



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**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 Lissac-sur-Couze (Corrèze)**

n°MRAe 2022ANA21

dossier PP-2021-11926

**Porteur du Plan :** Commune de Lissac-sur-Couze

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 26 novembre 2021

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé :** 7 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 24 février 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.*

*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.*



Après un examen au cas par cas, le projet d'élaboration du PLU de Lissac-sur-Couze a été soumis à évaluation environnementale par décision<sup>1</sup> du 22 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Cette décision soulevait notamment les points suivants :

- l'absence d'éléments de compréhension du projet de développement communal justifiant la construction des logements et la consommation d'espace afférente à l'horizon 2030 ;
- le manque d'explication étayant les choix des secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat induisant un projet susceptible de générer une dispersion du potentiel constructible sur toute la commune, parfois sous la forme d'une urbanisation linéaire, avec une densité faible de huit logements à l'hectare ;
- un manque d'informations sur les systèmes d'assainissement collectif et individuel ne permettant pas de s'assurer de la faisabilité du projet communal ;
- un manque d'informations et d'analyses permettant d'apprécier si les développements envisagés sont cohérents avec le système de défense incendie existant ;
- un défaut d'évaluation des incidences potentielles des développements à vocation de loisirs et d'hébergement touristique, envisagés sur de vastes zones présentant des enjeux agricoles forts et des enjeux écologiques modérés à forts ;
- un projet de développement ne montrant pas la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux forts relatifs aux monuments historiques, au site inscrit, aux cours d'eau et leurs ripisylves, au lac du Causse, aux prairies et aux haies bocagères, aux boisements et aux ZNIEFF présents sur la commune ainsi qu'aux sites Natura 2000 limitrophes.

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 Lissac-sur-Couze, arrêté le 10 novembre 2021, 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 Lissac-sur-Couze répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation se compose de quatre fascicules<sup>2</sup> indépendants faisant chacun l'objet d'une pagination spécifique. Ce découpage nuit à la compréhension de la démarche itérative de l'évaluation environnementale visant à améliorer la prise en compte de l'environnement tout au long du processus d'élaboration du document, à expliquer les choix faits à cet égard, ainsi qu'à suivre les effets de la mise en œuvre du plan.

**La MRAe recommande de présenter un sommaire unifié et de privilégier un document unique. Elle considère que l'évaluation environnementale devrait être retranscrite au sein de l'ensemble des parties du rapport de présentation. Il s'agit en effet de rendre compte d'une démarche itérative qui doit prévaloir pour élaborer le PLU.**

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, Chartrier-Ferrière, Saint-Cernin-de-Larche et Estivals) qui se sont engagées dans une démarche commune d'élaboration de leurs PLU respectifs.

Le rapport de présentation restitue les données, les cartographies, les constats majeurs et les enjeux à l'échelle des cinq communes ou de la communauté d'agglomération, voire à l'échelle du département.

Les informations spécifiques à la commune de Lissac-sur-Couze ne sont fournies qu'en pièce annexe du rapport. Cette présentation complexifie l'accès aux informations concernant la commune et 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.

1 Décision 2020DKNA129 du 22 septembre 2020 consultable à l'adresse suivante :

[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2020\\_9962\\_e\\_plu\\_lissacsurcouze\\_19\\_\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2020_9962_e_plu_lissacsurcouze_19__signe.pdf)

2 Rapport de présentation (pièce 1.1) – Annexes du rapport de présentation (pièce 1.2) – Évaluation environnementale (pièce 1.3) – Résumé non technique (pièce 1.4)

**La MRAe recommande de fournir au sein du rapport de présentation 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 d'appréhender la façon dont chaque thématique est abordée à l'échelle communale.**

Le résumé non technique est succinct et ne permet pas un accès synthétique et pédagogique à l'ensemble du dossier. Les cartes présentant l'occupation des sols et les enjeux écologiques devraient figurer à l'échelle communale et non à l'échelle du groupement des cinq communes. De la même manière, les données et les analyses présentées devraient concerner uniquement Lissac-sur-Couze.

**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. Il mérite d'être amélioré.**

Le rapport de présentation propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme qui couvre les thématiques principales. Il pourrait toutefois être complété par des indicateurs plus détaillés relatif au paysage et à la préservation des haies et des arbres remarquables. En outre, le système ne fournit aucune valeur sur les objectifs à atteindre.

**La MRAe recommande d'améliorer le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément déterminant de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, en précisant les objectifs à atteindre et en le complétant par des indicateurs détaillés portant sur le paysage et la protection des haies et des arbres remarquables.**

L'évaluation de la compatibilité du projet de PLU avec des documents d'ordre supérieur présentée dans le dossier fait référence au développement de projets photovoltaïques et à la définition d'une trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés, éléments qui ne sont pas repris dans le projet.

**La MRAe recommande de vérifier la cohérence voire la compatibilité du projet d'élaboration du PLU avec les documents de rang supérieur.**

Quelques scories de rédaction sont relevées, qui devraient être corrigées.<sup>3</sup>

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

### **1. Démographie et logements**

Le dossier fait état d'un gain de 279 habitants entre 1990 et 2013, permettant à la commune d'atteindre 754 habitants en 2013, principalement en raison d'un solde migratoire positif témoignant d'un territoire attractif lié à la proximité de Brive-la-Gaillarde. La croissance démographique annuelle moyenne est de +1,4 % sur la période 2008-2013.

La MRAe relève que les données du diagnostic socio-économique en termes de population et de logements s'arrêtent en 2013, alors que les dernières tendances enregistrées, et présentées uniquement dans le chapitre relatif aux indicateurs de suivi, montrent une baisse de la population de - 1,1 % par an entre 2013 et 2018, résultant d'un solde migratoire négatif.

L'utilisation de ces différentes temporalités pénalisent la qualité du document et la compréhension du projet communal.

**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 relevées sur la commune.**

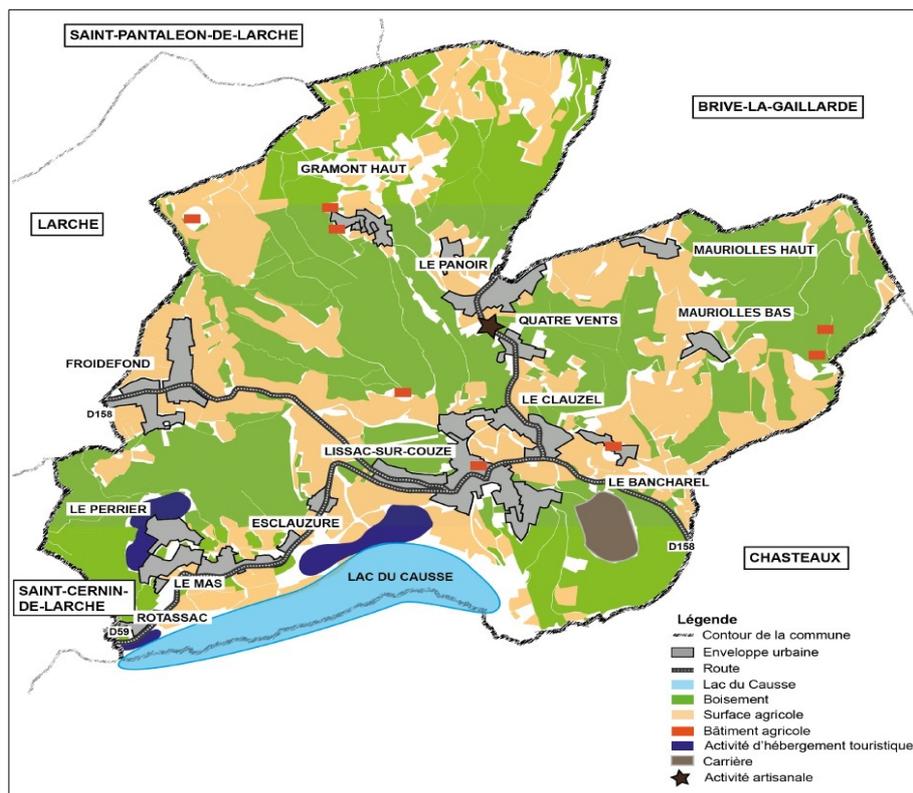
Le rapport de présentation fait état d'une forte hausse du nombre de logements (+ 280) entre 1990 et 2013 pour atteindre 510 logements en 2013. Le rapport fait état d'une baisse de la taille moyenne des ménages passant de 2,78 personnes par ménage en 1990 à 2,47 en 2013. Elle est de 2,17 en 2018.

Selon les données de l'INSEE, il est dénombré 523 logements en 2018 dont 328 résidences principales (soit 62,7 % du parc communal), 149 résidences secondaires (soit 28,5 % du parc) et 46 logements vacants (soit 8,8 % du parc). Le nombre de logements vacants est stable depuis 2013.

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

3 Rapport de présentation - évaluation environnementale – page 16 ; On relève la référence à une analyse ayant permis de préciser les secteurs potentiellement humides « *dans le cadre de la révision de la carte communale* » et qui évalue la compatibilité d'un projet de « *révision allégée n°1* » du PLU avec les mesures du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne et les orientations du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine.

## 2. Structuration du territoire



Carte de la structuration territoriale de Lissac-sur-Couze (Source : extrait du PADD page 6)

Le dossier identifie un territoire rural à l'urbanisation diffuse constituée du bourg de Lissac-sur-Couze et de nombreux hameaux répartis sur le territoire communal et le long des axes routiers.

L'enjeu<sup>4</sup> du PLU est de rationaliser l'organisation du territoire. La distinction entre les ensembles bâtis constitutifs de hameaux ou de groupes de constructions isolées assimilables à des écarts n'est cependant pas évidente.

**La MRAe estime nécessaire de compléter le rapport de présentation par une étude fine des espaces bâtis, afin de décliner et de justifier les principes adoptés pour définir une structure du territoire comprenant le bourg et les seuls hameaux susceptibles d'accueillir un développement. Il s'agit d'éviter une amplification du mitage du territoire.**

### 3. Patrimoine bâti et paysager

Le rapport de présentation met en évidence un paysage communal alternant vallées, coteaux boisés et plateaux calcaires. Les hameaux se sont implantés sur les plateaux ou les lignes de crête en position de belvédère et de manière linéaire le long des voies.

Le bourg historique de Lissac-sur-Couze surplombe ainsi le lac du Causse et offre des points de vue remarquables sur la vallée.

Le rapport ne présente cependant aucune identification des lignes de crêtes et aucune analyse des points de vues à préserver. Seul le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) propose une cartographie<sup>5</sup> des limites à apporter à un urbanisme linéaire.

**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 (cônes de vue, coupures d'urbanisation) qui permette une réelle prise en compte par le projet de PLU.**

Le rapport mentionne la présence d'un site inscrit et de huit monuments protégés au titre des monuments historiques. Le territoire est riche également d'un patrimoine remarquable, tel que le château de Lissac, et d'un petit patrimoine bâti d'intérêt (puits, sources, lavoirs, etc.), d'alignements d'arbres remarquables et de murets de pierres sèches. Le rapport évoque ces éléments patrimoniaux à conserver sans toutefois les cartographier, ni les décrire précisément.

4 Rapport de présentation – explication des choix - page 151 : « l'enjeu majeur pour la commune est d'organiser le développement, en réfléchissant aux secteurs les plus favorables à l'accueil des nouvelles constructions. »

5 PADD – figure 2 page 14

**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.**

#### **4. Ressource et gestion de l'eau**

##### **a) Eau potable et défense incendie**

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par un apport extérieur au territoire et des prélèvements dans les nappes d'eaux souterraines profondes. Le rapport ne donne aucun renseignement sur les volumes autorisés et les volumes prélevés. Le rendement des réseaux communaux est 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.**

Le rapport<sup>6</sup> permet par ailleurs de localiser les périmètres couverts par la défense incendie (77 % du bâti du territoire communal en 2017). Il devrait être complété par l'identification des besoins de protections supplémentaires relatives à ce risque dans les zones déjà urbanisées comme dans celles envisagées pour les développements urbains futurs ou par une programmation éventuelle de travaux permettant d'assurer la couverture de l'ensemble du territoire.

##### **b) Assainissement des eaux usées et pluviales**

Selon le diagnostic, le territoire de Lissac-sur-Couze 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. Elle s'avère obsolète et en surcharge par rapport à ses capacités de traitement. Un diagnostic<sup>7</sup> du système d'assainissement a été réalisé en 2010.

Selon les informations fournies dans l'évaluation environnementale et le résumé non-technique, la commune est dorénavant raccordée depuis 2019 au réseau d'assainissement collectif de Brive-la-Gaillarde relié à la station d'épuration de Brive-Gourgue Nègre d'une capacité nominale de 250 000 EH présentant une charge maximale en entrée de 155 777 EH en 2019.

**La MRAe considère que le diagnostic doit être complété et actualisé pour mettre en cohérence les capacités de traitement avec le projet d'accueil démographique communal. Il convient de fournir dans le rapport de présentation des informations claires, actualisées et cohérentes 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 que 78,7 % des installations autonomes sont conformes en 2015, sans en préciser le nombre ni leur localisation. 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, notamment leur nombre, leur localisation et leur état de fonctionnement, afin d'évaluer les enjeux pour le projet communal.**

Le rapport ne fournit aucune description du système de gestion des eaux pluviales alors que Lissac-sur-Couze comporte des zones de fortes pentes susceptibles d'amplifier les phénomènes d'érosion des sols et d'inondations liés au ruissellement des eaux pluviales.

**La MRAe demande de compléter le rapport de présentation 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) 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>8</sup> qualité en 2021, mais sensibles aux pollutions issues des rejets des systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales.

**La MRAe recommande d'actualiser et de préciser le rapport, en soulignant que la qualité des eaux de baignade du lac de Causse constitue un enjeu fort pour le territoire, notamment au regard de son activité touristique. Le lien établi par l'ARS entre la régularité d'une excellente qualité et l'efficacité des dispositifs de traitement des eaux pluviales et usées demande également à être souligné et pris en compte dans le projet communal et son évaluation.**

6 Rapport de présentation – annexes - carte 9 page 15

7 Rapport de présentation – diagnostic - page 77

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

## 5. Milieux naturels

Le territoire de Lissac-sur-Couze ne comporte pas de site Natura 2000 mais l'état initial de l'environnement présente de façon opportune les sites Natura 2000 les plus proches. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) du *Causse Corrèzien* et du *Puy de Fournet* font également l'objet d'une présentation et attestent de la richesse des milieux naturels du territoire.

Lissac-sur-Couze, drainé par les bassins versants de La Corrèze à l'est, de la Couze au sud et de la Vézère au nord, présente un réseau hydrographique constitué de cours d'eau bordés de ripisylves tels que Le Courolle et le ruisseau du Rieu Tort. Le cours d'eau de La Couze et le lac du Causse, constitutifs de continuités écologiques d'importance, marquent la limite communale au sud. La Couze présente un bon état écologique et un bon état chimique en 2015 accueillant en particulier des espèces piscicoles migratrices.

Le territoire est composé de boisements, en majorité des feuillus (chênaies – charmaies) et de milieux bocagers (prairies et réseau de haies). Les cartographies présentées permettent d'appréhender leur répartition sur le territoire.

Le rapport de présentation fournit une cartographie<sup>9</sup> de l'inventaire des zones à dominante humide réalisé en 2011 par l'établissement public territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR). Cet inventaire a recensé 239,7 hectares de zones à dominante humide, principalement des boisements et des prairies humides, ce qui représente 19,1 % de la superficie communale. Cette cartographie n'étant pas suffisamment précise pour identifier les zones humides les plus sensibles à écarter de tout développement de l'urbanisation, des inventaires spécifiques sur les zones de projet auraient dû être réalisés afin d'affiner leur localisation.

**La MRAe demande de caractériser et de cartographier finement les zones humides sur le territoire communal, notamment sur les zones de développement pressenties en application des dispositions<sup>10</sup> de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement (critère pédologique ou floristique).**

Par ailleurs, si l'état initial de l'environnement propose utilement une cartographie de synthèse des enjeux écologiques, la graduation choisie relative aux niveaux d'enjeux allant de nuls à forts (en passant par très faibles, faibles et modérés) tend à minimiser le niveau d'enjeu des milieux naturels en présence.

**La MRAe considère que le choix de graduation des enjeux écologiques adopté dans le rapport nécessite d'être revu afin de permettre une meilleure appréhension des enjeux.**

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire s'appuie sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Limousin adopté en 2015, sur le SCoT Sud Corrèze ainsi que sur la trame verte et bleue du SRADDET<sup>11</sup> Nouvelle-Aquitaine. Le dossier propose des cartes<sup>12</sup> de synthèse de la trame verte et bleue communale différenciées selon les documents de référence, alors qu'il est attendu une déclinaison unique à l'échelle communale.

**La MRAe demande de fournir une cartographie de synthèse unique des éléments de continuités écologiques permettant d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques les plus notables en intégrant en particulier les zones humides dont la préservation constitue un enjeu majeur. Il est attendu une représentation permettant de visualiser les fonctionnalités écologiques identifiées sur le territoire.**

## 6. Risques et nuisances

Lissac-sur-Couze est concernée par un risque moyen à fort de retrait et gonflement des argiles. Le rapport devrait être complété par la description des incidences potentielles sur les constructions et par la présentation de préconisations pour l'élaboration du PLU. Le territoire est en outre 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.

Le territoire est traversé par une ligne électrique à haute tension, mentionnée dans les servitudes d'utilité publique. Aucun développement particulier relatif à cette infrastructure n'est toutefois évoqué dans le rapport.

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 (zones d'épandage, accessibilité aux parcelles agricoles, morcellement des parcelles, bâtiments agricoles).

9 Rapport de présentation - évaluation environnementale – page 15 et site internet consultable à l'adresse suivante : [https://www.eptb-dordogne.fr/public/content\\_files/19\\_LISSAC-SUR-COUZE.pdf](https://www.eptb-dordogne.fr/public/content_files/19_LISSAC-SUR-COUZE.pdf)

10 Cet article définit notamment les zones humides comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* »

11 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

12 Rapport de présentation – évaluation environnementale (figure 10 page 17) – annexes (carte 16 page 22) PADD (carte 3 page 8) et cartographie pièce 6.7 du PLU

Les zones d'épandage et les bâtiments agricoles qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat sont utilement cartographiées<sup>13</sup> dans le rapport de présentation. Les nuisances liées aux éventuels traitements phytosanitaires des vergers sont évoquées dans le dossier. Le PADD propose utilement une cartographie<sup>14</sup> des surfaces agricoles à enjeux prenant en compte également la qualité agronomique des sols.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des nuisances potentielles liées au passage de la ligne électrique à haute tension et sa prise en compte le cas échéant dans le projet de développement du territoire. Elle recommande également d'enrichir le PLU par des préconisations relatives au risque de retrait et gonflement des argiles. Les éléments de diagnostic relatifs à la bonne prise en compte des enjeux agricoles et à la prévention des conflits d'usage potentiels (accessibilité des parcelles, épandages, bâtiments d'élevage, traitements phytosanitaires des vergers, maintien des secteurs importants pour l'agriculture, etc.) sont importants pour le PLU et méritent un suivi précis.**

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

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

#### **a) Accueil de population et construction de logements**

Le projet communal prévoit d'accueillir 120 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 par rapport à la population de 2013.

Le projet de développement communal correspond à un objectif de croissance annuelle moyenne de +0,87 %. Cet objectif ne prend pas en compte l'évolution démographique la plus récente en rupture avec les tendances passées (- 1,1 % par an observé entre 2013 et 2018).

Selon le PADD<sup>15</sup> et à partir des données de 2013, il est évalué un besoin de 55 logements pour permettre l'accueil des nouvelles populations ainsi que 38 logements liés au desserrement des ménages, en faisant l'hypothèse de 2,2 personnes par ménage en moyenne en 2030. Il est également envisagé un besoin de 35 résidences secondaires afin de conserver une stabilité de la part des résidences secondaires dans le parc de logements. Le projet estime ainsi un besoin de réalisation de 128 logements.

**La MRAe demande de compléter le dossier par une argumentation de nature à justifier le choix de retenir un scénario démographique en rupture avec les dernières tendances observées. Elle recommande d'envisager des scénarios alternatifs et de réévaluer en conséquence les besoins en logements.**

Le dossier identifie en outre 26 bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour de l'habitat en zones naturelles et agricoles. La commune envisage de comptabiliser seulement trois bâtiments pouvant changer de destination parmi ces logements mobilisables compte tenu d'un coefficient de rétention foncière important de 90 % et de mobiliser quatre logements<sup>16</sup> vacants au maximum afin de stabiliser le nombre de logements vacants à 45.

**La MRAe recommande d'envisager un projet plus ambitieux de re-mobilisation de bâtiments existants afin d'affiner les projections relatives aux besoins de logements neufs.**

#### **b) 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>17</sup> fournies permettent de distinguer, dans le tissu urbain constitué, les surfaces identifiées en comblement de dents creuses ou en division parcellaire représentant près de 11 hectares. Un potentiel de réalisation de 53 nouvelles constructions est estimé, en tenant compte de coefficients de rétention foncière.

Parmi ces surfaces, les parcelles présentant des enjeux agricoles, écologiques et paysagers ainsi que les parcelles inconstructibles situées dans les périmètres de protection du plan de prévention des risques de mouvements de terrain sont aisément localisables.

Certaines parcelles présentant des enjeux agricoles et paysagers modérés à très forts, notamment sur le bourg et les secteurs Le Mas et Le Panoir, ne sont pourtant pas écartées du potentiel densifiable. Elles sont en outre classées en zone urbaine dans le projet de PLU.

13 Rapport de présentation – annexes - carte 6 page 12

14 PADD – figure 3 page 16

15 PADD – page 15

16 Rapport de présentation – diagnostic - page 45

17 Rapport de présentation – annexes - cartes 19 et suivantes des pages 25 et suivantes

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

**La MRAe estime nécessaire de présenter un bilan des surfaces finalement retenues après avoir écarté celles présentant des enjeux afin d'établir clairement le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat en densification des espaces urbanisés. Elle recommande de ne sélectionner que les hameaux susceptibles de développement afin de mettre fin au mitage du territoire.**

### c) Consommation d'espaces naturels et agricoles

Le rapport de présentation indique une consommation d'espaces de 26,5 hectares entre 1999 et 2014, principalement à vocation résidentielle (18,2 ha) et touristique (8,3 ha). Les espaces consommés pour les développements de l'urbanisation, préférentiellement des prairies et des boisements, sont clairement localisés<sup>18</sup>. Ces développements ont permis la réalisation de 84 nouvelles habitations, soit une densité moyenne très faible de 4,6 logements à l'hectare.

Selon le rapport, le bilan des surfaces potentiellement constructibles à vocation d'habitat en zones urbaines et à urbaniser du projet représentent 15,8 hectares.

Pour la réalisation des nouveaux logements, le projet prévoit d'une part de conforter l'urbanisation des enveloppes bâties (bourg et hameaux), en densification et en extension.

La MRAe relève que de vastes espaces en extension des enveloppes bâties sont directement intégrés en zone urbaine U et ne font pas l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), à l'exception du secteur situé dans le bourg de Lissac-sur-Couze (OAP 1). (exemple du hameau du Mas représenté ci-contre).

Le projet prévoit d'autre part d'ouvrir à l'urbanisation deux zones à urbaniser AU à vocation d'habitat couvrant une surface de 0,8 hectare en extension des secteurs de Mauriolles Haut et de Rugeat permettant la construction de cinq logements, soit une densité de 6,25 logements à l'hectare. La densité de logements envisagée est trop faible et n'est pas justifiée par des contraintes d'aménagement spécifiques.

Enfin, le projet de PLU classe en zones à urbaniser AUI à vocation de loisirs deux espaces d'une surface globale de 4,5 hectares sur le secteur de Rotassac aux abords du lac du Causse sans identification précise de projets.

**La MRAe recommande de viser une densité minimale supérieure à dix logements par hectare.**

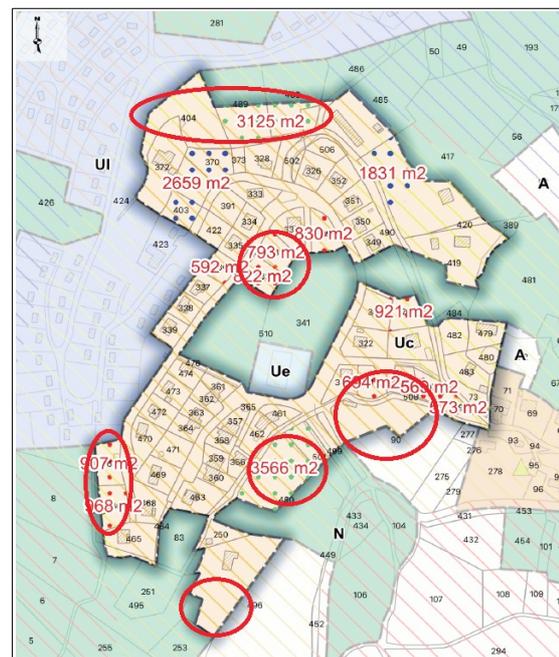
**La MRAe rappelle que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine prévoit une diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce l'engagement des PLU dans la lutte contre l'artificialisation des sols.**

**La MRAe recommande de réexaminer les besoins en foncier induit par le projet communal afin de réduire sa prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif régional.**

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

### a) Préservation des milieux

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 ou agricole A.



Exemple de zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine sur le secteur Le Mas (zones cerclées en rouge)

(Source : Rapport de présentation page 178)

18 Rapport de présentation - annexes - carte 7 page 13 et cartes 17 et 18 pages 23 et 24

Cependant, la MRAe note que le règlement de la zone N du projet de 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.

**La MRAe recommande d'encadrer les constructions et les activités autorisées en zones N et A 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.**

Le projet de PLU prévoit également le recours à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour protéger quelques linéaires de haies bocagères et des arbres remarquables. Certains boisements (Puy de Miramont, bois de La Combe et parcelles boisées 708 et 709 du bourg) sont par ailleurs classés en espaces boisés classés (EBC).

Le défaut d'état initial déjà évoqué ne permet pas cependant de s'assurer que des mesures pertinentes et efficaces sont mises en oeuvre dans le projet de PLU en particulier pour préserver l'ensemble des linéaires de haies, des alignements d'arbres, les ripisylves des cours d'eau et des boisements remarquables.

**La MRAe demande de démontrer que l'ensemble des milieux naturels présentant des enjeux paysagers et écologiques bénéficie d'une protection efficace.**

#### **b) Protection du patrimoine bâti et paysager**

Le règlement du PLU prévoit la mise en oeuvre d'une protection des éléments du patrimoine bâti et paysager d'intérêt de la commune au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

S'ils sont identifiés sur le règlement graphique et repérés<sup>19</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.

En cohérence avec le PADD<sup>20</sup>, le rapport devrait montrer également de quelle manière le projet de PLU permet de préserver le caractère agricole des hameaux de Gramont Haut et Le Bancharel. Le classement des abords du bourg en zones agricoles protégées Ap est par ailleurs à justifier.

**La MRAe recommande de justifier les dispositions mises en oeuvre dans le projet de PLU de Lissac-sur-Couze relatives aux enjeux patrimoniaux et paysagers. Ces précisions d'inventaire et de connaissance seront nécessaires pour garantir à terme et de façon opérationnelle leur préservation par le PLU et ses évolutions potentielles.**

#### **c) Prise en compte des risques**

Le projet de PLU évite l'urbanisation des secteurs à risque de mouvements de terrain et prend en compte ce risque dans le règlement par la mise en oeuvre d'une trame graphique spécifique et la mise à disposition du règlement du PPRMT en annexe du PLU.

Le défaut d'état initial déjà évoqué ne permet pas par ailleurs 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 de présentation par une cartographie superposant les zones ouvertes à l'urbanisation et les secteurs potentiellement affectés par différents risques ou nuisances potentiels, notamment le passage de la ligne électrique à haute tension.**

#### **d) Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation**

Le dossier ne présente aucun inventaire faunistique et floristique permettant d'identifier les espèces remarquables dans les secteurs susceptibles d'être urbanisés. La MRAe considère, ainsi qu'indiqué *supra* que des investigations de terrain doivent être réalisées dans les zones ouvertes à l'urbanisation directement classées en zones urbaines ou classées en zone AU afin de permettre de révéler leurs sensibilités et leurs enjeux environnementaux.

En l'état du dossier présenté, les éléments fournis ne permettent pas d'identifier si des secteurs ouverts à l'urbanisation sont susceptibles d'avoir des incidences sur les paysages, les espaces agricoles, les milieux naturels sensibles et la biodiversité. Ces secteurs devraient faire l'objet d'une analyse au regard des impacts potentiels de leur urbanisation afin d'identifier et de hiérarchiser leurs enjeux environnementaux et de proposer des mesures d'évitement et de réduction de ces enjeux.

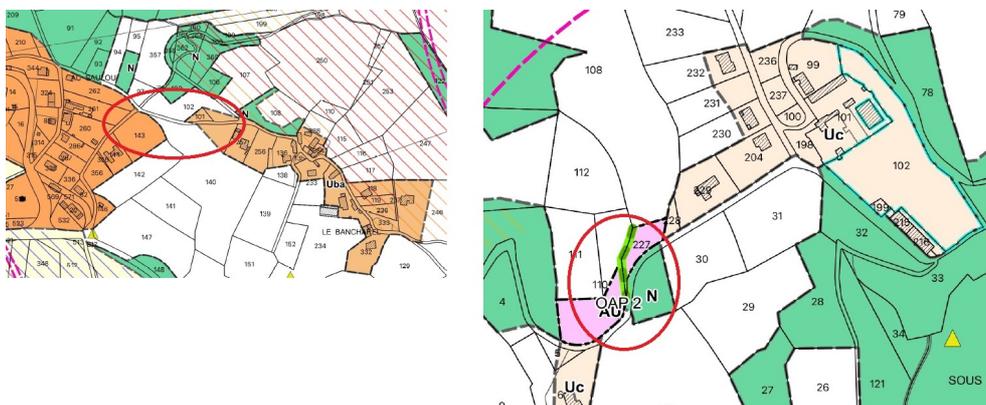
19 Rapport de présentation – explication des choix - page 167

20 PADD – figure 3 page 16

**La MRAe recommande d'apporter des justifications sur le bien-fondé de l'urbanisation dans les zones identifiées à enjeux forts et très forts. L'étude de scénarios présentant des sites alternatifs d'implantation démontrant le choix de moindre impact est attendue.**

Par ailleurs, les projets de développement urbain envisagés accentuent le phénomène de mitage du territoire, en contradiction avec les objectifs du plan d'aménagement et de développement durables (PADD). Les zones AU en extension des secteurs de Mauriolles Haut et de Rugeat à vocation d'habitat s'avèrent en effet éloignées du bourg. Compte tenu de l'éloignement des équipements et/ou des commerces, le projet est susceptible de générer une forte croissance des déplacements motorisés.

Le projet renforce également l'étalement urbain le long des voies, susceptible d'induire une fragmentation des continuités écologiques.



*Extraits du règlement graphique du projet de PLU (Source: dossier de PLU)*

**La MRAe estime nécessaire de questionner le développement de l'habitat en privilégiant les centralités (bourg et hameaux constitués) comme déjà évoqué afin de lutter contre le mitage et l'étalement urbain. Il s'agit, en cohérence avec le PADD, de préserver des coupures d'urbanisation favorables au maintien de corridors écologiques et de l'agriculture et de contribuer à la réduction de la consommation des espaces.**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) associées aux zones AUI proposent de préserver les talus, les haies, les bosquets, les boisements, la ripisylve et les berges du lac. Quelques éléments font l'objet d'une protection sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 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 garantir plus efficacement cette préservation.**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lissac-sur-Couze vise à encadrer le développement de son territoire jouxtant celui de la commune de Brive, en envisageant l'accueil de 120 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et la construction de 128 logements.

La commune exprime le souhait d'une maîtrise de la consommation foncière et d'une limitation de l'étalement urbain diffus en concentrant les secteurs à urbaniser au niveau du bourg et des hameaux.

En contradiction avec l'objectif affiché, elle planifie un développement urbain qui reste dispersé, sur la base d'objectifs démographiques en rupture avec les évolutions récentes.

Le PLU aboutit à une consommation foncière qui semble excessive, avec des besoins en logements qui paraissent surestimés et des densités insuffisantes.

Les informations issues de l'état initial de l'environnement ne sont pas assez précises pour caractériser les enjeux environnementaux de la commune (paysages, patrimoine, milieux naturels) et pour permettre d'apprécier la manière dont le projet de PLU va en tenir compte.

Les éléments de diagnostic relatifs aux zones vouées à être urbanisées ne sont en particulier pas suffisants pour garantir la mise en œuvre d'une démarche de moindre impact sur l'environnement.

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 conforme aux orientations régionales et nationales en la matière, et aux propres objectifs du PADD. Une analyse raisonnée des besoins et de leur mode de satisfaction doit en particulier conduire à réinterroger les zones ouvertes à l'urbanisation.

Le dossier ne répond pas de façon satisfaisante aux motifs ayant conduit la MRAe à soumettre l'élaboration du PLU de Lissac-sur-Couze à évaluation environnementale. La MRAe considère que le dossier doit être repris dans le sens d'une limitation des extensions urbaines et d'une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux.

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

À Bordeaux, le 24 février 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau