-identification des bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination contraindrait ces bâtiments à conserver leur destination agricole, alors qu'ils n'ont plus aucun usage agricole, n'étant plus adaptés aux pratiques actuelles. Si aucun projet de réhabilitation n'est mis en œuvre, ces bâtiments sont voués à tomber en ruine. La réhabilitation de ces bâtiments en habitation est une opportunité pour préserver ce patrimoine bâti.

De plus, le fait de limiter de façon importante les possibilités de changement de destination (comme il se fait pour les territoires où la pression foncière et la demande sont importantes) aurait pour effet de ne pas maximiser les chances d'attirer de nouveaux habitants en proposant l'offre la plus étendue possible.

Si cette modification n'était pas mise en œuvre, les évolutions probables de l'environnement seraient les suivantes :

- Evolution vers l'état de ruine des bâtiments agricoles non utilisés par manque d'entretien,

- ↳ Perte d'une partie du patrimoine bâti agricole spécifique de la région,
- ↳ Perte de chance d'accueillir de nouvelles populations et perte de chance pour le territoire de retrouver une dynamique de croissance de sa population.

Description des principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux pointés par la MRAE et confirmés par l'état initial de l'environnement sont les suivants :

- ↳ Limiter l'étalement urbain
- ↳ Préservation des zones humides
- ↳ Approvisionnement en eau potable du territoire
- ↳ Gestion des assainissements autonomes

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

Paysage et patrimoine

Effets notables sur les paysages

Aucun effet sur les **paysages** n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » aura pour effet de permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque. Le projet n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir en évaluer l'impact sur les **paysages**. Cette évaluation sera faite dans le cadre des études menées pour l'obtention des autorisations administratives (permis de construire, ICPE...).

Le changement de destination des bâtiments aura un effet positif sur les **paysages** puisque cette mesure permettra de maintenir l'intégrité des bâtiments et ainsi de maintenir l'aspect visuel des villages dans lesquels ils sont localisés.

Effets sur les paysages : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien aura un effet positif sur les paysages.

Effets notables sur la préservation du patrimoine

La rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2) aura un effet positif sur la préservation du **patrimoine** puisqu'elle permettra une gestion plus efficace de l'urbanisme sur le territoire (quelques rectifications affectent la protection du patrimoine : meilleure identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger, clarification des règles concernant les haies et les clôtures...).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » n'aura pas d'effet sur le **patrimoine**.

Le changement de destination des bâtiments aura un effet positif sur le **patrimoine** puisqu'il permettra la préservation des bâtiments qui changeront de destination. En effet, un bâtiment agricole qui n'est plus utilisé a une chance importante de ne plus être entretenu, de se dégrader et de finir en ruine. L'utilisation de ces bâtiments pour l'habitation permettra leur entretien.

Effets sur le patrimoine : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien aura un effet positif sur le patrimoine.

Milieux naturels et biodiversité

Préservation de la faune et la flore

Aucun effet sur la faune et flore n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (agrandissement de la zone N) aura pour effet de permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque. Cette **modification n'aura pas d'effet négatif** sur la faune ou la flore, étant donné que les surfaces utilisées sont d'anciens stériles miniers présentant une faible qualité des sols.

Le changement de destination des bâtiments n'aura **pas d'effet significatif sur la faune et la flore** dans la mesure où aucune consommation d'espaces naturels ne sera faite : les bâtiments sont situés dans des zones déjà anthropisées ou il y a une activité humaine ancienne.

Effets sur la faune et la flore : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la faune et la flore.

Préservation des zones humides

Aucun effet sur la préservation des zones humides n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » aura **pas d'effet significatif sur la préservation des zones humides**. Après modification, une grande partie des zones humides concernées par le classement actuel en zone Ux seront reclassées en zone A. La gestion des zones humides reste dans l'emprise de l'aménagement du parc photovoltaïque. Le règlement de la zone précise que « *les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées* ».

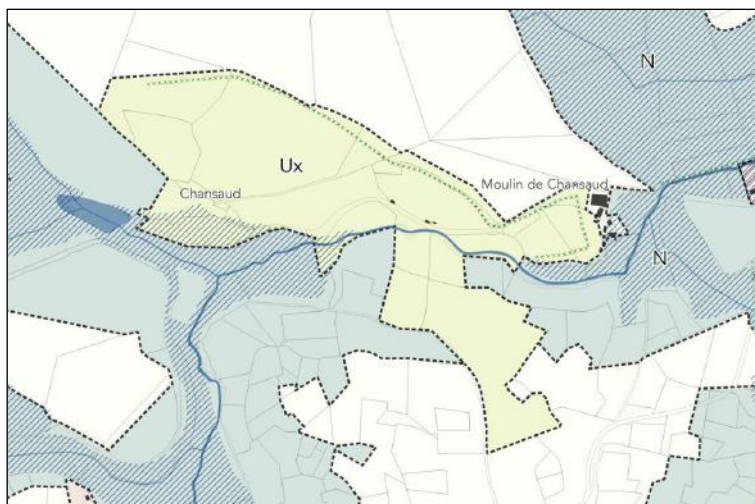


Figure 7 - Zonage du secteur de la carrière de Chansaud avant modification n°1

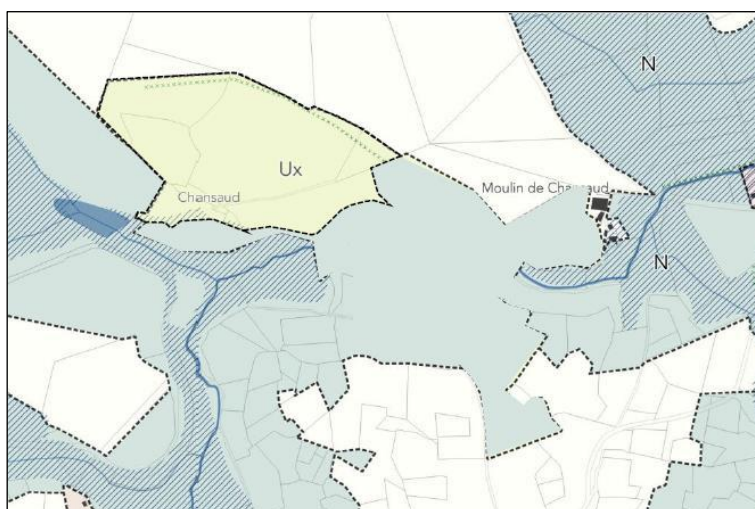


Figure 8 : Zonage du secteur de la carrière de Chansaud après modification n°1

Le changement de destination des bâtiments n'aura **pas d'effet significatif sur la préservation des zones humides**. L'étude environnementale a permis de s'assurer de l'absence de zones humides à proximité des bâtiments initialement proposés comme pouvant changer de destination. Cette étude a, de plus menée à l'abandon de certaines propositions de reclassements lorsqu'un impact été possible sur les zones humides (voir *Tableau 5 : Synthèse de l'étude environnementale* page 53).

Effets sur les zones humides : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la préservation des zones humides.

Préservation de la biodiversité

Aucun effet sur la préservation de la biodiversité n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » aura **pas d'effet significatif sur la préservation de la biodiversité**. En effet le secteur a été largement anthropisé à cause de

l'activité de la carrière. Malgré les travaux de réhabilitation du site, la biodiversité y a été réduite probablement pour une longue période.

Aucun effet sur la préservation de la biodiversité n'est à attendre des changements de destination. Les zones concernées sont déjà anthropisées et la mutation des bâtiments ne consommera pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles. De plus, tous les bâtiments pouvant changer de destination (à l'exception de 2) sont situés dans l'enveloppe urbaine des villages. Il n'y aura donc pas d'augmentation des phénomènes de rupture des continuités écologiques.

Les changements de destination ne remettront pas en cause les trames vertes et bleues du territoire.

Il n'y a pas de phénomène d'homogénéisation des milieux qui peut être provoqué par le changement de destination.

Effets sur la biodiversité : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la préservation de la biodiversité.

Préservation des espaces naturels protégés (ZNIEFF, Natura 2 000...)

Aucun effet sur la préservation les espaces naturels protégés n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la préservation les espaces naturels protégés n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (pas de zone à proximité).

Aucun effet sur la préservation les espaces naturels protégés n'est à attendre des changements de destination. Seuls 2 bâtiments pouvant changer de destination sont localisés dans l'emprise d'une ZNIEFF. Leur utilisation en tant qu'habitations n'aura pas d'effet particulier sur les milieux (pas de nouvelle construction, pas de consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles, gestion obligatoire des eaux usées...)

Effets sur la biodiversité : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la préservation des espaces protégés.

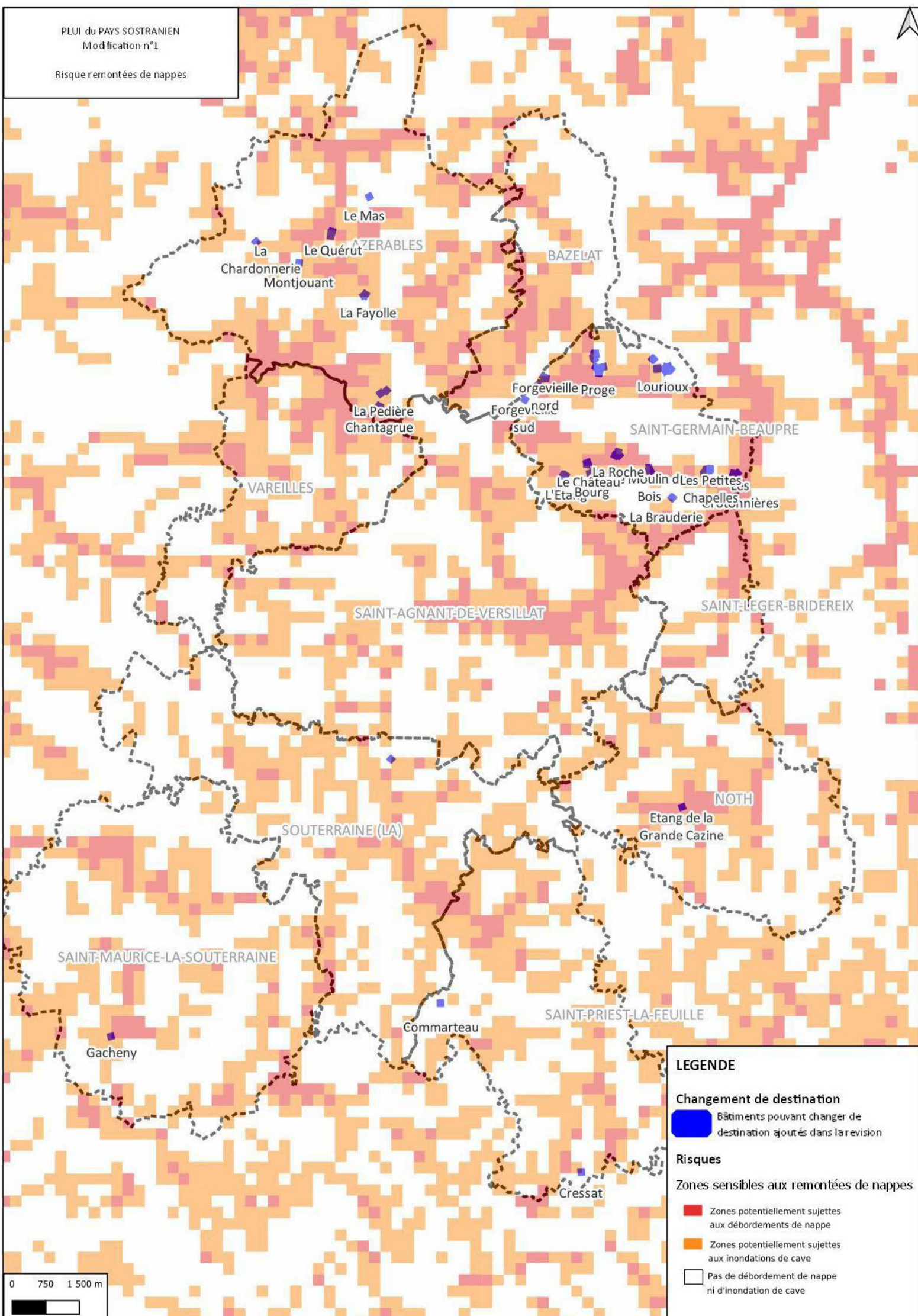
Risques naturels

Remontées de nappes dans le socle

Le Pays Sostranien est peu concerné par les remontées de nappes dans le sédiment. En revanche, le territoire a une sensibilité très faible à très forte pour les remontées de nappes dans le socle. Dans certains secteurs, la nappe est sub-affleurante.

Le territoire n'est pas concerné par le risque inondation, et ne possède donc pas de plan de prévention du risque inondation.

La carte ci-dessous permet de localiser les bâtiments pouvant changer de destination par rapport aux zones de risques liées à la remontée de nappe.



LEGENDE

Changement de destination

 Bâtiments pouvant changer de destination ajoutés dans la révision

Risques

Zones sensibles aux remontées de nappes

 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

 Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



Mouvements de terrains

L'érosion des berges est un phénomène concernant les communes à l'est du territoire : Saint-Priest-la-Feuille, Noth, Saint-Agnant de-Versillat, Saint-Léger-Bridereix et Saint-Germain-Beaupré. Cette érosion des berges concerne donc principalement le bassin versant de la Sédelle, qui fait l'objet d'un contrat rivière. Celui-ci fait l'état de berges érodées sur environ 40 % du linéaire total, souvent liées à l'absence de ripisylves.

Les communes de Vareilles et Saint-Agnant-de-Versillat sont concernées par des phénomènes **d'effondrement** aux lieux-dits *Basseneuil* et *Lafatvieille*, liés à la présence de cavités souterraines. Ces deux communes abritaient d'anciennes mines uranifères. Avec le temps, le toit de ces cavités peut s'effondrer, ce qui risque d'avoir des incidences sur les constructions situées en surface. La rupture du toit de la cavité se propage jusqu'en surface, ce qui se traduit par l'ouverture d'une excavation, provoquant l'effondrement

Retrait-gonflement des argiles

Le territoire est concerné dans son ensemble par le risque de retrait et gonflement des argiles. En période de sécheresse, les argiles du sol ont tendance à se rétracter sous l'effet du déficit hydrique, puis à gonfler de nouveau dès le retour à des conditions hydriques normales. Ce phénomène crée des tensions physiques sur les constructions qui aboutissent généralement à la fissuration des murs et dallages. Les maisons individuelles sont généralement les plus touchées, car leurs fondations sont souvent superficielles.

En raison de la nature argileuse de son sol, l'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire est estimé de nul à faible sur l'ensemble du Pays Sostranien.

Séisme

La sismicité est évaluée de très faible à faible dans le département de la Creuse. La Communauté de Communes étudiée se situe en zone d'aléa sismique de niveau 2, évaluée comme risque faible sur une échelle de 1 à 5.

Impact de la modification n°1 du PLUi sur l'exposition des populations aux risques naturels

Aucun effet sur l'exposition des populations aux risques naturels n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur l'exposition des populations aux risques naturels n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (pas de zone à proximité).

Quelques bâtiments pouvant changer de destination sont localisés dans des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave. Il est à préciser que les bâtiments

sont situés dans des villages et qu'aucun épisode de remontée de nappe ou d'inondation de cave n'a été répertorié dans ces villages.

Effets sur l'exposition des populations aux risques naturels : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'augmentera pas de façon significative l'exposition des populations aux risques naturels.

Cycle de l'eau

Eaux de surface

Aucun effet sur la qualité des eaux de surfaces n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la qualité des eaux de surfaces n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ». Lors des travaux d'implantation de la centrale photovoltaïque, les écoulements de surface devront être gérés afin de ne pas créer des phénomènes d'érosion et le transport de particules fines vers les cours d'eau. Ces aspects ne relèvent pas du PLU et devront être abordés dans le cadre des autorisations de travaux.

Dans le cadre du changement de destination des bâtiments, les travaux seront soumis au dépôt d'un permis de construire. Ces travaux devront être conformes au règlement du PLU. La gestion et le rejet des eaux de ruissellement et des eaux usées dans le milieu y est réglementé. Le respect de ces règles sera contrôlé d'une part par le service instructeur (eau pluviales), d'autre part par le SPANC (assainissement). Dans la mesure où ces règles sont respectées, il n'y a **aucun effet significatif sur la qualité des eaux de surface** à attendre.

Effets sur les eaux de surface : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la préservation de la qualité des eaux de surface.

Eaux souterraines

Aucun effet sur la qualité des eaux de surfaces n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la qualité des eaux de surfaces n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ».

Dans le cadre du changement de destination des bâtiments, les travaux seront soumis au dépôt d'un permis de construire. Ces travaux devront être conformes au règlement du PLU. La gestion et le rejet des eaux usées dans les sols y sont réglementés. Le respect de ces règles sera contrôlé par le SPANC. Dans la mesure où ces règles sont respectées, il n'y a **aucun effet significatif sur la qualité des eaux de surface** à attendre.

Effets sur les eaux souterraines : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la préservation de la qualité des eaux souterraines.

Approvisionnement en eau potable

La rectification des erreurs matérielles et l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2) **n'aura pas d'implication sur l'approvisionnement en eau potable.**

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » permettra l'implantation d'une centrale photovoltaïque. À ce jour, ce projet ne prévoit pas de consommation d'eau. Cette modification du zonage n'aura **pas d'implication sur l'approvisionnement en eau potable.**

Tableau 6 : Capacité de fourniture des communes en eau potable

Commune	Nombre de bâtiments pouvant changer de destination	Evaluation de l'excédent disponible
Azérables	9	16 000 m ³
Saint Germain Beaupré	30	5 000 m ³
Saint Priest la Feuille	2	+ 200 000 m ³
Saint Maurice la Souterraine	1	Dépend du soutien de la commune d'Arnac la Poste

Le tableau ci-dessus montre que les deux principales communes (Azérables et Saint Germain Beaupré), où se concentrent les nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, disposent de ressources suffisantes pour permettre d'alimenter de nouvelles habitations.

La commune de Saint Maurice la Souterraine dépend en partie d'une commune voisine pour ses approvisionnements en eau potable. Mais une seule nouvelle grange est proposée au changement de destination. L'effet d'un nouveau branchement ne sera pas significatif à l'échelle du réseau communal.

Pour la commune de Saint Priest la Feuille, le syndicat Gartempe Sedelle dispose d'une ressource suffisamment importante pour pouvoir alimenter les nouvelles habitations envisagées.

Effets sur l'approvisionnement en eau potable : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur l'approvisionnement en eau potable.

Gestion de l'assainissement

La rectification des erreurs matérielles et l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2) **n'aura pas d'implication sur la gestion des assainissements** (collectif ou autonomes).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » permettra l'implantation d'une centrale photovoltaïque. À ce jour, ce projet ne prévoit pas de générer des eaux usées. Cette modification du zonage n'aura **pas d'implication sur la gestion des assainissements** (collectif ou autonomes).

Tous les bâtiments ciblés comme pouvant changer de destination devront être équipés d'assainissements autonomes. Le mode de gestion et les objectifs de qualité des rejets des eaux usées sont réglementairement encadrés. Les permis de construire ne seront délivrés que si la filière de traitement des eaux usées proposée est conforme à la réglementation. De plus, un contrôle tranchée ouverte sera fait par les services du SPANC avant la réception des travaux. Grace à ces

différents niveaux de contrôle, il n'y a **aucun effet significatif sur l'environnement à attendre de la gestion des assainissements**.

Effets sur la gestion des assainissements : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la gestion des équipements d'assainissement.

Sols et sous-sols

Effets notables sur les sols

Aucun effet sur les sols n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » permettra l'implantation d'une centrale photovoltaïque, et donc l'utilisation de terrains qui, à cause de leur utilisation passée (ancienne mine), étaient voués à ne pas être valorisés. Cette modification de zone **a donc un effet positif sur l'utilisation des sols**.

Le changement de destination des bâtiments ne consommera pas de nouvelles surfaces. On peut même considérer qu'une partie de ces changements de destination se feront à la place de nouvelles constructions et donc de nouvelle consommation d'espaces. On peut donc considérer que le **changement de destination aura un effet positif sur les sols**.

Effets sur les sols : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet positif sur les sols (valorisation de friche industrielle et limitation de la consommation des sols).

Effets notables sur le sous-sol

Aucun effet sur le sous-sol n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur le sous-sol n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ».

Dans le cadre du changement de destination des bâtiments, les travaux seront soumis au dépôt d'un permis de construire. Ces travaux devront être conformes au règlement du PLU. La gestion et le rejet des eaux usées dans les sols y est réglementé. Le respect de ces règles sera contrôlé par le SPANC. Dans la mesure où ces règles sont respectées, il n'y a **aucun effet significatif sur le sous-sol** à attendre.

Effets sur le sous-sol : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur le sous-sol.

Energie

Effets notables sur la consommation d'énergie

Aucun effet sur la consommation d'énergie n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la consommation d'énergie n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ».

La transformation de bâtiments d'élevage en habitation aura pour effet d'affecter sur le territoire de nouvelles sources de consommation d'énergie (l'énergie aurait été consommée sur un autre territoire par les personnes qui investissent ces nouvelles habitation) : chauffage du bâtiment, consommation de carburant pour le transport des habitants.

Il est à noter que dans le contexte local, la consommation de carburant est majorée du fait de l'éloignement relatif des services (administrations, commerces et bassin d'emplois regroupés autour des principales villes ou villages). Cette majoration est à pondérer par le nombre de bâtiments qui seront effectivement reconvertis en habitation. L'objectif de la Communauté de Communes est de 5 changements de destination par an. Sur les deux dernières années, cet objectif n'a pas tout à fait été atteint avec 7 changements de destination (soit 3,5 par an en moyenne).

À la vue de ces éléments, on peut considérer que l'augmentation de **la consommation d'énergie liée au changement de destination des bâtiments agricoles sera très faible, voire non significatif à l'échelle du territoire**. Elle est principalement due à la surconsommation en carburant lors des transports du fait de l'éloignement des services, commerces et bassins d'emplois.

Effets sur la consommation d'énergie : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien aura un effet très faible voir non significatif sur la consommation d'énergie.

Effets notables sur la production d'énergie

Aucun effet sur la production d'énergie n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

La modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » a pour effet de mettre en place les conditions réglementaires favorables à l'implantation d'une centrale photovoltaïque, et ainsi d'une source de production d'énergie renouvelable. On peut donc considérer que **l'effet de cette modification aura un effet positif sur la production d'énergie**.

Aucun effet sur la production d'énergie n'est à attendre du changement de destination des bâtiments agricoles. Les nouveaux propriétaires auront toutefois la possibilité d'installer des équipements de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture, chauffe-eau solaire...).

Effets sur la production d'énergie : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien aura un effet positif sur la production d'énergie en mettant en place les conditions réglementaires favorables pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Gestion des déchets

Aucun effet sur la gestion des déchets n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la gestion des déchets n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ».

Seul un bâtiment ciblé comme pouvant changer de destination se trouve en dehors des enveloppes urbaines des villages (il se situe à une centaine de mètres du village). Les autres bâtiments sont localisés dans des villages déjà concernés par une collecte des déchets. Il n'y aura donc pas d'impact sur le système de collecte du fait des changements de destination.

L'objectif de changement de destination a été fixé par la Communauté de Communes à 5 bâtiments par an. Sur une période de 10 ans, cela représente environ 50 bâtiments sur les plus de 460 proposés. Dans la mesure où tous les bâtiments proposés au changement de destination ne seront pas convertis, l'augmentation de la production de déchets sera liée à l'augmentation globale de population souhaitée sur le territoire, et non à l'augmentation de la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles. En elle-même, l'augmentation du nombre de bâtiments pouvant changer de destination n'aura pas d'effet sur la production de déchets.

Effets sur la gestion des déchets : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura d'effet significatif ni sur le système de collecte des déchets ni sur la quantité de déchets à collecter.

Emissions de gaz à effet de serre

Aucun effet sur les émissions à effet de serre n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur les émissions à effet de serre n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ».

Comme vu dans le chapitre sur la consommation d'énergie, la consommation de carburant et donc l'émission des gaz à effet de serre est majorée du fait de l'éloignement relatif des services (administrations, commerces et bassin d'emplois regroupé autour des principales villes ou villages)

Cette majoration est à pondérer par le nombre de bâtiments qui seront effectivement reconvertis en habitations. On peut donc considérer que l'augmentation **des émissions de gaz à effet de serre liée au changement de destination des bâtiments agricoles sera très faible, voire non significative à l'échelle du territoire**. Elle est principalement due à la surconsommation en carburant lors des transports du fait de l'éloignement des services, commerces et bassins d'emplois.

Effets sur les émissions de gaz à effet de serre : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien aura un effet négatif très faible voire non significatif sur les émissions de gaz à effet de serre.

Qualité de l'air

Aucun effet sur la qualité de l'air n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la qualité de l'air n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud ».

Aucun effet sur la qualité de l'air n'est à attendre du changement de destination des bâtiments d'agricoles.

Effets sur la qualité de l'air : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la qualité de l'air.

Risques technologiques

Le seul risque technologique identifié sur le territoire est celui lié au Transport de Matières Dangereuses, qui concerne 7 des 10 communes du territoire.

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est lié aux accidents se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation.

Bien que l'ensemble du territoire soit vulnérable au risque TMD, des zones sont particulièrement sensibles du fait de l'importance du trafic : abords des autoroutes, des routes nationales et départementales.

Sur le territoire, le Transport de Matières Dangereuses et le Transport de Matières Dangereuses et Radioactives se fait par voies routières et ferroviaires avec notamment l'autoroute A20 située à l'extrémité ouest, la route nationale RN145, ainsi que la voie ferrée. La présence de canalisations de transport de gaz naturel constitue également une source de risques impactant les communes d'Azérables, La Souterraine, Saint-Agnant-de-Versillat et Vareilles.

Aucun effet sur l'exposition des populations aux risques technologiques n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles, de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur l'exposition des populations aux risques technologiques n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (pas de zone à proximité).

Les bâtiments ciblés comme pouvant changer de destination sont éloignés des principaux axes de circulation du territoire, leur transformation en habitation n'aura donc pas pour effet d'augmenter la population soumise au risque TMD. **Aucun effet sur l'exposition des populations aux risques technologiques n'est donc attendre.**

Effets sur l'exposition des populations aux risques technologiques : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'augmentera pas de façon significative l'exposition des populations aux risques technologiques.

Bruit/calme

Aucun effet sur l'exposition des populations au bruit n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielle et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur l'exposition des populations au bruit n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (pas de zone à proximité).

Les bâtiments ciblés comme pouvant changer de destination sont tous situés dans un contexte agricole avec pour certains d'entre eux une exploitation située à proximité (une distance de plus de 100 m avec une exploitation agricole a été un critère de choix appliqué par les élus pour proposer un bâtiment). Des problèmes de voisinages peuvent se poser à cause des bruits et odeurs liés particulièrement aux exploitations agricoles d'élevage.

Effets sur l'exposition des populations au bruit : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'augmentera pas de façon significative l'exposition des populations au bruit.

Changement climatique

Aucun effet sur le changement climatique n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur le changement climatique n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (pas de zone à proximité).

Aucun effet sur le changement climatique n'est à attendre du changement de destination des bâtiments agricoles.

Effets sur la santé des populations : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur le changement climatique.

Santé

Aucun effet sur la santé des populations n'est à attendre de la rectification des erreurs matérielles et de l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2).

Aucun effet sur la santé des populations n'est à attendre de la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud » (pas de zone à proximité).

Aucun effet sur la santé des populations n'est à attendre du changement de destination des bâtiments agricoles.

Effets sur la santé des populations : la modification n°1 du PLUi du Pays Sostranien n'aura pas d'effet significatif sur la santé des populations.

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

Tableau 7 : Synthés des effets notables de la modification n°1 sur l'environnement et la santé humaine

Etude des effets	Rectification des erreurs matérielle et adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2)	Modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud »	Changement de destination des bâtiments agricoles
Paysage et patrimoine			
<i>Paysage</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
<i>Patrimoine</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Effet positif
Milieux naturels et biodiversité			
<i>Préservation de la faune et la flore</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
<i>Zones humides</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
<i>Préservation de la biodiversité</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
<i>Préservation des espaces naturels protégés</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Risques naturels	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Cycle de l'eau			
<i>Eaux de surface</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
<i>Eaux souterraines</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
<i>Approvisionnement en eau potable</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Gestion de l'assainissement	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Sols et sous-sols			
<i>Sols</i>	Pas d'effet	Effet positif	Effet positif
<i>Sous-sol</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Energie			
<i>Consommation d'énergie</i>	Pas d'effet	Pas d'effet	Effet très faiblement négatif, voire non significatif
<i>Production d'énergie</i>	Pas d'effet	Effet positif	Pas d'effet
Gestion des déchets	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Emissions de gaz à effet de serre	Pas d'effet	Pas d'effet	Effet très faiblement négatif, voire non significatif
Qualité de l'air	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Risques technologiques	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Bruit / Calme	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Changement climatique	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet
Santé des populations	Pas d'effet	Pas d'effet	Pas d'effet

Solutions de substitution

Concernant la rectification des erreurs matérielles et l'adaptation des OAP et du règlement écrit et graphique (Objectif n°1 et 2)

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

La seule solution alternative à la démarche menant à l'élaboration des objectifs n°1 et 2 aurait été de ne toucher à rien et de laisser le document en l'état.

Motifs pour lesquels le projet a été retenu

Si les rectifications du document ne sont pas faites, l'instruction des autorisations d'urbanisme restera compliquée de par la présence de termes mal adaptés, et de probables difficultés d'interprétation. Tout cela peut conduire à un accroissement du contentieux.

Concernant la modification du zonage dans le secteur de la carrière de « Chansaud »

Description de la ou des solutions alternatives

Les solutions alternatives été les suivantes :

- ↗ Reclassement de toute la surface en zone N et suppression de l'intégralité de la zone Ux
- ↗ Ne pas modifier le zonage et conserver la zone Ux en l'état

Motifs pour lesquels le projet a été retenu

Il a été choisi de réduire la zone Ux à la surface nécessaire au projet de centrale photovoltaïque car :

- ↗ Le reclassement de toute la zone en N permet l'implantation du projet de centrale photovoltaïque mais ne permet pas de garder trace de l'ancienne activité minière avec un classement spécifique.
- ↗ Le maintien en l'état du zonage ne permettrait pas l'implantation du projet de centrale photovoltaïque.

Concernant les changements de destination des bâtiments agricoles

Description de la ou des solutions alternatives

La seule solution alternative serait de ne pas permettre le changement de destination de ces bâtiments.

Motifs pour lesquels le projet a été retenu

Il a été choisi de permettre le changement de destination de nouveaux bâtiments pour les raisons suivantes :

- ✚ Si ces bâtiments ne sont pas réutilisés pour un usage d'habitation, il est probable que certains d'entre eux ne soient plus entretenus et finissent en ruine. Cette évolution aurait pour conséquence une perte de patrimoine bâti et la création de zones de risque dans les villages, du fait de la présence de ruines.
- ✚ La Communauté de Communes souhaite accueillir plus de population. Pour cela elle s'est fixé un certain nombre d'objectifs en termes de nouvelles constructions, de réhabilitation d'habitat vacant et de changement de destination. Malgré un nombre qui peut sembler important d'anciens bâtiments agricoles qui sont autorisés à changer de destination, l'objectif de la Communauté de Communes de 5 changements de destination par an n'a pas été atteint au cours des deux premières années d'application du PLU. C'est dans l'optique de proposer le maximum d'opportunités (aussi bien aux vendeurs qu'aux acquéreurs) que la collectivité a choisi d'augmenter encore le nombre potentiel de bâtiments agricoles pouvant être reconvertis en habitation.

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 bâtiments pouvant changer de destination :
 - ▶ Le changement de destination ne doit pas se faire au détriment d'une exploitation agricole proche. La règle de réciprocité a été portée à 100 mètres entre le bâtiment et de bâtiment d'activité agricole.
 - ▶ Le bâtiment ne doit pas être situé sur une parcelle cultivée dont le changement de destination pourrait conduire à générer des contraintes pour l'exploitation : contraintes d'utilisation des chemins d'exploitations, d'utilisation de fertilisants, épandage, ...
 - ▶ Le bâtiment est desservi par les réseaux : voirie, eau potable et électricité

- ▶ Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial. Il doit correspondre par sa forme et ses proportions (hauteur, emprise) à une construction « traditionnelle ».
 - ▶ Pas de cours d'eau à proximité,
- ➡ Réalisation d'une étude environnementale afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les zones humides. Cette étude a conduit à retirer des bâtiments initialement proposés.

Mesures de réduction

Après mise en place des mesures d'évitement, le niveau d'impact a été suffisamment abaissé pour ne pas nécessiter la mise en place de mesures de réduction supplémentaires.

Mesures de compensation

Après mise en place des mesures d'évitement, le niveau d'impact a été suffisamment abaissé pour ne pas nécessiter la mise en place de mesures compensatoires.

Indicateurs et modalités de suivi des effets de la modification sur l'environnement

Les indicateurs du PLUi pourront être complétés par les indicateurs suivants :

Type d'indicateur	Indicateurs	Objet étudié	Sources et partenaires	Fréquence
ETAT	Suivi de l'objectif de changement de destination	Nombre de permis de construire pour changement de destination	Service instructeur des permis	A t0 Puis tous les 5 ans
	Suivi du nombre de bâtiments pouvant changer de destination	Nombre restant de bâtiments pouvant changer de destination et recherche des causes de non changement	Service instructeur des permis Communes Communauté de Communes	Tous les 5 ans
PRESSION	Consommation en eau potable	Volume total facturé (usage domestique, collectivités) par an et par habitant	Communes	A t0. Puis tous les 2 à 3 ans.
	Assainissement non collectif	Type de filières choisies dans le cadre des changements de destination	SPANC	Tous les 5 ans

Type d'indicateur	Indicateurs	Objet étudié	Sources et partenaires	Fréquence
	Gestion des eaux pluviales	Type de filières choisies dans le cadre des changements de destination	Service instructeur des permis	Tous les 5 ans
REPONSE	Intégration environnementale des bâtiments.	Nombre de bâtiments ayant changé de destination qui ont suivi une démarche environnementale	Service instructeur des permis	A t0 Puis tous les 5 ans
	Production d'énergies renouvelables	Nombre de bâtiments ayant changé de destination intégrant des énergies renouvelables	Service instructeur des permis	A t0 Puis tous les 5 ans