



**PREFET DE LA HAUTE-VIENNE**

**DIRECTION DES COLLECTIVITES  
ET DE L'ENVIRONNEMENT**  
Bureau de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Affaire suivie par Christine Coussy  
Tél. : 05.55.44.19 46  
Mél : christine.coussy@haute-vienne.gouv.fr

Limoges, le **3 MAI 2016**

**Le Préfet de la Haute-Vienne**

à

**Monsieur le Maire de Coussac Bonneval**

**OBJET :** Saisine de l'autorité environnementale – Arrêt du projet de plan local d'urbanisme

**REF :** Ma lettre du 10 février 2016

**PJ. :** Une

Par délibération en date du 27 janvier 2016, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de votre commune et les dossiers afférents ont été reçus en Préfecture le 9 février 2016.

Conformément à l'article L 104-6 du code de l'urbanisme, ce projet arrêté, accompagné de son rapport environnemental, m'a été soumis pour avis, en ma qualité d'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Vous trouverez, sous ce pli, cet avis qui devra, dans le cadre de l'enquête publique à venir, être remis au commissaire enquêteur et annexé au dossier mis à la disposition du public.

Je vous précise que cet avis environnemental va faire l'objet d'une publication par voie électronique sur le site internet de la préfecture et pourrait parallèlement être mis en ligne sur le site de votre commune.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

*Bu*

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

  
Alain CASTANIER

Copie transmise pour information à :  
- M. le DREAL (autorité environnementale).  
- M. le DDT (SUL)

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Limoges, le 3 MAI 2016

**Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement**

\*\*\*

**Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Coussac-Bonneval  
(arrêté à la date du 27 janvier 2016)**

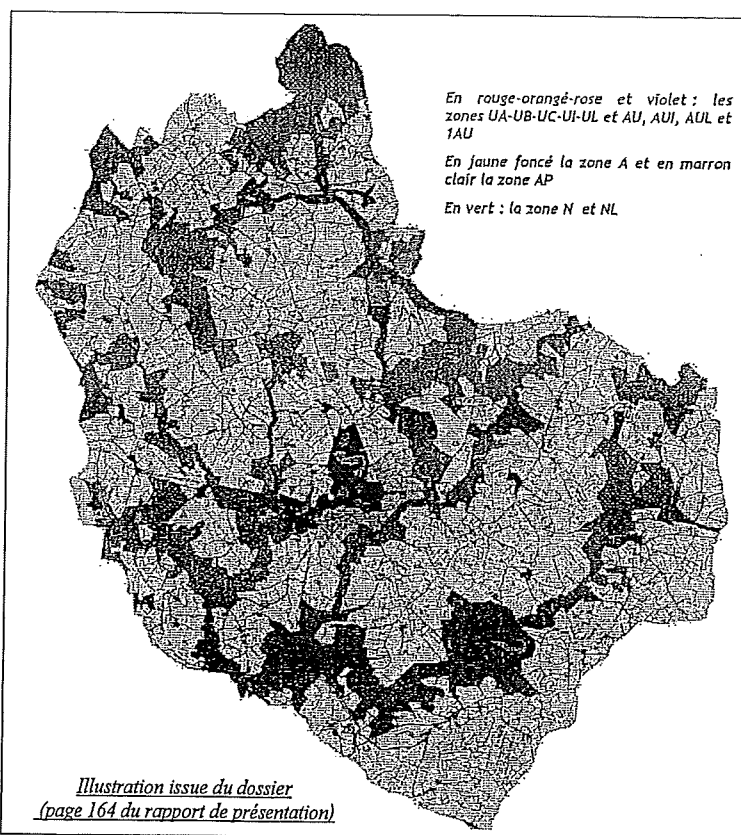
**1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.**

Par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2014, la commune de Coussac-Bonneval a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2016, le projet de PLU a été arrêté.

Coussac-Bonneval est une commune rurale du Sud du département de la Haute-Vienne (en limite de la Corrèze), située à environ 45 kilomètres au Sud de Limoges. D'une superficie de 6 673 hectares, sa population était de 1 329 habitants en 2012 ; cette dernière tend à diminuer depuis 10 ans. La commune est structurée autour du bourg situé au centre, tandis que le reste de son territoire est ponctué de nombreux hameaux et écarts bâtis.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix. Elle est desservie par les routes départementales RD54, RD901 et RD17. Le bourg de Coussac-Bonneval se situe à environ onze kilomètres de celui de Saint-Yrieix-la-Perche qui complète le niveau d'équipements et de services de la commune.

Le territoire communal comporte plusieurs cours d'eau (Boucheuse, Valentine...) qui s'écoulent du Nord vers le Sud (le point le plus haut de la commune est situé au Nord à une altitude de 454 mètres) et dont les vallées façonnent le paysage bocager. Les boisements sont bien représentés notamment au Nord avec la présence du site emblématique de la Forêt de la Valentine, ainsi que les plans d'eau qui sont nombreux à Coussac-Bonneval.



La commune dispose de nombreux atouts environnementaux, dont les sensibilités ont entraîné la désignation des sites et zones suivants :

- Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF I) de la « Vallée de la Boucheuse et étang de Chauffaille » ;
- ZNIEFF I des « Étangs » de Marsaguet et de la Brinde » ;
- Sites emblématiques de « Chauffaille, château (pierre calcaire), boisements et parc, rivière de la Boucheuse, zones humides, vallée encaissée de la Valentine, cascade de Ferminet » et de la « Forêt de Fayat et de Meuzac – Étang de Forgeueuve à Meuzac ».

Au-delà de ces sites identifiés pour leurs aménités écologiques et/ou paysagères, le territoire communal est riche d'une biodiversité « ordinaire » de qualité et comporte un réseau de zones humides important.

## 2. CADRE JURIDIQUE.

La procédure d'élaboration du PLU de Coussac-Bonneval n'est pas réglementairement soumise à évaluation environnementale. Compte tenu des caractéristiques du territoire communal, cette démarche est soumise à la procédure d'examen dite au « cas par cas » (conformément à l'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme). Cependant, la collectivité s'est engagée volontairement dans la réalisation d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration de son document d'urbanisme et, en conséquence, cette démarche donne lieu au présent avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Le conseil municipal est l'autorité compétente pour approuver le PLU. L'Autorité Environnementale (AE) compétente pour le présent dossier est le préfet de la Haute-Vienne.

La demande d'avis sur le rapport environnemental a été reçue en préfecture, le 9 février 2016. Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique. L'agence régionale de santé (ARS) a été consultée pour l'élaboration de cet avis : elle a transmis sa réponse, le 16 mars 2016.

L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale transmise et sur la prise en compte de l'environnement dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il ne présume pas des autres avis et décisions qui pourront être rendus.

## 3. ANALYSE DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL : CARACTÈRE COMPLET ET QUALITÉ DES INFORMATIONS CONTENUES.

- Sur la forme : le dossier transmis à l'AE comporte les différents éléments de l'évaluation environnementale prévus par l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme, hormis la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée. Sur cet aspect, il aurait été intéressant de savoir si le bureau d'étude Ecogee a réalisé des inventaires de terrain sur des secteurs spécifiques en 2015 (cf. page 237), à l'image du travail qui a été réalisé par le bureau d'études Biotope sur le site de Chauffaille en 2013, dont les données ont été exploitées.

Le rapport de présentation est structuré selon six « Titres » qui exposent successivement : le diagnostic territorial (I), un bilan de la consommation d'espaces passés (II), une analyse de l'état initial de l'environnement (III), les choix retenus par la collectivité (IV), l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement (V) et les mesures envisagées pour pallier ces effets (VI).

- Sur le fond : les titres I et III du rapport de présentation, qui correspondent au diagnostic territorial de la commune et à l'état initial de l'environnement, dressent un portrait détaillé du territoire. Ils mettent en exergue des enjeux forts de la commune.

Au regard des spécificités du territoire, les enjeux environnementaux dont devra tenir compte le PLU sont nombreux : qualité des milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, assainissement, ou encore prise en compte des activités touristiques notamment en ce qui concerne un projet de parc de loisir sur le territoire communal.

Le rapport dresse un bilan des évolutions démographiques, des activités économiques, des tendances passées en matière de logements ou encore des différents équipements présents sur la commune. Au regard des simulations chiffrées et des hypothèses d'évolution proposées, c'est l'hypothèse la plus haute (hypothèse n°3) qui a été retenue par la collectivité (cf. page 18 du rapport de présentation). Les motivations ayant conduit la collectivité à retenir ce scénario reposent sur un projet de parc de loisir sur le site de Chauffaille ; il prévoit un accroissement de la population compris entre 150 et 167 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. Sur ce point, l'AE relève que ce scénario va à l'encontre des tendances démographiques passées qui montrent une baisse de la population depuis de nombreuses années.

Un document spécifique est dédié à l'analyse du niveau « d'urbanité » des différents secteurs construits présents sur le territoire communal ; 72 secteurs différents sont successivement analysés au sein de ce document, et classés selon leur morphologie. À l'analyse de ce document, on constate la présence d'un nombre important de petits « *groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation* », et « *d'écarts-bâti isolés* » sur tout le territoire (seuls 13 secteurs appartiennent aux catégories « *hameaux* » ou « *villages* »). Pour chaque secteur, le niveau d'équipements et de desserte, ainsi que les enjeux environnementaux, ont été identifiés et les surfaces disponibles à la construction ont été évaluées. Il en ressort un potentiel d'une trentaine de zones pouvant accueillir de nouvelles habitations.

#### 4. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PLU ARRETE.

##### 4.1. Maîtrise de la consommation d'espace.

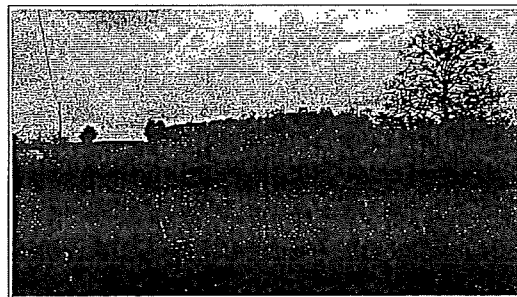
La maîtrise de la consommation d'espace est un enjeu important du diagnostic, décliné dans l'axe B du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cet aspect se traduit principalement par :

- la localisation des nouveaux secteurs à urbaniser aux abords du bourg : la collectivité a choisi de proposer deux nouveaux secteurs permettant une urbanisation future de la commune. Le règlement graphique prévoit ainsi une zone AU (2,4 ha) et une zone IAU (2,1 ha)<sup>1</sup> à proximité du centre bourg, entre ce dernier et les lotissements existants au Nord de la commune (lotissements des allées - du stade).

- des objectifs chiffrés de limitation de consommation d'espace au sein de la zone AU : cette zone est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit la création de 10 à 15 logements avec des tailles de parcelles comprises entre 600 et 700 m<sup>2</sup> en cohérence avec le lotissement voisin. Sur cet aspect, l'OAP mériterait d'être plus détaillée (la création de 10 à 15 logements sur une superficie de 2,4 ha semble incohérente avec les tailles de parcelles annoncées).

- un travail de recherche des opportunités de constructions dans les zones déjà construites : comme évoqué ci-avant, une analyse a été réalisée pour mettre en exergue les potentiels de densification et de comblement des dents creuses au sein des différents secteurs bâtis. Sur l'ensemble des secteurs analysés, onze hameaux font l'objet d'un zonage Uc permettant la réalisation de nouvelles constructions. L'AE souligne avec intérêt ce travail. Ce dernier est complété par une analyse du potentiel de construction au sein de la zone Ub. Il en résulte une capacité d'accueil « *d'une vingtaine de constructions neuves* » (cf. page 34 du rapport de présentation). **Sur cet aspect, il aurait été intéressant d'avoir des détails sur les calculs ayant permis d'obtenir ces résultats, particulièrement en ce qui concerne les taux de rétention foncière appliqués (40 et 70%).**

Le projet de PLU prévoit la création d'un secteur AUI de 5,7 ha au Nord de la commune le long de la RD17 à environ deux kilomètres du bourg. Cette zone est liée à un « *projet de création d'une zone d'activité économique pouvant accueillir des artisans, de l'industrie légère et rendant possible la délocalisation des entreprises enclavées dans le centre bourg* ». La déconnexion du bourg et des espaces urbanisés est justifiée par la volonté de limiter la gêne pouvant être occasionnée au voisinage par certaines activités. En revanche, le dimensionnement de la zone ne fait l'objet d'aucun argumentaire : seules les limites de l'actuelle prairie semblent avoir dicté la taille de la zone. **Des compléments auraient été utiles sur cet aspect.**



*Photographie du secteur de la zone AUI*

Par ailleurs, l'une des volontés de la commune exposée dans le PADD concerne l'amélioration de la qualité des entrées de ville, notamment celle de la gare. Dès lors, il aurait été intéressant de prévoir, dans l'OAP qui encadre cette zone située en entrée Nord du bourg, des principes d'aménagements paysagers, notamment le long de la route départementale (plus de 300 mètres linéaires). De plus, comme indiqué en page 194, la conservation du « *grand charme* » présent sur la parcelle pourrait également être prévue dans l'OAP.

##### 4.2. Promotion du tourisme local.

Coussac-Bonneval est doté d'un riche patrimoine architectural et paysager dont l'élément emblématique est le Château, classé monument historique. Dotée de cette richesse, l'attractivité touristique de la commune s'est développée ces dernières années avec la présence de plusieurs gîtes, chambres et tables d'hôtes ou encore du

<sup>1</sup> L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU est subordonnée à la révision du PLU après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement, à la présence d'équipements de distribution des réseaux et assainissement collectif.

camping communal. Compte tenu de la présence de nombreux étangs, la pêche de loisir est également une activité bien représentée sur la commune. Afin de permettre le développement de ces différentes activités liées principalement au tourisme, la municipalité a choisi de proposer plusieurs secteurs AH et NL en zones agricoles et naturelles :

- trois zones AH ont été retenues aux lieux-dits La Tournerie, Angelaud et le Moulin de l'Authier, soit un total de 7,4 ha afin de permettre respectivement l'implantation d'une ferme participative, l'extension limitée du bâtiment principal du Domaine de l'Angelaud (hébergement touristique, restauration...) et le projet agrotouristique du Moulin Authier (activité hybride pisciculture/hébergement/restauration) (cf. détail page 211).

- quatre zones NL ont été créées aux lieux-dits Soirat, Angelaud, la Bastide et Marsaguet pour un total de 9,3 ha afin de permettre l'implantation de structures légères de tourisme tels que des mobil-homes, des roulottes ou des cabanons<sup>2</sup>.

Au global, ce sont donc sept secteurs de tailles et de capacités limitées (STECAL) qui ont été retenus dans le projet de PLU. Ces secteurs destinés à permettre l'extension de l'offre touristique locale, ainsi que le développement de l'activité agricole semblent avoir un impact relativement faible sur les espaces agricoles et naturels.

#### 4.3. Un projet d'envergure sur le site de Chaufaille

Comme évoqué précédemment, les hypothèses d'évolutions démographiques envisagées par la commune sont directement liées au projet prévu sur le site de Chaufaille. Le rapport de présentation évoque succinctement ce projet qui « est en cours d'élaboration », qui semble prévoir des attractions « musicales » mais dont « aucun plan masse n'est disponible ».



Les sensibilités environnementales du site de Chaufaille sont nombreuses et variées. Ainsi, la zone AUL proposée dans le PLU, d'une superficie de 37,6 ha, se situe en quasi-totalité au sein de la ZNIEFF I de la « Vallée de Boucheuse et étang de Chaufaille » et au sein du site emblématique de « Chaufaille, château (pierre calcaire), boisements et parc, rivière de la Boucheuse, zones humides vallée encaissée de la Valentine, cascade de Ferminet ». De plus, comme cela est pertinemment indiqué dans le dossier, le site de Chaufaille est un réservoir de biodiversité important du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) encadré par des corridors écologiques boisés.

Compte tenu de ces sensibilités importantes, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix, actuelle propriétaire du site, a fait réaliser en 2013 sur l'ensemble du domaine un diagnostic écologique et une évaluation des enjeux habitats naturels, flore et faune. Il en résulte logiquement que la grande majorité de la surface de la zone étudiée est concernée par des enjeux écologiques forts à très forts<sup>3</sup>.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la zone AUL est encadrée par une OAP. Les principes d'aménagement de cette OAP sont relativement succincts, mais l'AE souligne avec intérêt le classement d'une grande majorité des boisements et haies présents sur le site.

**Au global, sans remettre en cause la faisabilité du projet touristique envisagé, compte-tenu des éléments exposés dans le dossier sur cette zone, l'AE rappelle qu'une attention élevée devra être accordée aux études relatives au projet (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier espèces protégées...), et qu'il conviendra de décliner avec vigilance la séquence ERC<sup>4</sup> lors de l'élaboration de celui-ci.**

#### 4.4. Prise en compte de la biodiversité et du paysage.

##### Biodiversité et paysage :

D'une manière générale, la délimitation des zones agricoles (A, AP) et naturelles (N), ainsi que le règlement qui leur est applicable, permettent de prendre en compte une part importante des enjeux environnementaux du territoire communal. Le règlement les préserve de l'urbanisation, hormis la constructibilité à des fins agricoles ou

2 Sur le site de Soirat, le zonage NI a été retenu pour permettre l'installation de mobil-homes nécessaires à l'hébergement des employés saisonniers pour le ramassage des pommes ; dans la mesure où l'installation des mobil-homes est liée à l'activité agricole un zonage AH semblerait plus opportun.

3 De nombreuses espèces végétales et animales sensibles et/ou protégées ont ainsi été répertoriées lors des inventaires de terrain, notamment des chiroptères (Petit et Grand rhinolophe, Barbastelle d'Europe), des amphibiens (Sonneur à ventre jaune), des fleurs (Narcisse des poètes, Filipendule vulgaire)...

4 ERC : Éviter, Réduire, et seulement si nécessaire Compenser les effets d'un projet sur les différentes composantes environnementales (Cf. : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/LPS184-2.pdf>)

la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions existantes. Avec une superficie totale de plus de 6440 ha, les zones A, AP et N permettent la protection de nombreux secteurs sensibles d'un point de vue écologique et paysager.

Par ailleurs, le classement en espaces boisés classés (EBC) des boisements présents aux abords de la Boucheuse en particulier, participent également favorablement à la préservation des milieux ; au total, ce sont 506 ha de boisements qui sont classés en EBC.

Enfin, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme<sup>5</sup>, un linéaire de haies important, certains alignements d'arbres, des éléments de patrimoine bâti, ainsi qu'une surface de plus de 130 ha d'espaces verts, ont été classés au vu de leurs sensibilités écologiques et paysagères.

Malgré tout, concernant le secteur du Pré Neuf (en particulier la zone AU), l'AE invite la collectivité à être plus précise dans les principes d'aménagement de l'OAP, en termes d'intégration paysagère. En effet, comme indiqué à plusieurs reprises dans le dossier, les terrains concernés sont situés sur un point relativement haut par rapport au bourg qui offre des perspectives vers le château. **En conséquence, des compléments seraient utiles sur l'organisation de la zone, sur des aménagements paysagers à prévoir et sur les caractéristiques des constructions futures (hauteur en particulier<sup>6</sup>).**

#### Trame verte et bleue (TVB) :

Le travail exposé dans le rapport de présentation s'appuie sur le SRCE, tout autant que sur des analyses locales. Cette approche a conduit à procéder à des adaptations, modifications, et compléments vis-à-vis du SRCE ; ces évolutions sont inhérentes au changement d'échelle entre le schéma régional et le document d'urbanisme, et témoignent de l'effort d'analyse conduit lors de l'élaboration du PLU.

Le résultat apparaît donc tout à fait probant et conduit à une approche pragmatique permettant l'identification d'une véritable TVB locale, prenant en compte le SRCE.

#### 4.5. Prise en compte de la ressource en eau.

##### Hydrographie et zones humides :

Comme indiqué en page 103, le PLU devra être compatible avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 arrêté en décembre 2015. **Dès lors, l'AE invite la municipalité à actualiser cette partie du rapport de présentation qui expose les orientations du SDAGE précédent, et à démontrer le rapport de compatibilité entre son projet de document d'urbanisme et le nouveau SDAGE.**

En tout état de cause, par le biais des zonages retenus, le réseau hydrographique local ainsi que les milieux humides sont globalement bien pris en compte.

##### Assainissement :

La commune est équipée d'une station d'épuration (STEP) présentant des difficultés de fonctionnement. La collectivité a engagé « *un diagnostic des capacités de la station d'épuration et des réseaux d'assainissement, avec l'objectif de remédier aux dysfonctionnements* ».

L'AE souligne cette démarche engagée, et rappelle que les solutions envisagées devront tenir compte des projets de développement futurs présentés dans le projet de PLU (zones AU et 1 AU, par exemple).

En effet, l'exutoire de la station d'épuration est le ruisseau de la Valentine (affluent de la Boucheuse), et en cas de dysfonctionnement de la STEP, le milieu naturel est directement impacté. Dès lors, comme indiqué en page 178 du rapport de présentation, « *les dysfonctionnements devront être corrigés avant raccordement des nouvelles habitations situées dans les zones à urbaniser prévues au projet de PLU* ».

#### 4.6. Sites et sols pollués.

La commune de Coussac-Bonneval est concernée par la présence de plusieurs sites d'activités industriels et d'activités de services (cf. base de données BASIAS). Concernant les sites localisés en zone UA et UB du PLU (station service par exemple), l'ARS rappelle qu'avant toute réutilisation potentielle des parcelles concernées en vue de l'implantation notamment de zones d'habitat résidentiel, il conviendra d'effectuer une vérification de la compatibilité des sites avec ces usages.

Par ailleurs, le site de Chauffaille comportait une activité de fonderie et de forge au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Dès lors, des études de sols mériteront d'être réalisées dans le cadre du développement du projet de parc de loisir, notamment si des travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sols s'avèrent nécessaires.

<sup>5</sup> Correspondant à l'article L123.1.5.III avant recodification du code l'urbanisme

<sup>6</sup> Le règlement proposé autorise actuellement des hauteurs de construction de 10 m au faîtage pour les zones AU

## 5. CONCLUSION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche la volonté de la commune de Coussac-Bonneval de planifier son développement afin de limiter les impacts négatifs d'une urbanisation non maîtrisée. L'Autorité Environnementale (AE) souligne l'ambition portée par ses six axes et leur cohérence avec les enjeux environnementaux. Par le biais des zones Ap, A et N, par la mise en place de plus de 500 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) ou encore par le classement d'éléments patrimoniaux et végétaux, une grande partie des aménités environnementales identifiées dans le cadre de l'état initial ont correctement été prises en compte.

La municipalité prévoit d'accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années, au motif notamment d'un projet de parc touristique et de loisir prévu sur son territoire. Les surfaces des nouvelles zones à urbaniser situées aux abords du bourg (zones AU et 1 AU), les potentiels d'urbanisation identifiés au sein des zones UB et UC ou encore les logements vacants présents sur la commune sont de nature à répondre largement aux ambitions d'accueil pour ces nouveaux habitants.

Comme évoqué précédemment, l'analyse du projet de PLU appelle des remarques de la part de l'AE :

- une nouvelle zone AUI encadrée par une OAP est prévue au Nord de la commune ; des compléments sont attendus dans les principes d'aménagement de cette zone ainsi que sur son dimensionnement ;
- une zone AU encadrée par une OAP est proposée sur le secteur du Pré Neuf ; des compléments sont attendus dans les principes d'aménagement de cette zone (densité du bâti et intégration paysagère en particulier) ;
- un diagnostic de la station d'épuration (qui présente des dysfonctionnements) et du réseau d'assainissement de la commune est actuellement en cours de réalisation. En fonction de ses conclusions, des travaux pourraient être nécessaires avant d'envisager de nouveaux raccordements.

Enfin, le projet de PLU prévoit la création d'une zone AUL de 37,6 ha sur le site de Chauffaille pour permettre la réalisation d'un projet touristique et de loisir. L'AE souligne avec intérêt l'identification et la protection des boisements et des éléments végétaux dans le cadre de l'élaboration du PLU (EBC par exemple). Il conviendra en tout état de cause d'être particulièrement vigilant au stade projet compte tenu des nombreuses sensibilités environnementales et des enjeux écologiques et paysagers identifiés sur le site.

Le Préfet,

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général

  
Alain CASTANIER