



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)  
de Nouvelle-Aquitaine sur la révision allégée n°2 du Plan local  
d'urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire-Peyroux (19)**

n°MRAe 2022ANA22

dossier PP-2021-11919

**Porteur du Plan (de la Procédure) :** commune de Saint-Hilaire-Peyroux

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 30 novembre 2021

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 13 décembre 2021

### **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 2 septembre 2020 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 26 février 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégataire 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 la révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (1 004 habitants en 2019 pour 18,89 km<sup>2</sup>) située au sud-ouest du département de la Corrèze, à proximité de Brive-la-Gaillarde (15 km) et de Tulle (12 km).

La commune est membre depuis 1997 de la communauté d'agglomération Tulle Agglo, composée de 43 communes pour environ 45 000 habitants. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Tulle approuvé le 9 avril 2009 et dont la révision a été prescrite le 21 novembre 2016.

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux souhaite procéder à la révision allégée n°2 de son PLU, approuvé le 11 juin 2013, pour permettre la réalisation d'une construction d'habitation sur une parcelle agricole située au lieu-dit *Puy de Leyrat*, dans le quart nord-ouest du territoire communal.

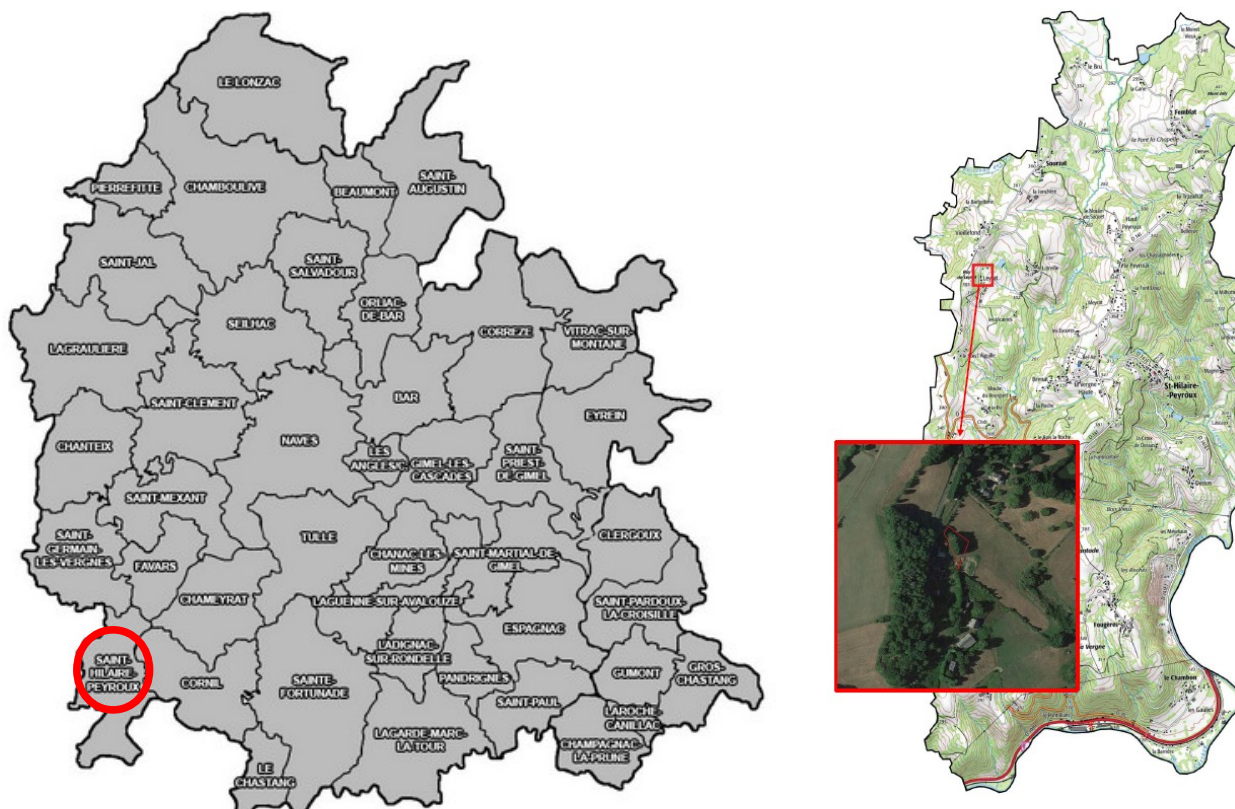


Figure n°1 : Localisation de la commune de Saint-Hilaire-Peyroux dans la communauté d'agglomération Tulle Agglo (site internet) et du secteur concerné par la révision allégée n°2 du PLU (notice page 7)

La commune a saisi volontairement la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale relative à la révision allégée n°2 du PLU. Parallèlement, elle a également saisi la MRAe pour avis concernant quatre autres procédures :

- La révision allégée n°1 du PLU qui a pour objet le reclassement, dans le village du Haut-Peyroux, d'une partie de la zone agricole A (1 300 m<sup>2</sup>) en secteur urbain Ub destiné à permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation et le reclassement de la parcelle AD 173 (2 500 m<sup>2</sup>) en zone agricole<sup>1</sup> ;
- La révision allégée n°3 du PLU qui a pour objet le reclassement en secteur urbain Ub, au sud du village de la Bonde, d'une parcelle de 1 700 m<sup>2</sup> situés actuellement en zone naturelle N afin de permettre sa constructibilité ;
- La modification n° 1 du PLU qui a pour objet de reclasser le secteur de la Maisonnade (2 800 m<sup>2</sup>), actuellement classé en zone Ur, en zone Ua permettant la constructibilité de la parcelle AT 51 ;
- La modification simplifiée n° 1 du PLU qui a pour objet de permettre la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelles, d'identifier des

1 La procédure permettra de supprimer une possibilité de construction sur cette parcelle devenue inconstructible ce qui réduit le potentiel constructible sur le secteur de 1 200 m<sup>2</sup>.

bâtiments agricoles supplémentaires susceptibles de changer de destination en zone agricole et de rectifier une erreur matérielle relative à la délimitation du recul de 75 mètres instauré le long de la route départementale RD 1089 sur le secteur de la Gare d'Aubazine (Loi Barnier).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, 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.

La 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. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

## II. Objet de la révision allégée n°2

La révision allégée a pour objet de faire évoluer le plan de zonage en reclassant 1 000 m<sup>2</sup> de terrain agricole (parcelle AW 115) en zone urbaine Ua pour permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation. Le dossier indique que les bâtiments jouxtant ce terrain (parcelle AW 121) et une partie de la parcelle AW 251 (voie d'accès) seront également reclassés en zone Ua, sans préciser les dimensions de ces parcelles ni la fonction et le statut de la voie d'accès.

**La MRAe recommande de préciser la surface de l'ensemble des parcelles concernées ainsi que la fonction et le statut de la voie d'accès.**

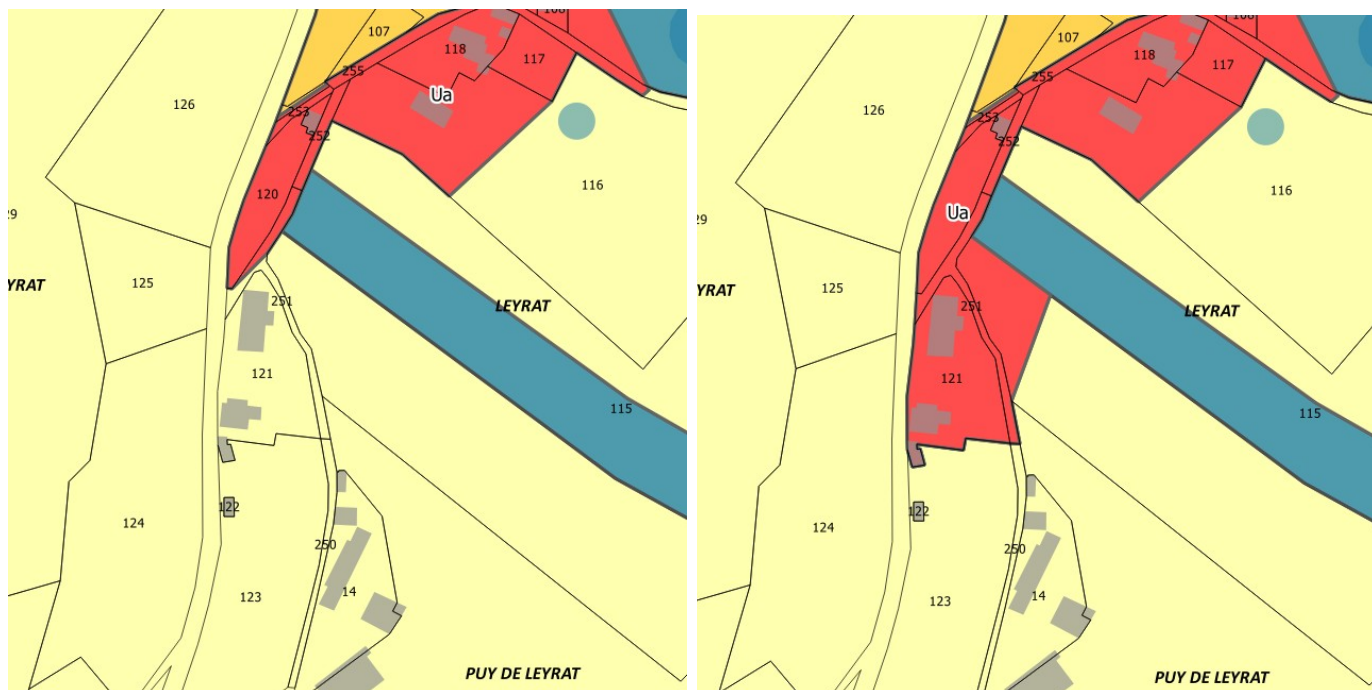


Figure n°2 : Zonage avant et après révision allégée n°2 au lieu-dit «Puy de Leyrat» (notice page)

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

### 1 – Diagnostic et état initial de l'environnement

Les parcelles concernées par la révision allégée n°2 du PLU se situent au lieu-dit *Puy de Leyrat*, au contact direct d'un secteur bocager de qualité identifié dans le SCoT en tant que trame verte locale<sup>2</sup> et d'une zone humide à protéger classée en zone naturelle Ne du PLU.

2 Carte en page 20 de la notice



Figure n°3 : localisation de la zone humide classée en zone naturelle Ne (notice page 21)

La parcelle non bâtie (marquage rouge) bénéficie d'une vue lointaine sur la campagne environnante, notamment la vallée de la Couze située en contrebas à l'ouest ainsi que les vallons boisés et agricoles de l'ouest de la commune. Le dossier fait apparaître en bordure de voirie des arbres d'alignement, sans toutefois les décrire, et la MRAe note l'absence d'un diagnostic écologique précis des parcelles concernées par la procédure de révision.

**La MRAe recommande de présenter, compte tenu des enjeux écologiques de ce secteur, un diagnostic faune flore détaillé des parcelles concernées par la révision allégée.**

## 2 - Prise en compte de l'environnement

L'extension de la zone Ua concerne des parcelles à vocation agricole (zone A), dont l'une est équipée de bâtiments agricoles et l'autre constituée d'une prairie. Le zonage Ua semble donc inapproprié à la vocation des lieux. Par ailleurs, le secteur du « Puy de Leyrat » est identifié dans le PADD comme un secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine ». Le dossier ne permet donc pas d'appréhender la cohérence du projet d'extension de la zone Ua avec le PADD qui prévoit la densification de ce village, au sein de la zone constructible existante.

Le dossier indique que, depuis la mise en œuvre du PLU, seuls 3,6 ha ont été consommés sur les 15,5 hectares de terrains non bâtis classés au sein d'une zone constructible (Ua, Ub, AU ou N1) ; ce qui représente la construction de 23 logements pour un objectif de construction de 80 logements. Le besoin d'une ouverture supplémentaire de terrain à construire n'est donc pas justifié par l'absence de terrain à bâtir, dont la superficie s'élève au total à 11,9 ha.

Le dossier indique également que le SCoT du pays de Tulle prévoit la priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation. La révision allégée n°2 du PLU n'est donc pas cohérente avec le SCoT en vigueur.

**La MRAe considère que l'ouverture d'une zone constructible dans le secteur du Puy de Leyrat favorise un étalement urbain qui n'est pas justifié dans le PADD ni au regard du potentiel de construction sur le territoire communal.**

De plus, le dossier conclut à une absence d'incidence sur l'environnement, sans diagnostic écologique précis permettant de qualifier les fonctionnalités des habitats en présence (haie d'arbres et prairie permanente) ni le cortège des espèces associées à ces habitats.

## **IV – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale**

La révision allégée n°2 du PLU de la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (19) a pour objectif de permettre la réalisation d'une construction d'habitation en étendant la zone urbaine Ua sur une parcelle agricole construite, une parcelle agricole non construite et une voie d'accès dont le statut n'est pas défini dans le dossier.

La MRAe considère que le choix d'urbanisation du lieu-dit « Puy de Leyrat », injustifié au regard du potentiel de construction existant sur la commune, n'est pas cohérent avec le PADD.

Par ailleurs, la description des enjeux relatifs aux habitats et à la biodiversité sur le site de projet, indispensable à la mise en œuvre d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) n'est pas fournie.

La multiplication des procédures simultanées d'évolution du PLU en cours justifierait une révision du PLU prenant en compte les effets cumulés de l'ensemble de ces évolutions modifiant les droits à construire.

La MRAe estime que le dossier doit être repris en conséquence afin de s'assurer d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

À Bordeaux, le 26 février 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
Le président de la MRAe

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO