

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet d'élaboration du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Lubersac (Corrèze)**

n°MRAe 2025ANA103

dossier PP-2025-17884

**Porteur du Plan** : Commune de Lubersac

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 20 mai 2025

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 25 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).*

*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré* : Michel PUYRAZAT, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.

*Chacun des membres délibérants cités 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 la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lubersac dans le département de la Corrèze.

Le projet de PLU 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 à la communauté de communes, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

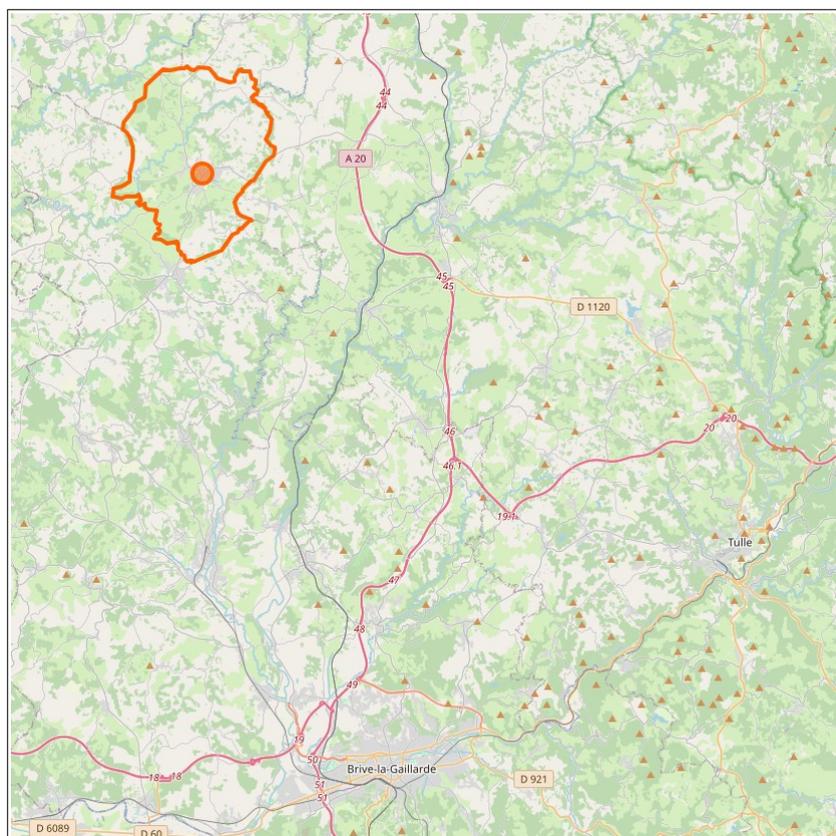
Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives.

### A. Localisation de la commune et des documents en vigueur

Située dans le département de la Corrèze, la commune de Lubersac compte 2 253 habitants répartis sur un territoire de 5 750 hectares (selon les données de l'INSEE 2022). Elle est située à environ 35 kilomètres au nord de Brive-la-Gaillarde, dans la région agricole du Haut Limousin. Elle est actuellement couverte par une carte communale approuvée en 2007.

La commune de Lubersac est membre de la communauté de communes du Pays de Lubersac-Pompadour qui regroupe dix communes et 6 785 habitants (données de l'INSEE 2022) et du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Vézère-Auvézère qui a engagé l'élaboration de son SCoT le 1er mars 2024.

Lubersac est une commune rurale constituée du bourg, de nombreux hameaux et de fermes isolées. Les principaux hameaux sont la Chapelle-Anty, Faraud et Pauliac. Elle est traversée par les routes départementales RD 901 et 902, et est située à une dizaine de kilomètres de l'autoroute A20. Le contournement du bourg par le sud est en cours de réalisation. Le projet de déviation a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 12 mai 2023.



Localisation de la commune de Lubersac (Source : OpenStreetMap)

### B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU repose sur les trois axes suivants :

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2023\\_13949\\_avis\\_ae\\_delegation\\_deviation\\_lubersac\\_19\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2023_13949_avis_ae_delegation_deviation_lubersac_19_signe.pdf)

- Dynamiser Lubersac par un développement urbain harmonieux centré sur le centre-bourg en mobilisant les logements vacants, en optimisant le foncier disponible et en développant des solutions alternatives à l'usage de la voiture ;
- Poursuivre le développement économique communal en préservant et en accompagnant l'activité agricole, l'économie touristique, les zones d'activités, l'activité commerciale du centre-bourg, la production d'énergies renouvelables ;
- Préserver le cadre de vie rural de Lubersac en protégeant et en valorisant les continuités écologiques, le paysage agricole, en requalifiant les entrées de ville, les zones d'activités et les lisières urbaines.

Le projet de PLU envisage l'accueil de cent habitants supplémentaires en dix ans selon une croissance démographique de + 0,4 % en moyenne par an pour atteindre une population de 2 365 habitants. Il estime nécessaire de produire 141 logements, de mobiliser 14 logements vacants et de changer de destination potentielle 13 bâtiments agricoles en logement.

Le projet prévoit la réalisation des logements au sein des zones urbaines U du bourg et des hameaux principaux ainsi qu'au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat (Ah). En particulier, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à encadrer le développement de l'habitat dans les zones urbaines du bourg (La Pradelle – 0,47 hectare) et du secteur de Pauliac (Pauliac nord – 0,63 hectare et Pauliac sud - 0,65 hectare).

Le PLU prévoit également la réalisation de logements dans les zones à urbaniser 1AU du Champ de Peyrat (0,66 hectare) et 1AUh de La Faucherie-Haute (2,4 hectares) encadrées par des OAP.

Le projet envisage le développement de la zone d'activités de Touvent à l'est du bourg sur 1,75 hectares en extension (zone Ux) et sur 2,2 hectares (zone à urbaniser 1AUx). Une OAP est associée à la zone 1AUx.

Plusieurs STECAL encadrent certaines activités dans les zones agricoles et naturelles : des activités économiques (Ax), touristiques et de loisirs (Nl), de production d'énergie renouvelable (Apv).

### **C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur**

Le dossier présente les documents avec lesquels le PLU doit être compatible, en particulier le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027). Le territoire communal est concerné par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Isle-Dronne approuvé en 2021 et Vézère-Corrèze en cours d'élaboration.

**La MRAe recommande de s'assurer de la comptabilité du PLU avec les évolutions introduites à l'occasion de la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvée le 18 novembre 2024, et de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du PLU avec le SAGE Isle-Dronne.**

### **D. Principaux enjeux relevés par la MRAe**

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- une ressource en eau à préserver tant sur le plan quantitatif que qualitatif ;
- des zones humides, des milieux aquatiques, des boisements, des arbres isolés et des haies bocagères porteurs d'enjeux écologiques et paysagers forts à préserver et à valoriser au sein d'un territoire majoritairement agricole ;
- un équilibre à trouver entre maintien de l'agriculture et développement de l'urbanisation ;
- une urbanisation linéaire et diffuse à éviter pour ne pas poursuivre le mitage des terres agricoles et l'étalement urbain.

## **II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale**

### **A. Qualité générale et accessibilité des documents**

Sur la forme, le rapport de présentation comporte les éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme, notamment un résumé non technique visant à faciliter l'appropriation du dossier par le public.

Les explications sur la façon dont l'évaluation environnementale a été conduite et le projet de PLU élaboré sont détaillées et claires. Le dossier fait ressortir les principaux enjeux du territoire et la façon dont le projet de PLU en tient compte.

Le rapport s'attache à fournir des données actualisées et comporte de nombreuses cartes et tableaux permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

## B. Qualité de l'évaluation environnementale

### 1. Méthodes du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement s'appuient sur des données bibliographiques, des bases de données publiques ou mises à disposition par les personnes publiques associées à l'élaboration du document.

La population communale est passée de 2 444 habitants en 1968 à 2 253 en 2021. Selon les données de l'INSEE, le territoire connaît dernièrement une légère hausse de sa population avec un taux observé entre 2015 et 2021 de + 0,2 % par an en moyenne. Le rapport fait état d'un vieillissement de la population.

Selon le rapport, le territoire compte 1 491 logements en 2021 dont 73,2 % résidences principales et 7,7 % résidences secondaires. Les logements anciens<sup>2</sup> représentent un tiers des résidences principales. La taille moyenne des ménages est passée de 3,04 à 1,99 personnes par ménage entre 1968 et 2021.

Les logements vacants représentent 19 % du parc, soit 284 logements selon l'INSEE. Selon un inventaire communal de la vacance réalisé en 2022, 82 logements seraient vacants sur la commune. Ils sont situés principalement dans le bourg. Le PLU prévoit la mobilisation de 14 logements vacants.

Selon le rapport, 25 % des logements créés sur la période 2015-2024 proviennent du changement de destination d'un bâtiment agricole. 23 anciennes granges au caractère architectural traditionnel ont été identifiées comme susceptibles de changer de destination. 13 de ces bâtiments sont repérés dans le règlement graphique du projet de PLU.

### 2. Méthodologie d'analyse des solutions alternatives

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un objectif de croissance démographique de + 0,4 % par an est retenu pour atteindre 2 365 habitants à une échéance de dix ans. Il est fondé sur une croissance plus soutenue que la croissance observée entre 2015 et 2021 de + 0,2 % par an. L'échéance du PLU est évoquée à l'horizon 2036 dans le rapport.

**La MRAe recommande d'expliquer le choix de la projection démographique de 0,4 % par an par comparaison avec des scénarios alternatifs à présenter. Elle recommande également de préciser la période de mise en œuvre du PLU (vraisemblablement 2026 - 2036) pour permettre de justifier le projet communal et ses incidences.**

Le rapport estime que cette croissance conduira à l'accueil de cent habitants supplémentaires. Le dossier identifie un besoin de 50 logements supplémentaires pour l'accueil de ces nouveaux habitants et un besoin de 105 logements pour le maintien de la population déjà présente sur la commune avec l'hypothèse d'une taille des ménages de 1,9 personnes à l'échéance du PLU. Le dossier précisant que 14 logements vacants seront mobilisés, le besoin global est donc de 141 logements neufs à produire à l'échéance du PLU. La méthode de calcul aboutissant à définir le besoin en logements neufs nécessite des explications détaillées alors que la vacance actuelle recensée est de 82 logements et que la taille moyenne des ménages est passée de 3,04 à 1,99.

**La MRAe recommande de préciser l'estimation du nombre de logements neufs à produire en détaillant le calcul du point mort<sup>3</sup> et les besoins liés à la croissance démographique ainsi qu'à son vieillissement.**

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a porté sur les périmètres des enveloppes urbaines existantes définies par un tissu urbain de cinq constructions minimum en dissociant les enveloppes bâties à vocation principale d'habitat et celles à vocation d'activités économiques. Le rapport précise que l'identification des parcelles densifiables tient compte des contraintes d'urbanisation connues (sensibilités environnementales et servitudes diverses).

Le rapport estime que 88 logements sont potentiellement réalisables en densification du bourg et des hameaux, et 13 logements par changement de destination en zones agricole et naturelle. Le projet prévoit en complément la réalisation de 35 logements en extension du bourg encadrés par des OAP, et quelques logements en extension, répondant globalement au besoin de logements identifié dans le projet de développement communal.

2 Logements construits avant 1946

3 Point mort ou point d'équilibre : évaluation du nombre de logements nécessaires, sur une période donnée, pour permettre le maintien de la population présente au début de cette période en prenant en compte le renouvellement du parc, la variation des résidences secondaires et des logements vacants et le desserrement des ménages.

Le dossier identifie sur le territoire communal deux secteurs à vocation d'activités totalisant 49,4 hectares (zone Ux) dont 0,51 hectare disponible sur la zone du Verdier au sud du bourg et 1,75 hectares en extension de la zone de Touvent à l'est du bourg. Le projet de PLU prévoit une zone à urbaniser à moyen terme (période 2031-2036) de 2,2 hectares en extension de la zone de Touvent. Le rapport ne permet pas de justifier les besoins de développement de cette zone et son dimensionnement.

**La MRAe recommande de justifier les besoins d'extensions de la zone d'activité de Touvent.**

### **3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)**

La méthode d'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et les mesures ERC mises en œuvre ne sont pas exposées avec précision, le dossier ne démontrant pas que les choix d'urbanisation ont été effectués en s'appuyant sur les enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Le dossier présente en particulier une carte des enjeux écologiques<sup>4</sup> de la commune qui ne semble pas avoir été exploitée. La MRAe relève par exemple que la zone à urbaniser 1AU du Champ de Peyrat présente des enjeux écologiques forts.

L'analyse<sup>5</sup> des sensibilités environnementales des secteurs ouverts à l'urbanisation repose sur une hiérarchisation des enjeux agricoles et écologiques. La qualité agronomique des sols ne semble cependant pas avoir été prise en compte dans le volet agricole.

Le rapport précise que l'analyse des enjeux de biodiversité repose sur l'intérêt des milieux naturels identifiés lors d'inventaires de terrain réalisés le 20 juin 2024. La MRAe considère que les inventaires naturalistes sont insuffisants. Elle rappelle que dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'identification des enjeux spécifiques à chaque site de projet constitue un prérequis indispensable pour évaluer le niveau d'incidences potentielles des aménagements et droits à construire octroyés par les zonages de type urbain (zones U et AU), et pour définir des mesures d'évitement et de réduction proportionnées à ces impacts.

**La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur les sites ouverts à l'urbanisation et sur les secteurs de projet du PLU, afin d'évaluer les sensibilités de ces sites en matière d'habitats naturels et d'espèces protégées.**

Le dossier mentionne prendre en compte la présence potentielle de zones humides, sans préciser la méthode de caractérisation. Celle-ci semble relever de l'approche consistant à recenser comme zone humide les secteurs présentant une végétation hygrophile visible. Les secteurs ouverts à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'inventaires<sup>6</sup> des zones humides. L'absence de zone humide n'est ainsi pas démontrée.

**La MRAe recommande de mener des investigations complémentaires pour démontrer l'absence de zone humide sur les secteurs identifiés par le projet de développement, en particulier des zones 1AU et 1AUh connues pour être situées à proximité de zones humides.**

### **4. Méthode de suivi**

Le dossier propose des indicateurs de la mise en œuvre du PLU permettant d'assurer un suivi de l'évolution des impacts de la mise en œuvre du PLU, en précisant utilement les sources de données utilisées et les fréquences de suivi. Il convient de compléter le tableau des indicateurs de suivi, lorsque c'est possible, par un état initial des données et des objectifs poursuivis, afin de permettre un suivi quantifiable et mesurable pour la bonne information du public.

## **III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet communal**

### **A. Consommation d'espaces et densités**

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, approuvé le 18 novembre 2024, considère le territoire Vézère-Auvézère comme un territoire en revitalisation, qui doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 49 % de la consommation d'espaces par rapport à 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031.

4 Rapport de présentation page 132

5 Rapport de présentation pages 277 et suivantes

6 La caractérisation des zones humides est codifiée en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement. Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

Selon le dossier, 20,25 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), principalement des terres agricoles, ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021 dont la moitié pour la construction de logements et l'autre pour l'extension des zones d'activités. La consommation d'espaces déjà réalisée sur la période 2021 - 2024 n'est pas présentée.

Le PADD vise une consommation d'espaces NAF de 8,8 hectares sur 10 ans, dont 5 hectares pour l'habitat et 3,8 hectares pour les activités économiques. Il affiche un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de plus de 50 %.

Le projet de PLU induit une consommation d'espaces NAF de 9,1 hectares au cours des dix prochaines années dont 5,1 hectares pour l'habitat et 3,9 hectares pour les activités économiques.

**La MRAe recommande de réduire la consommation d'espaces NAF prévue pour être en cohérence avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine fixés jusqu'en 2031. Elle invite la collectivité à compléter le dossier par la surface NAF consommée entre 2021 et 2024, afin de montrer que les perspectives de consommation d'espaces sur la période 2021-2031 répondent à l'objectif du SRADDET.**

**Il convient également de montrer que le projet de PLU est compatible avec l'objectif du SRADDET fixé au-delà de 2031 afin de s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (dit ZAN) de la loi Climat et résilience du 22 août 2021.**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixent des objectifs de densité brute<sup>7</sup> minimale de 5 à 10 logements à l'hectare. Les densités envisagées par le projet sont faibles mais s'avèrent plus importantes que les densités des secteurs bâtis limitrophes. **Il convient de mieux justifier les densités retenues, une densité supérieure permettant potentiellement de réduire les surfaces en extension.**

## **B. Prise en compte de la ressource en eau**

### **1. Eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune de Lubersac provient d'un réseau constitué de trois stations de pompage desservant vingt communes. Le territoire communal est concerné par l'une de ces stations, le captage d'eau de l'Auvézère (prise d'eau des quatre moulins). Le règlement graphique comporte une trame de protection relative à la zone sensible identifiée pour ce captage.

Le rapport devrait préciser que Lubersac est classée en zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>8</sup>, en zone vulnérable<sup>9</sup> à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone sensible<sup>10</sup> à l'eutrophisation.

Le Syndicat Mixte des Eaux de l'Auvézère a engagé l'élaboration d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable. Le rapport évoque l'enjeu important de la ressource en eau sur le territoire nécessitant des projets de restructuration de la ressource (prises d'eau dans la Vézère, création de retenues d'eau).

**La MRAe recommande de fournir des explications détaillées sur les problématiques relatives à la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire en projetant notamment les besoins à venir sur la base de la création de nouveaux logements et sur l'éventuelle raréfaction de la ressource en lien avec les impacts du réchauffement climatique.**

Le rapport précise que le rendement des réseaux d'adduction est de 82,1 % en 2021 et que 232 205 m<sup>3</sup> d'eau potable ont été consommés en 2021, sans indiquer les volumes autorisés. Le dossier ne permet pas ainsi d'évaluer la pression actuelle sur la ressource. Il ne comporte pas de projection de l'évolution des besoins induite par le projet de PLU, ni d'éléments chiffrés sur la capacité résiduelle de prélèvement du réseau.

**La MRAe recommande de présenter des éléments chiffrés permettant d'apprécier les pressions actuelles et induites par le projet de PLU au regard de la disponibilité de la ressource.**

### **2. Gestion des eaux**

Le territoire compte deux stations d'épuration, l'une dessert le bourg (capacité nominale de 10 300 équivalents habitant (EH)), l'autre le village de la Borie (capacité nominale de 30 EH).

7 Densité urbaine intégrant la superficie des parcelles mais aussi celle de la voirie et des espaces publics.

8 Le classement en zone de répartition des eaux (ZRE) caractérise une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins, nécessitant d'établir des restrictions pour les prélèvements d'eau, notamment en période estivale, afin de concilier les intérêts des différents utilisateurs.

9 La pollution des eaux par les nitrates menace à court terme la qualité des milieux aquatiques.

10 Le phénomène d'eutrophisation des cours d'eau conduit à une prolifération d'algues qui rend le milieu impropre à la vie de la plupart des organismes aquatiques. Les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits dans ces zones particulièrement sensibles aux pollutions.

La station d'épuration du bourg de Lubersac présentait en 2023 une charge maximale entrante s'élevant à 39 092 EH. Cette surcharge hydraulique est liée selon le dossier aux rejets de deux entreprises. Une déconnexion du réseau d'assainissement collectif de ces entreprises est envisagée d'ici 2029. En l'état, la station d'épuration de Lubersac n'est pas en capacité de répondre aux besoins épuratoires générés par le projet de PLU au regard de sa capacité résiduelle.

**La MRAe recommande de conditionner le projet de développement communal à l'atteinte de mise en conformité entre le besoin de traitement des eaux usées en situation actuelle et la capacité de la station d'épuration.**

Le reste du territoire dépend de l'assainissement autonome. Le rapport ne présente pas de diagnostic sur l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, ni sur les installations d'assainissement individuelles, sources potentielles de pollution des eaux superficielles. Les informations devraient a minima permettre de connaître le nombre d'installations individuelles, leur localisation et leur taux de conformité. Ces données ainsi que des informations sur la qualité des rejets pourraient être intégrés au système d'indicateurs du suivi de la mise en œuvre du PLU.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement autonome des eaux usées, notamment la capacité d'infiltration des sols, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs en place, afin d'évaluer les enjeux pour le projet communal. Une telle évaluation doit permettre de vérifier que le développement projeté ne contribuera pas à la pollution des milieux récepteurs sensibles.**

Selon le dossier, le projet de PLU doit prévoir une gestion des eaux pluviales qui favorise l'infiltration sur les parcelles afin de limiter l'écoulement des eaux vers les cours d'eau et le risque d'inondation. Le système de gestion des eaux pluviales existant sur Lubersac n'est toutefois pas décrit. Le règlement du PLU préconise la rétention des eaux pluviales à la parcelle et l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales.

### **C. Préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques**

La commune de Lubersac fait partie de la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne. Elle est traversée par le cours d'eau de l'Auvézère dont la vallée correspond à une zone naturelle d'inventaire écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Le site Natura 2000 de la *vallée de la Vézère d'Uzerche* le plus proche est situé à sept kilomètres au sud-est de la commune.

Le rapport fait état d'un territoire caractérisé par un réseau hydrographique dense. Selon le rapport, les cours d'eau sont globalement en mauvais état et présentent un contexte piscicole très dégradé. Le territoire compte également de nombreuses zones humides, des mares et des plans d'eau.

Les zones à dominantes humides recensées en 2011 par l'établissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR) et en 2022 par des inventaires de terrain réalisés selon le critère végétation sont cartographiées<sup>11</sup> dans le rapport. Selon le dossier, les milieux humides proches des secteurs urbanisés sont particulièrement menacés de disparition. Les zones humides dites « fonctionnelles au regard de la gestion de l'eau et de la biodiversité », composées de boisements et de prairies humides, représentent environ 7 % du territoire (410 hectares). Elles sont classées en zones A et N et protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le rapport montre que les milieux boisés (environ 19 % du territoire) revêtent une importance écologique et paysagère forte. Ces milieux boisés sont classés principalement en zone naturelle N dans le projet de PLU. Un seul boisement bénéficie d'un classement en EBC. Il s'agit d'un boisement compensateur identifié dans le cadre du projet de déviation de Lubersac au niveau du Champ de Peyrat.

Sur la commune de Lubersac, le réseau bocager, bien représenté et de très bonne qualité selon le dossier, est composé de haies, de bosquets et d'arbres isolés. Les haies bocagères inventoriées font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il convient de protéger également les arbres isolés.

La définition des continuités écologiques s'appuie sur la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle Aquitaine. Le rapport propose en cohérence une déclinaison cartographique<sup>12</sup> de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle communale, constituée en particulier par les milieux boisés et bocagers et les milieux humides et aquatiques.

### **D. Protection du patrimoine bâti et paysager**

Le diagnostic paysager s'appuie sur l'atlas des paysages du limousin. Le rapport présente une analyse détaillée des paysages de la commune de Lubersac entre plateaux vallonnés structurés par les cours d'eau, vastes prairies, vergers et grands espaces agricoles ponctués d'arbres isolés, de bosquets et de haies.

11 Rapport de présentation – pages 112 et suivantes

12 Rapport de présentation – pages 130 et 131

Le rapport met en évidence un enjeu de préservation des paysages de bocage et des covisibilités depuis et vers le grand paysage. Il évoque également un enjeu d'intégration paysagère des entrées de ville, du centre bourg, des lisières urbaines et des zones d'activités, et mentionne un mitage du territoire par l'urbanisation.

Le règlement du PLU prévoit la protection des linéaires de haies et des alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les arbres isolés ne semblent pas avoir fait l'objet d'un inventaire, ni d'une protection dans le projet de PLU.

Le projet de PLU ne prévoit pas de disposition particulière afin de limiter le mitage des espaces agricoles par l'urbanisation et le développement linéaire de l'urbanisation, de préserver les points de vue d'intérêt, ou de mettre en oeuvre un traitement paysager des entrées de ville et des zones d'activités. Les lisières urbaines ne font pas systématiquement l'objet d'un traitement paysager dans les OAP.

**La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'élaboration du document d'urbanisme afin de répondre aux enjeux de paysage soulevés. Des analyses complémentaires sont nécessaires pour y parvenir.**

Le rapport évoque par ailleurs le recensement des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquable (chapelles, maisons bourgeoises) ainsi que du petit patrimoine bâti (fours, puits, fontaines, calvaires). L'église Saint Etienne, la Maison Renaissance et le château du Verdier et son parc bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques. Le règlement du PLU prévoit la mise en oeuvre d'une protection des éléments de ce patrimoine bâti et paysager sur le territoire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Un inventaire détaillé de ce patrimoine devrait figurer en pièce annexe du règlement du PLU afin de rendre les protections opposables.

## **E. Prise en compte des risques et des nuisances**

Le territoire est concerné par le risque d'inondation par débordement du cours d'eau de l'Auvézère et de ses affluents. Selon le dossier, il convient de préserver les abords des cours d'eau de l'urbanisation afin de conserver les zones d'expansion des crues. Le projet de PLU ne prévoit pas de disposition particulière en ce sens. Il convient de montrer dans le rapport que le développement de l'urbanisation est prévu en dehors des zones potentiellement inondables.

Le rapport présente les enjeux liés aux conflits d'usages entre activité agricole et urbanisation. Les périmètres d'inconstructibilité réciproques avec les zones d'habitat, générés par les bâtiments agricoles, sont cartographiés<sup>13</sup> dans le rapport et repérés dans le règlement graphique du PLU.

Le rapport met également en évidence la nécessité de prévoir des zones tampon de 50 mètres entre les vergers et les zones urbanisées afin de préserver ces surfaces de toutes nouvelles constructions. Les surfaces en verger de la commune et leur zone tampon sont cartographiées dans le rapport et en pièce annexe du PLU. Le rapport montre que les zones ouvertes à l'urbanisation se situent en dehors de ces espaces. Le règlement du PLU ne prévoit toutefois pas de disposition permettant la préservation des bandes tampons de 50 mètres autour des vergers.

Par ailleurs, il ressort du rapport de présentation que la défense incendie couvre le centre-bourg, les zones d'activités, les hameaux de Tourneville et Cheyreaux et certains sites d'activités à l'extérieur du bourg. Le rapport ne fournit pas d'information sur l'état de fonctionnement des points d'eau existant.

**La MRAe recommande de préciser dans le rapport de présentation l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie et de cartographier les secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante, afin de permettre une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme et justifier l'accueil de nouvelles populations dans les secteurs urbanisés.**

## **F. Prise en compte des enjeux liés au changement climatique**

Le rapport ne présente pas d'analyse du projet de territoire au regard des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique. Pour réaliser cette analyse, la collectivité peut se référer aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires<sup>14</sup>.

Pour ce qui concerne les mobilités, le rapport évoque une dépendance des habitants à l'usage des véhicules particuliers et des transports en commun peu développés. Le territoire dispose d'un maillage de cheminements doux (piétons) dans le bourg complété par des chemins de randonnée. La commune affiche une volonté de développer les mobilités douces afin de limiter les déplacements motorisés. Toutefois, le PLU n'intègre pas encore de mesures opérationnelles en ce sens. Il convient de traduire cet objectif en dispositions concrètes dans le document d'urbanisme.

13 Rapport de présentation – page 184

14 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

Le projet de PLU classe en zone agricole Apv dédiée à la production d'énergie renouvelable photovoltaïque dont l'installation photovoltaïque existante d'environ cinq hectares au lieu-dit Les Gatouilles-Haut au sud du territoire. Il comporte des dispositions en faveur des installations photovoltaïques sur toiture dans toutes les zones. Il ne définit pas cependant d'objectifs en matière de production d'énergie renouvelable ni de zones propices à l'installation d'EnR.

Le dossier devrait faire référence aux dispositions de la loi d'accélération des énergies renouvelables (EnR) du 10 mars 2023, qui demande aux collectivités de définir des « zones d'accélération des EnR ». À cet égard, la MRAe souhaite rappeler que d'après cette loi, les ZAEnR « sont définies dans l'objectif de prévenir et de maîtriser les dangers ou les inconvénients qui résulteraient de l'implantation d'installations de production d'énergies », particulièrement pour ce qui concerne la préservation des milieux humides.

La stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine rappelle l'importance d'intégrer ces projets dans une stratégie publique locale, ainsi que les conditions favorables à une haute intégration environnementale, notamment l'absence d'incidence sur des espèces protégées ainsi que l'évitement des zones humides et des espaces protégés pour la protection de la nature et des paysages.

La MRAe relève avec intérêt que les OAP prévoient des règles d'implantation des constructions relevant d'une approche bioclimatique.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lubersac dans le département de la Corrèze vise à encadrer le développement du territoire à l'horizon 2035 afin d'atteindre une population de 2 365 habitants en réalisant 141 nouveaux logements. Il prévoit de mobiliser une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de 5 hectares pour l'habitat et de 3,8 hectares pour l'extension des activités économiques sur le secteur de Touvent.

Les objectifs chiffrés d'accueil de population, de production de logements et de besoin de développement des zones d'activités doivent être mieux explicités afin de permettre d'appréhender clairement les choix de développement opérés.

Le projet présenté poursuit une tendance à l'étalement urbain sans respecter, sauf démonstration inverse, les objectifs de réduction de consommation d'espaces NAF fixés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine dans sa version de 2024.

L'aptitude des installations de traitement des eaux usées à accueillir de nouvelles populations est interrogée. En matière de disponibilité de la ressource en eau, des précisions complémentaires apparaissent nécessaires.

Le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire, en particulier les enjeux significatifs en matière de préservation des paysages, des milieux naturels et agricoles et des continuités écologiques. Des investigations naturalistes complémentaires et proportionnées, des inventaires de zones humides ainsi qu'une identification plus précise de la valeur agronomique des terres agricoles sont attendus dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

La MRAe invite la collectivité à poursuivre la démarche d'évaluation environnementale pour compléter la prise en compte dans le projet communal des enjeux environnementaux identifiés. Il convient de poursuivre la démarche d'évitement et de réduction des incidences jusqu'à son terme.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale 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 18 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre délégataire

  
Michel Puyrazat