



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de Condat-sur-Vienne (87)**

n°MRAe 2019ANA184

dossier PP-2019-8626

**Porteur du Plan (de la Procédure) :** commune de Condat-sur-Vienne

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 15 juillet 2019

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 30 juillet 2019

## 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 à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 24 septembre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégué cité 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.*

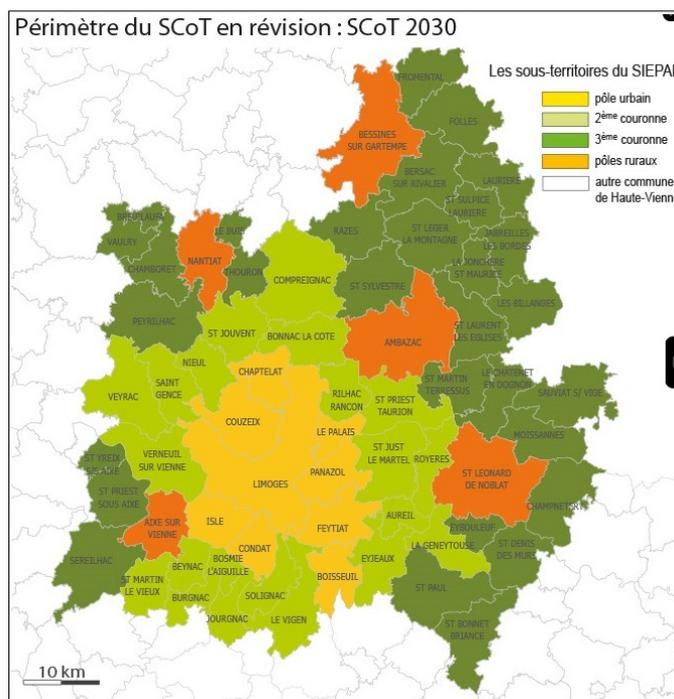
## I. Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Condat-sur-Vienne, située à six kilomètres au sud de Limoges, s'étend sur une superficie de 1 546 ha et comptait 5 088 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.



Localisation de la commune – extrait rapport d'évaluation environnementale page 125

À une échelle plus large, la commune est incluse dans le périmètre de la communauté d'agglomération de Limoges Métropole qui compte 20 communes et qui dispose de la compétence en matière d'urbanisme. Elle est également incluse dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération de Limoges, approuvé en 2011, qui s'étend sur 49 communes, et dont la révision étendue à 65 communes est en cours. Son projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs projetés<sup>1</sup> reposent sur un scénario d'augmentation de population de 21 000 habitants à l'horizon 2030.



Périmètre du SCoT en révision – site internet du SIEPAL

<sup>1</sup> Selon le site internet du Syndicat Intercommunal d'Équipements et de Programmation de Limoges (SIEPAL) en charge de la révision du SCoT

À l'échelle de la commune de Condat-sur-Vienne, le projet de PLU révisé affiche un objectif d'accueil de 478 habitants supplémentaires sur 10 ans.

La révision du plan local d'urbanisme fait l'objet, de manière volontaire, d'une évaluation environnementale, qui constitue une démarche ayant 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 dossier (rapport de présentation et rapport d'évaluation environnementale).

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

Le rapport de présentation du PLU comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Plusieurs incohérences ont néanmoins été constatées sur les différents documents constitutifs du dossier, notamment sur les zones ouvertes à l'urbanisation, qui diffèrent entre le rapport de présentation et le rapport d'évaluation environnementale. Le secteur 2 AU (1,7 ha) évoqué dans les rapports figure en zone Ault sur le plan de zonage. La légende des secteurs N figurant dans le plan de zonage est erronée. Le résumé non technique se réfère en partie aux dispositions du PLU de Solignac. **Il conviendrait de rectifier et mettre en cohérence l'ensemble des éléments constitutifs du PLU.**

### **A. Diagnostic socio-économique**

#### **1. Evolution démographique**

Le rapport présente les données d'évolution de la population, en prenant en compte les données issues du recensement de 2017 de l'INSEE. La commune connaît une évolution démographique constante depuis 1970 avec une variation annuelle de l'ordre de 1 à 1,2 % ces dernières années.

L'analyse de l'évolution de la composition de la population par tranches d'âge révèle un phénomène de vieillissement de la population avec l'augmentation des plus de 60 ans qui représentent 26,8 % de la population communale en 2014.

#### **2. Parc de logements**

En 2014, la commune de Condat-sur-Vienne disposait de 2 176 logements, dont une très grande majorité de résidences principales. Sur la période allant de 2006 à 2010, il a été constaté la création d'environ 39 logements supplémentaires par an.

Le nombre de logements vacants est également en constante évolution depuis 1999, avec un taux de vacance évalué à 4,8 % en 2014.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux de logements sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) était de 13,5 % soit un total de 290 logements locatifs sociaux, qui reste toutefois inférieur à l'objectif de 20 % auquel la commune est soumise.

Il y a lieu de noter que Limoges Métropole a engagé l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période allant jusqu'à 2024. Les objectifs de production de logements pour la commune de Condat-sur-Vienne ont été estimés à 193, soit une moyenne de 19 par an, en prenant également en compte les obligations de rattrapage de la loi SRU en matière de logements sociaux.

#### **3. Emplois – zones d'activités**

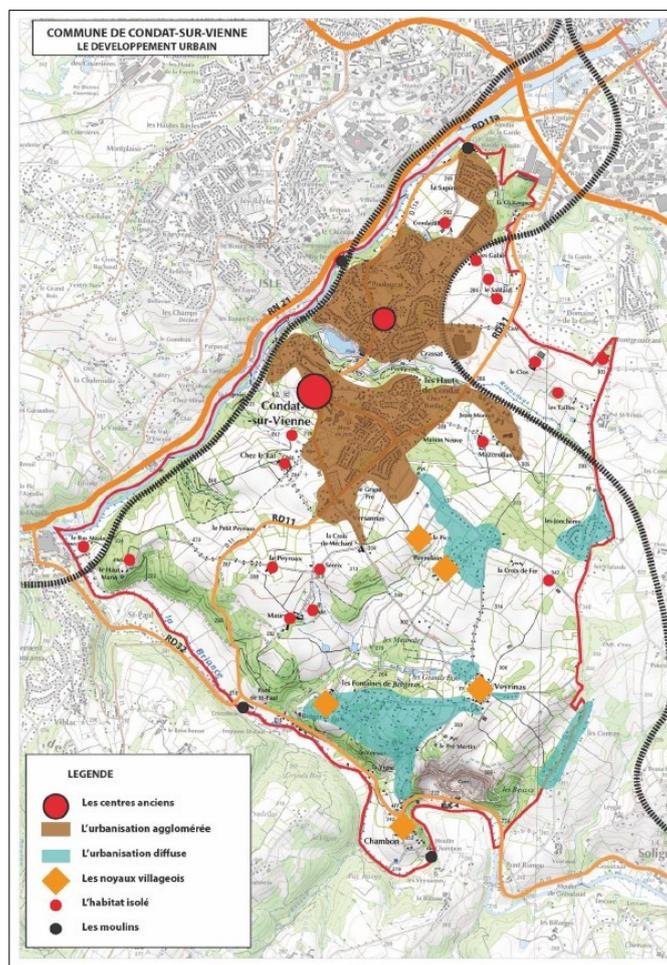
Au cours des dernières années, l'évolution de la population active est disparate sur le territoire de Limoges Métropole. Entre 2008 et 2013, avec une perte de 58 actifs, Condat-sur-Vienne fait partie des communes perdant de l'activité. L'évolution négative des emplois traduit également une faible attractivité économique de la commune.

La commune possède une zone d'activité économique (Z.A. Jean Monnet) sur sa partie ouest gérée par Limoges Métropole. Cette zone à vocation artisanale, créée en 1991, s'implante sur une surface de 37,2 ha, entièrement occupée.

En termes d'agriculture, le territoire présentait en 2010 une Surface Agricole Utile (SAU) de 600 ha, en baisse modérée par rapport aux années précédentes. En 2010, 13 exploitations agricoles ont été recensées sur le territoire communal.

#### **4. Développement urbain - Analyse de la consommation d'espaces**

La commune de Condat-sur-Vienne s'articule autour de deux centralités (centre-bourg et centre de Poulouzat) séparés par la vallée du Rigouroux.



Développement urbain de la commune – extrait rapport de présentation page 87

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2005 et 2015 montre que 54 ha ont été consommés sur cette période, avec en moyenne 1 300 m<sup>2</sup> par nouvelle construction.

## B. Analyse de l'état initial de l'environnement

### 1. Le milieu physique et les risques associés

La commune de Condat-sur-Vienne est localisée dans un secteur de plateaux caractérisé par un réseau hydrographique relativement dense et des vallées marquées. La commune présente la vallée de la Vienne en partie ouest, et la vallée de la Briance en partie sud. Deux autres cours d'eau, la Valoine et le Rigouroux, affluents de la Vienne traversent également le territoire communal.

Plusieurs nappes d'eau souterraines sont recensées, mais aucun captage d'alimentation en eau potable n'est en revanche répertorié sur la commune

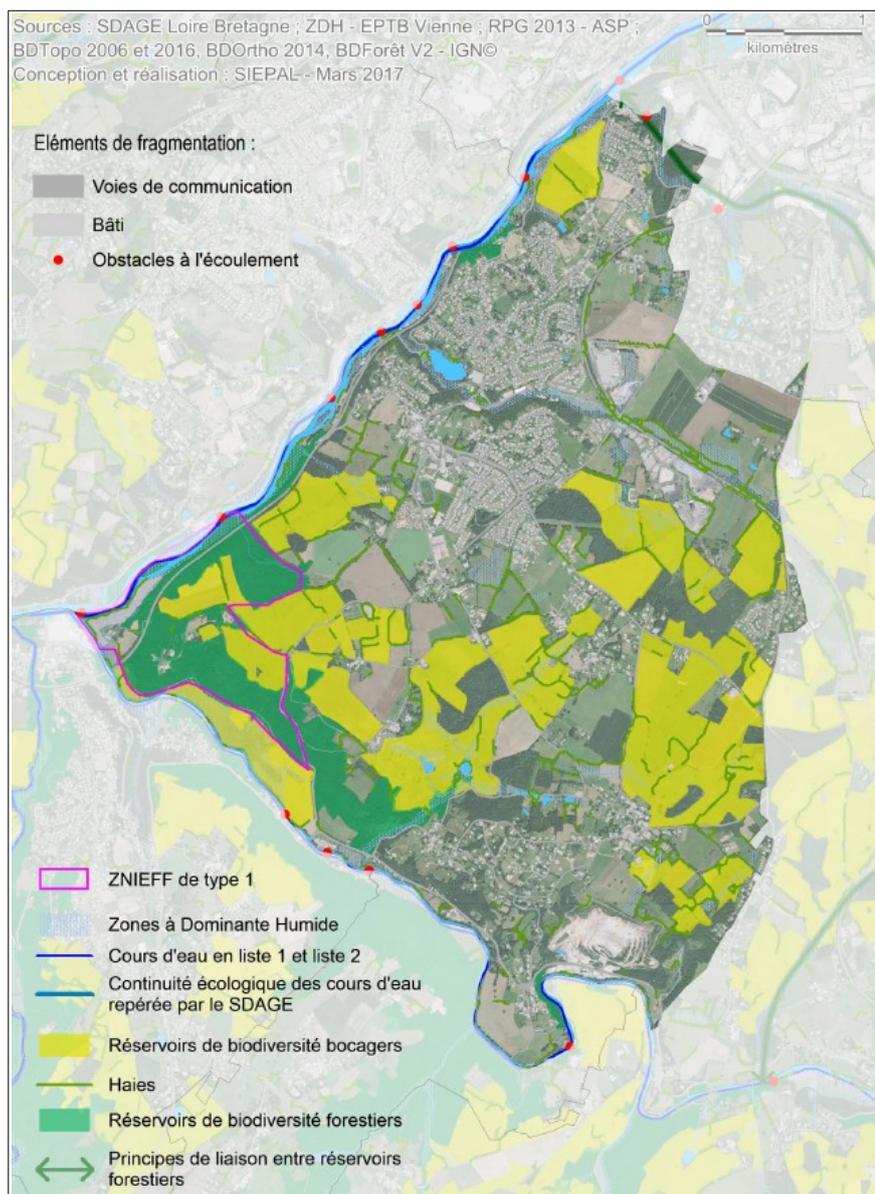
Plusieurs zones humides sont recensées sur le territoire, dont la cartographie figure en page 165 du rapport.

Il y a également lieu de noter la présence d'une carrière en exploitation au sud du territoire communal (carrière de Chambon).

### 2. Le milieu naturel

La commune de Condat-sur-Vienne n'intercepte aucun site Natura 2000. Elle intercepte en revanche la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de la « Vallée de la Vienne à la confluence de la Briance », présentant un intérêt floristique avec notamment la présence du Lys Martagon.

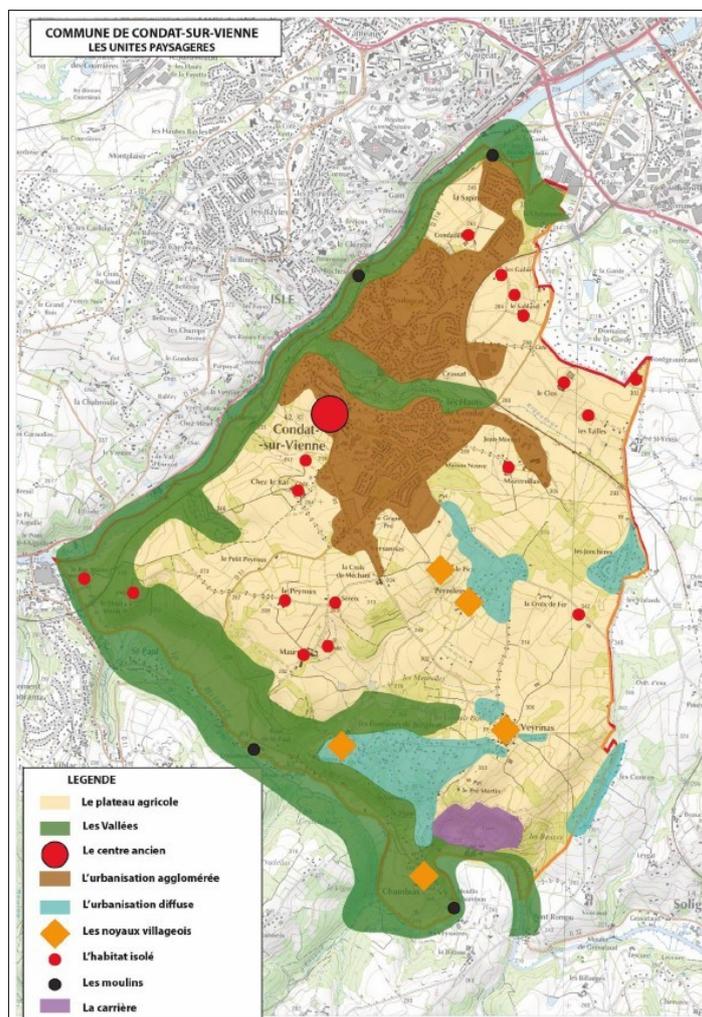
Le territoire présente une mosaïque de milieux permettant l'accueil d'une faune diversifiée, notamment de reptiles, d'amphibiens, d'oiseaux, de mammifères et d'insectes. Les cours d'eau de la Vienne, de la Briance et les zones humides associées, ainsi que les forêts et le réseau de haies constituent les éléments principaux de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors), représentée de manière cartographique en page 198 du rapport et reprise ci-après.



Continuités écologiques – extrait rapport page 198

### 3. Le paysage et le milieu humain

En termes de paysage, le territoire se scinde en deux parties : le nord de la commune, largement urbanisé, et le sud, aux qualités paysagères plus marquées, avec les rivières de la Vienne et de la Briançe qui offrent des reliefs encaissés, boisés et des éléments remarquables du patrimoine (moulins, châteaux, maisons de maîtres). Certains secteurs, indiqués en bleu dans la carte ci-après, sont caractérisés par une problématique d'urbanisation diffuse.



Les unités paysagères – extrait rapport de présentation page 108

Concernant l'**assainissement**, le rapport<sup>2</sup> précise que la zone agglomérée du bourg de Condat est collectée et traitée par la station d'épuration principale de Limoges Métropole qui ne présente pas de problème de capacité. Le transfert des effluents est assuré par une succession de postes de refoulement en cascade sur Condat puis Isle avant de rejoindre la station d'épuration. Le rapport précise toutefois que ces postes de pompage **connaissent des dysfonctionnements ponctuels mais réguliers**, liés à des insuffisances de dimensionnement au regard du développement de l'urbanisation ces dernières années. Le rapport indique également qu'une augmentation de l'urbanisation ne peut être envisagée sans un système de transfert des effluents revu au regard des risques de pollution des milieux aquatiques.

Le dossier présente en annexe le zonage d'assainissement de la commune. Quelques secteurs de la zone agglomérée du bourg figurent en « zone d'assainissement collectif en projet » ou en « zone raccordable en cas d'urbanisation ».

En termes d'assainissement autonome, 382 installations ont été répertoriées sur la commune. Sur ces installations, seules 23,3 % ont été considérées comme conformes suite aux opérations de contrôle réalisées. Aucune carte d'aptitude des sols à l'auto-épuration n'est en revanche fournie dans le dossier, **ce qui ne permet pas d'apprécier les enjeux du territoire en la matière. Le dossier doit donc être complété sur ces points.**

En termes d'**inondation**, la commune est concernée par le risque de débordement des principaux cours d'eau du secteur d'étude (Vienne, Valoine et Briançe), qui font l'objet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi).

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

#### 1. Évaluation des besoins en logements et consommation d'espaces pour l'habitat

Le rapport<sup>3</sup> de présentation rappelle les dispositions du SCoT de 2011 de l'agglomération de Limoges.

Sur la base de quatre scénarios différenciés selon les hypothèses de croissance démographique (variant de 0,6 % à 1,2%), la collectivité a élaboré le projet de PLU de Condat-sur-Vienne en retenant l'hypothèse d'une croissance de 0,6 % par an à l'horizon 2030, conduisant ainsi à l'accueil de 478 habitants supplémentaires. En prenant en compte la mobilisation de 50 % des logements actuellement vacants, le besoin théorique estimé en nouveaux logements est compris entre 201 et 210.

Le rapport<sup>4</sup> présente sur cette base une évaluation du besoin foncier correspondant. Pour ce faire, le rapport indique prendre en compte une densité de 20 logements par hectare préconisée par le futur SCoT pour les communes de deuxième couronne (correspondant à un besoin foncier brut de 10,35 ha), et en tenant compte d'un pourcentage pour les voiries (12%) et d'un coefficient de rétention foncière de 1,5. Le besoin foncier est dès lors estimé à 17,4 ha.

Sur cette partie, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) note la pertinence des choix faits en matière de scénario démographique et de remobilisation de la vacance, mais estime nécessaire de remettre en perspective les hypothèses d'évolution de la population avec celles du SCoT en cours de révision pour la commune de Condat-sur-Vienne. **Il y aurait en particulier lieu de préciser les dispositions prévues en termes de densité, Condat-sur-Vienne étant considérée comme faisant partie du pôle urbain et non de la deuxième couronne. Il y aurait enfin lieu de justifier le fort coefficient de rétention foncière appliqué pour l'estimation des besoins en foncier. En l'état, le besoin foncier estimé à 17,4 ha n'est pas démontré et paraît excessif.**

En termes d'ouverture à l'urbanisation, le rapport<sup>5</sup> présente un récapitulatif des surfaces urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle.

GRANDES FAMILLES DE ZONES	SUPERFICIE DANS LE PLU APPROUVE EN 2005	SUPERFICIE DANS LE PROJET DE PLU 2019	EVOLUTION
U	357.3 ha	270.9 ha	-24%
AU	77.4 ha	9.6 ha	-87.5%
A	552.3 ha	597 ha	+8%
N	534.7 ha	643.5 ha	+20.5%
TOTAL	1521 ha	1521 ha	

Tableau récapitulatif des surfaces- extrait rapport de présentation page 313

Le projet de PLU prévoit une surface de 9,6 ha en zone à urbaniser, dont 7,9 ha en zone 1AU et 1,7 ha en zone 2AU (la zone 2AU n'apparaît toutefois pas dans le plan de zonage). La justification du dimensionnement de l'enveloppe des surfaces à urbaniser au regard du potentiel existant dans les zones urbaines reste cependant difficilement compréhensible à la lecture du dossier. Le rapport<sup>6</sup> évoque également une surface nette totale de 10,6 ha permettant l'accueil de 247 logements, ce qui diffère des besoins initialement estimés dans le rapport de présentation.

**Pour une meilleure compréhension du public, la MRAe estime nécessaire de compléter le rapport en présentant une analyse du potentiel urbanisable dans les zones U du projet de PLU, et de justifier l'enveloppe des surfaces à urbaniser (zones AU) au regard du besoin foncier réévalué de la commune.**

#### 2. Évaluation des besoins pour les activités économiques

Le projet de PLU affiche un objectif de confortement des zones d'activités du territoire (secteur de Crassat, zone d'activités Jean Monnet, carrière, cristallerie), avec un classement en zone U spécifique ou en zone UE. **Il conviendrait toutefois de relier ces dispositions avec les réflexions engagées au niveau du SCoT à venir. Des compléments d'information sont sollicités sur ce point.**

3 Rapport de présentation, pages 314 et suivantes

4 Rapport de présentation, page 32

5 Rapport de présentation, page 313

6 Rapport d'évaluation environnementale, page 101

Le projet urbain prévoit également des secteurs Uer dédié au développement de projets photovoltaïques. **Il y aurait néanmoins lieu pour la collectivité de justifier la localisation retenue pour ces projets au regard des enjeux environnementaux des sites, notamment vis-à-vis du milieu humain (notamment pour le secteur Uer prévu au sud, à proximité immédiate d'habitations) et du milieu naturel.**

### 3. Analyse de l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation

Le rapport de présentation intègre une analyse des incidences du projet de PLU, et notamment sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Concernant plus particulièrement la thématique de **l'assainissement**, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence une problématique particulière au niveau du réseau d'assainissement collectif (postes de pompage). Dans la partie relative à l'analyse des incidences, le rapport se limite à indiquer que la station d'épuration de Limoges métropole est suffisante pour traiter les effluents supplémentaires générés par l'implantation des nouvelles habitations. **Outre l'analyse de la capacité résiduelle de la station d'épuration de Limoges, la MRAe estime nécessaire de compléter le rapport par la présentation des mesures visant à répondre aux problématiques constatées des postes de pompage. En tout état de cause, il y a lieu de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la résolution de la problématique de l'assainissement collectif.**

Concernant l'assainissement autonome, très peu d'éléments sont présentés dans le rapport. La carte d'aptitude des sols à l'auto-épuration n'est pas fournie. Le règlement associé aux zones U et AU se limite à indiquer que « *tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du règlement du service gestionnaire* », ce qui laisse possible la réalisation d'assainissement autonome dans l'attente du raccordement au réseau collectif. Les orientations d'aménagement n'apportent pas d'éléments supplémentaires. **De manière générale, dans la mesure où les dispositions du PLU rendent possible la réalisation d'assainissement autonome, il y conviendrait d'approfondir cette thématique, et de conditionner, si nécessaire, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs problématiques pour l'assainissement autonome à leur raccordement au réseau d'assainissement collectif.**

Concernant le **paysage**, le rapport d'évaluation environnementale dans sa partie relative à l'analyse des incidences du PLU reste très sommaire, en restant général à l'échelle du territoire. Les orientations d'aménagement apportent peu d'éléments. **Il conviendrait d'approfondir cette thématique en présentant une véritable analyse paysagère au niveau des différentes zones ouvertes à l'urbanisation, et en justifiant les choix d'aménagement et les mesures associées au regard de leur insertion dans le paysage.**

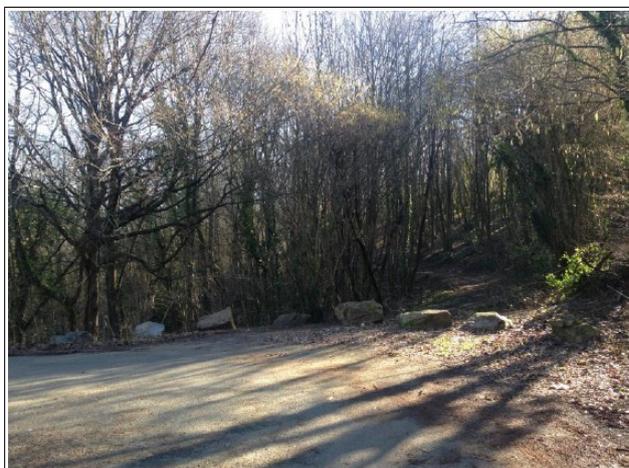
### 4. Trame verte et bleue

Le projet de PLU classe une surface voisine de 643 ha en zone naturelle (N), correspondant aux principaux sites naturels du territoire.

Le rapport<sup>7</sup> présente une cartographie superposant les secteurs ouverts à l'urbanisation aux principales continuités écologiques du territoire. Il apparaît que le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la rue du Petit Bontemps, objet de l'orientation d'aménagement n°2 (superficie de 5 930 m<sup>2</sup>).



Secteur rue du petit Bontemps (secteur 1)



7 Rapport d'évaluation environnementale, page 80

Ce secteur, très escarpé et densément boisé, est situé dans le talweg du Rigouroux en façade de l'ancienne carrière transformée en plan d'eau, à proximité immédiate de la coulée verte qui s'étend sur le rebord sud de l'ancienne carrière. Au regard de sa localisation, à proximité d'une coulée verte, et de son caractère boisé, il y aurait lieu d'approfondir l'analyse des enjeux écologiques de ce site, voire de se réinterroger sur l'opportunité d'aménager ce secteur. **En l'état, les éléments figurant dans le rapport sont insuffisants sur ce secteur pour justifier son ouverture à l'urbanisation.**

**De manière plus générale, il conviendrait pour la collectivité de confirmer l'exhaustivité du classement en zone N ou A des secteurs identifiés comme faisant partie de la trame verte et bleue du territoire, et si tel n'est pas le cas, d'en expliciter les raisons.**

Le PLU intègre la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC), situés sur certains boisements, ainsi qu'une protection au titre du paysage sur certaines haies. **La MRAe note toutefois que ces protections ne couvrent qu'une partie des éléments identifiés comme réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques faisant partie de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire. Il y aurait lieu de justifier ce choix réducteur, et de préciser les modalités retenues (EBC, protection au titre du paysage, ou autre) visant à protéger les ripisylves des cours d'eau.**

Le ruisseau du Rigouroux et les boisements associés, à l'interface entre deux secteurs urbanisés, présentent également un fort enjeu de préservation. **L'absence d'Espaces boisés Classés continus dans ce secteur boisé potentiellement soumis à une pression urbaine mériterait d'être justifié.**

Concernant **l'exploitation de la carrière située au sud du territoire**, le projet de PLU établit un zonage spécifique N carrière et supprime les zones constructibles aux abords de la carrière qui étaient présentes dans le précédent PLU pour un reclassement en zone A ou N. Plusieurs boisements et haies, permettant notamment de limiter les vues sont présents aux abords de la carrière. **Il y aurait lieu pour la collectivité d'analyser l'opportunité de prévoir des Espaces Boisés Classés à leur niveau pour renforcer leur protection.**

#### **IV. 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 Condat-sur-Vienne vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2030 et prévoit l'accueil de 478 habitants supplémentaires.

Il est noté l'objectif affiché de la collectivité de maintenir l'extension urbaine au sein de la zone agglomérée du bourg. Il conviendrait cependant pour la collectivité d'apporter des explications complémentaires quant au dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation, en lien avec les réflexions engagées pour le futur SCoT et en privilégiant des hypothèses permettant une meilleure maîtrise de la consommation des espaces.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des enjeux forts portant sur le milieu naturel (trame verte et bleue), le milieu physique (problématique d'assainissement) et le paysage.

Sur le fond, les éléments présentés dans le dossier sur ces thématiques nécessitent des améliorations. Plusieurs compléments sont sollicités afin de garantir une prise en compte satisfaisante de l'environnement par le projet urbain.

Sur la forme, une mise en cohérence des documents constitutifs du dossier s'avère également nécessaire.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 24 septembre 2019

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO