

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la commune de Varetz (19)**

n°MRAe 2023ANA56

Dossier PP-2023-13987

**Porteur du Plan** : commune de Varetz

**Date de saisine de l'autorité environnementale** : le 27 mars 2023

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé** : le 11 avril 2023

**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).*

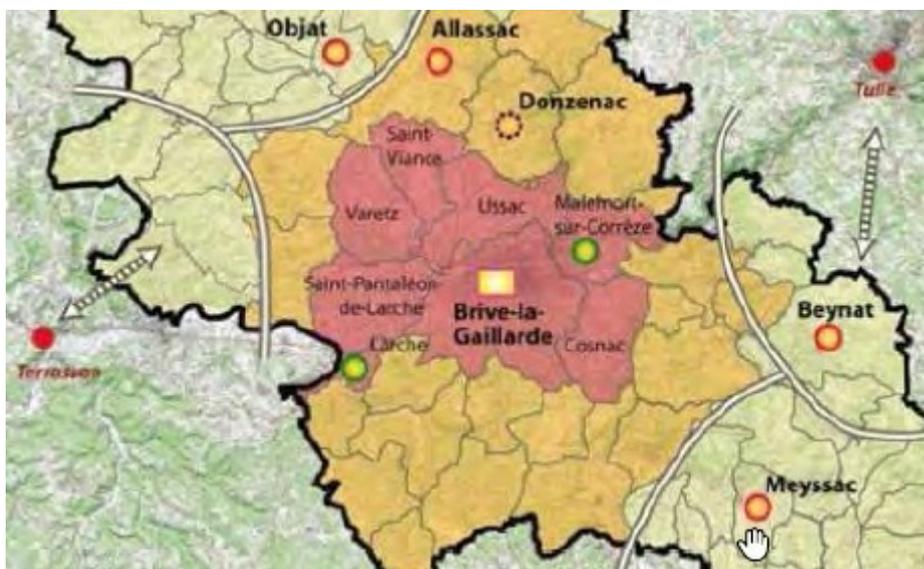
*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 27 juin 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Annick BONNEVILLE.*

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

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varetz, dans le département de la Corrèze.

La commune compte 2 457 habitants en 2019 d'après les données de l'INSEE, sur un territoire de 20,38 km<sup>2</sup>. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive, qui regroupe 48 communes et une population d'environ 110 000 habitants. Selon le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012, Varetz appartient au pôle urbain de l'agglomération.



Localisation de Varetz (source : rapport de présentation, p. 43)

Le territoire communal est délimité à l'est par la Vézère et la Loyre. Il est concerné par le site Natura 2000 *La Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze/Dordogne*, la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 *Prairies humides de Saint-Viance* et par la ZNIEFF de type 2 *Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale*. La commune est longée au sud par l'autoroute A 89 qui relie Brive à Bordeaux.

Par délibération du 29 avril 2015, la collectivité a prescrit la révision de son PLU approuvé en 2008. Les objectifs de la révision portent notamment sur l'intégration des dispositions du SCoT Sud Corrèze, approuvé en 2012 et ayant fait l'objet d'un avis d'Autorité environnementale du préfet de département le 7 avril 2012<sup>1</sup>, du plan de déplacement urbain (PDU) de l'agglomération (approuvé en 2010, en cours de révision), et des évolutions du Code de l'Urbanisme. La collectivité souhaite également conforter la centre-ville et les villages, en maintenant l'équilibre avec les zones naturelles, agricoles et forestières.

Le projet de PLU vise à accueillir 375 habitants supplémentaires d'ici 15 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 1 %. Pour atteindre cet objectif, la collectivité estime nécessaire de produire 244 logements et d'ouvrir à l'urbanisation 22,6 hectares. Le document ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation pour les activités économiques.

Le projet de révision du PLU de Varetz est soumis à avis de l'Autorité environnementale au titre du I. de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

1 L'avis de l'Autorité environnementale est consultable sur le site du SCoT, <http://www.scotsudcorreze.fr/concertation/telechargements>

## **II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

Le rapport de présentation contient les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme, notamment le résumé non technique nécessaire à l'appropriation du dossier par le public, et un système d'indicateurs pour suivre les effets de la mise en œuvre du plan.

Le rapport analyse les incidences potentielles du projet de déviation de la RD 901 prévue par le SCoT Sud Corrèze. Cette analyse fait ressortir les fortes incidences de ce projet qui s'implante sur des terres à fort potentiel agronomique, et constituant un corridor écologique associé à la Vézère.

Ce projet est intégré au projet de PLU par un emplacement réservé correspondant au tracé de la future voie. Pour mémoire, le SCoT Sud Corrèze impose au PLU de réserver le foncier nécessaire à l'amélioration des liaisons routières entre Objat et Brive, en intégrant un emplacement réservé, en accord avec le maître d'ouvrage si le tracé est déterminé avec précision.

**La MRAe recommande de présenter plus en détail le contexte de ce projet, notamment en ce qui concerne sa justification, son degré d'avancement et les variantes de moindre impact envisagées ou à l'étude. La MRAe recommande en outre de préciser les modalités d'adaptation du territoire pour anticiper ce projet pour ce qui concerne la préservation des activités agricoles et des continuités écologiques, l'organisation du territoire et de développement d'une offre alternative à la voiture individuelle, ainsi que détaillé plus loin.**

### **1. Démographie et logements**

L'analyse des tendances démographiques du territoire fait ressortir l'attractivité de la commune du fait de sa proximité avec Brive. Le rapport fait état d'une croissance de la population de 1,7 % sur la période 2008-2013, et de 1 % sur la période 2013-2019, tirée par un solde migratoire positif, le solde naturel étant négatif (0,5 % sur la période 2013-2019). Il précise que la commune attire des populations d'âge disparate, les plus de 60 ans représentant 31 % de la population, et les 30 à 59 ans 41 % .

Le rapport indique une réduction de la taille moyenne des ménages, passée de 2,6 en 1999 à 2,4 en 2019.

Le parc de logements a connu une croissance significative, passant de 375 à 1 076 entre 1968 et 2019 (soit +14 logements par an, rythme de construction également constaté sur les dix dernières années).

Une cartographie présentée à la page 198 indique que cette dynamique s'est traduite par un développement de l'habitat autour du bourg et du village du Burg, ainsi que par le mitage des espaces autour du bourg.

Le parc est constitué à 97 % de maisons individuelles, avec un faible taux de logements vacants (4,4 %).

### **2. Déplacements**

Le rapport de présentation caractérise Varetz comme une commune essentiellement résidentielle, 79 % des actifs travaillant hors de la commune. Le moyen de transport le plus utilisé pour les déplacements domicile-travail est la voiture (93 %), les transports en commun ne représentant que 0,8 % des déplacements.

S'agissant des déplacements du quotidien, le rapport précise que l'éclatement de l'urbanisation n'encourage pas l'usage des modes doux. La MRAe observe néanmoins que les distances à parcourir (moins de trois kilomètres entre le bourg et Le Burg, qui concentrent la majorité de la population, cf. carte ci-après) ne semblent pas incompatibles avec un aménagement du territoire favorisant l'usage des modes doux. Le rapport décrit les aménagements piétons existants dans le bourg et aux abords de la RD.901. Il conclut à la nécessité d'une meilleure prise en compte des cheminements doux dans les projets d'urbanisation future.

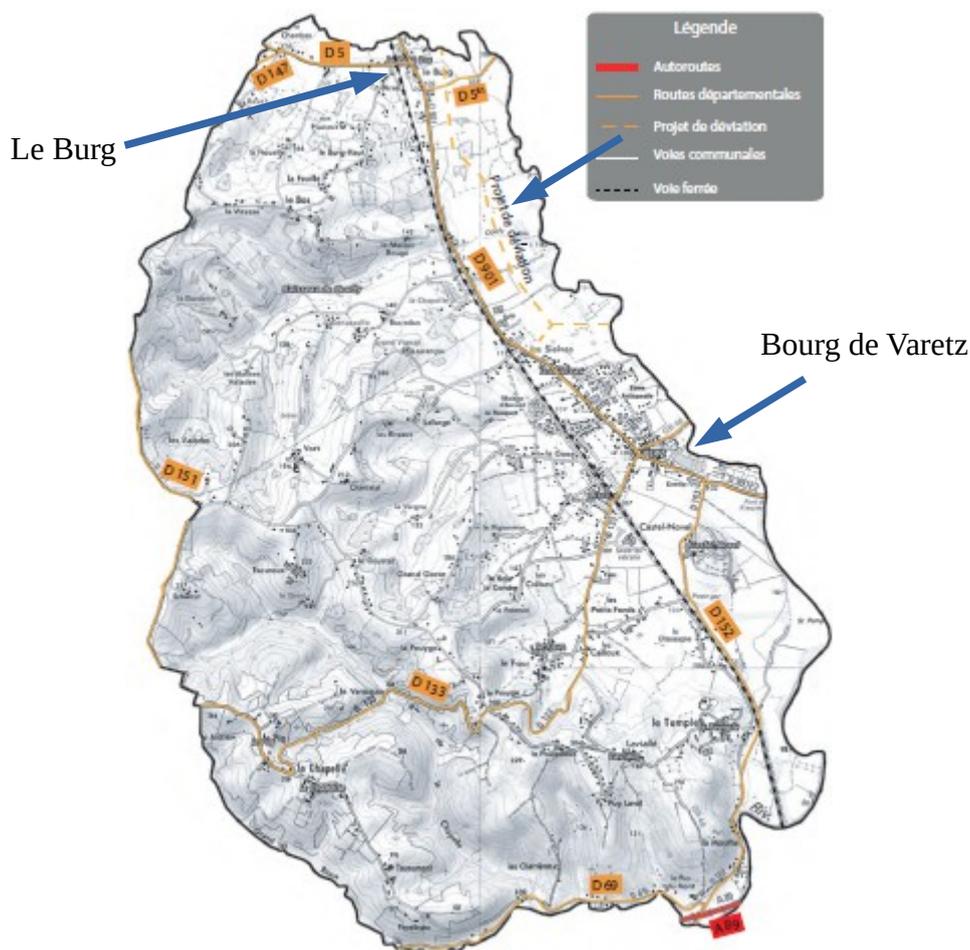
Le rapport décrit le réseau de transports qui dessert la ville, le principal axe routier structurant étant la RD.901 (14 000 véhicules par jours dont 5 % de poids lourds) qui traverse Le Burg et le centre-bourg.

La projet de déviation de cette route, appelée à traverser la plaine de la Loyre selon un axe parallèle, est présenté.

Le rapport précise que la commune dispose de deux haltes ferroviaires, dans le centre-bourg et au Burq, ainsi que d'une ligne de bus qui relie Objat à Brive.

**La MRAe recommande de présenter un diagnostic identifiant les causes de la faible utilisation des transports en commun et de l'usage des modes doux.**

**Elle recommande également d'analyser les opportunités et les freins au développement des alternatives à la voiture individuelle que peut constituer le projet de déviation de la RD 901 afin que cette déviation soit accompagnée de mesures et d'aménagements favorisant le report modal en particulier dans le projet de PLU.**



Localisation du projet de déviation de la RD901 (source : rapport de présentation page 232)

### 3. Activités, équipements

La fonction économique de la commune est assurée essentiellement par le secteur du commerce et des services (42 % des emplois) et par les services non marchands<sup>2</sup> (46 %). L'industrie représente 6 %, la construction 5 % et l'agriculture 1 %.

**La MRAe recommande de présenter de façon détaillée les zones d'activité d'entrée de bourg qui doivent être renforcées dans le cadre de la révision.**

Le rapport évoque également la fonction touristique de la commune, traversée par un sentier de randonnée, et qui compte un point d'attrait représenté par les Jardins de Colette (parc de loisirs). La capacité d'hébergement est indiquée en nombre de chambres (40), **la MRAe recommande de préciser dans le rapport les évolutions de population saisonnière liée à l'activité touristique.**

Les surfaces agricoles (1 129 ha soit 55 % du territoire en 2015) se répartissent sur l'ensemble du territoire. La faible part des surfaces non déclarées à la politique agricole commune (6 % soit 70 ha) est soulignée dans le dossier. Les surfaces sont dédiées principalement à l'élevage de bovins-viande. Il est précisé que la plaine de la Loyre (en limite est du territoire) est plus particulièrement consacrée à la culture de céréales ou de fourrages associés aux élevages. Ces parcelles sont desservies par un réseau d'irrigation.

Le rapport souligne la présence de vergers, en relevant la nécessité de zones tampons avec les habitations afin d'éviter les gênes mutuelles. De la même façon, le rapport relève la nécessité d'éviter la dispersion de l'urbanisation dans les zones épandables, une cartographie de ces zones étant présentée à la page 224.

Selon le rapport, le tracé de la déviation de la RD.901 impacterait des terres dédiées à la production de céréales et de fourrages en auto-consommation.

**La MRAe recommande de préciser le nombre de points de captage pour l'irrigation, ainsi que la source des prélèvements et les volumes prélevés. Elle recommande de définir dans le diagnostic territorial un scénario d'évolution de l'activité agricole, tenant compte de la réalisation du projet de déviation de la RD.901 en envisageant les différentes variantes.**

<sup>2</sup> Au sens de l'INSEE, les services non marchands recouvrent les domaines de l'éducation, de la santé, de l'action sociale et de l'administration.

#### 4. Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification

Le rapport présente une restitution des données du portail national de l'artificialisation des sols, relative à la consommation d'espace entre 2010 et 2020, qui indique une consommation de 22,1 hectares à des fins d'habitat. L'analyse des effets de cette consommation d'espace est dispersée dans plusieurs parties du rapport. La consommation d'espace relative aux activités économiques n'est pas précisée.

**La MRAe recommande de préciser la consommation d'espace pour le développement économique, et de présenter une synthèse des effets de la consommation d'espace totale sur l'armature du territoire.**

La MRAe rappelle par ailleurs que l'objectif de réduction de la consommation d'espace défini par le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine a été fixé par rapport à la période de référence 2009-2015. Il conviendrait par conséquent de rapporter les données du portail de l'artificialisation à cette période.

L'analyse des capacités de densification présentée conclut à un potentiel mobilisable de 20,3 hectares pour réaliser le projet de PLU (cartographie présentée à la page 314) sans toutefois définir l'enveloppe urbaine permettant de distinguer les zones de densification et les zones d'extensions urbaines. Le rapport explique que ce potentiel a été défini dans le cadre d'une prospection ayant porté sur 83 espaces libres potentiellement urbanisables, priorisés au regard notamment des enjeux écologiques.

**La MRAe recommande d'exposer en premier lieu les critères ayant permis de définir l'enveloppe urbaine. Elle recommande également d'expliquer la méthode utilisée pour sélectionner les 83 espaces potentiellement urbanisables et les prioriser entre eux.**

#### 5. Milieux naturels et continuités écologiques

Le rapport présente une analyse concise des enjeux écologiques de la commune, qui fait état des espèces protégées recensées, de leurs habitats et des pressions liées à l'urbanisation qui s'y exercent. Il alerte notamment sur les enjeux associés à la préservation de certains milieux :

- prairies qui accueillent plusieurs espèces floristiques protégées, telles que l'Herbe de Saint-Roch, ou l'Orchis à fleurs lâches ;
- milieux bocagers favorables à plusieurs espèces de chauve-souris, d'oiseaux, et au Lucane Cerf-volant ; ce milieu est présenté comme étant en bon état de conservation ;
- zones humides constituant l'habitat du Cuivré des marais et de diverses espèces d'amphibiens. Le rapport souligne que les zones humides représentent selon EPIDOR 33 % de la surface de la commune, mais que 19 % sont altérées du fait de l'urbanisation ou de la mise en cultures ;
- milieux aquatiques, la Lamproie étant notamment présente dans la Vézère.

Le rôle de corridor écologique des cours d'eau, du milieu bocager et des zones humides entre les cours d'eau est souligné. Cette analyse aboutit à identifier une trame verte et bleue communale (TVB) qui reprend les trames évoquées ci-dessus, ainsi que les boisements, qui occupent une moindre part du territoire. Il est précisé que cette trame a été élaborée en s'appuyant sur la TVB du SCoT Sud Corrèze et du SRCE (schéma régional de cohérence écologique) Limousin.

**La MRAe recommande de se référer à la TVB du SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 pour conforter ou affiner la définition de la TVB communale.**

#### 6. Gestion de l'eau

Le rapport est insuffisant en ce qui concerne la présentation des enjeux en matière de gestion de l'eau.

**La MRAe recommande de rappeler les objectifs d'état des masses d'eau du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027. À cet égard, le rapport doit préciser les enjeux liés aux masses d'eau souterraines, qui ne sont pas évoqués.**

**Elle recommande de présenter un bilan quantitatif des prélèvements, à des fins domestiques, agricoles, et le cas échéant artisanales ou industrielles, ainsi que les volumes disponibles, les volumes de prélèvements autorisés et les prélèvements effectifs. Ces éléments sont nécessaires pour démontrer le caractère suffisant de la ressource en eau pour réaliser le projet communal.**

## 7. Risques, nuisances, cadre de vie

Le rapport de présentation dresse un état des lieux des risques naturels identifiés dans le territoire, les plus notables étant le risque d'inondation, le risque de submersion par rupture de barrage, et l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

S'agissant du risque d'inondation, le rapport évoque le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Vézère, sans présenter les limites de l'enveloppe urbaine par rapport aux zones à risques, alors même que certains terrains urbanisés, à vocation d'équipement et d'activités économiques, se situent dans la zone d'aléa. De plus, les cartes fournies dans le dossier, annexées au PLU, concernent la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche. De même, s'agissant du risque de rupture de barrage, le dossier suggère que seules certaines parties du territoire sont concernées, sans présenter de cartes permettant de les localiser.

**La MRAe recommande de préciser l'exposition au risque inondation des zones urbanisées existantes. Les cartes de risque propres à la commune de Varetz doivent en outre être annexées au PLU. Pour ce qui concerne le risque de rupture de barrage, la MRAe recommande de présenter les extraits de cartes de risque du plan particulier d'intervention du barrage de Monceaux la Virole.**

En matière de risques technologiques ou de nuisances potentielles, le rapport signale une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire (élevage de porc), et dresse la liste des sites et sols pollués recensés. **S'agissant des sites et sols pollués, au sujet desquels le rapport conclut à un enjeu faible, il conviendrait de les cartographier et de préciser l'état d'occupation actuel des sites.**

## 8. Adaptation du territoire au changement climatique

Le rapport rappelle les objectifs de lutte contre le changement climatique issus de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, et évoque le plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'agglomération du bassin de Brive, qui doit coordonner les mesures visant à les atteindre. Le rapport mentionne que la révision du PCAET a été lancée en 2017, et qu'une étude stratégique sur les énergies renouvelables a été réalisée.

La MRAe attire l'attention de la collectivité sur le fait que le PCAET de l'agglomération a été arrêté le 12 décembre 2022, et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 3 avril 2023<sup>3</sup>.

**La MRAe recommande d'intégrer au PLU les éléments d'analyse issus du PCAET arrêté et de l'avis de la MRAe, notamment pour ce qui concerne les vulnérabilités du territoire au changement climatique. Les effets sur la vulnérabilité de la ressource en eau doivent faire l'objet d'une prise en compte adaptée.**

**Elle recommande également de s'assurer de la compatibilité du PLU avec les objectifs du PCAET, notamment en termes de production d'énergie renouvelable (33 % dans la consommation finale d'ici 2030), de rénovation des bâtiments et d'objectif de report modal.**

**La MRAe souligne que les économies d'espaces, notamment de forêts et de prairies permanentes peuvent jouer, sous certaines conditions d'exploitation, en faveur du stockage de carbone. Les efforts en la matière méritent d'être valorisés et poursuivis.**

## III. 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

L'objectif du projet de PLU est d'accueillir 375 habitants supplémentaires, pour atteindre 2 832 habitants d'ici 15 ans, soit un taux de croissance annuel de 1 %. Cet objectif correspond à un scénario de prolongement de la dynamique observée de 1999 à 2019. Il correspond également au scénario du SCoT Sud Corrèze, qui prévoit une croissance d'environ 10 000 habitants pour le pôle urbain sur la période 2019-2030, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,2 %.

À partir de cet objectif démographique, le rapport de présentation détermine les besoins en logements à échéance du PLU. Avec une taille de ménage estimée à 2,4 personnes (ce qui correspond à l'objectif de la collectivité de maintenir une population de jeunes ménages), elle conclut à un besoin de 156 nouveaux logements pour accueillir les nouveaux habitants. La réponse au besoin de desserrement de la population en place induit par ailleurs un besoin de 88 logements, en faisant l'hypothèse d'une réduction de la taille des ménages de 2,4 à 2,2 personnes.

<sup>3</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2023\\_13591\\_pcaet\\_bordeaux\\_metropole\\_avis\\_ae\\_vmee\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2023_13591_pcaet_bordeaux_metropole_avis_ae_vmee_signe.pdf)

Pour la création des 244 logements jugés nécessaires, la collectivité estime un besoin foncier de 22,6 hectares, en postulant une densité moyenne de 13 logements à l'hectare, et une majoration de 20 % de la surface afin de tenir compte des équipements publics dans les zones à urbaniser<sup>4</sup>. La recherche des capacités de densification dont il est fait état dans le rapport conclut à la disponibilité de 12,8 hectares à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en densification (127 logements), 9,8 hectares (117 logements) étant ouverts à l'urbanisation en extension<sup>5</sup>.

Une carte permet de localiser l'implantation des différents secteurs de développement de l'habitat sur le territoire<sup>6</sup>. Conformément à l'objectif affirmé au départ de la révision, il apparaît que la ville-centre et le village secondaire du Burg concentrent la majorité de la production de logements (respectivement 53 % et 26 %).

Les secteurs prévus pour la création de nouveaux logements, en densification et en extension, sont couverts par des orientations de programmation et d'aménagement (OAP) spécifiant le nombre de logements pouvant être construits, et leur typologie (individuel, groupé, collectif). Cette spécification est cohérente avec l'objectif de diversification du parc de logements, l'état initial ayant relevé la sur-représentation des maisons individuelles dans le parc.

**La MRAe recommande d'expliquer la démarche ayant conduit à définir les surfaces nécessaires en extension. Le cas échéant, elle recommande de reprendre la méthodologie en partant d'une estimation exacte du potentiel de production de logements en densification, et en tenant compte des logements vacants pouvant être remis sur le marché ainsi que du bâti susceptible de changer d'usage. Il conviendrait également de spécifier les critères ayant permis de définir les contours de l'enveloppe bâtie, ainsi que déjà indiqué plus haut.**

#### **b) Équipements et développement économique**

En matière d'équipements et de développement économique, le projet vise tout d'abord à encourager la mixité des fonctions sur les principaux secteurs d'habitat. Le règlement des zones Ua, Ub, Uc, à vocation principale d'habitat, autorise donc les commerces et activités de service à condition qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.

Le projet de PLU affirme ensuite l'objectif de conforter les zones d'activités d'entrée de bourg, implantées le long de la RD 901 dans le bourg-centre et au Burg, ainsi que les deux sites touristiques de la commune (hôtel-restaurant du Château du Castel-Novel et parc de loisirs du Jardins de Colette). Ces équipements font ainsi l'objet d'un classement en zone Ux dédiées aux activités économiques, et U1 dédiées aux activités de loisirs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) évoque également des possibilités d'évolution pour ces établissements. Toutefois, le rapport de présentation ne permet pas de comprendre comment cette orientation est traduite dans le règlement..

Le PADD fait aussi apparaître un projet de création d'un parc d'activité en lien avec le projet de déviation de la RD 901. Ce projet ne trouve cependant pas de traduction dans le plan de zonage.

Une surface de 3,6 ha affectée aux activités économiques est indiquée dans le rapport de présentation, sans qu'une correspondance puisse être trouvée avec le zonage.

**La MRAe invite la collectivité à clarifier la manière dont il a été tenu compte des orientations du projet d'aménagement et de développement durable dans le règlement, et de préciser les incidences environnementales des projets évoqués dans le PADD.**

#### **c) Consommation d'espaces**

Le PADD et le rapport de présentation présentent la trajectoire envisagée par la collectivité pour atteindre les objectifs de la loi Climat et résilience, à savoir la réduction de la consommation d'espace de 50 % à horizon 2031, puis l'atteinte du zéro artificialisation nette à horizon 2050.

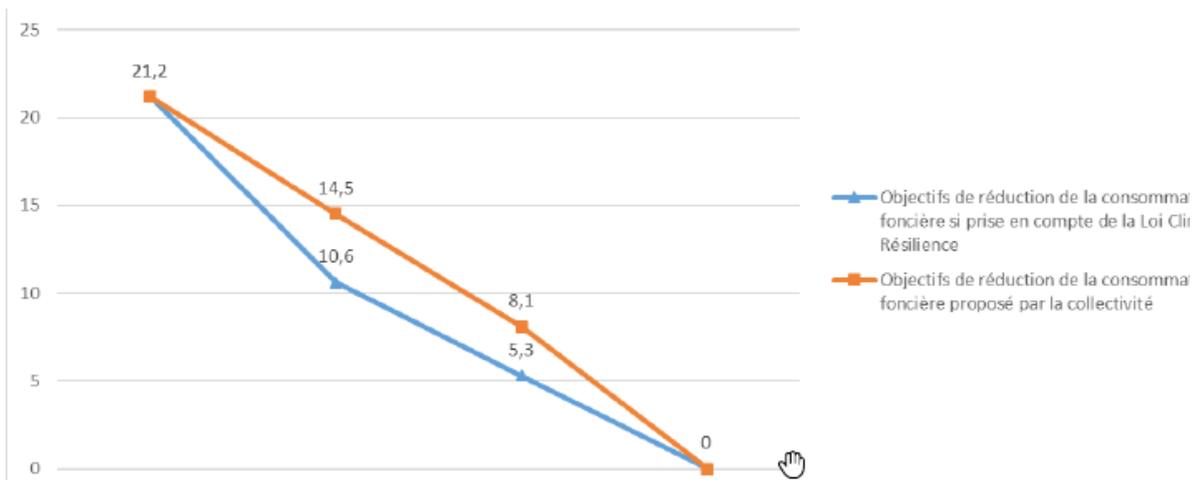
Il est fait état d'une consommation prévisionnelle de 22,6 hectares sur une période de 15 ans pour l'habitat, dont 14,5 hectares sur la période 2021-2031, puis 8,1 hectares consommés de 2031 à 2037.

Le PADD met en avant le fait que cette trajectoire permet de réduire la consommation d'espace d'environ 40 % par rapport à la période 2010-2020, avec une consommation annuelle de 1,5 hectare par an jusqu'en 2037. La consommation sur la période 2010-2020 est estimée à 22,6 hectares.

4 Rapport de présentation, p. 246.

5 Rapport de présentation, p. 249 et p. 312

6 Rapport de présentation, p. 314.



Evolution prévisionnelle d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur Varetz (Source : PADD du PLU de Varetz, p. 27)

Le règlement graphique prévoit ainsi l'ouverture à l'urbanisation de 14,7 hectares, ce qui correspondrait, sauf indication contraire de la collectivité, à la trajectoire de consommation à l'horizon intermédiaire de 2031. Sur ces 14,7 hectares, 4,4 hectares sont classés en zone 2AU correspondant à des projets d'urbanisation à moyen et long terme.

En outre, le PADD n'évoque pas les besoins fonciers liés aux équipements, qui représentent d'après le rapport de présentation 3,6 hectares, *a priori* non traduits dans le plan de zonage ainsi qu'indiqué plus haut. Les consommations d'espace liés aux emplacements réservés (6,16 hectares hors emplacement réservé lié à la déviation de la RD 901) ne sont pas mentionnées.

**La MRAe recommande de reprendre le bilan de la consommation d'espaces du PLU afin de tenir compte des projets d'équipements à horizon 2037, des emplacements réservés, et de le confronter au SRADDET Nouvelle-Aquitaine, qui fixe un objectif de réduction des consommations d'espace de 50 % à horizon 2030 par rapport à la période 2009-2015. Elle constate que la densité moyenne de 13 logements à l'hectare prévue par le projet reste faible pour atteindre ces objectifs.**

**S'agissant des consommations prévues au-delà de 2031, la MRAe appelle l'attention de la collectivité sur le fait qu'il conviendra de les inscrire dans une trajectoire d'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et non plus sur la seule consommation d'espace.** Dans cette perspective, elle considère que le PLU, qui projette ses objectifs à 2037, doit évaluer les incidences du projet en termes d'artificialisation sur la période 2031-2037, et proposer une stratégie de renaturation et de désimpermeabilisation adaptée, en cohérence avec la nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées définie par le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022.

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

### a) Préservation des milieux, trame verte et bleue

Le plan de zonage est globalement cohérent avec les milieux naturels et agricoles identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Les différentes trames de milieux identifiés dans l'état initial (milieux boisés, bocagers et humides) sont bien prises en compte. La trame des milieux humides se répartit en trois grands ensembles constitués par :

- les milieux humides associés aux cours d'eau, classés en zone Np, dont le règlement interdit les constructions à usage d'habitation, et les exploitations forestières. Il semble autoriser en revanche sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (hors installations photovoltaïques au sol), et les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, notamment les travaux d'irrigation.
- les vastes prairies humides associées à la vallée de Loyre, le long de la limite est de la commune, qui correspondent à des terrains classés en zone agricole (A) ou naturelle (N), et sont couvertes par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la Vézère ;
- des zones humides plus ponctuelles réparties sur l'ensemble du territoire, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

La trame bocagère est également représentée au zonage, et protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande de préciser dans le règlement les mesures de protection spécifiques s'appliquant au titre de l'article L. 151-23.

La MRAe recommande de réévaluer les droits à construire dans les zones Np jugées comme sensibles au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic, qui ne peuvent en l'état du règlement proposé être considérées comme réellement protégées. S'agissant des travaux nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, elle recommande de dresser un état des pratiques actuelles, en identifiant le cas échéant les points de captage existants et en précisant les éventuels besoins futurs afin de les intégrer au projet de PLU de façon plus restrictive, dans le cadre d'une démarche d'évitement et de réduction des incidences environnementales, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

S'agissant des secteurs de projets, le plus impactant constitue l'emplacement réservé pour le projet de déviation de la RD 901. Le rapport évalue les incidences potentielles de ce projet comme étant très fortes, en tant qu'il intersecte les milieux humides de la vallée de la Loyre, dont le potentiel agronomique est fort, et qui constituent l'habitat de plusieurs espèces protégées (chauve-souris, Cuivré des marais, Sonneur à ventre jaune). La déviation constituera également un élément de rupture important des continuités écologiques est-ouest. **Au regard de ces enjeux, la MRAe considère que le zonage de la vallée de la Loyre mériterait d'être revu, un classement en zone agricole protégée (Ap) et Np paraissant justifié. En outre, la MRAe recommande de reconsidérer le projet de zone d'activité envisagées aux abords de la nouvelle route, en tenant compte, dans le cadre de la séquence ERC, des incidences cumulées de ce projet avec la déviation.**

Pour ce qui concerne les autres secteurs de projets, le rapport de présentation rend compte d'une méthodologie de priorisation selon des critères écologiques des espaces susceptibles d'être urbanisés en extension et en densification. Pour les secteurs à enjeux présumés les plus forts, sur la base de données bibliographiques et des zonages environnementaux, des inventaires écologiques comprenant un repérage des zones humides ont été effectués. Malgré la mise en œuvre de cette méthodologie, le rapport précise que 40 % des terrains ouverts à l'urbanisation présentent un niveau d'enjeu fort à très fort. Le rapport fait notamment ressortir des secteurs de projets pour lesquels un projet d'urbanisation a été maintenu, malgré des inventaires concluant à la nécessité de les abandonner, ou de les redimensionner. Il s'agit à titre d'exemple des secteurs de projet 1 AU 1.1 et 1AU 78 aux Sielvas, et des parcelles en densification dans le Bourg, à Lafarge, ou à Les Cailloux, qui portent des enjeux liés à la présence de zones humides ou d'espèces protégées telles que le Lucane Cerf-Volant ou le Cuivré des marais.

**La MRAe rappelle que la démarche d'évitement des incidences doit être privilégiée, la priorisation de l'évitement des zones humides étant notamment affirmé par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027. La MRAe recommande à cet égard à la collectivité de reprendre la démarche d'évitement-réduction afin d'exclure des zones à urbaniser les sites présentant les enjeux les plus forts comme préconisé dans le rapport de présentation. Elle souligne que les recherches d'évitement et de solutions d'implantation alternatives non réalisées au stade du PLU se reporteront sur les projets, auxquels des refus d'autorisation pourront le cas échéant être opposés, rendant de fait les ouvertures à l'urbanisation inopérantes.**

## **b) Gestion de l'eau**

Le rapport indique que la commune dispose de ressources suffisantes en matière d'eau potable pour la mise en œuvre du PLU, tout en précisant qu'un renforcement du volume de stockage doit être prévu pour l'unité de distribution qui dessert la commune.

**La MRAe recommande de présenter un état détaillé de la capacité résiduelle du réseau d'adduction d'eau potable (prélèvements autorisés, prélèvements effectués, rendements, consommations, et possibilités d'optimisation du réseau) justifiant de la capacité à mettre en œuvre le projet de PLU. La MRAe estime nécessaire de démontrer plus précisément, avec l'aide de cartes, que dans l'attente de la mise en place de la servitude liée à la protection du captage de Pigeon Blanc, le projet de règlement garantit un niveau de protection suffisant du secteur concerné.**

S'agissant de l'assainissement, le rapport précise que 199 des 244 logements prévus seront raccordés au réseau d'assainissement collectif. Il mentionne néanmoins qu'environ 47 de ces logements, notamment sur le Burq, doivent être raccordés à la station d'épuration (STEP) de Saint-Laurent, qui est déjà à saturation, avec une capacité maximale de 400 équivalents-habitants, alors que la capacité nominale est de 350 équivalents-habitants. Le rapport précise que les 47 logements représentent une centaine d'équivalents-habitants supplémentaires.

S'agissant des 45 logements s'implantant en secteur d'assainissement autonome, le rapport précise que la commune ne dispose pas d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Le règlement exige donc la fourniture d'une étude de sol préalablement à toute autorisation de construire.

**La MRAe recommande de préciser l'échéance à laquelle la STEP de Saint-Laurent pourra être mise à niveau, et recommande de revoir le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés en fonction de ce calendrier afin de réduire les risques de pollution du milieu récepteur. Il semblerait également raisonnable de différer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dédiés à l'assainissement non collectif tant qu'un pré-diagnostic de l'aptitude des sols n'est pas établi, permettant au moins d'écarter les secteurs non favorables.**

Le rapport conclut à l'absence d'incidences notables du PLU sur la gestion des eaux pluviales. Il met en avant le fait que le règlement protège les zones humides, comporte des mesures visant à limiter l'imperméabilisation, et privilégie une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en imposant des débits de fuite adaptés selon la densité de l'urbanisation pour les ouvrages de rétention (zone naturelle, habitat diffus, habitat dense).

**La MRAe observe que l'artificialisation de zones humides liée à certains projets en densification est susceptible d'incidences sur l'écoulement des eaux. Pour les secteurs de projet qui pourront être maintenus suite à la reprise de la démarche d'évitement-réduction d'impacts sur les zones humides recommandée ci-avant, l'analyse de ces incidences doit être approfondie et être prise en compte dans les mesures de gestion des eaux pluviales. Cette démarche est d'autant plus attendue dans le cadre de la prise en compte du changement climatique, qui est de nature à accentuer l'occurrence et la gravité des phénomènes d'inondation et de pluies torrentielles.**

### **c) Risques, nuisances**

Le rapport présente l'exposition des secteurs de projet (zones à urbaniser et emplacements réservés) au risque inondation. Il signale que deux emplacements réservés se situent en zone rouge du PPRi, à savoir l'emplacement réservé pour la déviation de la RD 901 et celui pour la création d'une voie verte. Le rapport précise que le règlement de la zone rouge permet la construction de ces équipements sous conditions.

En revanche, le rapport n'évoque pas le fait que la frange est du centre-bourg et du Burg est située en zone d'aléa, avec notamment des zones d'activité (Ux) et d'équipements (Ue).

Le rapport de présentation n'étudie pas les incidences du PLU sur l'exposition de la population au bruit, alors que le PLU identifie des espaces densifiables situés dans la zone de bruit définie aux abords de la RD 901 dans le cadre du classement sonore des infrastructures terrestres du département de la Corrèze. Au Burg, certains terrains densifiables semblent en outre se trouver, potentiellement, dans la zone de bruit du projet de déviation de la RD 901. De plus, la zone d'activité envisagée à proximité de la déviation semble devoir s'implanter dans une zone habitée qui sera potentiellement impactée par les nuisances sonores et les pollutions de l'air liées au trafic routier. Les potentiels effets cumulés de la zone d'activité et du projet routier ne sont pas évoqués.

**La MRAe recommande d'approfondir ces points, en étudiant les dispositions du PPRi qu'il serait judicieux de traduire dans le PLU, notamment pour ce qui concerne les destinations autorisées, et les coefficients d'espaces libres. La prise en compte de l'inondabilité des parcelles dans la sectorisation définie par le règlement pour la gestion des eaux pluviales, devrait également être envisagée. Pour ce qui concerne le bruit, les incidences du PLU doivent être précisées, et le rapport doit rendre compte de la démarche d'évitement et de réduction des incidences mises en œuvre.**

Les gênes mutuelles entre activités agricoles et zones habitées sont prises en compte, en cohérence avec l'état initial, le règlement prévoyant des rayons de protection de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage et 50 mètres autour des vergers. **La MRAe recommande de démontrer que les changements de destination de bâtiments agricoles autorisés ne risquent pas d'accroître les gênes mutuelles liées à l'épandage, La distance de 50 mètres aux vergers semble faible et mérite des justifications.**

### **d) Cadre de vie**

En cohérence avec l'objectif de diversifier le tissu économique et développer la mixité fonctionnelle, les zones urbaines Ua, Ub et Uc sont des zones autorisant les habitations et les commerces, activités et services, à condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne. Ce principe de mixité est réaffirmé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le rapport de présentation s'attache à démontrer la compatibilité du PLU avec les orientations du plan de déplacement urbain de l'agglomération de Brive, notamment à travers la création de cheminement doux prévue dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, et l'identification par le règlement graphique d'un cheminement à conserver entre le centre-bourg et le Burg.

**La MRAe recommande de rendre compte de la façon dont le projet de déviation de la RD 901 a été intégré dans le projet communal, dans la perspective de créer un maillage viaire favorable aux modes alternatifs à la voiture.**

La MRAe observe en outre que les zones à urbaniser dans le bourg et au Burg se situent dans un rayon d'environ 300 mètres autour des gares ferroviaires. Cette implantation est de nature à favoriser l'usage des transports en commun. Cependant, les secteurs situés dans les abords immédiats des gares (Antoine Lavaux dans le bourg, et le Burg) présentent des densités moyennes de 12 logements par hectare, ce qui est la densité moyenne de l'ensemble des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

**La MRAe recommande de revoir à la hausse les densités dans les quartiers des gares pour favoriser l'usage des transports en commun. Cette densification pourrait s'accompagner d'une révision à la baisse des surfaces en extension nécessaires à la réalisation du projet communal.**

Le règlement identifie également des espaces non bâtis (jardins, espaces verts) à conserver à l'intérieur des enveloppes urbaines, notamment au niveau du futur espace public de nature prévu en centre-bourg. S'agissant de ce secteur de projet, le PLU identifie bien les zones humides repérées dans l'état initial.

De façon générale, le maintien des équilibres entre zones urbaines, naturelles, agricoles et forestières portée par le PLU, ainsi que l'identification par le règlement des éléments de patrimoine remarquable, traduisent une bonne prise en compte de l'enjeu paysager.

**La MRAe recommande d'expliquer dans le rapport de présentation comment l'orientation du PADD relative à l'accompagnement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions est déclinée dans le règlement.**

### **III – Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale**

Le projet de PLU de Varetz vise à pérenniser la croissance démographique de la commune, en priorisant la densification des principales zones habitées et en confortant et diversifiant le tissu économique existant. La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également visée par le document.

Les objectifs d'accueil de population portent sur 375 habitants supplémentaires à horizon 2037, soit une croissance annuelle de 1 % par an, dans le prolongement de la tendance observée de 2009 à 2019 et en conformité avec le SCoT. Une consommation d'espace de 22,6 hectares est indiquée, dont 14,6 hectares sur la période 2021-2031, mais celle-ci n'intègre pas les emplacements réservés.

Le rapport présente globalement les éléments attendus au titre de l'évaluation environnementale. Certaines thématiques demandent toutefois être approfondies, notamment les enjeux liés à la gestion de l'eau et les incidences du projet en termes d'exposition aux risques et nuisances (inondation, bruit).

La façon dont les incidences du projet de déviation de la RD 901 ont été anticipées, pour ce qui concerne les mobilités, la préservation des activités agricoles et des continuités écologiques reste à préciser.

La démarche d'évitement peut être renforcée. Certains secteurs de projet ont été maintenus malgré des enjeux susceptibles d'être affectés par l'urbanisation identifiés comme « forts ». Des niveaux plus importants de prise en compte de sensibilité écologiques ou agricoles par le règlement et le zonage seraient par ailleurs attendus sur certains secteurs.

Le ré-examen de l'urbanisation des secteurs à enjeux environnementaux forts pourra permettre d'inscrire la commune dans la trajectoire de réduction des consommations d'espace et de l'artificialisation prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi Climat et résilience, point qui en l'état du document n'est pas démontré de façon suffisante.

La MRAe considère enfin que les enjeux d'adaptation du territoire au changement climatique doivent être mieux pris en compte, en s'appuyant sur le PCAET de l'agglomération de Brive en cours d'approbation.

La MRAe a par ailleurs émis d'autres observations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 27 juin 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville