

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Chasteaux (Corrèze)**

n°MRAe 2023ANA5

dossier PP-2022-13348

**Porteur du Plan** : Commune de Chasteaux

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 4 novembre 2022

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 21 novembre 2022

**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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 03 février 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.*

*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.*

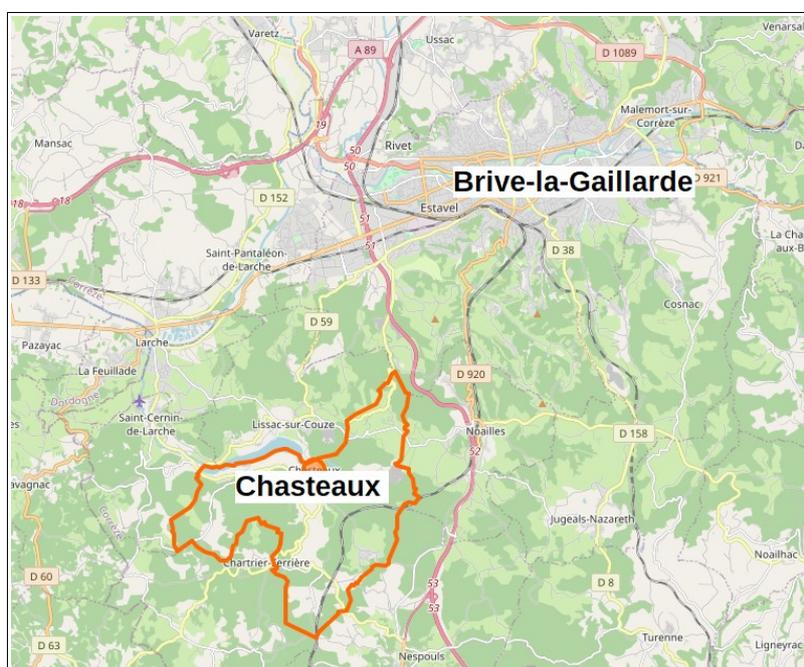
## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chasteaux située dans le département de la Corrèze, au sud-ouest de Brive-la-Gaillarde.

Chasteaux est membre de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive qui regroupe 48 communes et 107 281 habitants en 2019 (données de l'INSEE). Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012, en cours de révision depuis mars 2021. Le SCoT place la commune de Chasteaux dans le bassin de vie élargi de Brive-la-Gaillarde<sup>1</sup>.

La commune est également couverte par le programme local de l'habitat (PLH) et par le plan de déplacement urbain (PDU) de l'agglomération du bassin de Brive, respectivement adoptés en décembre 2016 et en juin 2019. Le projet de plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive a été arrêté le 12 décembre 2022.

La commune compte 743 habitants en 2019 sur un territoire de 1 880 hectares. Actuellement régie par le règlement national d'urbanisme, elle a engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) le 20 février 2015 et envisage l'accueil de 68 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 et la réalisation de 68 nouveaux logements dont 11 résidences secondaires.



Localisation de la commune de Chasteaux  
(source : OpenStreetMap)

Chasteaux est une commune rurale au relief accidenté, située à la transition entre le causse corrézien et le plateau calcaire et marquée par la vallée de la Couze, affluent de la Vézère. Le territoire est couvert par de nombreux boisements, des prairies permanentes paturées et quelques vergers de noyers et de truffières. Il comprend l'intégralité du site Natura 2000 *Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien* référencé FR7401119 au titre de la Directive « Habitats, faune, flore ».

La commune à l'urbanisation diffuse est constituée du bourg et de nombreux hameaux disséminés sur le territoire. Elle dépend de Brive-la-Gaillarde pour les équipements, les commerces et les services. Elle est située à proximité des autoroutes A89 reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand au nord du territoire et A20 reliant Toulouse à Paris à l'est. Les déplacements sont caractérisés par une forte dépendance à la voiture individuelle. Les transports en commun ne sont pas développés.

L'agriculture est essentiellement tournée vers l'élevage et se concentre dans les vallées de la Couze et de son affluent. L'activité touristique s'est développée en lien avec le lac du Causse situé sur la limite nord-ouest du territoire. Le territoire comporte une carrière d'extraction de calcaire au lieu-dit Les Combelles.

1 D'après la définition de l'INSEE, le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transports.

Le projet de PLU de Chasteaux est soumis à évaluation environnementale au titre du 1° du I. de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

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. Le projet d'élaboration du PLU de Chasteaux, arrêté le 5 octobre 2022, et son évaluation environnementale font 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 rapport de présentation du PLU de Chasteaux répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Les différentes thématiques abordées par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont appréhendées à l'échelle d'un groupement de cinq communes de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive (Lissac-sur-Couze, Chasteaux, Charrier-Ferrière, Saint-Cernin-de-Larche et Estivals) qui se sont engagées dans une démarche commune d'élaboration de leurs PLU respectifs.

Les projets de PLU des communes de Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Charrier-Ferrière ont fait l'objet d'avis<sup>2</sup> de la MRAe respectivement en date du 24 février 2022, du 6 octobre 2022 et du 29 novembre 2022. La MRAe relève que les observations et les recommandations déjà formulées pour ces communes n'ont pas été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de Chasteaux alors qu'elles auraient permis d'améliorer son évaluation environnementale.

Le rapport de présentation restitue les données, les cartographies, les constats majeurs et les enjeux à l'échelle des cinq communes, de la communauté d'agglomération ou à l'échelle du département. Les informations spécifiques à la commune de Chasteaux ne sont fournies qu'en pièce annexe du rapport. Cette présentation complexifie l'accès aux informations concernant la commune, nuit à la compréhension du dossier et à l'appréhension du territoire communal. S'il est intéressant de connaître les caractéristiques et les enjeux du territoire élargi, l'enjeu est de restituer les analyses spécifiques au territoire communal, objet du projet de PLU.

**La MRAe demande de fournir au sein du rapport de présentation et non en annexe une restitution des éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ciblée prioritairement sur les enjeux spécifiques du territoire communal afin de permettre une complète et bonne compréhension de chaque thématique abordée à l'échelle communale.**

L'état initial et l'identification des enjeux ont été menés à l'échelle des cinq communes du groupement de commande. Cependant, sans aboutir obligatoirement à l'élaboration d'un PLU intercommunal qui aurait été pertinent, le projet de PLU de Chasteaux aurait pu être mis en perspective vis-à-vis des projets des quatre autres communes voisines afin d'en faire ressortir la cohérence et les complémentarités.

Le dossier ne fait par ailleurs aucune mention du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020. La démonstration de la compatibilité du PLU avec ce document n'est ainsi pas apportée.

La MRAe rappelle par ailleurs que le PLU de Chasteaux devra être compatible avec le PCAET dès lors qu'il sera approuvé, en application des dispositions de l'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme.

Le résumé non technique est très succinct et ne reprend pas les éléments essentiels du diagnostic, ni de l'état initial de l'environnement, ni de la justification des choix. Il ne permet pas un accès synthétique et pédagogique à l'ensemble du dossier.

**La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement.**

2 Avis de la MRAe consultables aux adresses suivantes :

[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2021\\_11926\\_e\\_plu\\_lissacsurcouze\\_avis\\_ae\\_vmee\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11926_e_plu_lissacsurcouze_avis_ae_vmee_signe.pdf)

[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2022\\_12905\\_e\\_plu\\_saintcernindelarche\\_avis\\_ae\\_vmee\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2022_12905_e_plu_saintcernindelarche_avis_ae_vmee_signe.pdf)

[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2022\\_13356\\_e\\_plu\\_charrier-ferriere\\_19\\_vmee\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2022_13356_e_plu_charrier-ferriere_19_vmee_signe.pdf)

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

### **1. Démographie et logements**

Le dossier indique que le diagnostic a été réalisé entre 2016 et 2017. L'analyse socio-économique s'appuie ainsi sur des données anciennes, de 2013 et 2014 concernant la démographie, le logement, l'économie et les dynamiques foncières. Le projet communal repose sur une analyse des tendances n'ayant fait l'objet d'aucune vérification à la lumière de données actualisées, le millésime 2019 du recensement de l'INSEE étant pourtant disponible.

**La MRAe recommande d'actualiser les données au sein du diagnostic et d'analyser les dernières tendances observées afin d'améliorer la compréhension des dynamiques récentes à l'oeuvre sur la commune.**

Le dossier fait état d'un gain de 224 habitants entre 1990 et 2013 pour atteindre 679 habitants en 2013, principalement en raison d'un solde migratoire positif témoignant d'un territoire attractif lié à la proximité de Brive-la-Gaillarde et de l'axe autoroutier. Le solde naturel est également positif. La croissance démographique annuelle moyenne est de +2,86 % sur la période 1990-2013.

Selon les données de l'INSEE, les dernières tendances enregistrées montrent un ralentissement de la croissance de population (+1,5 % par an entre 2013 et 2019) résultant d'une diminution du solde migratoire.

Le rapport fait état d'une baisse de la taille moyenne des ménages passant de 2,61 personnes par ménage en 1999 à 2,47 en 2013 restant au-dessus de celle du département (2,16) et de Brive (1,98). Elle est de 2,38 en 2019 selon l'INSEE.

Le rapport présente la répartition du parc de logements (374 logements en 2013) entre résidences principales (73,6 %), secondaires (22,3 %) et logements vacants (4,1 %). La résorption des logements vacants n'est évoquée dans le rapport que pour la commune de Saint-Cernin-de-Larche. Selon les dernières données de l'INSEE, il est pourtant dénombré 39 logements vacants en 2019, soit 9,1 % du parc. La part de logements vacants s'avère ainsi plus élevée qu'en 2013.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse des logements vacants recensés sur la commune de Chasteaux afin d'identifier le nombre total de biens mobilisables dans le projet de développement communal.**

### **2. Analyse des capacités de densification et de mutation**

Le diagnostic livre une restitution de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis à l'échelle des cinq communes du groupement. Il convient de fournir une restitution précise des données de cette analyse à l'échelle communale.

Les cartes<sup>3</sup> fournies à l'échelle communale permettent de distinguer, dans le tissu urbain constitué, les surfaces identifiées en comblement de dents creuses ou en division parcellaire ainsi que les parcelles présentant des enjeux agricoles, écologiques et paysagers et les parcelles inconstructibles situées dans les périmètres de protection du plan de prévention des risques de mouvements de terrain ou de réciprocity des bâtiments agricoles.

Cependant, certaines parcelles présentant des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux modérés à très forts, notamment sur les secteurs de Beaugout, Masdelpeuch, Farges, Lacoste et Rozières, ne sont pas écartées du potentiel densifiable.

**La MRAe estime nécessaire d'exposer et de justifier au plan des enjeux environnementaux, les critères de sélection qui ont été utilisés pour considérer l'ensemble des parcelles identifiées comme étant susceptibles d'être urbanisées en densification et en mutation.**

**Elle recommande de présenter un bilan des surfaces finalement retenues après avoir écarté celles présentant des enjeux, afin d'évaluer et de justifier clairement le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat en densification des espaces urbanisés. À l'issue de cette analyse, une estimation du potentiel de réalisation des nouvelles constructions est attendue.**

**La MRAe relève par ailleurs que cette analyse couvre l'ensemble du territoire. Afin de ne pas amplifier le phénomène de mitage, elle recommande de restreindre l'étude des opportunités de densification aux hameaux constitués ayant potentiellement vocation à se densifier.**

3 Rapport de présentation – annexes - cartes 20 et suivantes des pages 27 et suivantes

### 3. Ressource et gestion de l'eau

#### a. Eau potable et défense incendie

Le rapport ne fournit aucune information sur l'alimentation en eau potable de la commune. Il préconise d'optimiser les réseaux d'eau potable existants qui affichent un rendement évalué en moyenne à 72,8 % pour les cinq communes du groupement.

**La MRAe considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations précises sur la disponibilité et la suffisance de la ressource en eau potable afin de s'assurer de la faisabilité du projet communal.**

Selon les servitudes d'utilité publique, le territoire communal est concerné par les forages d'Entrecors et la prise d'eau du Blagour. Ces captages d'eau destinés à la consommation humaine comportent des périmètres de protection. Le territoire est en outre classé en zone à préserver pour l'utilisation future en eau potable (ZPF souterraine).

Le rapport<sup>4</sup> permet par ailleurs de localiser les espaces couverts par la défense incendie (plus de la moitié du bâti du territoire communal en 2017). La couverture de l'ensemble du territoire n'est ainsi pas assurée. Le dossier<sup>5</sup> permet d'identifier les secteurs nécessitant une protection supplémentaire dans les zones déjà urbanisées comme dans celles envisagées pour les développements urbains futurs. Le rapport devrait être complété par des éléments relatifs à la programmation des travaux correspondants.

#### b. Assainissement des eaux usées et pluviales

Selon le diagnostic, l'assainissement des eaux, tant collectif qu'individuel, est une problématique sur le territoire. Le dossier indique que Chasteaux dispose d'un assainissement collectif relié à la station d'épuration de Larche - La Feuillade d'une capacité nominale de 4 200 Équivalent-Habitants (EH). Cette station présente d'importantes entrées d'eaux claires parasites et un fonctionnement non conforme, susceptibles de générer une pollution des milieux récepteurs. S'avérant obsolète et en surcharge par rapport à ses capacités de traitement, un diagnostic<sup>6</sup> du système d'assainissement a été réalisé en 2010.

**La MRAe considère que le diagnostic doit être complété par des informations actualisées en matière d'assainissement collectif permettant de s'assurer de la faisabilité du projet communal.**

Le reste du territoire relève de l'assainissement autonome. Le rapport de présentation indique un taux de conformité des installations autonomes de 78,7 % à l'échelle du groupement de commande en 2015, sans en préciser le nombre ni leur localisation sur le territoire communal. La carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux ne figure pas dans le dossier, alors que ces données permettraient d'éclairer les choix en matière d'urbanisation.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs aux installations autonomes de traitement des eaux usées existantes sur Chasteaux, notamment leur nombre, leur localisation et leur état de fonctionnement, afin d'évaluer les enjeux pour le projet communal.**

Par ailleurs, le rapport ne fournit aucune description du système de gestion des eaux pluviales alors que Chasteaux comporte des zones de fortes pentes susceptibles d'amplifier les phénomènes d'érosion des sols et d'inondations liés au ruissellement des eaux pluviales. Il est seulement mentionné une zone de rétention des eaux sur le secteur du Talweg de Lafond-de-Crochet.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales afin de justifier par la suite les mesures réglementaires retenues pour le projet de PLU.**

#### c. Qualité des eaux

##### Masses d'eau

La commune se situe sur les bassins versants du lac du Causse et de La Couze. Le cours d'eau de la Couze, vulnérable aux rejets domestiques, présente un bon état écologique en 2015. La commune est également traversée par le Courolle, affluent de la Couze. Selon le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne adopté le 10 mars 2022, le lac du Causse doit atteindre le bon état écologique en 2027.

4 Rapport de présentation – annexes - carte 9 page 15

5 PADD communal – figure 4 page 18

6 Rapport de présentation – diagnostic - page 76

La commune est également concernée par trois masses d'eau souterraines en bon état quantitatif en 2015. Les masses d'eau souterraines des *Calcaires des causses du Quercy dans les bassins versants Corrèze et Vézère* et des *Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcién* présentent un mauvais état chimique en raison des pollutions diffuses d'origine agricole. Le rapport évoque la nécessité de ne pas multiplier les assainissements non collectifs et de limiter l'artificialisation des sols.

Le territoire est en outre concerné par le plan de gestion des étiages (PGE) Dordogne Vézère, qui définit les règles de partage de la ressource en période estivale afin de préserver les écosystèmes aquatiques. Le rapport de présentation devrait présenter les objectifs quantitatifs de ce document à prendre en compte dans le projet de développement communal.

#### Eaux de baignade

Selon le rapport, les eaux de baignade du lac du Causse, alimenté par le cours d'eau de la Couze, sont de qualité moyenne en 2010. Selon le classement du ministère de la Santé, les eaux de baignades du lac sont d'excellente<sup>7</sup> qualité en 2022 mais sensibles aux pollutions issues des rejets des systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales.

**La MRAe recommande d'actualiser le rapport et de souligner l'importance du maintien de la qualité des eaux de baignade du lac qui constitue un enjeu fort pour le territoire, notamment au regard de son activité touristique.**

#### **4. Milieux naturels**

Le territoire est concerné par le site Natura 2000 *Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien*, par les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) *Causse corrézien, Vallée sèche de la Couze et de la Côte Pelée, Causse du dolmen de la Palein, Forêt de Couzage et Boisements calcicoles de pente de la forêt de Couzage* ainsi que par l'arrêté de protection de biotope *Vallée de la Couze et de la côte pelée*. Ces mesures de protection réglementaire et d'inventaire attestent de la richesse des milieux naturels du territoire.

Le lac du Causse et La Couze sont constitutifs de continuités écologiques d'importance avec des enjeux de préservation très forts. La Couze accueille en particulier des espèces piscicoles migratrices amphihalines.

Le territoire est composé de boisements, en majorité des feuillus (chênaies-charmaies) et de milieux bocagers (prairies et réseau de haies). Des ripisylves composées essentiellement de frênes et d'aulnes bordent les cours d'eau. Les cartographies présentées permettent d'appréhender leur répartition sur le territoire.

Si le rapport préconise de préserver les zones humides, elles ne sont pas identifiées, à l'exception des ripisylves. **Le rapport devrait à minima s'appuyer sur l'inventaire<sup>8</sup> réalisé en 2011 par l'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) qui a recensé les zones à dominante humide sur le territoire, principalement des boisements et des prairies humides.**

L'état initial de l'environnement propose utilement une cartographie<sup>9</sup> de synthèse des enjeux écologiques. Les enjeux les plus forts correspondent aux boisements, aux cours d'eau et leurs ripisylves et au réseau bocager (prairies permanentes et haies), en particulier au sein des ZNIEFF et du site Natura 2000.

L'évaluation des enjeux semble prendre en compte une campagne d'inventaires naturalistes réalisée en décembre 2016 et janvier 2017, période qui n'est pas propice à une évaluation satisfaisante des enjeux écologiques. En outre, la méthodologie de hiérarchisation des enjeux n'est pas expliquée. La graduation choisie relative aux niveaux d'enjeux allant de nul à fort (en passant par très faible, faible et modéré) tend à minimiser le niveau d'enjeu des milieux naturels en présence.

**La MRAe considère que l'évaluation des enjeux écologiques et de leur niveau nécessite d'être revue.**

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire s'appuie sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-Limousin et sur le SCoT Sud Corrèze. Pour autant, la MRAe observe que la trame verte et bleue du PLU ne reprend pas la trame des milieux humides du SRCE et du SCoT.

**La MRAe souligne que la trame des milieux humides dont la préservation constitue un enjeu majeur, doit être déclinée à l'échelle du PLU, et que, le cas échéant, leur absence doit être démontrée par des investigations de terrain.**

7 Classement du ministère de la Santé consultable sur le site internet: <http://baignades.sante.gouv.fr/baignades/homeMap.do>

8 Site internet consultable à l'adresse suivante : [https://www.eptb-dordogne.fr/public/content\\_files/19\\_CHASTEAX.pdf](https://www.eptb-dordogne.fr/public/content_files/19_CHASTEAX.pdf)

9 Rapport de présentation – annexes – carte 15 page 21

## 5. Risques et nuisances

Le territoire est couvert par un plan de prévention du risque de mouvements de terrain (PPRMT) approuvé le 7 février 2011 dont la carte fournie dans le rapport de présentation permet d'identifier distinctement les secteurs exposés à ce risque.

Chasteaux est également exposé au phénomène de retrait et de gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, susceptible d'être amplifié par les évolutions climatiques en cours. Ce risque n'est pas présenté dans le dossier.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par la description du risque lié au retrait et au gonflement des argiles et de ses incidences potentielles sur les constructions.**

Une ligne électrique à haute tension mentionnée dans les servitudes d'utilité publique traverse la pointe nord-est du territoire. Aucun développement particulier relatif à cette infrastructure n'est toutefois évoqué dans le rapport.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par une analyse des nuisances potentielles pour la santé humaine liées au passage de la ligne électrique à haute tension pour permettre sa prise en compte dans le projet de développement du territoire.**

Le rapport évoque les nuisances sonores générées par la traversée du territoire communal par la voie ferrée reliant Orléans à Montauban.

Le diagnostic agricole identifie par ailleurs des risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation, en particulier sous forme diffuse sur les espaces agricoles. Les zones d'épandage et les bâtiments agricoles qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat sont utilement cartographiées<sup>10</sup> dans le rapport. Les nuisances liées aux éventuels traitements phytosanitaires des vergers sont seulement évoquées dans le dossier. La MRAe recommande de mettre en œuvre des outils de planification permettant de garantir des distances de recul entre les zones habitées et les secteurs susceptibles d'être concernés par des vergers.

## 6. Patrimoine bâti et paysager

Le rapport met en évidence un paysage communal alternant vallées, coteaux boisés et plateaux calcaires. Les hameaux se sont implantés en position de belvédère sur les plateaux, sur des lignes de crête et des promontoirs offrant des points de vue remarquables ou adossés aux falaises calcaires. Le rapport ne présente cependant aucune identification des hameaux bénéficiant de points de vues à préserver.

**La MRAe recommande de dégager les éléments structurants et significatifs du paysage qu'il convient de préserver, notamment par une cartographie des secteurs à enjeux à l'échelle communale (cônes de vue, coupures d'urbanisation) afin de faciliter leur prise en compte par le projet de PLU.**

Le rapport mentionne la présence sur la commune des sites inscrits de la *Butte et du village de Chasteaux* et des *Ruines du château de Couzage* et de trois monuments protégés au titre des monuments historiques. Ces éléments sont cartographiés dans le rapport sans toutefois être repérés nominativement, ni faire l'objet d'une description. Le territoire recèle également un patrimoine remarquable (belle demeure sur le hameau Le Soulier par exemple) ainsi qu'un petit patrimoine bâti d'intérêt (fontaine, puits, lavoirs, etc.), des alignements d'arbres remarquables et des murets de pierres sèches. Le rapport évoque ces éléments patrimoniaux à conserver sans toutefois les cartographier, ni les décrire.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par la description du patrimoine bâti et paysager de la commune à valoriser ou à préserver dans le cadre de l'élaboration du PLU.**

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

### 1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels

#### a. Structuration du territoire

La MRAe relève l'intérêt de la réflexion sur l'avenir des cinq communes qui a été menée dans le cadre du groupement de commande, en l'absence d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Cette démarche se traduit par un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) commun, qui indique notamment l'évolution de l'armature territoriale envisagée à l'échelle du groupement à l'horizon 2030.

Chasteaux apparaît dans ce cadre comme une commune attractive dans laquelle il convient de « *recentrer l'urbanisation sur les entités principales* ».

10 Rapport de présentation – annexes - carte 6 page 12

Le PADD de Chasteaux fixe ainsi comme objectif de « *prioriser le développement des principaux hameaux* » (secteurs de Farges et Le Chauzanel) à l'horizon 2035. La justification de ces choix ainsi que leur traduction réglementaire n'est cependant pas évidente. Le dossier ne présente pas d'analyse permettant de distinguer les ensembles bâtis constitutifs de hameaux des groupes de constructions isolées assimilables à des écarts.

**La MRAe estime nécessaire d'étudier finement les espaces bâtis afin de définir une structure du territoire mettant en évidence les seuls hameaux susceptibles d'accueillir un développement. Il s'agit d'éviter une amplification du mitage du territoire.**

#### **b. Accueil de population et construction de logements**

Le projet communal prévoit, sans fournir de justification, d'accueillir 68 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 par rapport à la population de 2018 (752 habitants). La MRAe évalue que ce projet de développement correspondant à un objectif de croissance annuelle moyenne de +0,51 %.

Selon le PADD<sup>11</sup> et à partir des données de 2018, il est évalué un besoin de 31 logements pour permettre l'accueil des nouvelles populations ainsi que de 26 logements liés au desserrement des ménages, en faisant l'hypothèse de 2,2 personnes par ménage en moyenne en 2035. Il est également estimé un besoin de 11 résidences secondaires afin de conserver une stabilité de la part des résidences secondaires dans le parc de logements participant à l'économie touristique. Le projet évalue ainsi un besoin de réalisation de 68 logements.

La commune ne formule pas d'objectif permettant de lutter contre la vacance des logements, en augmentation sur son territoire. Elle identifie en outre 22 bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour de l'habitat en zones naturelles et agricoles. La mobilisation d'un nombre de logements vacants et de bâtiments susceptibles de changer de destination permettrait potentiellement de diminuer les besoins en constructions nouvelles.

**La MRAe recommande de prendre en compte un projet plus ambitieux de mobilisation des logements vacants afin de les déduire des besoins de logements neufs. L'objectif de création de logements neufs doit également tenir compte des bâtiments susceptibles de changer de destination sans aggravation du mitage de l'espace rural, ce qui implique une analyse spécifique qui n'est pas menée dans le dossier.**

#### **c. Consommation d'espaces naturels et agricoles**

##### Habitat

Le rapport<sup>12</sup> fait état d'une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) communale de 19,6 hectares entre 1999 et 2014. Les chiffres présentés ne font pas ressortir la part des surfaces consommées pour l'habitat et pour les activités. Pendant la période 1999 et 2017, 103 logements ont été construits sur 22,4 hectares, soit une densité moyenne très faible de 4,6 logements à l'hectare. Les espaces consommés pour les développements de l'urbanisation, préférentiellement des espaces agricoles et des boisements, sont clairement localisés<sup>13</sup>.

La collectivité retient une densité moyenne de six à sept logements à l'hectare, ce qui est cohérent avec la densité prévue par le SCoT Sud Corrèze. La MRAe observe cependant que le SCoT évoque la possibilité de densités supérieures déclinées au niveau des PLU.

La MRAe relève que de vastes espaces en extension des enveloppes bâties sont directement intégrés en zone urbaine U. Deux de ces espaces situés en extension du hameau de Chauzanel bénéficient d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur une surface globale de 0,9 hectare permettant la construction de cinq logements minimum. Selon le rapport, le bilan des surfaces potentiellement constructibles à vocation d'habitat en zones urbaines représente 13,9 hectares et un potentiel de réalisation de 97 logements (ou minoré à 6,2 hectares avec un potentiel de réalisation de 43 logements en application d'un taux de rétention foncière élevé).

Le projet de PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones à urbaniser AU à vocation d'habitat couvrant une surface de 5,32 hectares et un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) en zone agricole Asth de 0,55 hectare à vocation d'habitat (ou d'équipements). Selon le recueil des OAP, ces zones permettront la construction de 34 logements minimum.

La densité de logements envisagée, inférieure à six logements à l'hectare, est faible et n'est pas justifiée par des contraintes d'aménagement spécifiques. Les surfaces prévues pour l'habitat en extension paraissent ainsi surestimées au regard des besoins de logement.

11 PADD communal – page 15

12 Rapport de présentation – page 68

13 Rapport de présentation - carte 26 page 67 et annexes - cartes 17 et suivantes des pages 24 et suivantes

**La MRAe recommande de retenir une densité plus élevée, a minima de dix logements à l'hectare en privilégiant le développement des zones urbaines afin de conforter la réduction de la consommation d'espace.**

#### Équipements et activités

Des emplacements réservés sont prévus pour l'extension du stade sur 3,05 hectares et du cimetière sur près de 0,2 hectare.

Le projet de PLU prévoit en outre de classer 1,45 hectares en zone d'urbanisation future 2AUx à vocation d'activités, sans que des projets n'aient été identifiés sur cet espace. Cette zone constitue ainsi une réserve foncière dont les besoins n'apparaissent pas justifiés.

Le projet communal prévoit au total une consommation d'espaces d'environ 24,5 hectares (sans application de coefficient de rétention foncière) pour la construction de logements, l'extension des équipements et le développement économique.

**La MRAe estime que le projet de PLU de Chasteaux doit être revu pour s'inscrire dans une trajectoire compatible avec l'objectif de réduction des consommations foncières de 50 % à horizon 2030 prévu par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et l'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 fixée par la loi Climat et Résilience.**

## **2. Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **a. Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation et des outils d'aménagement retenus**

Le rapport propose une évaluation des incidences sur l'environnement des différents secteurs de développement communaux. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'appuie sur des critères relatifs à la ressource en eau, aux habitats naturels, à la biodiversité, aux continuités écologiques. Les enjeux ne sont cependant pas hiérarchisés ce qui ne permet pas d'appréhender le caractère significatif des incidences potentielles.

Le dossier ne présente aucun inventaire faunistique et floristique ou relatif aux zones humides réalisé dans les zones ouvertes à l'urbanisation directement classées en zones urbaines ou à urbaniser permettant de révéler leurs sensibilités et leurs enjeux environnementaux.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par la restitution et l'analyse des inventaires relatifs à la faune, à la flore et aux zones humides, afin de justifier l'absence d'enjeux environnementaux sur les secteurs de développement de la commune. Elle demande en particulier de caractériser les zones humides en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement.**

La MRAe considère que certains sites nécessitent une analyse plus fine car situés le long d'un ruisseau (hameau de Roziers), sur des boisements ou des prairies ou au sein de continuités écologiques (par exemples les hameaux de Beaugout, de Farges et la zone 2AUx). Les projets de développement urbain envisagés tels que la zone Asth à vocation d'habitat et la zone 2AUx, accentuent le phénomène de mitage du territoire ayant des incidences paysagères négatives et augmentant les déplacements motorisés. Le projet renforce également l'étalement urbain le long des voies (hameaux de Farges, Lacoste, Murel) susceptible d'induire une fragmentation des continuités écologiques.

**La MRAe demande de justifier le choix d'urbaniser certains secteurs sur lesquels des risques d'incidences environnementales semblent importants. L'étude de scénarios présentant des sites alternatifs d'implantation démontrant le choix de moindre impact sur l'environnement est attendue.**

Certaines parcelles non bâties des hameaux de Roziers et Merlières, classées en zone urbaine, ainsi que des bâtiments susceptibles de changer de destination se situent à l'intérieur de périmètres de réciprocité de bâtiments agricoles. La MRAe recommande de démontrer que ces choix d'urbanisation ne généreront pas de risque de conflits d'usage entre habitations et exploitations agricoles, le maintien de l'activité agricole étant un enjeu fort du PLU.

Pour mémoire, l'état initial insiste sur l'importance de ne pas multiplier les besoins en assainissement autonome afin de ne pas fragiliser la qualité chimique des masses d'eau souterraines. Les zones ouvertes à l'urbanisation ainsi que la zone économique 2AUx devront faire l'objet d'un assainissement autonome. La MRAe observe en outre que les développements de l'habitat devant faire l'objet d'un assainissement autonome au sein du hameau de Beaugout se situent dans un périmètre de protection de la ressource en eau.

**Compte-tenu des enjeux de préservation de la ressource en eau, la MRAe demande de démontrer une démarche de priorisation des secteurs de projet par rapport à l'aptitude des sols à recevoir de telles installations.**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposent de préserver des murets, des talus, et des arbres. Quelques éléments font l'objet d'une protection sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, ce qui n'apporte pas de garanties suffisantes quant à la préservation de l'ensemble des éléments identifiés.

**La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) devrait être préférée pour assurer plus efficacement cette préservation.**

#### **b. Préservation du patrimoine naturel et paysager**

Le projet de PLU prévoit de préserver les milieux naturels les plus sensibles, en particulier les boisements, les cours d'eau et les zones humides par leur classement en zone naturelle N. Cependant, le rapport ne montre pas que ces classements garantissent une protection satisfaisante de ces espaces. La MRAe note en effet que le règlement de la zone N du projet PLU autorise « *les équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs* ». Les affouillements et les exhaussements de sol préjudiciables aux zones humides ne sont pas réglementés.

Au-delà des enjeux intrinsèques relatifs aux zones humides, certaines ripisylves pourraient relever d'habitats d'intérêt communautaire voire d'intérêt communautaire prioritaire (aulnaie-frênaie), et à ce titre les protections offertes par le PLU se doivent d'être d'un niveau adapté. La responsabilité du PLU est particulièrement importante par ailleurs vis-à-vis du site Natura 2000 *Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien*, entièrement inclus dans le territoire communal et dont la préservation doit être parfaitement démontrée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

**La MRAe demande d'encadrer les constructions et les activités autorisées en zones N dans le règlement écrit afin de prendre en compte les enjeux de préservation des milieux naturels en lien avec la définition de la trame verte et bleue ainsi que les enjeux relatifs au réseau Natura 2000.**

Seuls les boisements autour du hameau de Beaugout sont classés en espaces boisés classés (EBC) afin de garantir la préservation de l'environnement paysager identitaire du hameau. Cependant, le rapport n'apporte pas d'information quant à la valeur patrimoniale de ce secteur justifiant ces protections. Il ne montre pas en outre si d'autres boisements seraient susceptibles de faire l'objet d'une protection particulière.

La MRAe relève en revanche que les linéaires de haies bocagères et les alignements d'arbres à préserver identifiés dans le rapport<sup>14</sup> ne font l'objet d'aucune protection réglementaire.

**La MRAe recommande de mettre en oeuvre des mesures réglementaires pour préserver l'ensemble des linéaires de haies, des alignements d'arbres, des ripisylves des cours d'eau et des boisements remarquables.**

La carrière est couverte par un zonage Nc de 22,2 hectares. **La MRAe recommande de justifier que le périmètre de la zone Nc retenu correspond au périmètre autorisé pour l'exploitation de la carrière.**

Le règlement du PLU prévoit la mise en oeuvre d'une protection des éléments du patrimoine bâti et paysager d'intérêt de la commune à protéger sur le territoire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. S'ils sont identifiés sur le règlement graphique et listés<sup>15</sup> dans le rapport de présentation, la MRAe relève que ces éléments n'ont fait l'objet d'aucune justification de leur intérêt patrimonial au sein de l'état initial de l'environnement. En outre, aucun inventaire de ce patrimoine n'est associé au règlement, ce qui le rend inopérant.

Le rapport fait par ailleurs état de choix d'urbanisation ayant permis de préserver les vues remarquables. Le défaut d'état initial sur l'identification des points de vue remarquables ne permet pas de justifier l'évitement des secteurs à enjeux paysagers.

**La MRAe recommande d'expliquer et de justifier les dispositions mises en oeuvre dans le projet de PLU de Chasteaux afin de prendre en compte les enjeux paysagers issus d'un état initial de l'environnement qui reste à étayer.**

14 Rapport de présentation pages 182 et suivantes

15 Rapport de présentation – explication des choix - page 169

### c. Prise en compte des risques

Le projet de PLU prend en compte le risque de mouvements de terrain dans le règlement par la mise en œuvre d'une trame graphique spécifique et la mise à disposition du règlement du plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) en annexe du PLU.

Le défaut d'état initial déjà évoqué ne permet pas de s'assurer que le projet de PLU prend en compte les risques potentiels liés au passage de la ligne à haute tension. **La MRAe recommande de compléter le rapport par une cartographie superposant les zones ouvertes à l'urbanisation et les secteurs potentiellement affectés par le passage de la ligne électrique à haute tension.**

### 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 Chasteaux vise à encadrer le développement de son territoire en envisageant l'accueil de 68 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 et la construction de 68 logements.

L'élaboration du PLU a été réalisée dans le cadre d'une commande groupée avec quatre communes voisines, appartenant au bassin de vie élargi de Brive. La MRAe a relevé l'intérêt d'une étude des enjeux à cette échelle mutualisée, les communes du groupement partageant des problématiques en termes d'accès à l'emploi et aux équipements. Ce travail aurait pu aboutir à une présentation de la cohérence et des complémentarités des projets sur les cinq communes, faute de PLU intercommunal.

Les informations issues de l'état initial de l'environnement ne sont pas assez précises et ne permettent pas de bénéficier d'une connaissance satisfaisante des enjeux environnementaux caractéristiques de la commune de Chasteaux et de la manière dont le projet de PLU en a tenu compte dans son élaboration.

La commune exprime le souhait de prioriser les secteurs à urbaniser au niveau des principaux hameaux de Farges et de Le Chauzanel. Pourtant, elle planifie un développement urbain important sur l'ensemble des hameaux et une consommation foncière qui semble excessive avec un nombre de logements potentiellement réalisable qui apparaît surestimé.

Les incidences des secteurs de projet d'habitat et de développement économique en matière de déplacements n'ont pas été analysées. Ils généreront en outre une augmentation des besoins d'assainissement individuel qui interrogent au regard des enjeux du territoire en matière de préservation de la qualité de la ressource en eau.

La MRAe considère que le projet doit être réexaminé afin de s'inscrire dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels et une limitation de l'étalement urbain diffus conforme aux orientations régionales et nationales en la matière.

Pour ce faire, une analyse raisonnée des besoins et de leur mode de satisfaction doit en particulier conduire à réinterroger les zones ouvertes à l'urbanisation en extension. Les densités d'urbanisation prévues pour l'habitat apparaissent également insuffisantes. Les éléments fournis dans le dossier relatifs aux zones ouvertes à l'urbanisation ne garantissent pas la mise en œuvre d'une démarche de moindre impact sur l'environnement.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis . Elle considère que le dossier doit être repris dans le sens d'une forte limitation des extensions urbaines et d'une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux et de la biodiversité. La protection attendue du réseau Natura 2000, demande en particulier la démonstration d'un niveau de protection réglementaire suffisant des secteurs à enjeux.

Fait à Bordeaux, le 03 février 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Raynald Vallée