



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°3 du Plan local
d'urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire-Peyroux (19)**

n°MRAe 2022ANA23

dossier PP-2021-11920

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 25 février 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick BONNEVILLE.

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°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (1 004 habitants en 2019 pour 18,89 km²) 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 de la communauté d'agglomération Tulle Agglo depuis 1997, 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.

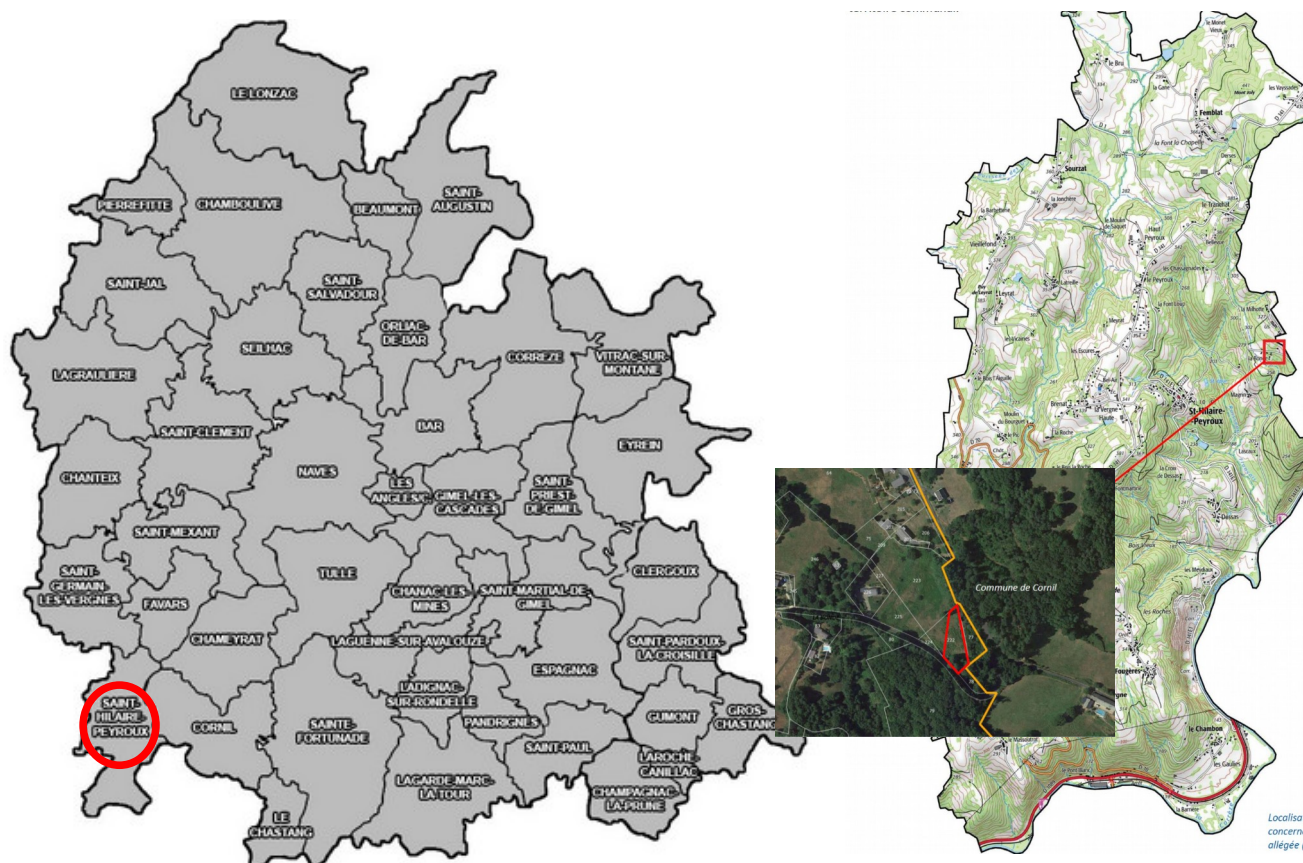


Figure n°1 : Localisation de la commune de Saint-Hilaire-Peyroux dans la communauté d'agglomération Tulle Agglo (site internet) et du secteur concerné par la révision allégée n°3 du PLU (notice page 7)

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux souhaite procéder à la révision allégée n°3 de son PLU approuvé le 11 juin 2013, pour rendre constructible une parcelle de 1 700 m² au sud du village de la Bonde.

La commune a saisi volontairement la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale relative à la révision allégée n°3 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 m²) en secteur urbain Ub pour permettre ainsi la réalisation d'une construction à usage d'habitation et le reclassement de la parcelle AD 173 (2 500 m²) en zone agricole¹ ;
- La révision allégée n°2 du PLU qui a pour objet de reclasser 1 000 m² de terrain agricole (parcelle AW 115) et une propriété agricole (parcelles AW 121 et 221) en zone urbaine Ua pour permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation au lieu dit « Leyrat » ;
- La modification n° 1 du PLU qui a pour objet de reclasser le secteur de la Maisonnade (2 800 m²), 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 naturelle, 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 m².

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 alléguée n°3

La révision alléguée a pour objet de faire évoluer le plan de zonage en reclassant 1 700 m² de terrains actuellement situés en zone naturelle N (parcelle AH 222), en zone urbaine Ub pour permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation.

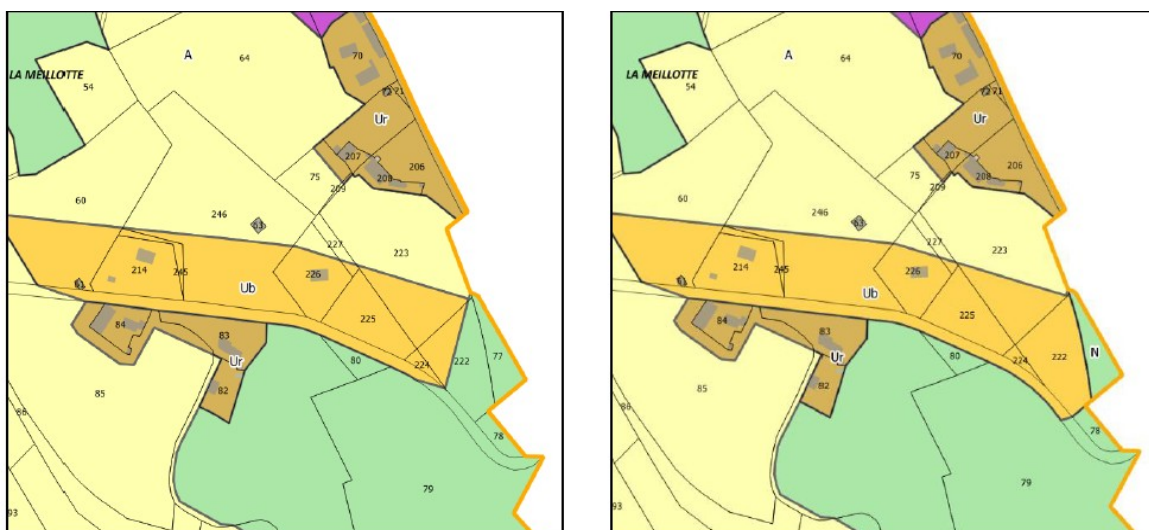


Figure n°2 : Zonage avant et après révision alléguée n°3 au lieu-dit «La Bonde» (notice page 25)

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

Le dossier situe la parcelle à l'écart de la trame verte locale² décrite dans le SCoT, sur une parcelle à vocation agricole et enherbée, qui n'est plus exploitée. La MRAe note l'absence, en dépit de la situation de la parcelle au sein d'un secteur boisé, d'un diagnostic écologique précis du terrain concerné par l'extension de la zone Ub.

La MRAe recommande de présenter un diagnostic faune flore détaillé et de décrire les fonctionnalités écologiques des habitats concernés.

2 - Prise en compte de l'environnement

Le dossier indique que le village du Haut-Peyroux 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 ». Selon le dossier, le secteur de « la Bonde » peut être rattaché au village du « Haut-Peyroux » afin de bénéficier de cette orientation du PADD. Or, le secteur de « la Bonde » apparaît comme un hameau distinct de ce village situé plus au nord (figure n°3).

2 Carte en page 20 de la notice

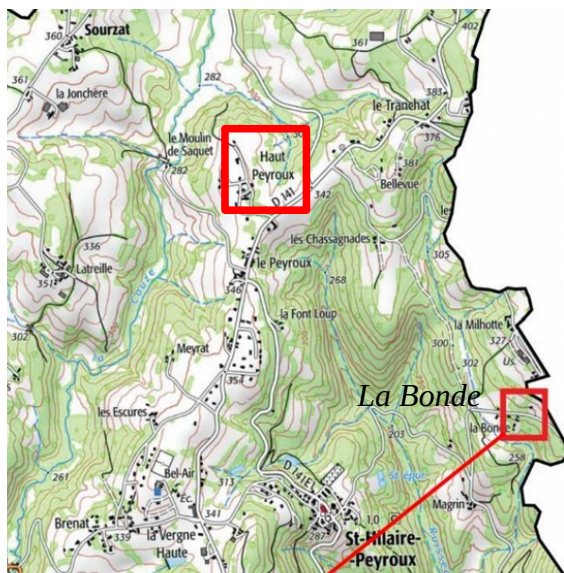


Figure n°3 : localisation du Village du « Haut-Peyroux » et du secteur de la « Bonde » (notice page 7)

Le dossier fait également apparaître³ dans le secteur de « la Bonde » plusieurs parcelles classées en zone Ub et non construite et des terrains à bâtir dans le village de « Haut-Peyroux ». Il indique que, depuis la mise en oeuvre 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 sur la commune à 11,9 ha.

Le dossier indique enfin que le SCoT du pays de Tulle prévoit la priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation. La révision allégée n°3 du PLU n'est donc pas cohérente avec le SCoT en vigueur. De plus, le projet amène à accentuer l'urbanisation linéaire du territoire communal.

La MRAe considère que l'ouverture d'une zone constructible dans le secteur de « la Bonde » 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, la présence proche d'une zone humide et de boisements autour de la parcelle laisse supposer un impact potentiel sur les fonctionnalités écologiques locales. Le dossier conclut pourtant à un impact limité de la révision allégée sur le milieu naturel, sans diagnostic écologique permettant de qualifier les habitats en présence ni le cortège des espèces associées à ces habitats.



Figure n°4 : localisation de la zone humide classée en zone naturelle Ne (notice page 19)

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

La révision allégée n°3 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 Ub sur une parcelle située en zone naturelle N.

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

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

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

Fait à Bordeaux, le 25 février 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Annick Bonneville