



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de Verneuil-sur-Vienne (Haute-Vienne)**

N° MRAe : 2018ANA169

Dossier PP-2018-7173

**Porteur du Plan** : Communauté d'agglomération Limoges Métropole

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 13 septembre 2018

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 24 septembre 2018

## Préambule

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

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

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 05 décembre 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

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

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

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

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Verneuil-sur-Vienne est une commune de la Haute-Vienne, limitrophe de Limoges. La population communale est de 4 790 habitants (INSEE 2015), pour une superficie de 3 452 hectares. La commune fait partie de la Communauté d'agglomération Limoges Métropole (20 communes, 208 390 habitants).

Le projet envisage l'accueil d'environ 1 000 habitants supplémentaires au cours des 12 prochaines années, ce qui nécessiterait 435 logements nouveaux. Pour cela, la collectivité souhaite mobiliser environ 50 hectares pour l'habitat, dont 28,6 hectares en extension urbaine, ainsi que 29,5 hectares à vocation économique ou d'équipements publics en extension urbaine.



Localisation de la commune de Verneuil-sur-Vienne (source : Google maps)

Jusqu'en 2011, la commune faisait partie de la Communauté de communes Val de Vienne, compétente en matière d'urbanisme. Cette communauté de communes a approuvé un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 17 décembre 2010, en vigueur aujourd'hui sur la commune de Verneuil-sur-Vienne. Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la commune a rejoint la Communauté d'agglomération Limoges Métropole, alors non compétente en matière d'urbanisme. La commune a engagé l'élaboration d'un PLU communal le 12 décembre 2013. Le projet de PLU de Verneuil-sur-Vienne a été arrêté le 29 juin 2018 par la Communauté d'agglomération Limoges Métropole, désormais compétente en matière d'urbanisme.

Le territoire communal ne présentant aucun des éléments justifiant une évaluation environnementale systématique, la commune a sollicité un examen au cas par cas de son projet afin de déterminer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion de cette procédure. Par décision du 20 septembre 2017<sup>1</sup>, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a estimé nécessaire de procéder à la réalisation d'une évaluation environnementale au regard des éléments fournis par la commune et notamment :

- l'absence de description des équipements communaux, leur état et leur capacité résiduelle, en particulier en ce qui concerne l'assainissement et l'eau potable,
- la nécessité d'analyser les incidences potentielles du projet communal sur le site inscrit *Vallée de la Vienne entre Saint-Victorien et le Moulin de la Mie*,
- la nécessité d'évaluer les impacts potentiels sur les espaces boisés et les zones humides identifiés,
- le caractère partiel et insuffisant de la définition des risques présents sur la commune.

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2017\\_5212\\_r\\_plu\\_verneuil\\_sur\\_vienne\\_d\\_dh\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2017_5212_r_plu_verneuil_sur_vienne_d_dh_signe.pdf)

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation, établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

## **II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

### **A. Remarques générales**

Le contenu du rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par les dispositions des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Parmi celles-ci, l'article R. 151-3 précise un contenu spécifique, propre à un document réalisant une évaluation environnementale.

Le contenu formel du rapport de présentation du PLU de Verneuil-sur-Vienne ne répond pas à ces dispositions, tant du fait de l'absence de démonstration de la bonne prise en compte ou de la compatibilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur auxquels le projet doit se référer, que de la non-réalisation d'une étude d'incidence Natura 2000.

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) demande ainsi de compléter le rapport de présentation par la production de ces éléments réglementairement requis.**

Le résumé non technique décrit les principaux éléments du diagnostic socio-économique et de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il comprend également une synthèse de l'analyse des incidences environnementales du projet, mais sans avoir au préalable intégré les principaux éléments de l'explication des choix retenus. L'accueil de population envisagé, les surfaces mobilisées et leur localisation ne sont ainsi pas décrites. **En ce sens, le résumé non technique ne permet pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. La MRAe rappelle qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, des effets du projet sur l'environnement. Ainsi, le résumé non technique devrait être amélioré pour rendre le dossier accessible.**

### **B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **1. Diagnostic socio-économique et analyse de la consommation d'espace**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale souligne l'obsolescence des données contenues dans le diagnostic, issues des statistiques de l'INSEE pour l'année 2011. L'absence d'actualisation de ces éléments nuit à la bonne information du public, en ne lui permettant pas de bénéficier d'éléments de connaissance récents et complets, permettant de comprendre l'ensemble des tendances socio-économiques actuelles affectant la commune, et ainsi de disposer d'un socle de connaissance adéquat pour apprécier le projet communal.

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande d'actualiser le diagnostic socio-économique avec les données les plus récentes, et de les intégrer dans l'ensemble des parties du rapport de présentation y faisant référence.**

#### **2. Boisements**

Le dossier<sup>2</sup> expose, par des développements relativement génériques, l'évolution des boisements depuis 1950. Par ailleurs, le rapport de présentation<sup>3</sup> pourrait utilement être complété par des informations quantitatives et qualitatives sur la commune, notamment le taux de boisement (comparé avec la moyenne limousine) et le type de gestion (exploitation sylvicole, forêt publique, réserve de chasse, sans gestion, etc.). Cette dernière information sur les modalités de gestion permettrait d'évaluer les enjeux de protection réglementaire des différents boisements.

---

2 Rapport de présentation, page 58

3 Pages 46 et 58

### 3. Biodiversité

La description des espèces et des espaces naturels<sup>4</sup> fait apparaître que la commune comporte une biodiversité riche, comprenant notamment 220 espèces menacées<sup>5</sup>. La synthèse de ce chapitre du rapport de présentation indique la présence de 22 espèces menacées. Une mise en cohérence de ces données est nécessaire.

### 4. Analyse de la morphologie urbaine

Le schéma représentant la structure du bourg de Verneuil-sur-Vienne<sup>6</sup> identifie comme zone de densification potentielle (cercles hachurés rouges) des secteurs clairement situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment au lieu-dit « Le Colombier » et à l'est du bourg. La MRAe rappelle que la définition de l'enveloppe urbaine existante est un préalable indispensable à la distinction densification/extension. Elle constate que cette enveloppe urbaine n'est pas cartographiée dans le rapport de présentation et recommande donc de compléter le rapport en ce sens. La MRAe recommande par ailleurs de corriger le schéma relatif à la structure du bourg afin de dissiper la confusion, récurrente dans le dossier entre densification et extension, qui est de nature à fausser par la suite l'estimation des surfaces ouvertes à l'urbanisation, et donc le calcul de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### 5. Fonctionnalités urbaines

La description du bourg intègre une polarisation des différents espaces<sup>7</sup>. D'après le rapport de présentation, cette structuration mériterait « des continuités piétonnes afin de favoriser les déplacements et l'accessibilité à tous les habitants ». Le supermarché est cité dans ce paragraphe, et dans le paragraphe suivant relatif à la mobilité, sans être localisé sur la carte, même si une des continuités piétonnes représentées y aboutit. Cet ajout faciliterait la compréhension des explications fournies et de la carte associée.

### 6. Analyse des hameaux et villages

Un chapitre est dédié à l'analyse des hameaux et villages<sup>8</sup>. Le titre de cette partie est « 4. Analyse des hameaux ». Il n'est donc pas totalement cohérent avec le contenu du chapitre et devrait être complété.

Le rapport de présentation reprend la définition de l'ex-DREAL Limousin pour les écarts<sup>9</sup>, hameaux et villages (page 117). Le rapport indique ainsi que, sur la commune de Verneuil-sur-Vienne, ont été identifiés 6 écarts, 14 hameaux et 5 villages. **La carte présentée sur la même page, ainsi que les explications fournies par la suite, ne comportent que 13 hameaux. Cette incohérence doit être corrigée.** Par ailleurs, les hameaux sont numérotés sur la carte puis désignés par un code alphabétique par la suite. **Une homogénéisation est nécessaire et facilitera l'appréhension du chapitre et du projet de PLU dans son ensemble.**

La MRAe note que les analyses concluent globalement qu'un classement des hameaux en zone naturelle ou agricole est opportun, sauf pour quatre hameaux :

- Chardaillac et La Bouteille afin de permettre le comblement de dents creuses,
- Chez Caillaux et Le Breuil où des zones à urbaniser sont envisageables.

Pour les cinq villages, l'analyse propose un classement en zone urbaine Ub qui permettra notamment le comblement des dents creuses.

La MRAe note par ailleurs que ces secteurs appelés « villages » dans ce chapitre sont parfois appelés « hameaux » dans d'autres chapitres. Le chapitre 11.3 cite ainsi le « hameau de Greignac »<sup>10</sup> pourtant classé dans les villages<sup>11</sup>. L'exposé des secteurs à densifier<sup>12</sup> utilise également une appellation générique « hameau » pour désigner à la fois des hameaux et des villages. **Pour une appréhension claire des typologies utilisées, une harmonisation des désignations est indispensable.**

4 Rapport de présentation, pages 52 et suivantes

5 Rapport de présentation, page 54

6 Rapport de présentation, page 94

7 Rapport de présentation, page 100

8 Rapport de présentation, pages 117 et suivantes

9 Écart : ensemble de moins de 10 constructions

10 Rapport de présentation, page 312

11 Rapport de présentation, page 162

12 Rapport de présentation, page 314

## 7. Paysages

### a. Site inscrit de la Vallée de la Vienne

La partie ouest de la commune, jusqu'au centre-bourg, est comprise dans le site inscrit de la Vallée de la Vienne. Le rapport de présentation et les annexes du projet de PLU intègrent ce site inscrit dans les servitudes d'utilité publique. Il est également repris dans la carte de synthèse des enjeux environnementaux<sup>13</sup> mais ne fait l'objet d'aucune explication générale (cartographie globale, principaux enjeux, etc.). **Au regard de l'importante superficie de ce site inscrit sur la commune, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation et d'identifier spécifiquement les enjeux paysagers issus de ce site dans la partie relative aux paysages.**

### b. Synthèse et enjeux de l'approche thématique « habitat et paysage »

Le croquis de synthèse de l'approche thématique « habitat et paysage »<sup>14</sup> indique « Dent creuse = comblement de ces espaces en priorité ». La MRAe note que la parcelle fléchée pour exemple est située dans un espace de développement en discontinuité du bâti existant. S'il est en effet dans l'absolu souhaitable de mobiliser les dents creuses avant des parcelles en extension urbaine, l'exemple choisi semble proposer de conforter les écarts et pourrait donc induire une interprétation erronée des enjeux identifiés. **La MRAe recommande donc de modifier le schéma présenté.**

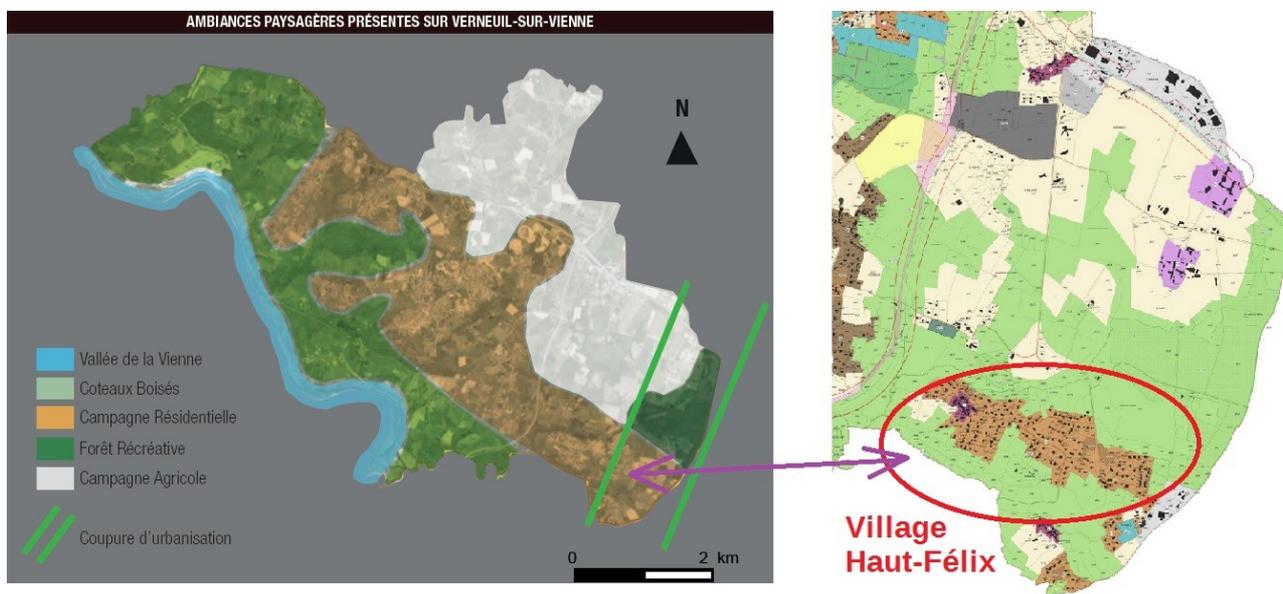
### c. Points de vue

La MRAe note que deux points de vue apparaissent sur le schéma représentant la structure du bourg de Verneuil-sur-Vienne<sup>4</sup>, avec la légende « vue dégagée ». Ils sont cités ultérieurement (page 99) sous l'appellation « points de vue » sans mise en relation avec le schéma de la page 94. **La MRAe recommande une harmonisation des dénominations et un renvoi explicite vers le schéma permettant de les localiser lorsque nécessaire.**

### d. Coupure d'urbanisation

Une coupure d'urbanisation est identifiée à l'est de la commune, en limite avec la commune de Limoges, sur la carte des ambiances paysagères<sup>15</sup>.

**Cette coupure n'est pas spécifiquement analysée dans le reste du chapitre, alors que l'analyse de l'urbanisation existante (voir cartes ci-dessous) montre que le village de Haut-Félix, constitué d'une succession linéaire de lotissements globalement orientée ouest-est, marque une absence de coupure d'urbanisation. Dès lors, la commune devrait être classée en première couronne urbaine de Limoges et non en seconde. La MRAe recommande de reprendre l'analyse de ce point.**



Carte des ambiances paysagères (source : rapport de présentation) et extrait du règlement graphique

13 Rapport de présentation, page 176

14 Rapport de présentation, page 77

15 Rapport de présentation, page 62

#### e. Analyse des entrées de bourg

La MRAe souligne la qualité globale de ce chapitre, qui présente de manière illustrée les différentes entrées du bourg et les enjeux associés. Néanmoins, la MRAe note que les entrées de bourg « depuis la RN 141 au Nord » et « depuis la D 2000 – Les Closes »<sup>16</sup> sont décrites sans schéma d'illustration permettant notamment de localiser les prises de vue. Une harmonisation de ces descriptions avec celles adoptées pour les autres entrées de bourg permettrait de faciliter leur compréhension.

La MRAe note que la représentation graphique du centre-bourg (halo orangé) varie suivant les entrées de bourg sans que ces différences ne soient expliquées. La MRAe recommande donc la correction de cette anomalie.

#### f. Lotissements

L'analyse du développement urbain sous forme de lotissements comporte une description élogieuse de cette forme urbaine<sup>17</sup>. Les données chiffrées de consommation d'espaces<sup>18</sup> et l'illustration proposée dans le rapport de présentation (cf. photographie ci-dessous) semblent au contraire montrer que cette forme urbaine est consommatrice d'espaces et induit une urbanisation peu dense – constructions de plain-pied non mitoyennes avec des espaces publics importants – et peu qualitative – architecture contemporaine banalisante sans lien avec l'architecture vernaculaire, clôtures disparates, défaut d'entretien des espaces proches des voies publiques. La présence de lotissements dans certains villages de la commune devrait par ailleurs questionner les liens fonctionnels avec le bourg. **La MRAe recommande donc de reprendre la description des lotissements, en indiquant quels sont les pré-requis pour un aménagement qualitatif des lotissements (localisation, parti d'aménager) et en exposant les limites de cette forme urbaine, notamment les incidences de la généralisation de voies en impasse sur le maillage viaire de la commune, sur les paysages et sur l'étalement urbain.**



Photographie d'un lotissement (source : rapport de présentation)

### 8. Transports

La MRAe note que la somme des pourcentages associés aux différents modes de déplacements des actifs est inférieure à 100 %<sup>19</sup>, tout en comprenant les actifs travaillant à leur domicile... et donc ne se déplaçant pas. Cette incohérence doit être corrigée.

### 9. Assainissement

Le rapport de présentation indique que la station d'épuration principale de la commune, dite « Balandie Lespinasse », est à saturation (page 234). **La MRAe recommande de compléter le rapport par une description précise du fonctionnement de cette station, notamment des charges entrantes, et d'exposer les conséquences de la saturation sur la pollution des milieux récepteurs.**

16 Rapport de présentation, page 111

17 Rapport de présentation, page 74 : « Le développement urbain sous forme de lotissement permet : une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée, un développement urbain moins coûteux en termes de réseaux, une population qui participe à la vie du bourg et consomme dans le bourg, des coupures d'urbanisation nettes [...] avoir un bâti uni et harmonieux »

18 Rapport de présentation, page 307 : taille moyenne des parcelles 2007-2015 : 1 581 m<sup>2</sup> et localisation de « la plupart des constructions » au sein du bourg

19 Rapport de présentation, page 227

Par ailleurs, la MRAe note que l'assainissement ne fait pas partie des enjeux retenus dans la synthèse du chapitre relatif aux équipements<sup>20</sup>. **La MRAe recommande donc de compléter cette synthèse afin d'assurer une cohérence avec les dysfonctionnements soulevés, susceptibles d'avoir des incidences fortes sur le développement de la commune. Il en est de même pour la synthèse de la partie « vivre son territoire » : l'intitulé « Faiblesse des services généraux et publics » est en effet insuffisamment explicite.**

Pour l'assainissement non collectif, les informations fournies sont sommaires dans la mesure où elles sont limitées au nombre d'installations et au taux de non-conformité. **Dans la mesure où le réseau d'assainissement ne pourra pas être étendu, potentiellement au profit d'installations autonomes, la MRAe recommande d'intégrer des informations sur la localisation des installations non conformes et d'ajouter une carte relative à l'aptitude des sols à l'auto-épuration.**

**L'ensemble des précisions requises est indispensable afin de s'assurer d'une part, du bon fonctionnement de l'assainissement (collectif ou non) à l'échelle du territoire et, d'autre part, de garantir la capacité des systèmes mis en place à répondre aux besoins engendrés par la mise en œuvre du PLU.**

### **10. Ressource en eau**

Le chapitre relatif à la ressource en eau est également trop succinct. Il indique qu'aucun captage n'est présent sur la commune mais ne donne aucune information sur les ressources mobilisées (nappes sollicitées, bilans qualitatif et quantitatif dont capacité résiduelle des captages, etc.). **La MRAe recommande de compléter le rapport afin de pouvoir démontrer par la suite la faisabilité du projet communal.**

### **11. Défense incendie**

Le dossier (rapport de présentation et annexes) ne comprend aucune information sur les dispositifs de défense incendie de la commune. Il est ainsi impossible d'évaluer les enjeux relatifs à cette thématique. **La MRAe considère que ces éléments sont indispensables pour une analyse pertinente des effets des constructibilités proposées, notamment du fait du caractère dispersé de l'urbanisation existante. Le dossier doit donc être complété et l'état de la défense incendie traité explicitement dans les analyses détaillées par secteur urbanisable.**

### **12. Risques**

L'analyse des différents risques sur le territoire est très sommaire<sup>21</sup>. L'absence totale de cartographie dans le rapport de présentation ne permet pas d'appréhender les enjeux correspondants. **La MRAe recommande notamment l'intégration des cartographies relatives aux risques inondation (atlas des zones inondables, rupture de barrage). La MRAe constate par ailleurs que les risques « remontée de nappes phréatiques » et « retrait/gonflement des argiles » ne sont pas évoqués. La MRAe recommande d'intégrer une analyse de ces risques en vue de leur nécessaire prise en compte dans le projet de PLU.**

### **13. Consommation d'espaces agricoles et naturels et analyse des capacités de densification**

#### **a. Un traitement redondant**

Le rapport de présentation comprend deux parties traitant de la consommation des espaces agricoles et naturels : le bilan du PLUi en vigueur (chapitre 8.1, pages 265 et suivantes) et le bilan de la consommation d'espaces (chapitre 11.1, pages 305 et suivantes). La MRAe note que ces deux chapitres sont redondants, avec quasiment le même contenu. Ce doublon est d'autant plus superfétatoire que ces deux chapitres ne sont séparés, dans le rapport de présentation, que par l'analyse très succincte du patrimoine vernaculaire et l'exposé des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). **La MRAe recommande donc de fusionner ces deux chapitres traitant de la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

#### **b. Qualification des espaces consommés**

L'analyse de la consommation foncière comprend une estimation des surfaces concernées et une localisation des constructions, dont la carte devrait être complétée par une légende appropriée. Le rapport ne comprend aucune information sur l'occupation initiale des sols des parcelles concernées. **La MRAe**

20 Rapport de présentation, page 240

21 Rapport de présentation, page 28

recommande donc de compléter le rapport de présentation par une analyse qualitative de la consommation d'espaces, permettant notamment de différencier la part de densification de celle d'extension urbaine dans la consommation d'espaces récente.

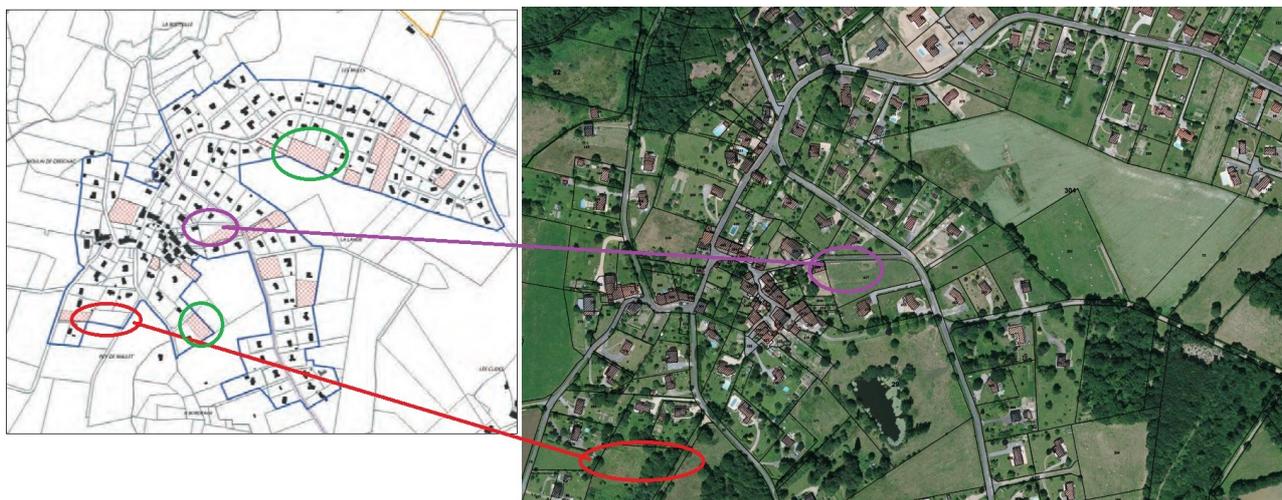
### c. Dents creuses

La carte localisant les dents creuses en 2015<sup>22</sup> n'est accompagnée ni d'une explication relative à la méthodologie de construction de cette carte, ni de lien explicite avec certaines des cartes figurant dans les analyses détaillées du bourg, des villages et des hameaux (chapitre 11.3). La MRAe recommande de compléter le document, par exemple par une mise en relation plus explicite des différents chapitres, afin de faciliter son appréhension.

La méthodologie mise en œuvre pour l'identification des dents creuses et des extensions urbaines n'est ainsi exposée qu'ultérieurement, dans le chapitre 11.3. Ces explications utilisent à plusieurs reprises le sigle PAU, qui désigne *a priori* les Parties Actuellement Urbanisées, mais qui n'est pas explicitement défini dans le rapport de présentation. **Ce sigle, repris également dans les chapitres suivants, n'est pas un sigle courant. Il doit donc être explicitement développé et devrait, autant que possible, être remplacé par le libellé littéral afin de faciliter la compréhension du document par le public.** Les parties actuellement urbanisées ne font pas l'objet d'une carte dédiée et ne sont pas spécifiquement reportées dans les cartes détaillées fournies dans la suite du chapitre 11.3. **La MRAe recommande donc de nouveau d'intégrer une carte figurant les parties actuellement urbanisées (cf. § II-4 ci-dessus).**

L'illustration présentée, intitulée « illustration de la méthodologie de délimitation de la PAU », concerne le « hameau de Greignac ». Cette illustration comprend trois cartes. Contrairement à ce que le titre global pourrait laisser entendre, à savoir une progression vers la définition des parties actuellement urbanisées, c'est la deuxième carte intitulée « dessin de la zone urbaine existante » qui comprend une représentation de la PAU. Ainsi, les explications et les illustrations relatives à la méthodologie comportent des lacunes et des ambiguïtés de nature à complexifier la compréhension de ce chapitre, pourtant relativement simple. **La MRAe recommande donc d'améliorer la présentation des explications proposées.**

Par ailleurs, la MRAe note que la zone urbaine existante dans l'illustration proposée comporte des parcelles non construites mais non ou partiellement retenues comme densifiables (cercles rouges et violets dans l'illustration ci-dessous) et des parcelles visiblement situées à l'extérieur de la zone actuellement bâtie mais comptabilisées comme « densifiables » (cercles rouges et verts ci-dessous). **Pour que la méthodologie employée soit clairement compréhensible, l'illustration proposée devrait donc être complétée par quelques explications. En tout état de cause, une parcelle située en continuité des parcelles bâties mais non entourée par des terrains bâtis ne devrait pas être comptabilisée comme une parcelle densifiable.**



Définition des secteurs densifiables (source : rapport de présentation, page 312) et photo aérienne (Source : IGN Géoportail)

La carte représentant les capacités résiduelles des zones à vocation économique<sup>23</sup> les figurent sous la légende « dents creuses ». **La MRAe considère que la typologie des parcelles ainsi identifiées, notamment au lieu-dit « Le Parc », fait de ces surfaces urbanisables de potentielles extensions**

22 Rapport de présentation, page 270

23 Rapport de présentation, page 272

**urbaines et non des dents creuses. La légende de la carte doit donc être corrigée.** De plus, la carte comprend des parcelles identifiées à la fois comme capacité résiduelle et comme ayant fait l'objet d'un permis de construire. Cette double identification est ambiguë. **L'existence d'un permis de construire devrait exclure les parcelles concernées des disponibilités foncières.**

**La MRAe recommande fortement que des compléments d'explication et de reprise soient apportés afin de déterminer clairement les espaces consommés et résiduels. Le PLU doit être mis en cohérence et présenté de manière accessible pour le public.**

## **C. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **1. Projet communal**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) décline les objectifs communaux « sur 12 ans » (page 22). À défaut de précision, cette mention désigne une période de 12 ans démarrant lors de l'approbation du document soit, *a priori*, en 2019 ou en 2020. Ainsi, l'échéance du PLU serait 2031 ou 2032. Dans le rapport de présentation, les explications relatives aux « calculs prospectifs » font état d'une période de référence 2015-2027<sup>24</sup>. **Le PADD et le rapport de présentation doivent donc être mis en cohérence.**

Le projet démographique est extrapolé à partir du nombre de logements à construire. La MRAe note d'une part que ce raisonnement est l'opposé de celui normalement attendu : l'objectif démographique est à déterminer en premier lieu et permet ensuite d'évaluer les besoins en logements. Par ailleurs, le rapport de présentation utilise pour cette extrapolation le ratio de 2,3 personnes par ménage. Le diagnostic socio-économique<sup>25</sup> ne fournit aucune donnée permettant de comprendre ce ratio. L'analyse des données INSEE<sup>26</sup> par la MRAe montre que la taille des ménages sur la commune est relativement stable depuis 10 ans : 2,54 personnes par ménage en 2006, 2,53 personnes par ménage en 2010, 2,50 personnes par ménage en 2015. **La MRAe recommande donc de justifier spécifiquement le ratio de 2,3 personnes par ménage retenu dans les calculs effectués afin de conforter la cohérence entre le nombre d'habitants attendus et le nombre de logements à construire .**

### **2. Répartition spatiale des capacités d'accueil**

Le PADD comprend une carte localisant les développements urbains prévus (page 10). La MRAe note que, là encore, l'appellation « village » dans cette carte n'est pas cohérente avec le rapport de présentation (page 117). Ainsi, la carte proposée induit le développement d'écarts (notamment l'Aumonerie et Mallevalle) dont l'urbanisation n'a pas été analysée dans le rapport de présentation car « leur taille ne permet pas l'accueil d'une population future » (page 117). Le lieu-dit l'Aumonerie comporte seulement 8 à 9 constructions et aurait vocation à en accueillir 3 de plus<sup>27</sup>. Sa petite taille et sa localisation au nord de la RN 141 ne permettent pas de conclure que cet ensemble est une « unité urbaine à part entière, participant pleinement au fonctionnement de la commune », tel que le rapport de présentation décrit les hameaux ayant vocation à se développer (page 314). Il en est potentiellement de même au lieu-dit « Beauséjour », qui n'aurait vocation à accueillir qu'une seule construction mais qui est très excentré du bourg et au cœur d'une zone identifiée dans le PADD comme étant à fort potentiel agricole. Le renforcement des hameaux et écarts devrait donc être questionné au regard de sa cohérence avec les objectifs globaux du projet de territoire.

La localisation éparpillée des constructions est de nature à affaiblir le rôle de centralité du bourg. Ainsi, le rapport indique que seuls 58 % des constructions se feront dans le bourg. Le dossier mentionne que les objectifs du SCoT (non opposables sur la commune dans l'attente de la révision du document) préconisent de localiser 70 % des constructions dans le bourg pour les communes de 2<sup>e</sup> couronne<sup>28</sup>. La répartition spatiale retenue n'a donc pas anticipé la mise en œuvre prochaine de la révision du SCoT. **La MRAe considère qu'elle doit être revue, s'agissant d'un sujet de cohérence territoriale, dont les conséquences sur les consommations foncières, les déplacements et les pressions sur les réseaux et équipements collectifs sont directes.**

Le rapport de présentation expose une description des zones densifiables et ouvertes à l'urbanisation avant une analyse détaillée des incidences au regard du parti d'aménager. Néanmoins, il ne comprend aucune description de zones étudiées et finalement non retenues, ne permettant pas ainsi d'appréhender la mise en œuvre d'une démarche d'évitement. **Au regard des enjeux environnementaux identifiés dans certaines**

24 Rapport de présentation, page 275

25 Rapport de présentation, pages 181 et suivantes

26 Source : Insee.fr

27 Rapport de présentation, page 322

28 Rapport de présentation, page 345

**zones (cf. § II-C-4 ci-dessous) et de la répartition spatiale dispersée retenue, la MRAe recommande de compléter le rapport en expliquant la démarche de sélection des zones urbanisables et les modalités d'intégration des enjeux environnementaux dans ce processus de choix.**

### **3. Faisabilité du projet communal au regard de l'assainissement**

La station d'épuration de la Balandie, desservant notamment le bourg, est saturée. Le rapport de présentation indique que cette situation est prise en compte (page 428) et explique ainsi que « Le raccordement de certaines zones à la STEP du centre bourg a été conditionné aux résultats de l'étude devant être menée. D'autres devront être dotées de stations de traitement dédiées, ou d'assainissement individuel. Ces précisions ont été inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ». Le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, présent dans les annexes sanitaires du projet de PLU, a été approuvé en décembre 2013 et le dossier n'évoque pas une potentielle révision de ce document à court terme. Ce zonage d'assainissement identifie, conformément à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel. Les OAP n'ont qu'un lien de compatibilité avec les permis d'aménager ou de construire et ne peuvent pas contredire le zonage d'assainissement, qui a une portée juridique supérieure.

Or, les OAP des secteurs « La Garenne » et « Rivailles » préconisent un assainissement individuel alors que le zonage d'assainissement les classe partiellement en assainissement collectif. Il en est de même pour la zone à vocation d'équipements 1AUe pour laquelle une option « assainissement individuel » est évoquée alors que l'ensemble de la zone est en assainissement collectif selon le zonage d'assainissement.

De plus, les préconisations d'assainissement non collectif, ou de stations d'épuration dédiées, ne sont accompagnées d'aucune analyse préalable sur, respectivement, la capacité à l'auto épuration des sols et les milieux récepteurs des eaux épurées. Certains secteurs sont pourtant limitrophes de milieux sensibles du point de vue de l'environnement, voire plus spécifiquement de l'eau (zones humides, ruisseaux, etc.). Pour le secteur de la « Route du Dolmen », l'OAP préconise ainsi une station d'épuration propre à la zone. Le rapport indique que le rejet se fera dans le Breuil sans analyser plus précisément l'état de ce cours d'eau, notamment physico-chimique, et les débits constatés ne sont décrits dans aucune des parties du rapport de présentation.

**La MRAe considère donc que l'ensemble des dispositions prévues pour l'assainissement doivent être revues afin d'évaluer en amont les incidences potentielles sur les milieux naturels proches, de démontrer la cohérence entre l'accueil de la population et l'innocuité des rejets d'effluents et d'utiliser les outils réglementaires adaptés pour la mise en œuvre des préconisations.**

### **4. Densité et consommation d'espaces**

L'exposé du projet communal indique que l'objectif retenu est une densité de dix logements par hectare, puis précise qu'il faut appliquer une majoration des surfaces à urbaniser pour intégrer les voiries et réseaux divers. Un coefficient majorateur de 20 % est ainsi appliqué. La MRAe note que la densité réelle est ainsi faible, notamment au regard du caractère périurbain de la commune et donc de la pression foncière constatée. L'analyse des densités préconisées, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les différentes parcelles urbanisables dans les hameaux et villages (sans réalisation de nouvelle voirie en général) montre en effet une densité nettement inférieure à dix logements par hectare (soit 1 000 m<sup>2</sup> par logement), allant jusqu'à 4 891 m<sup>2</sup> pour 2 logements au hameau La Merlie. **La MRAe considère donc que les densités préconisées ne répondent pas aux objectifs nationaux fixés par le législateur en matière de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et doivent être réévaluées.**

### **5. Évaluation des incidences des développements urbains**

#### **a. Remarques générales sur l'évaluation des incidences du zonage retenu sur l'environnement**

Le manque d'information dans le diagnostic ou dans l'analyse de l'état initial de l'environnement souligné précédemment ne permet pas d'apprécier pleinement les incidences du plan sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la gestion de la ressource en eau et sa préservation.

**Une fois ces éléments complétés, il appartiendra au rapport de présentation de les intégrer dans toutes ses composantes et d'apprécier les incidences du projet à cet égard. Les remarques développées ci-après ne sauraient donc constituer une véritable appréciation de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU, mais uniquement des pistes d'amélioration du document afin de lui permettre à la fois :**

- de remplir pleinement son rôle d'information du public ;
- et de justifier la mise en œuvre des principes définis aux articles L. 101-1 à 3 du Code de l'urbanisme.

**De plus, la Mission Régionale d'Autorité environnementale estime que la méthode retenue pour évaluer les incidences du plan sur l'environnement ne permet pas de bénéficier d'une estimation réaliste de celles-ci.**

Dans un souci de clarté, les explications techniques spécifiques à ce point sont exposées dans l'annexe n°1 au présent avis.

Enfin, la MRAe constate que les trois mentions de visites terrain faites dans le dossier<sup>29</sup> ne précisent pas la ou les périodes auxquelles les visites ont eu lieu ni les composantes écologiques expertisées. **La MRAe rappelle que le choix d'une période appropriée conditionne la qualité et la pertinence des observations faites pendant ces visites terrain. La MRAe recommande donc de compléter le dossier avec ces informations.**

#### b. Secteur « Bourg les Marronniers »

Malgré une formulation ambiguë<sup>30</sup>, les premières explications relatives au secteur « Bourg les Marronniers » font apparaître de forts enjeux environnementaux, sans toutefois les détailler. Les compléments apportés dans la partie « études des incidences du zonage »<sup>31</sup> indiquent que les espèces protégées identifiées sont les suivantes : Gros-becs, Orchis mâles et Fougères scolopendres. La cartographie fournie pour décrire le secteur ne précise pas les points de contact avec ces espèces. L'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone à la réalisation d'une notice d'impact préalable. **Outre le fait que le contenu de cette notice ne soit pas explicité, la MRAe rappelle qu'il est réglementairement impossible de conditionner un aménagement à une étude préalable. L'analyse détaillée doit être réalisée dans le cadre du PLU.**

**Dans l'état actuel du dossier, et notamment en l'absence d'étude préalable détaillée, l'ouverture à l'urbanisation immédiate de cette zone ne paraît donc pas cohérente au vu des informations partielles fournies. La MRAe recommande un report, a minima, de l'ouverture à l'urbanisation en application de la démarche Éviter/Réduire/Compenser.**

De plus, un tiers du secteur est occupé par un boisement qualifié de « stratégique ». La MRAe considère que la protection de ce boisement par la seule OAP est insuffisante, car l'OAP n'entretient qu'un simple lien de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme. Un classement des parties boisées en zone naturelle N ou en zone urbaine jardin (à l'instar des parcelles limitrophes) serait plus opportun, interdisant de fait la constructibilité de ces espaces boisés. La mise en œuvre de protections spécifiques de type « espace boisé classé » ou « secteur à protéger pour des motifs écologiques » (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) pourrait également être appropriée. **Si l'ouverture à l'urbanisation était néanmoins envisagée, la MRAe considère que les outils réglementaires adaptés à la protection des enjeux environnementaux forts identifiés devraient être mis en place.**

#### c. Secteur Bagoulas

Le chapitre relatif aux hameaux<sup>32</sup> préconise l'absence de développement du hameau de Bagoulas : « Le classement le plus pertinent pour le hameau de Bagoulas serait Naturel, en raison de la présence d'un cœur de nature, de zones humides et de boisements à proximité immédiate. », en indiquant de plus, que « le comblement de ces espaces permettrait la poursuite du développement linéaire ce qui est contraire aux réglementations en vigueur. ». L'exposé relatif à ce hameau dans la partie justification des choix<sup>33</sup> indique qu'il est possible de réaliser, dans ce hameau, quatre constructions en dent creuse et intensification. L'évaluation des incidences environnementales<sup>34</sup> ne mentionne aucun des enjeux pré-cités (biodiversité, paysages) et conclut finalement à une incidence environnementale positive de l'urbanisation de ce secteur.

29 Rapport de présentation, page 49 : « plusieurs alignements d'arbres ont été repérés lors de la sortie terrain »  
Rapport de présentation, page 426 : « ces données bibliographiques [...] ont été complétées par des sorties sur le terrain... »

Rapport de présentation, page 433 : « l'occupation du sol est [...] complétée par des sorties sur le terrain... »

30 Rapport de présentation, page 336 : « Plusieurs motifs expliquent le choix du PLU de permettre l'urbanisation de ce secteur : [...] - Des espèces protégées ont été recensées sur le site du secteur. »

31 Rapport de présentation, page 449

32 Rapport de présentation, page 126

33 Rapport de présentation, page 318

34 Rapport de présentation, page 521

La MRAe considère d'une part, que l'explication des choix est insuffisante, voire incohérente au regard des enjeux environnementaux identifiés, et d'autre part, que la conclusion d'une incidence globale positive doit être revue.

#### d. Secteur Chardailac

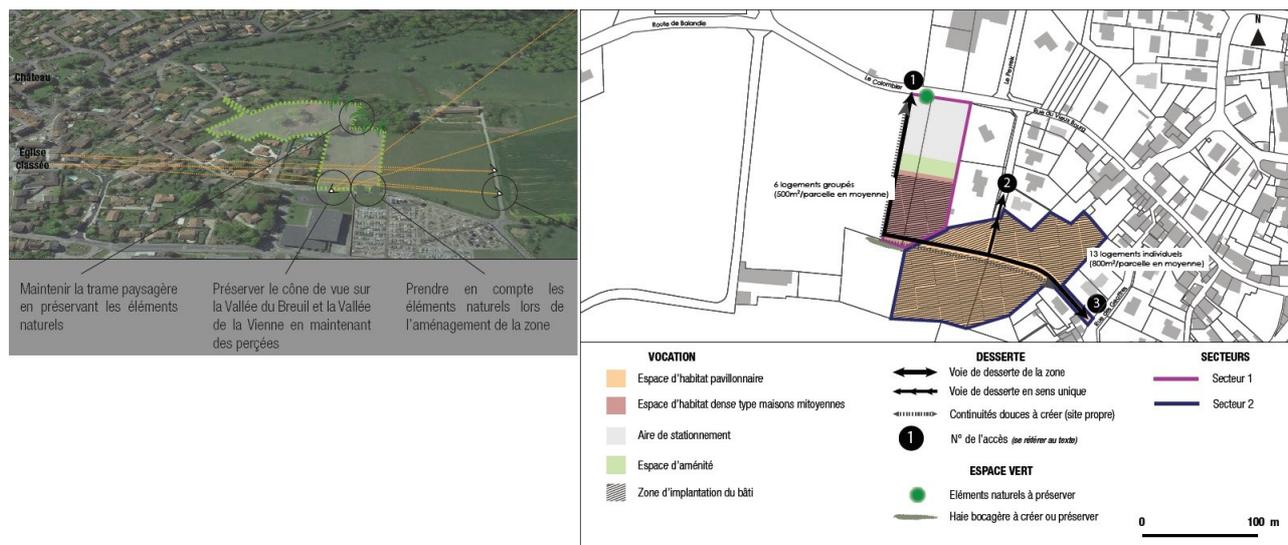
Le projet de PLU prévoit un renforcement notable du hameau de Chardailac (dix constructions potentielles). Cela correspond à une augmentation de près de 50 % du nombre de constructions existantes. Les explications fournies dans le rapport de présentation (pages 317 et 522 notamment) soulignent l'opportunité de densification mais semblent sous-évaluer les enjeux associés. En effet, contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation, la MRAe considère qu'un éloignement de 4,5 km entre le bourg et le hameau ne permet pas « de bénéficier facilement des services et équipements ». De plus, aucun des paragraphes relatifs au hameau n'évoque la proximité de la carrière et ses incidences potentielles (paysage, trafic, bruit) sur le hameau. Dès lors, **la MRAe considère que l'évaluation des incidences de l'urbanisation du hameau de Chardailac est insuffisante et ne devrait pas, en tout état de cause, induire une conclusion d'incidence globale positive.**

#### e. Zone d'activités économiques des Bouiges

La zone d'activités économiques des Bouiges comprend de nombreux enjeux environnementaux<sup>35</sup>, en lien notamment avec des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Cela induit, dans le parti d'aménager retenu, de fortes contraintes sur la moitié des surfaces retenues. **La MRAe considère que la localisation retenue, disjointe des zones d'activités existantes, et les forts enjeux environnementaux identifiés, auraient dû susciter des réflexions sur une localisation alternative. La recherche d'évitement n'est pas explicitée dans le dossier. Dans la mesure où l'OAP ne permet au mieux qu'une réduction des impacts, la MRAe recommande de reconsidérer l'opportunité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone d'activités en raison des forts enjeux environnementaux.**

#### f. Secteur Le Colombier

Le rapport de présentation identifie deux points de vue paysagers à préserver, dont un localisé au lieu-dit « Le Colombier », en indiquant que « ces éléments devront être pris en compte dans la suite de l'étude » (page 99). Les développements relatifs à la zone 1AU Le Colombier dans le rapport de présentation ne détaillent pas spécifiquement la thématique du paysage mais celle-ci est explicitée dans l'OAP (Pièce 4, page 27). La reprise de ces éléments dans le rapport de présentation permettrait une meilleure appréhension des enjeux et des explications fournies. La MRAe note néanmoins que le parti d'aménager retenu dans l'OAP ne reprend pas graphiquement la préservation du cône de vue (cf. illustration ci-dessous). **L'OAP n'est donc pas cohérente avec les enjeux identifiés. La MRAe recommande de la compléter avec des préconisations adaptées à l'enjeu paysager.**



Extraits de l'OAP Colombier (Schéma des enjeux et parti d'aménager)

La MRAe note par ailleurs qu'aucune analyse paysagère n'est fournie sur la zone 2AU limitrophe. Elle présente pourtant des enjeux paysagers conséquents dans la mesure où elle propose un point de vue lointain (cf. illustration ci-dessous). La MRAe considère qu'une prise en compte de ces enjeux est nécessaire dès le présent projet de PLU, même si la zone n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. En effet, cela pourrait induire un retrait total de l'urbanisation de ce secteur, susceptible d'influer sur l'ensemble du document. **La MRAe recommande donc de compléter le rapport de présentation par une analyse des incidences paysagères de la zone 2AU le Colombier et d'explicitier les mesures d'évitement des impacts.**



*Prise de vue depuis la route Le Colombier longeant le sud du Cimetière (source : Google Street View)*

La MRAe note que, comme pour le secteur du Marronnier, l'OAP conditionne l'ouverture de la zone 1AU à la réalisation d'une notice d'impact préalable. **La MRAe rappelle de nouveau qu'il n'est réglementairement pas possible de conditionner un aménagement à une étude préalable et que l'analyse détaillée doit être réalisée dans le cadre du PLU. En l'absence de cette analyse, l'ouverture à l'urbanisation devrait être différée.**

#### g Zone du Village vacances

Au sud du bourg, le projet de PLU comporte une zone à vocation touristique Ut, composée pour 1,15 hectares d'un village vacances et pour 1,8 hectares d'une extension de la zone touristique. Aucune explication n'est fournie sur le classement réglementaire proposé (Ut et non 1AUt) et sur le projet touristique motivant cette extension. **La MRAe recommande donc de compléter le rapport de présentation avec ces éléments.**

Par ailleurs, le rapport indique, sans explication particulière, que la zone ne fait pas l'objet d'une OAP. Les différents éléments de diagnostic présentés<sup>36</sup> font apparaître des enjeux environnementaux relativement forts : alignement d'arbres à préserver entre le village vacances existant et l'extension, vues paysagères, point d'eau non caractérisé au sud de la zone, ruissellement. Seul ce dernier point est encadré par le règlement (surface enherbée minimale et obligation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle). Les autres items ne font pas l'objet de préconisations. **Afin de permettre une prise en compte optimale des enjeux identifiés, la MRAe recommande donc l'ajout d'une OAP pour l'extension de la zone Ut et la mise en place, le cas échéant, d'outils réglementaires appropriés pour la sauvegarde des espaces naturels à préserver.**

### **6. Zone maraîchère et aire de covoiturage**

Le règlement graphique comprend un emplacement réservé ER13 couvrant une surface importante : 16,3 hectares. Le motif indiqué est « élargissement de la route ». La MRAe note que cet emplacement réservé comprend effectivement des surfaces situées de part et d'autre de la RD 2 000, mais est principalement constitué d'une grande superficie à l'intersection entre la RD 2 000 et RD 47, comprenant notamment l'aire de covoiturage existante. **La MRAe recommande de compléter le rapport de**

36 Rapport de présentation, page 486

**présentation par des explications relatives aux projets d'aménagement envisagés et de faire le cas échéant une mise en relation explicite entre la volonté affichée dans le PADD d'étendre l'aire de covoiturage et cet emplacement réservé.**

De plus, cet emplacement réservé ER13 couvre une partie de la zone Am dont la vocation est l'exploitation des terres agricoles à vocation maraîchère<sup>37</sup>. **La MRAe recommande donc de démontrer la cohérence entre ce zonage protecteur Am et l'emplacement réservé ER13.**

### **7. Zones humides**

Le rapport de présentation ne comprend aucune analyse des protections réglementaires mises en œuvre pour protéger les zones humides. Le rapport indique que « des Zones Naturelles Protégées (Np) ont été identifiées sur les emprises correspondantes aux points de vue, aux zones humides et aux cours d'eau à protéger de toute nouvelle urbanisation » (page 426). La comparaison entre les zones humides pré-localisées par le Bassin de la Vienne<sup>38</sup> et le règlement graphique montre néanmoins qu'une partie des zones humides est classée en zones agricole A et naturelle N. Le règlement écrit de ces zones autorise notamment toutes les constructions agricoles et les affouillements et exhaussements. **Dès lors, la MRAe considère que la protection réglementaire des zones humides est insuffisante et recommande la mise en œuvre des outils réglementaires adaptés (zonage naturel protégé Np, trame, etc.) en vue de leur préservation.**

### **8. Compatibilité avec les documents de rang supérieur**

Comme évoqué précédemment, le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse de la compatibilité du document avec les documents de rang supérieur. Ceux-ci sont sommairement décrits dans le rapport de présentation (pages 17 et suivantes) mais ne sont plus évoqués dans le reste du document. La MRAe souligne notamment la nécessité de l'analyse de la compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Limousin, qui sont explicitement cités dans le PADD. L'intégration de cartographies issues du SRCE permettrait également de comprendre certaines analyses détaillées (pour le secteur des Bouiges par exemple) qui évoquent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans le SRCE.

---

37 Rapport de présentation, page 359

38 Rapport de présentation, page 40

### III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Verneuil-sur-Vienne vise à encadrer le développement du territoire pour les douze prochaines années, en visant notamment l'accueil de 1 000 habitants.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale souligne que les éléments l'ayant amenée à soumettre l'élaboration du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale n'ont manifestement pas été pris en compte de manière suffisante.

Le rapport de présentation doit être complété pour contenir toutes les parties réglementairement indispensables (analyse de la compatibilité avec les documents de rang supérieur, étude des incidences Natura 2000) et le résumé non technique doit être amélioré. La MRAe recommande également de compléter le diagnostic afin de conforter l'analyse des incidences du projet de PLU, notamment sur l'assainissement, la défense incendie et l'eau potable.

Les développements relatifs aux paysages doivent également être complétés ou corrigés pour supprimer des ambiguïtés qui nuisent à la bonne compréhension des enjeux du territoire.

La MRAe relève plusieurs approximations sémantiques sur des thèmes importants – densification/extension, hameau/village, etc. Cela est de nature à compromettre la compréhension du projet communal et l'analyse de la cohérence interne du document, notamment au regard des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Une mise en cohérence de l'ensemble du dossier est donc nécessaire et attendue.

Le document souffre de nombreux manques d'informations ou d'explications permettant d'apprécier la manière dont le PLU a été construit. De manière spécifique, la méthodologie retenue pour apprécier les incidences du plan sur l'environnement n'apparaît pas adaptée et mérite d'être revue et expliquée afin de fournir un véritable élément d'appréciation objective de ces incidences pour le public. En particulier, le choix d'un classement en seconde couronne de l'agglomération limougeaude et l'absence de définition suffisamment précise de l'enveloppe urbaine actuelle conduisent à prévoir une ouverture à l'urbanisation ne prenant pas en compte les enjeux environnementaux, notamment en termes d'économie d'espaces. Elle doit donc être réévaluée.

Au regard de l'absence totale d'informations sur les aménagements possibles de la station d'épuration desservant le centre-bourg (et leur temporalité), la MRAe considère que les justifications du projet communal n'apportent pas les garanties suffisantes pour une mise en œuvre limitant les impacts environnementaux. Le projet et sa déclinaison réglementaire doivent donc être revus et réévalués en analysant spécifiquement les incidences des options retenues en lieu et place d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif (assainissement individuel ou stations privées par exemple).

En l'état actuel du dossier, les incidences environnementales du plan ne peuvent pas être correctement évaluées. En conclusion, la Mission Régionale d'Autorité environnementale considère que le projet devrait être repris et lui être à nouveau soumis avant qu'il ne soit porté à l'information du public.

Le membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO

## Annexe n°1

Le rapport de présentation expose la méthodologie retenue afin de permettre d'analyser les incidences du règlement graphique sur l'environnement (pages 431 et suivantes).

La méthodologie applique une valeur écologique initiale (Vei) à chaque secteur, fondée sur un tableau de correspondance entre grande typologie de milieux et valeur écologique. Ce système, s'il permet une graduation simple de la valeur écologique d'un milieu naturel, ne tient pas compte de l'état des différents milieux et de leur fonctionnalité<sup>39</sup>, réduisant ainsi le caractère pertinent de la méthode.

Afin d'apprécier l'incidence sur l'environnement du zonage retenu, la méthode proposée calcule ensuite les incidences négatives du zonage au regard de trois critères : biodiversité, corridors écologiques et atteinte aux zones humides, avec une gradation de 0 à 3 de l'atteinte éventuelle. Une fois ces valeurs estimées, une variable In (incidence négative) est déterminée, en réalisant une moyenne de ces trois gradations. L'estimation des incidences positives (Ip) procède du même raisonnement, mais à la différence des incidences négatives, la valeur des incidences positives est comprise entre 0 et 1 et est évaluée sur sept critères (zones non constructibles, préservation des éléments végétaux, revêtements perméables, mutualisation des stationnements, gestion des eaux de ruissellement, mobilités douces, énergies renouvelables) ou 6 critères (idem sauf mutualisation des stationnements) pour les zones d'évolution de l'existant.

La méthode estime enfin l'incidence globale du zonage sur l'environnement en appliquant la formule suivante :  $(Vei)-(In)+(Ip)=$  Valeur écologique finale (Vef). Ce résultat a vocation à porter une appréciation globale sur l'incidence du zonage retenu sur l'environnement.

À ce titre la méthode contient des biais induisant des estimations manifestement erronées des incidences potentielles :

- les incidences négatives sont calculées systématiquement au regard de trois critères, que ceux-ci soient initialement présents ou pas. Ce faisant la valeur In est systématiquement amoindrie en l'absence d'incidence sur un des trois critères (particulièrement celui lié à la présence des zones humides) ;
- les valeurs des incidences positives Ip devraient être expliquées et justifiées. Notamment la valeur systématiquement utilisée de +0,75 relative à la gestion des eaux de ruissellement devrait être détaillée au regard de l'absence de certitudes quant à la mise en place de dispositifs de gestion adéquats ;
- la valeur écologique finale d'un site urbanisé peut être supérieure à celle d'un espace naturel de type prairie, à l'instar du secteur de la route des Dolmens (Vef = 3,8, Vei d'une prairie = 2), ce qui ne reflète manifestement pas la réalité ;
- la valeur écologique finale peut être supérieure à la valeur écologique initiale, alors que l'aménagement induit de fait la destruction d'espaces naturels et agricoles. Cela est notamment le cas pour la moitié des « zones d'évolution de l'existant », dont la valeur écologique augmente après densification ou extension.

---

39 Par exemple, une zone d'eau douce stagnante fonctionnelle, valorisée à 3, sur l'échelle donnée, aurait la même valeur qu'elle soit eutrophisée ou parfaitement fonctionnelle.