

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°7 du plan  
local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de  
communes de Haute-Corrèze (19)**

n°MRAe 2025ANA90

dossier PP-2025-17845

**Porteur du Plan :** communauté de communes de Haute-Corrèze

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** le 9 mai 2025

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé :** le 27 mai 2025

## **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 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.*

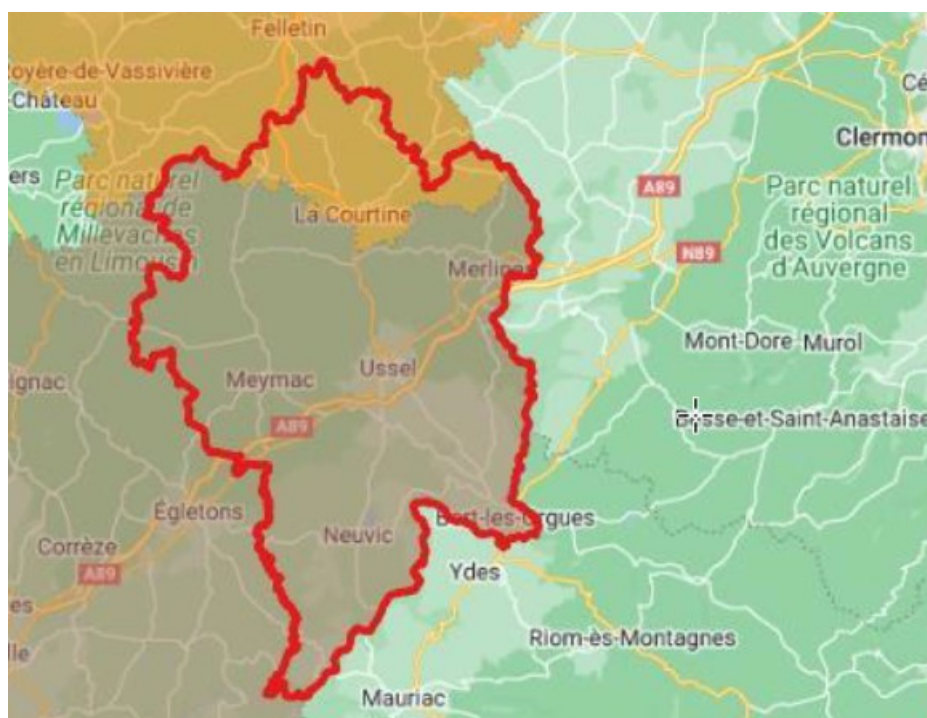
*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée n°7 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes (CC) de Haute-Corrèze (19).

La communauté de communes de Haute-Corrèze regroupe 70 communes et une population de 31 994 habitants en 2022 d'après les données de l'INSEE. Le PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 9 mars 2022<sup>1</sup> et a été approuvé le 8 décembre 2022.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Haute-Corrèze Ventadour. Il a été élaboré sur 91 communes à l'échelle de deux communautés de communes (Ventadour-Égletons-Monédières et Haute-Corrèze Communauté). Le SCoT a fait l'objet d'un avis<sup>2</sup> de la MRAe le 15 mai 2019 et a été approuvé le 17 septembre 2019. La CC Haute-Corrèze est également dotée d'un plan local de l'habitat (PLH) qui couvre la période 2019-2025.



*Communauté de communes de la Haute-Corrèze (source : notice de présentation de la révision allégée n°1, page 10)*

Le territoire intercommunal est concerné par treize sites Natura 2000, associés à la diversité des milieux naturels qui le caractérise : espèces patrimoniales inféodées aux nombreux cours d'eau et zones humides, tourbières, landes humides ou sèches, massifs forestiers de feuillus, gîtes à chauve-souris. Les sites Plateau de Millevaches et Gorges de la Dordogne constituent deux zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la directive « Oiseaux », les onze autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore ».

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de projet, 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 de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2021\\_11983\\_e\\_plui\\_hautecorreze\\_avis\\_ae\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11983_e_plui_hautecorreze_avis_ae_mrae_signe.pdf)

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_7962\\_e\\_scothcv\\_ae\\_collegialefinal\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_7962_e_scothcv_ae_collegialefinal_signe.pdf)

## II. Objet de la révision allégée n°7

Par délibérations du 12 décembre 2024 et du 10 avril 2025, la CC Haute-Corrèze a prescrit une série de révisions allégées n°1 à n°16 faisant l'objet simultanément d'avis de la MRAe. Ces révisions allégées visent principalement à permettre la création de logements sur des parcelles actuellement classées en zone agricole (A), dans des communes qui ne constituent pas des polarités d'après l'armature territoriale définie par le PLUi<sup>3</sup>. Un potentiel d'environ 35 logements supplémentaires est estimé sur l'ensemble des révisions, étant observé que la collectivité a choisi de réduire le potentiel constructible d'autres terrains « en compensation », à surface à peu près équivalente d'après les dossiers.

La révision allégée n°7, qui concerne la commune de Saint-Fréjoux, vise à :

- reclasser en zone Ud un terrain de 1600 m<sup>2</sup> actuellement classé en zone agricole (A), afin de créer une habitation ; la zone Ud correspond d'après le règlement écrit aux zones d'urbanisation « plus contemporaines » ;
- reclasser en zone agricole (A) un terrain de 1600m<sup>2</sup> situé à proximité, afin de compenser la surface constructible créée ;

Le dossier précise en outre que la commune de Saint-Fréjoux est une commune du « maillage villageois » du territoire du PLUi.

## III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°7

Le dossier comprend une notice de présentation de la révision allégée n°7, à laquelle est joint le règlement graphique modifié.

Il présente des lacunes qui ne permettent pas d'évaluer de façon satisfaisante les enjeux de cette procédure.

### A. Justification des choix

Le dossier signale que la commune concernée souhaite permettre la création d'un logement dans la partie sud du bourg, en signalant la proximité de cinq habitations. Le dossier affirme également que le terrain concerné se situe « dans l'enveloppe urbaine du bourg ».

En premier lieu, la MRAe s'interroge sur cette qualification, et observe qu'elle n'est étayée par aucune définition de l'enveloppe urbaine au sens du PLUi. Pour mémoire, dans son avis du 9 mars 2022, la MRAe avait recommandé à la collectivité de revoir ses critères de définition de l'enveloppe urbaine, afin de la délimiter au plus près des constructions existantes.



Vue aérienne du secteur concerné par la révision allégée n°7 (source : notice de présentation, page 14)

3 Les principales polarités du territoire que sont Ussel (9 174 habitants d'après l'INSEE en 2022), et les « pôles secondaires » Neuvic (3 663 habitants), Bort-les-Orgues (2 487 habitants), et Meymac (2 326 habitants).

De plus, le dossier ne remet pas en perspective ce projet par rapport aux objectifs du PLUi et du PLH, et aux évolutions constatées sur le territoire depuis l'approbation du PLUi<sup>4</sup>.

Pour mémoire, le PLUi prévoit la création de 2040 logements à horizon 2035, suscitant un besoin foncier de 355 hectares, sans précision sur la répartition entre consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) et densification.

Dans son avis du 9 mars 2022, la MRAe avait formulé plusieurs recommandations sur le projet de PLUi :

- préciser le potentiel de création de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines, dont la définition devait par ailleurs être précisée ;
- envisager des densités de logements par hectares plus importantes, notamment à Ussel afin de conforter son rôle de polarité principale ;
- ré-examiner le potentiel de remise sur le marché des logements vacants ; un taux de vacance de 12 % dans le parc de logement était en effet observé sur le territoire au moment de l'élaboration du PLUi, celui-ci ne visant qu'à maintenir ce taux à horizon 2035 ;
- intégrer ces changements de destination dans les objectifs de création de logements.

**Le dossier ne précise pas si ces leviers ont été considérés en tant que solution alternative à l'urbanisation de terres agricoles pour créer des logements.**

L'examen de solutions alternatives paraît d'autant plus souhaitable que, ainsi que l'avait souligné l'avis de la MRAe du 9 mars 2022, le PLUi en vigueur prévoit une réduction de la consommation d'espace de -37 % à horizon 2035. Or, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur prévoit une réduction de la consommation d'espaces NAF de -49 % pour le territoire du SCoT.

Enfin, la MRAe avait observé que la répartition de la production de logements prévue par le projet de PLUi ne semblait pas cohérente avec l'objectif de privilégier le développement des centralités<sup>5</sup>. Elle relevait en effet qu'une part trop importante du développement de l'urbanisation était prévue sur le « maillage villageois », ce qui contribue à la dispersion de l'habitat sur le territoire. La collectivité n'a pas tenu compte de cette observation puisque les évolutions envisagées dans les révisions n°1 à 16 maintiennent, d'après le dossier, la répartition des logements prévue par le PLUi initial.

**La MRAe recommande d'étudier des solutions alternatives à l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles, en recentrant le développement de l'urbanisation sur les polarités principales en cohérence avec le PADD, dans la perspective de tendre vers l'objectif de réduction de -49 % des consommations d'espaces NAF fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.**

## **B. Prise en compte de l'environnement**

La notice environnementale de la révision allégée n°7 présente le futur secteur Ud de la façon suivante :

- secteur qui n'intersecte pas la trame verte et bleue communale, ni les zones exposées aux risques identifiés sur le territoire ; une zone humide au nord du site est toutefois signalée ;
- terrain qui constitue une prairie non identifiée au registre parcellaire graphique de 2023 ;
- terrain situé hors zone d'assainissement collectif ;

Le dossier conclut à des faibles enjeux concernant ce site.

La MRAe observe toutefois que la révision allégée n°7 poursuit un développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, contribuant au mitage des espaces agricoles et naturels.

Les enjeux naturalistes du terrain sont caractérisés uniquement au regard de sa localisation par rapport à la trame verte et bleue, aux zones humides identifiées par le PLUi, et aux sites d'inventaires et de protection (sites Natura 2000, zones naturelles d'inventaires et de protection). Il ne présente pas d'éléments bibliographiques ou d'inventaires permettant d'apprécier plus précisément les enjeux écologiques de ce secteur, notamment en lien avec la proximité d'une zone humide.

**La MRAe recommande de préciser l'état initial du secteur concerné par la révision allégée n°5, en mobilisant des données bibliographiques telles que celles mises à disposition par l'Observatoire FAUNA ou l'Observatoire de la biodiversité végétale de la Nouvelle-Aquitaine, ou en procédant à un inventaire de terrain, incluant une recherche de zone humide, selon les critères floristiques et**

4 Pour mémoire, le PLUi en vigueur vise, en cohérence avec le SCoT, à enrayer la décroissance démographique du territoire : -3 % prévus par rapport à la population de 2013 (soit 32 793 habitants en 2035), par rapport à un scénario au fil de l'eau de -5 %. Il prévoit ainsi la création de 2040 logements à horizon 2035, correspondant uniquement à la réponse au besoin lié au desserrement.

5 Les principales polarités du territoire que sont Ussel (9 174 habitants d'après l'INSEE en 2022), et les « pôles secondaires » Neuville (3 663 habitants), Bort-les-Orgues (2 487 habitants), et Meymac (2 326 habitants).

**pédologiques.**

**La MRAe réitère notamment la demande, formulée dans l'avis du 9 mars 2022, de préciser la capacité des sols à recevoir un dispositif d'assainissement individuel, afin d'éviter les risques de pollutions diffuses.**

**Elle constate également dans le dossier l'absence de réflexion sur les incidences de la révision allégée en termes de mobilité, point qui nécessite également d'être complété.**

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

Le projet de révision allégée n°7 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Haute-Corrèze (19), vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle de 1600 m<sup>2</sup> à Saint-Fréjoux, afin de créer un logement.

Le dossier conclut à l'absence d'enjeux environnementaux s'agissant du secteur concerné, au terme d'une évaluation environnementale manifestement insuffisante.

La révision allégée concerne une surface réduite et un faible nombre de logements. Toutefois, la principale lacune du dossier réside dans l'absence de remise en perspective du dossier par rapport aux enjeux cumulés du territoire, avec les nombreuses révisions allégées en cours, en matière de besoins en logement, de limitation de l'étalement urbain et de consommation des espaces NAF.

Les enjeux du secteur concerné par la révision allégée n°7 ne sont pas caractérisés de façon suffisamment précise, notamment pour ce qui concerne la biodiversité (en lien notamment avec la proximité d'une zone humide), la gestion de l'assainissement ou les déplacements.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale de cette procédure, en l'envisageant de façon globale avec celle des autres révisions allégées portées simultanément par la collectivité.

Elle fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 23 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Didier Bureau