

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°8
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
Haute-Corrèze Communauté (Corrèze et Creuse)**

Avis NA-2026-013508/A PP

Porteur du plan : communauté de communes Haute-Corrèze

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 17 février 2026

Dates des consultations de l'Agence régionale de santé : 24 février et 5 mai 2026

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 Jérôme WABINSKI.

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 dans le projet de révision allégée n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Haute-Corrèze Communauté.

Le projet de révision allégée du PLUi est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, 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.

Haute-Corrèze Communauté regroupe 70 communes (31 994 habitants en 2022 sur un territoire de 178 460 hectares) des départements de la Corrèze et de la Creuse. Quatre communes comptent plus de 1 000 habitants : Ussel (9 174 habitants en 2022) assume le rôle de pôle central, Bort-les-Orgues (2 487 habitants), Meymac (2 326 habitants) et Neuvis (1 597 habitants) constituent des pôles secondaires dits « d'équilibre » assurant un accès aux services pour les habitants des villages voisins.

Le territoire 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 ».

Le territoire de Haute-Corrèze Communauté est également concerné par la loi Montagne¹.

Il est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Haute-Corrèze Ventadour, ayant fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 15 mai 2019, et approuvé le 17 septembre 2019. Le SCoT a été élaboré sur 91 communes à l'échelle des communautés de communes Ventadour-Égletons-Monédières et Haute-Corrèze Communauté.

Haute-Corrèze Communauté est également dotée d'un plan local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2019-2025.

Le PLUi Haute-Corrèze a fait l'objet d'un avis³ de la MRAe le 19 mars 2022 et a été approuvé le 8 décembre 2022. La révision allégée n°8 du PLUi vise à modifier la délimitation de la zone à urbaniser AUc1 établie sur une partie de la parcelle AB 204 au lieu-dit « La Vergne » dans la commune de Saint-Fréjoux, limitrophe d'Ussel. Le dossier précise que la commune de Saint-Fréjoux (263 habitants en 2022) est une commune du « maillage villageois » du territoire du PLUi.

La révision allégée n°8 fait partie d'une série de révisions allégées (n°1 à n°16) prescrites par délibérations du 12 décembre 2024 et du 10 avril 2025 de Haute-Corrèze Communauté. Les révisions allégées n°1 à 16 (hormis la n°8) ont fait l'objet d'avis⁴ de la MRAe émis le 23 juillet 2025. Ces révisions allégées visent principalement à permettre la réalisation de logements sur des parcelles actuellement classées en zone agricole (A) dans des communes qui ne constituent pas des polarités selon l'armature territoriale définie par le PLUi. Un potentiel d'environ 35 logements supplémentaires est estimé sur l'ensemble des révisions.

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 principales polarités. Elle relevait en effet que le projet identifiait au sein du « maillage villageois » de multiples zones à urbaniser, sur des hameaux, induisant une dispersion trop importante des logements sur le territoire.

Dans son avis du 9 mars 2022, la MRAe avait formulé plusieurs recommandations sur le projet de PLUi, relatives à la prise en compte des enjeux environnementaux et aux solutions alternatives à l'urbanisation de terres agricoles pour créer des logements et permettre de justifier les ouvertures à l'urbanisation :

- préciser le potentiel de création de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines, dont la définition devait par ailleurs être clarifiée ;
- envisager des densités de logements à l'hectare plus importantes ;

1 Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, complétée par la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi Montagne II ».

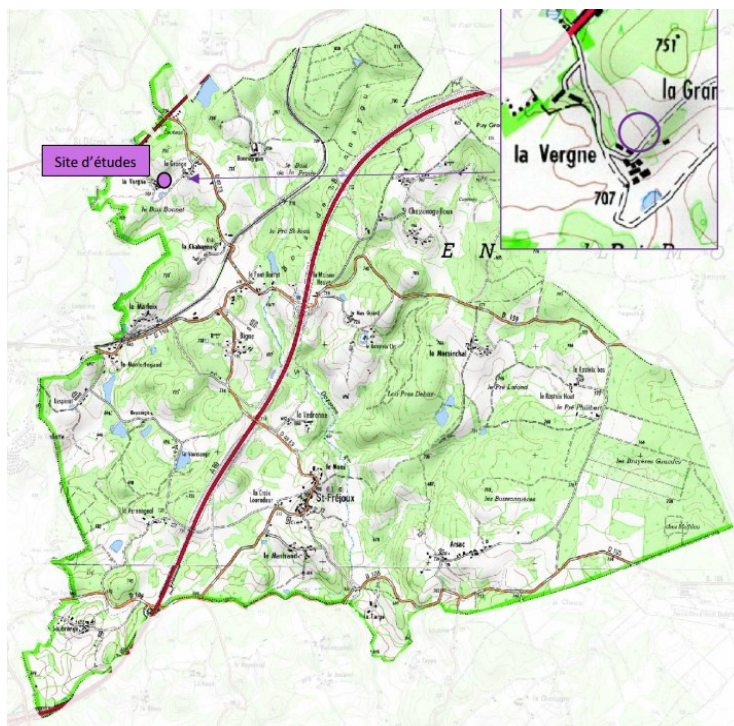
2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_7962_e_scothcv_ae_collegialefinal_signe.pdf

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11983_e_plui_hautecorreze_avis_ae_mrae_signe.pdf

4 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1462.html>

- ré-examiner le potentiel de remise sur le marché des logements vacants, le projet de PLUi ne visant qu'à maintenir un taux de vacance de 12 % dans le parc de logements à horizon 2035 ;
- intégrer les changements de destination dans les objectifs de production de logements ;
- identifier les risques naturels majeurs sur le territoire ;
- préciser le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie pour accueillir de nouvelles populations ;
- préciser la capacité des sols à recevoir un dispositif d'assainissement individuel, afin d'éviter les risques de pollutions diffuses.

La MRAe soulignait également dans son avis que le projet de PLUi prévoyait une réduction de la consommation d'espaces de - 37 % à horizon 2035 alors que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur prévoit une réduction de la consommation d'espaces NAF de - 49 % pour le territoire du SCoT.



*Secteur de projet dans la commune de Saint-Fréjoux
(Source: Notice de présentation de la révision allégée n°8 du PLUi Haute-Corrèze page 13)*

II. Objet de la révision allégée

La révision allégée n°8 du PLUi Haute-Corrèze a pour objet de :

- redéfinir le périmètre de la zone à urbaniser AUc1 à vocation d'habitat actuellement délimitée au lieu-dit « La Vergne » dans la commune de Saint-Fréjoux à surface équivalente (3 000 m²) ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) associée afin de préciser les conditions d'aménagement du secteur concerné.

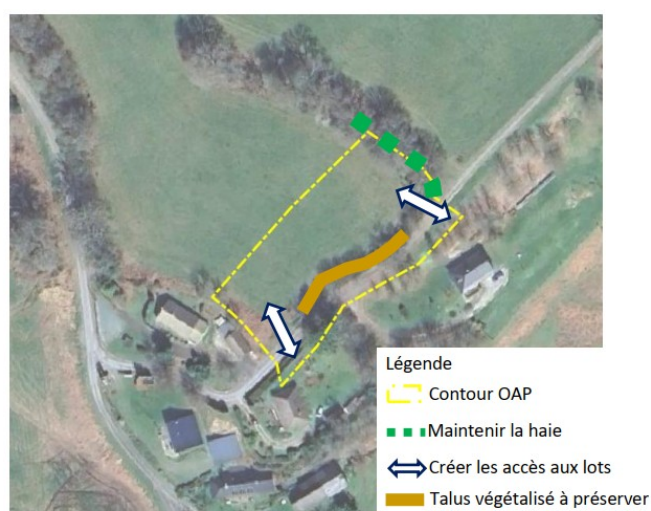
La protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme de la haie située le long du chemin communal est conservée.

Selon le règlement écrit du PLUi en vigueur, la zone AUc1 correspond aux extensions de hameaux anciens sur les espaces agricoles.

Le plan de zonage du PLUi et l'OAP sont modifiés comme présenté ci-après.



Extraits du plan de zonage avant et après la révision allégée n°8 du PLUi Haute-Corrèze
(Source : notice de présentation page 20)



Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avant et après la révision allégée n°8 du PLUi Haute-Corrèze
(Source : notice de présentation page 20)

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

Selon le dossier, la zone AUc1 telle que délimitée dans le PLUi en vigueur au lieu-dit « La Vergne » dans la commune de Saint-Fréjoux s'avère difficilement aménageable au regard de la topographie et de la configuration des lieux. La nouvelle délimitation de la zone AUc1 prévue par la révision allégée n°8 le long du chemin communal permettra de faciliter son aménagement.

La parcelle concernée se situe dans un hameau isolé d'environ cinq habitations au nord-ouest du territoire communal de Saint-Fréjoux. L'OAP modifiée conserve la programmation initiale d'une densité minimale faible de six logements à l'hectare, induisant la réalisation de deux logements minimum.

La MRAe observe que la révision allégée n°8 maintient le développement de l'urbanisation d'un hameau éloigné du bourg, renforçant le mitage des espaces agricoles et naturels. Le dossier devrait remettre en perspective le maintien de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par rapport aux objectifs du PLUi et du PLH, et aux évolutions constatées sur le territoire depuis l'approbation du PLUi⁵.

La notice de présentation de la révision allégée n°8 présente la zone AUc1 de la façon suivante :

- secteur n'intersectant pas de ZNIEFF ni de site Natura 2000 et situé en dehors de la trame verte et bleue communale ;
- terrain constitué d'une prairie agricole avec une haie en bordure de voie et un alignement d'arbres au nord-est ;
- terrain situé hors secteur d'assainissement collectif.

Le dossier conclut à des enjeux faibles concernant ce site.

Le plan de zonage et l'OAP prévoient la conservation de haies présentes sur le site, sans fournir d'éléments bibliographiques ou d'inventaire permettant d'apprécier précisément les enjeux écologiques de cette parcelle et le caractère suffisant de cette mesure.

La MRAe recommande de préciser l'état initial du secteur concerné par la révision allégée n°8, en mobilisant les données bibliographiques et d'inventaire de terrain.

La notice ne fournit pas d'information relative au patrimoine bâti et paysager faisant l'objet de mesures de protection au titre des monuments historiques ou des sites inscrits ou classés à l'échelle de la commune et du secteur de projet. **Il convient de rappeler dans la notice de présentation les éléments du patrimoine bâti et paysager et les contraintes potentiellement applicables sur le secteur de projet.**

Il convient également d'apporter des précisions en matière de prise en compte des risques. Le territoire communal est notamment confronté à un risque d'exposition élevée au radon⁶.

Le dossier devrait présenter la défense incendie sur le secteur de projet (état de fonctionnement et capacité des dispositifs) et préciser l'aptitude des sols à l'auto-épuration pour la gestion des eaux usées.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°8 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Haute-Corrèze vise à modifier le périmètre de la zone à urbaniser AUc1 à vocation d'habitat située au lieu-dit La Vergne dans la commune de Saint-Fréjoux afin de permettre la réalisation de deux logements minimum.

L'objet de la révision allégée n°8 n'appelle pas d'observation particulière de la part de la MRAe hormis la nécessité de mettre en perspective la zone de projet vis-à-vis du patrimoine bâti et paysager et des risques.

La MRAe signale que l'urbanisation de la parcelle AB204 au lieu-dit « La Vergne » reste à justifier alors qu'elle renforce le mitage des espaces agricoles sans mise en perspective par rapport au potentiel d'urbanisation du bâti existant et de l'enveloppe urbaine.

Le caractère suffisant, en capacité et en qualité, des dispositifs de défense incendie et la capacité des sols à recevoir un dispositif d'assainissement individuel n'ont pas encore été présentés dans ce dossier.

La MRAe 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.

Fait à Bordeaux, le 13 mai 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Jérôme Wabinski

5 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 2 040 logements à horizon 2035, correspondant uniquement à la réponse au besoin lié au desserrement.

6 L'arrêté du 27 juin 2018 a délimité le territoire français en trois types de zones à potentiel radon, un gaz radioactif, incolore et inodore d'origine naturelle, provenant de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Les zones à potentiel radon de niveau 3 sont des zones dont les formations géologiques sont les plus riches en uranium, ce qui impose une information des acquéreurs et locataires sur ce risque.

