



Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le 16 JUL. 2025

ID : 087-200071942-20250716-A\_2025\_040-AR

## Arrêté du 16 juillet 2025

### Portant abrogation de l'arrêté n°2024-43 prescrivant la modification n° 1 du PLUi Brame Benaize

2025 - 040

Le Président de la Communauté de Communes du Haut Limousin en Marche,

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-36 et suivants,**

**Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Brame Benaize approuvé le 14 novembre 2022,**

**Vu l'arrêté n° 2024-43 du 28 novembre 2024 portant prescription de la modification n° 1 du PLUi Brame Benaize,**

**Vu la décision n° 2025-17783 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) après examen au cas par cas, de soumettre le projet de modification n° 1 à évaluation environnementale,**

**Considérant que par arrêté n° 2024-43 du 6 décembre 2024, le président de la Communauté de communes du Haut Limousin en Marche a prescrit la procédure de modification du PLUi pour les motifs suivants :**

- Identification au document graphique de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- Application sur une partie de la commune de Saint-Sulpice-les-Feuilles des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme interdisant les changements de destination en rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux

**Considérant que par décision en date du 27 juin 2025 le projet de modification n° 1 a été soumis à évaluation environnementale pour les motifs suivants :**

**Considérant que la communauté de commune du Haut Limousin en Marche, compétente en urbanisme, souhaite apporter une première modification au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex. communauté de communes Brame-Benaize (7 752 habitants en 2012 selon l'INSEE pour 45 456 hectares) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 26 juillet 2019 et qu'il a été approuvé le 14 novembre 2022 ;**

**Considérant que le projet de modification prévoit :**

- le changement de destination de 134 bâtis agricoles supplémentaires pour du logement à vocation d'habitat et touristique répartis sur 14 des 15 communes de l'ex-communauté de communes ;
- l'interdiction de changer de destination les bâtiments commerciaux en rez-de-chaussée sur une partie de la commune de Saint-Sulpice-les-Feuilles ;

**Considérant que le territoire connaît une décroissance démographique avec une baisse de 0,4 % par an selon une étude de projection de population de l'INSEE à l'horizon 2030 ;**

**Considérant que le PLUi en vigueur identifie plus de 100 hectares de zones à urbaniser 1AU et 2AU et la mobilisation de 211 changements de destination pour de l'habitat ; que, dans son avis sur le PLUi en 2019, la MRAe recommandait de limiter les ouvertures à l'urbanisation en extension aux stricts besoins identifiés et justifiables ;**

**Considérant que, selon le dossier, le territoire présente une faible attractivité avec peu de logements neufs malgré l'offre foncière existante, et une forte dynamique de travaux sur les**

constructions existantes ; que le dossier ne justifie pas le besoin d'une offre de logements supplémentaires sur l'ex-communauté de communes Brame-Benaize ; que les nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination devraient être comptabilisés dans le parc de logements mobilisables et venir en déduction des logements neufs à construire par ailleurs sur des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**Considérant** que la commission PLUi en charge d'analyser les demandes d'évolution des PLUi de la communauté de communes du Haut Limousin en Marche s'appuie sur trois critères de sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination (ils doivent majoritairement être en dur, présenter un caractère bâti peu dégradé et ne plus avoir d'utilité pour l'exploitation agricole) ;

**Considérant** que 14 bâtiments susceptibles de changer de destination concernent des secteurs à probabilité forte de zones humides selon le dossier ; que le changement de destination sur des territoires agricoles et naturels peuvent présenter des risques de conflits d'usages ; que le dossier ne démontre pas la prise en compte de critères environnementaux dans la sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination ;

**Considérant** que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont localisés dans 14 des 15 communes de l'ex-communauté de communes Brame-Benaize ; que le dossier ne démontre pas que ce choix s'inscrit dans une démarche de réduction de l'étalement urbain et du mitage du territoire favorisant la dépendance à la voiture ; qu'aucun choix de priorisation des bâtiments n'est présenté ;

**Considérant** que les nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination relèvent de l'assainissement autonome ; que l'absence d'incidences potentielles sur les milieux récepteurs n'est pas démontrée ;

**Considérant** qu'en l'absence d'une telle évaluation, la procédure ne peut être poursuivie,

**Considérant** la nécessité pour la Communauté de communes de supprimer le point appelant la réalisation de l'évaluation environnementale,

## ARRETE

**Article 1** : L'arrêté n° 2024-43 du 28 novembre 2024 prescrivant la mise en œuvre d'une procédure de modification n° 1 du PLUi de Brame Benaize est abrogé.

**Article 2** : La procédure de modification n° 1 du PLUi est abandonnée.

Fait à Bellac, le 16 juillet 2025

Le Président,



Jean-François PERRIN

Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.