



**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale des
Territoires**

*Service urbanisme habitat
Unité planification*

Limoges, le **22 OCT. 2021**

Affaire suivie par : Florence Maréchal
Tél. : 05.55.12.95.23 – Fax : 05.55.12.90.99
Courriel : florence.marechal@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet de la Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire de Sauviat-sur-Vige
Mairie,
68 rue Docteur Emile Dourdet
87400 Sauviat-sur-Vige

Objet : Avis de l'État sur l'élaboration du PLU de Sauviat-sur-Vige

P.J. : Analyse technique du projet

Référence : Dossier arrêté le 1^{er} juillet 2021 et reçu en préfecture le 9 août 2021

Par délibération du 24 février 2015, le conseil municipal de Sauviat-sur-Vige a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Par délibération du 1^{er} juillet 2021, il a arrêté le projet d'élaboration du PLU.

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

Le dossier avait déjà été arrêté le 1^{er} octobre 2019 dans une première version, mais suite notamment aux remarques des personnes publiques associées (PPA), impliquant des évolutions notables auxquelles la collectivité a souhaité donner suite, le dossier a été retravaillé et a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 1^{er} juillet 2021. Ainsi, des évolutions significatives sont constatées. Le calcul prospectif a été revu et le nombre induit de logements a diminué. Sauviat-sur-Vige ne prévoit plus d'accueillir 84 habitants sur 12 ans mais 47 sur 10 ans. Le besoin en logement baisse et implique non plus 49 mais 20 nouvelles constructions.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des améliorations sont également à souligner. L'OAP du secteur de Peudrix a été réduite de plus de la moitié et permet d'éviter la consommation de terres déclarées à la PAC. L'OAP route de Vialeix a été supprimée ce qui permet de préserver une zone humide et de respecter les limites structurelles du bourg. L'OAP Sud Est du

Le Pastel
22 rue des Pénitents Blancs CS 43217
87032 Limoges cedex 1
ddt@haute-vienne.gouv.fr

bourg propose une cohérence paysagère en précisant que les habitations seront conçues à l'alignement de la voie. Enfin, la commune ne propose plus aucune zone à urbaniser à long terme.

Ces modifications vont dans le sens des remarques des PPA et permettent de proposer 4,4 ha ouverts à l'urbanisation contre 7,8 ha dans le projet initial. La consommation d'espace s'en trouve fortement réduite, ce qui va dans le sens de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La croissance démographique envisagée est de 0,5 %/an, pour un besoin en construction neuve de 20 logements sur la période 2020-2030. Ce besoin tient compte de la réhabilitation de 5 logements vacants, soit 10 % du parc, ce qui est compatible avec le SCoT opposable. Pour réaliser ces 20 logements, l'estimation du foncier nécessaire est évalué à 2 hectares auxquels viennent s'ajouter un coefficient de rétention foncière de 1,5 et un coefficient de voiries et réseaux divers (VRD) de 20 %. Le taux de rétention foncière est élevé et dépasse le taux maximum fixé par le SCoT (1,35 selon l'orientation 65) et s'applique sur tout le territoire sans distinction entre les dents creuses et les zones à urbaniser alors qu'il serait logique que ces dernières ne soient pas concernées. De même, le coefficient de VRD de 20 % n'est pas censé s'appliquer aux dents creuses et apparaît élevé au regard du nombre de secteurs où les aménagements sont déjà réalisés et notamment au bourg. Affiner ces taux et les appliquer de manière différenciée permettrait de diminuer davantage la consommation foncière.

L'élaboration du PLU a privilégié l'urbanisation du centre bourg en y concentrant 75 % des possibilités de construction. Néanmoins, le projet a laissé quelques possibilités de construire dans certains hameaux, villages ou écarts afin notamment de combler des dents creuses. Ainsi la construction est possible dans le village de Saint-Christophe, les hameaux du Buisson, Peudrix et Le Monteil ainsi que dans l'écart de la Vue alors que l'on constate que les disponibilités sont minimales voire inexistantes dans ces secteurs. La plupart pourraient donc être zonés en A ou en N, d'autant que les justifications des constructions ne sont pas clairement établies. De plus, le secteur de la Vue est déconnecté du bourg, un talweg faisant office de séparation naturelle. Il constitue une extension supplémentaire non couverte par la défense incendie et non nécessaire à la prospective démographique, sa suppression est demandée.

Enfin, concernant l'assainissement, la garantie d'une épuration efficace des nouveaux raccordements n'est pas assurée. Ainsi, dans le résumé non technique il est précisé que des contrôles ont montré un grand nombre d'équipements défectueux et qu'une analyse des causes devra être menée. Des travaux doivent donc être réalisés. En conséquence, de nouvelles constructions ne pourront être envisagées si leur raccordement à des systèmes de traitement efficaces ne peut être assuré.

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

En application de l'article R 153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet

Pour le Préfet

Le Secrétaire Général,



Jérôme DECOURS



Annexe technique

Service urbanisme habitat
Unité planification

Dossier suivi par : Florence Maréchal
Tél. : 05.55.12.95.23 – Fax : 05.55.12.90.99
Courriel : florence.marechal@haute-vienne.gouv.fr

Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Sauviat-Sur-Vige

Limoges, le **22 OCT. 2021**

Sommaire

Déroulement de la procédure.....	1
1. La procédure.....	1
2. La concertation.....	2
3. Remarques sur les délibérations.....	2
Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.....	3
1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
2. Ressource en eau.....	5
3. Trame verte et bleue.....	6
4. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie.....	6
5. Energies renouvelables (EnR).....	7
6. Risques et nuisances.....	7
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	7
1. Le rapport de présentation.....	8
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	9
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	9
4. Le règlement.....	10
5. Les annexes.....	10
6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	10

Déroulement de la procédure

1. La procédure

La commune de Sauviat-sur-Vige n'est pas couverte par un document d'urbanisme. Par délibération du 24 février 2015, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, considérant qu'il s'avérait nécessaire d'avoir une vision cohérente de l'aménagement de la commune.

La communauté de communes de Noblat ne détient pas la compétence PLU. L'élaboration du document est du ressort de la commune.

Le territoire de Sauviat-sur-Vige est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé de l'agglomération de Limoges Métropole. La commune est identifiée en 3^e couronne.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 17 décembre 2018 puis du 10 avril 2019.

Le territoire de Sauviat-sur-Vige est concerné par deux sites Natura 2000 (Forêt d'Espagne et vallée du Thaurion et affluents), le projet de plan local d'urbanisme a ainsi fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Le dossier lui a été transmis le 12 novembre 2019 et l'avis a été donné le 16 décembre 2019.

Une première version du projet de PLU a été arrêté le 1^{er} octobre 2019. L'État avait émis un avis sur ce document le 17 octobre 2020. Afin de prendre en compte les différents avis rendus sur le projet par les personnes publiques associées et d'en consulter d'autres qui ne l'avaient pas été, la commune a annulé l'arrêt lors du conseil municipal du 26 novembre 2020. Le projet a été repris et a notamment fait l'objet des évolutions suivantes : suppression de l'OAP route de Vialeix, réduction du secteur de Peudrix, suppression de la zone 2AU. Le projet a également pris en compte de nouveaux STECAL.

Le PADD a été à nouveau débattu le 26 novembre 2020 et par délibération du 1^{er} juillet 2021, le conseil municipal de Sauviat-sur-Vige a arrêté le nouveau projet d'élaboration de son PLU.

En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la communauté de communes a déposé en préfecture le 9 août 2021, le dossier d'élaboration du PLU pour avis des services de l'État.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet le 12 octobre 2021 au titre des articles :

- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zone A et N ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zone A et N.
- L153-16 du code de l'urbanisme et L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : avis sur le projet de PLU arrêté.

2. La concertation

En matière de concertation, la délibération de prescription du PLU prévoit les modalités suivantes :

- affichage de la délibération pendant toute la durée de l'étude ;
- information par voie de presse locale et par voie d'affichage en mairie et sur les lieux habituels ;
- informations par le biais du site internet de la mairie ;
- possibilité d'écrire à Monsieur le maire.

Lors du conseil municipal du 1^{er} juillet 2021, le maire a dressé le bilan de la concertation en faisant rappel de l'ouverture d'un registre de remarques.

3. Remarques sur les délibérations

L'enquête publique devra avoir pour objet l'élaboration du PLU mais aussi le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église de Sauviat-sur-Vige puisque, lorsque le projet de délimitation des abords est instruit concomitamment à l'élaboration du PLU, l'autorité compétente doit diligenter une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de PDA.

Au moment de l'approbation du PLU si la commune souhaite exercer le droit de préemption urbain (DPU), une délibération devra être prise afin de l'instituer. Le cas échéant, le plan du périmètre soumis au DPU figurera dans les annexes du PLU.

De plus, si les élus souhaitent avoir un droit de regard sur l'aspect des clôtures, il sera également nécessaire de prendre une délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable. Elle entrera en vigueur dès que le PLU sera exécutoire.

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

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

Démographie

La commune est en décroissance démographique depuis 1982. Ainsi elle a perdu 26 % de ses habitants entre 1982 (1 205 habitants) et 2017 (889 habitants). Cette diminution est due à un taux de mortalité supérieur au taux de natalité et un solde des entrées et des sorties négatif.

Néanmoins, depuis le dernier recensement de l'INSEE les services de la mairie ont estimé le nombre d'habitants au 1^{er} janvier 2021 à 919 soit une hausse de 3,4% par rapport à 2017.

Concernant la taille des ménages, elle est évaluée par l'INSEE en 2018 à 1,9 personnes, depuis 1999 la tendance est à la baisse.

Activités économiques et touristiques

La commune de Sauviat-sur-Vige ne possède aucune zone d'activité économique à proprement parlé, mais plusieurs activités sont recensées sur son territoire, notamment dans le centre bourg où il existe une certaine dynamique commerciale.

Une moyenne surface alimentaire a ouvert en 2020 dans le secteur de la Vue, ainsi qu'une station service ouverte 24h/24. Il existe une activité de reconditionnement de palettes, sur le site d'anciens bâtiments d'usine de porcelaine proche du bourg. On dénombre également deux anciennes scieries. A Pontauty, il y a un garage automobile et une activité de gîtes tournée autour de la pêche. Enfin, le moulin de Bramefant a un projet d'hébergement touristique avec un concept d'écologie.

Par ailleurs, la commune possède trois atouts touristiques naturels : la forêt d'Espagne avec des essences floristiques rares et protégées, le chaos rocheux (La Pierre du Loup) et l'étang de Vallégeas.

Enfin, concernant l'agriculture même si la commune a perdu des exploitations elle reste à dominante rurale puisque la part de sa surface agricole utile dans la surface communale représente environ 60 % en 2016 et que le nombre d'exploitations au km² correspond à la moyenne de la Haute-Vienne (0,9).

Armature urbaine

La commune est située à l'extrême est du département de la Haute-Vienne en limite avec la Creuse. Avec une superficie de 3 075 hectares, elle est structurée par la RD 941 reliant Saint-Léonard-de-Noblat à Bourganeuf. Le bourg de Sauviat-sur-Vige s'est développé autour de son église et le long de la route départementale.

L'occupation de l'habitat est dispersé entre les principaux villages (Saint-Christophe et Vallégeas) mais également dans des hameaux comme le Buisson, Peudrix, le Monteil. Les exploitations agricoles sont nombreuses et se retrouvent dans plus de la moitié des villages.

L'élaboration du PLU a été réalisée en privilégiant l'urbanisation sur le centre-bourg et sur deux villages (Saint-Christophe et Les Landes à Vallégeas). Ainsi, le projet de zonage du PLU concentre 75 % des ouvertures à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du centre bourg ou à proximité immédiate. Sur un total global de 4,4 hectares ouverts à l'urbanisation (2,1 ha pour les espaces interstitiels et 2,3 sur les zones à urbaniser à court terme), 3,2 hectares se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

On note cependant que le village de Saint-Christophe a été classé en U2 alors qu'il ne semble pas y avoir de possibilité de construction, ce qui interroge quant à la pertinence de ce zonage.

Le projet a également laissé quelques possibilités de construire dans certains hameaux ou écarts afin de combler des dents creuses. Ainsi la construction est possible dans les hameaux du Buisson, Peudrix et Le Monteil ainsi que dans l'écart de la Vue. Néanmoins, on constate que les possibilités de construction sont minimales pour ces secteurs : 1 logement pour le Monteil, 2 pour le Buisson, 2 pour Peudrix.

La plupart de ces secteurs pourraient donc être zonés en A ou en N, d'autant que leurs justifications ne sont pas clairement établies. Des explications supplémentaires sont demandées, en particulier pour les

secteurs de Saint-Christophe et du Buisson. Sur ce dernier, l'ouverture des parcelles OD0716 et OD1049 n'apparaît pas justifiée.

De plus, on remarque que le secteur de la Vue est déconnecté du bourg, un talweg fait office de séparation naturelle. Il constitue une extension supplémentaire non couverte par la défense incendie et non nécessaire à la prospective. Sa suppression est demandée.

Enfin, le projet présente 5 STECAL à vocation d'activités et 1 STECAL à vocation d'habitat. Mais les villages et hameaux (Le Monteil, Saint-Christophe, Le Buisson, les Landes à Vallégeas, Peudrix) classés en U présentent également toutes les caractéristiques des STECAL et doivent être présentés comme tel.

Habitat

L'évolution des résidences principales et des résidences secondaires est en légère baisse entre 2013 et 2018 selon l'INSEE. Leur nombre passe de 462 à 459 pour les résidences principales et de 71 à 68 pour les résidences secondaires. Les logements vacants sont en hausse constante depuis 1999 avec une augmentation de +17,5 % entre 2018 et 2013. Ainsi l'INSEE dénombrait 80 logements vacants en 2013 et 94 en 2018, représentant 15 % de l'ensemble des logements.

À noter que le bureau d'études et les services de la mairie n'ont recensé que 44 logements vacants en 2017, soit 7 % de l'offre. 75 % des logements vacants, soit 33, sont recensés dans le centre-bourg de Sauviat-sur-Vige.

Il conviendrait d'expliquer les critères retenus par la commune pour définir un logement vacant afin d'expliquer la différence entre ses chiffres et ceux de l'INSEE.

De même, la carte page 20 du rapport de présentation dans le diagnostic territorial, manque d'éclaircissement car elle n'identifie pas clairement les logements qui pourraient être réhabilités dans le projet.

La commune souhaite réhabiliter 5 logements vacants sur les 44 qu'elle recense, soit plus de 10 % ce qui est compatible avec le SCoT approuvé.

Prospective

La croissance de population est estimée à +0,5 % par an. Ainsi, la commune gagnerait 47 habitants supplémentaires sur la période 2020-2030. L'évolution démographique prévue par le SCoT approuvé prévoit sur l'ensemble du territoire de Noblat une croissance de +0,45 %/ an.

Le dossier estime le besoin pour accueillir la nouvelle population à 25 logements.

Avec la réhabilitation de 5 logements vacants, le besoin en constructions neuves s'élève donc à 20 logements.

Le recensement des possibilités dans les zones 1AU fait état d'un potentiel constructible de 21 logements et l'étude de la commune des espaces disponibles dans les zones U conduit à un potentiel disponible d'environ 20 logements.

En tout, ce sont donc potentiellement 41 constructions qui seraient possibles d'après le zonage proposé.

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet présenté fait état d'une densité moyenne de 10 logements par hectare, ce qui est conforme au SCoT approuvé. Ainsi, pour la réalisation d'environ 20 logements, le besoin foncier théorique est de 2 ha. Mais en ajoutant un taux de rétention foncière de 1,5 et des besoins pour la réalisation des voiries et réseaux à hauteur de 20 %, la collectivité estime qu'il est nécessaire d'ouvrir entre 3 et 4 ha, soit près du double du besoin net.

Le taux de rétention foncière appliqué est élevé et dépasse le taux maximum fixé par le SCoT (1,35 selon l'orientation 65). Une mise en compatibilité sera nécessaire. De plus, ce coefficient est appliqué sur tout le territoire sans distinction entre les dents creuses et les zones à urbaniser alors qu'il serait logique que ces dernières ne soient pas concernées car leur disponibilité est supposée.

De même, le coefficient de voirie et réseau divers (vrd) de 20 % n'est pas censé s'appliquer aux dents creuses. Il est élevé au regard du nombre de secteurs où les aménagements sont déjà réalisés et notamment au bourg.

Affiner les taux de rétention et coefficient de VRD permettrait de diminuer la consommation foncière. Dans les faits, ce sont 4,4 ha qui sont prévus pour être urbanisés. La collectivité considère ainsi que l'accueil potentiel de 41 logements sur cette surface entraînerait une taille moyenne de parcelle proche de 1 100 m².

En comparaison, concernant la taille moyenne des parcelles anciennement construite à vocation d'habitat, la commune a recensé qu'entre 2003 et 2012 26 parcelles ont été urbanisées avec une taille moyenne de 2 667 m². Il conviendrait d'actualiser cette donnée et prendre comme référence la période 2010-2020, même si par rapport à 2003-2012, le projet prévoit une diminution de plus de 58 % de la taille des parcelles.

Des données actualisées permettraient de mettre en perspective la consommation d'espace et de la comparer au besoin estimé sur la période 2020-2030 afin de vérifier par ce biais l'atteinte de l'objectif du SRADDET.

Néanmoins, par rapport au précédent projet la commune a tenu compte des avis rendus par les PPA et des évolutions notables sont constatées.

Le calcul prospectif a été corrigé et le nombre de logements induit a donc diminué. Ainsi, Sauviat-sur-Vige ne prévoit plus d'accueillir 84 habitants sur 12 ans mais 47 sur 10 ans. Le besoin en logement baisse et implique non plus 49 mais 20 nouvelles constructions.

Concernant les OAP, des efforts sont également à souligner. L'OAP du secteur de Peudrix a été réduite de plus de la moitié et permet d'éviter la consommation de terre déclarée à la PAC. L'OAP route de Vialeix a été supprimée ce qui permet de préserver une zone humide et de respecter les limites structurelles du bourg. L'OAP Sud Est du bourg propose une cohérence paysagère en précisant que les habitations seront conçues à l'alignement de la voie. Enfin, la commune ne propose plus aucune zone à urbaniser à long terme.

Ces modifications vont dans le sens des remarques des PPA et permettent de proposer 4,4 ha ouvert à l'urbanisation contre 7,8 ha dans le projet initial. La consommation d'espace s'en trouve fortement réduite, ce qui va dans le sens de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. Ressource en eau

L'alimentation en eau potable

Sauviat-sur-Vige a effectué en 2018 des travaux de localisation et de réparation des fuites sur le réseau. Sa capacité de production depuis ces travaux est suffisante et permettra l'approvisionnement de nouvelle population.

Néanmoins, l'alimentation en eau potable nécessitera à moyen terme d'être stabilisées et des études devront être menées afin d'anticiper de nouveaux problèmes liés à l'approvisionnement.

Assainissement

La commune de Sauviat-sur-Vige est équipée d'une station d'épuration pour le traitement des eaux usées du bourg avec une capacité de 1 100 EH (équivalent habitant). La capacité résiduelle a été estimée à 700 EH. L'augmentation induite par le projet de PLU a été estimée au maximum à 93 EH. Selon l'évaluation environnementale p.41 « La commune est donc en mesure de traiter les effluents générés par l'implantation des nouveaux logements ».

Dans le résumé non technique, il est cependant précisé que des contrôles ont montré un grand nombre d'équipements défectueux et qu'une analyse des causes devra être menée.

La garantie d'une épuration efficace des raccordements projetés n'est pas assurée. Des travaux doivent être réalisés. En conséquence, de nouvelles constructions ne pourront être envisagées si leur raccordement à des systèmes de traitement efficaces ne peut être assuré.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est identifiée dans l'état initial de l'environnement. Le règlement écrit des différentes zones prévoit des mesures visant à encadrer la gestion de ces eaux.

Ainsi, la gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions se fera à la parcelle avec infiltration sur site sauf si la perméabilité des sols ne le permet pas.

Zones humides

L'axe 2 du PADD traite de la préservation des zones humides du territoire. Cet aspect est décliné dans les règlements graphiques et écrits du PLU. Les zones humides identifiées lors de l'état initial de l'environnement (basé sur un inventaire réalisé par l'EPTB du Bassin de la Vienne) appartiennent aux zones « N » du PLU. Pour ces zones, le règlement écrit limite fortement les possibilités de constructions et d'aménagements, ce qui est de nature à éviter la détérioration des zones humides.

À noter, toutefois, que l'inventaire utilisé n'est pas exhaustif, et qu'il appartient à chaque maître d'ouvrage de réaliser un état initial du site afin de s'assurer que son projet n'est pas concerné par la nomenclature Loi sur l'eau. La méthode nationale du ministère de la transition écologique sera à privilégier pour réaliser un état initial du milieu, délimiter la surface des zones humides impactée et déterminer la fonctionnalité de la zone humide le cas échéant.

3. Trame verte et bleue

Les principales continuités écologiques régionales, identifiées dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et reprises dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine ont été prises en compte dans la définition de la trame verte et bleue. Les enjeux relatifs aux continuités écologiques ont bien été identifiés dans l'axe 2 du PADD « prendre en compte le territoire de Sauviat-sur-Vige dans sa dimension agricole, naturelle et forestière ».

Les cours d'eau emblématiques du territoire sont mentionnés : la Vige, affluent du Taurion et le réseau secondaire affluent de la Vienne, ainsi que la présence de nombreux plans d'eau sur le territoire.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), cette identification a été utilisée pour s'assurer de la protection de certains massifs de moins de 4 ha. Ce classement permet d'assurer le maintien de l'état boisé en interdisant le défrichement. Concernant les zones urbanisables, aucune n'est en nature de bois depuis plus de 30 ans et attenante à un massif boisé de plus de 4 ha. Dans ces conditions, les autorisations de défrichement au titre du code forestier ne sont pas requises.

4. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie

La commune se situe dans l'est du département à la limite de la Creuse. Elle présente des qualités paysagères liées aux caractéristiques de la montagne limousine.

Les enjeux sont de préserver les abords du bourg dans cet environnement marqué par les caractéristiques qu'offre le plateau de Millevaches.

Les OAP 2, 3, 4 et 5 sont incluses dans le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques. Ces projets nécessiteront donc l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Enfin, la commune est concernée par deux sites Natura 2000 : Vallée du Taurion et affluents et Forêt d'Espagne. L'évaluation des incidences est conforme aux attendus réglementaires. Les éléments ayant justifié la désignation des deux sites Natura 2000 présents sur la commune ont bien été pris en compte.

5. Energies renouvelables (EnR)

Le PADD n'évoque que très discrètement les EnR qui sont traitées dans l'axe 3 « conforter les équipements, les activités économiques et les loisirs à l'échelle du territoire » dont un des enjeux est de soutenir les projets favorisant les EnR.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés » qui permet l'implantation d'EnR est possible dans les zones U, AU, A et N.

6. Risques et nuisances

Certaines OAP relatives au développement des secteurs à vocation technique (équipements, économique, tourisme, etc.) peuvent favoriser de potentiels conflits d'usage. La collectivité a fait le choix de ne pas effectuer de rapprochement de zones pour les unes à vocation d'habitation et les autres plus économiques. Ces éléments vont dans le sens de la prévention des conflits d'usage.

Page 11 à 13 de l'évaluation environnementale, un inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement est présenté sous forme de liste. En complément de ce dernier, une liste et une cartographie des sites potentiellement pollués sur la commune (stations-services, dépôts d'essence, atelier de mécanique, carrière, etc...), recensés dans les bases BASOL et BASIAS, sont rajoutées en annexe du PLU. Ces éléments répertorient utilement les parcelles concernées afin de permettre à la commune de conserver notamment « la mémoire » de ces sites potentiellement pollués. En effet, avant toute réutilisation potentielle de ces parcelles, en vue notamment de l'implantation de zone d'habitat résidentiel ou de bâtiments accueillant des populations sensibles, il sera nécessaire d'effectuer une vérification de la compatibilité du site (absence de pollution des sols notamment) avec cet usage.

Concernant le risque radon, la commune de Sauviat-sur-Vige est en zone 3, soit en zone à potentiel radon significatif. Il aurait été pertinent qu'une information supplémentaire sur le radon et une incitation à mettre en œuvre des techniques constructives permettant de prévenir ce risque soient rajoutés dans le règlement des zones urbanisables ou à urbaniser ou dans les futures OAP. Pour aider les porteurs de projet dans cette démarche, il existe un guide technique édité par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) en 2008 et intitulé « le radon dans les bâtiments ».

La commune est concernée par un niveau faible ou moyen de risque de retrait ou gonflement des argiles (source Géorique). Ce risque n'est pas abordé dans le rapport de présentation.

Le plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne a été pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

Analyse détaillée du contenu du PLU

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

- le rapport de présentation ;
- le résumé non technique ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le règlement (écrit et pièces graphiques) ;
- les annexes et pièces administratives.

1. Le rapport de présentation

Le rapport est composé des documents distincts suivants :

- résumé non technique ;
- diagnostic territorial ;
- état initial de l'environnement ;
- justification des choix ;
- évaluation environnementale du PLU.

Le rapport gagnerait en lisibilité si un sommaire unique regroupait toutes ces thématiques au lieu d'avoir plusieurs sommaires répartis dans le document.

– *Résumé non technique*

Ce document permet d'aller à l'essentiel et résume de manière simple et claire le dossier de PLU. À noter page 21 une erreur de surlignage dans le titre 11.

– *Diagnostic territorial et état initial de l'environnement*

Diagnostic territorial

- La pagination est à revoir ;
 - Il est plusieurs fois fait référence à la commune de Solignac ;
 - Page 20, la légende devrait être complétée avec la signification du carré rouge seul ;
 - Page 28, il serait nécessaire d'ajouter au premier paragraphe que la production de 30 à 40 logements neufs est un potentiel maximal. En effet, d'après le dossier la création de 20 logements neufs serait suffisante ;
 - De même page 204 des justifications, il est écrit que l'accueil de 4 à 5 personnes par an conduit à la production d'environ 30 à 40 logements, alors que la création nette a été évaluée à 20 logements page 27 du rapport de présentation et rappelé page 205 des justifications ;
 - Page 37, le bilan dressé pose un regard plutôt pessimiste sur la perception des espaces agricoles : « les espaces agricoles ne sont valorisés ni pour leur activité de production agricole ni pour les services environnementaux qu'ils rendent, ni pour leur contribution à la préservation de la qualité des paysages .» Une reformulation pourrait être envisagée ;
 - Il subsiste des incohérences entre le tableau faisant la synthèse du projet final (évaluation environnementale page 70) et les justifications. Page 205 des justifications, il est précisé que le projet ouvre à l'urbanisation toutes zones confondues 4,4 ha, permettant l'accueil de 37 logements avec une densité de 9 logements par hectare. Parallèlement le tableau de synthèse fait état de 4,9 ha de surface concernée (4,6 ha de surface constructible.), 41 logements et une densité de 10 logements / ha ;
 - Une erreur de titre est constatée page 244, il s'agit de l'évaluation environnementale et non pas des justifications ;
-
- Le secteur de la Vue attend 3 logements dans l'évaluation environnementale page 64, dans les justifications du PADD page 199, le nombre d'habitations est de 2 ou 3 constructions supplémentaires. Enfin, dans le dossier qui a été présentée en CDPENAF dans les justifications il est question de la réalisation de 3 à 4 nouvelles constructions. Plus de précision et de cohérence sont nécessaires, d'autant que l'urbanisation de cette zone n'est pas justifiée, tant au niveau de la prospective que de l'armature urbaine.

État initial de l'environnement et évaluation environnementale

- La pagination est à revoir dans le sommaire page 2 ;
- Plusieurs fois il est fait référence au Combeau comme un secteur 2AU alors qu'il est en 1AU. De même, il est écrit que des accès seront prévus pour des zones 2AU adjacentes alors qu'il n'en existe pas ;

- Page 81, La carte n°14 concernant les ZNIEFF présente une erreur : le contour de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Taurion, des sources à la confluence de la Vienne » est fausse. Il faut se référer au site de l'INPN <https://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/740002787> ;
- Page 91 du « chapitre 2 – état initial de l'environnement, la phrase « la commune de Sauviat-sur-Vige est classée en zone 1 sismicité très faible » est erronée. Sauviat-sur-Vige se trouve en zone de sismicité 2 – faible, comme indiqué en page précédente de l'état initial de l'environnement. De même page 90 il est indiqué que la commune est affectée par le seul risque sismique alors que la suite de ce chapitre aborde les cavités souterraines et le radon ;
- Page 23 de l'évaluation environnementale : le contexte écologique de l'OAP du Combeau précise que les prairies sont non pâturées « visiblement anciennement exploitées (activité agricole) ». Il aurait été utile de vérifier l'exploitation effective (ou non) de ces parcelles avec l'agriculteur concerné, d'autant qu'elle représente un peu plus d'1 ha de zone agricole et que les terrains correspondant sont déclarés à la PAC en 2021.
- Page 41 l'estimation de la surface agricole supprimée ne tient compte que des surfaces déclarées à la PAC en 2017. Ce chiffre est donc à nuancer car toute surface agricole n'est pas systématiquement déclarée à la PAC. La remarque est identique en page 23 de l'évaluation environnementale ;
- Page 70 de l'évaluation environnementale un tableau présente le nombre potentiel de nouvelles constructions après prise en compte des enjeux environnementaux. Ce tableau recense 41 nouvelles habitations mais ces habitations ne sont pas identifiées sur une carte. Il serait nécessaire de joindre une carte présentant la localisation de ces 41 habitations.

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

Il est structuré autour de trois axes :

- Axe 1 : promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné conforme au cadre de vie de Sauviat-sur-Vige
- Axe 2 : prendre en compte le territoire de Sauviat-sur-Vige dans sa dimension agricole, naturelle et forestière
- Axe 3 : conforter les équipements, les activités économiques et les loisirs à l'échelle du territoire.

Le PADD doit avant tout illustrer la stratégie politique de la commune et les actions qui en découlent. Les objectifs sont traduits dans les documents opposables.

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

- Il n'y a pas de pagination, ni de sommaire ce qui perd le lecteur ;
- L'OAP 1 du quartier du Combeau prévoit dans les justifications page 208 15 % de VRD, or dans le tableau faisant la synthèse du projet final (évaluation environnementale page 70) les VRD sont de 10 % et dans le rapport de présentation page 28 il est indiqué des VRD à 20 %. De même pour l'OAP du Stade. D'une manière générale des éclaircissements sur le coefficient de VRD sont à apporter ;
- L'OAP 3 Quartier sud est du bourg permettra de préserver la haie existante ;
- L'OAP 4 Quartier du Stade s'est attachée à éviter la zone humide. Le fond des parcelles sera réservé en jardin afin de faire le lien entre la zone urbanisée et la zone naturelle ;
- L'OAP n°5 Village de Peudrix a été réduite mais la superficie globale présentée reste à l'identique (4 741 au lieu de 2 428 m²). Une correction est nécessaire ;

- Plus généralement, le tableau de synthèse des aménagements des OAP est différent du tableau de projet final dans l'évaluation environnementale page 70. Les vrd et surfaces (pour l'OAP du Cimetière) ne sont ainsi pas identiques.

4. Le règlement

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

Il est également composé d'annexes réglementaires avec :

- la liste des emplacements réservés ;
- la liste des éléments patrimoniaux protégés.

Partie graphique

Les bâtiments agricoles ont été référencés mais aucun n'a été identifié comme étant susceptible de changer de destination, alors que 4 départs en retraite d'agriculteurs ont été portés à la connaissance de la commune. La prise en compte du changement de destination permettrait de diminuer l'artificialisation des sols et la consommation foncière.

Partie écrite

La partie écrite comprend :

- le préambule ;
- les dispositions applicables pour chaque zone ;
- les annexes réglementaires : lexique national d'urbanisme, lexique local, nuancier départemental pour les enduits et les menuiseries.

5. Les annexes

Ces dernières comportent :

- une annexe sanitaire eau potable ;
- une annexe sanitaire assainissement ;
- une annexe sanitaire déchet ;
- la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- les périmètres sonores ;
- les zones où s'applique le droit de préemption urbain ;
- le réseau électrique ;
- les informations sur les sites et sols pollués.

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

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

Il est attendu que le rendu final du PLU soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation et que le PLU soit publié sur le GPU.