

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par
déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'Objat (19) pour permettre un projet immobilier**

n°MRAe 2023ANA19

dossier PP-2022-013544

Porteur du Plan : commune d'Objat

Date de saisine de l'autorité environnementale : 20 décembre 2022

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 10 janvier 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 17 mars 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

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 de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Objat, approuvé le 11 octobre 2012, afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier comprenant des logements sociaux.

Située à l'ouest du département de la Corrèze, la commune d'Objat compte 3 624 habitants en 2019 sur une superficie de 957 hectares. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Brive qui compte 107 000 habitants. Elle est couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) Sud Corrèze approuvé en 2012¹ qui identifie Objat comme l'un des cinq pôles d'équilibre du territoire du SCoT.

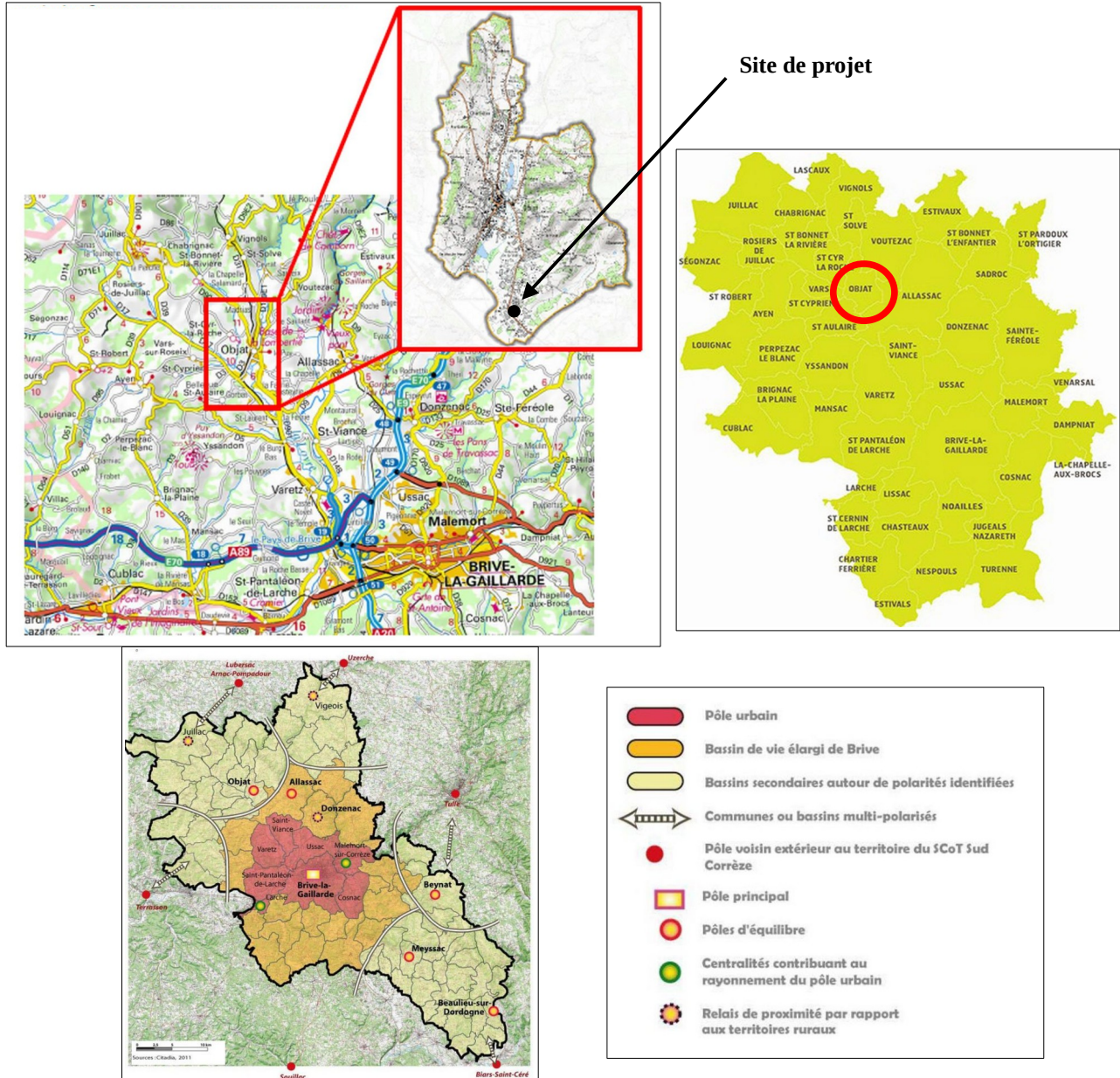


Figure 1: Localisation de la commune d'Objat, au sein de la communauté d'agglomération de Brive (carte en haut à droite) et au sein du SCoT Sud Corrèze (carte en bas) (Source : Notice de présentation, pages 6 et 46)

La mise en compatibilité par déclaration de projet a été soumise à évaluation environnementale par décision² de la MRAe en date du 31 mai 2022 après examen « au cas par cas » en considérant notamment la nécessité :

¹ Le SCoT Sud Corrèze a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 17 avril 2012

https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2012-000002_avis.pdf

² Décision n° 2022DKNA90 du 31 mai 2022 consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_12474_mecdp_plu_objat_19_vmeesigne.pdf

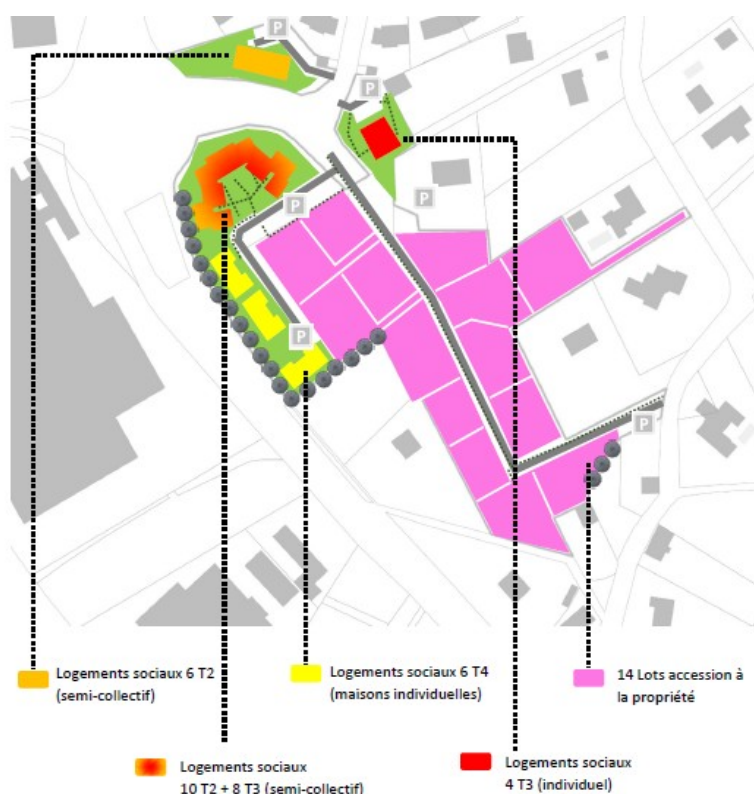
- de préciser les procédures préalables (la desserte des réseaux publics et le reclassement des bâtiments agricoles proches) menées pour atteindre les prérequis réglementaires de la zone 2AUh ;
- de préciser à ce stade les modalités de gestion des eaux pluviales ;
- de garantir une protection des éléments paysagers à conserver pour des motifs écologiques ou paysagers (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- de caractériser précisément les zones humides du site d'accueil du projet ;
- de justifier le besoin d'ouvrir la zone 2AUh à l'urbanisation ;
- de démontrer la consommation de l'enveloppe foncière des zones à urbaniser existantes et non consommées ;
- de réévaluer en conséquence le besoin d'ouverture à l'urbanisation d'autres zones sur le territoire communal ;

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 de la mise en compatibilité 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.

II. Objet de la mise en compatibilité

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Objat vise à permettre la réalisation de 48 logements (34 logements sociaux et 14 terrains à bâtir) en limite sud du bourg, au lieu-dit Bridal, sur une superficie de 1,8 hectare.



La partie nord du site de projet est actuellement classée en zone urbaine UD à vocation d'habitat, de services et d'activités, d'une superficie de 0,4 hectare, et le reste du site, d'une superficie de 1,4 hectare, est classé en zone 2AUh caractérisée par le dossier comme une "zone naturelle inconstructible à ce jour et destinée à être urbanisée lorsque l'ensemble des réseaux publics permettront d'en assurer la desserte et lorsque les bâtiments agricoles proches seront déclassés".

Par conséquent, le projet de mise en compatibilité vise à :

- reclasser en zone urbaine à vocation d'habitat (1AUh) 1,4 hectare de terrain classés en zone 2AUh ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;

- conserver un alignement d'arbres situé en bordure ouest du site, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

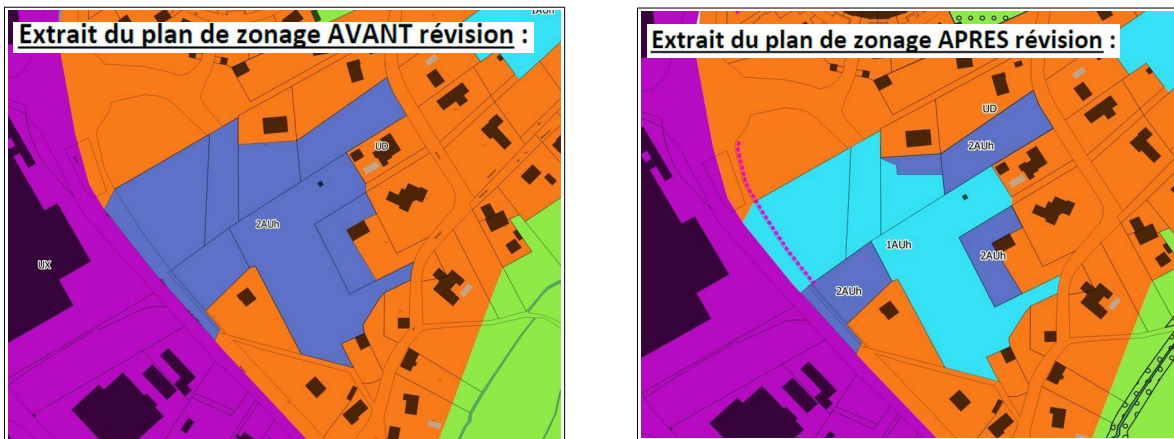


Figure 3: Extraits du plan de zonage avant et après la mise en compatibilité du PLU d'Objat
Les points rose sur la carte à droite identifient la frange arborée protégée réglementairement
(Source : Notice de présentation – page 35)

III. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU

A. Qualité générale du dossier

Le dossier comporte une notice de présentation, le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de Bridal et le règlement graphique du PLU après mise en compatibilité.

La notice de présentation comprend un résumé non technique, placé en tête du sommaire.

La MRAe souligne la qualité formelle du dossier illustré par de nombreuses cartes, photos et graphiques qui en facilitent la lecture.

B. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh

Le site retenu pour permettre la réalisation du projet est situé à l'entrée sud de la commune d'Objat, le long de la route départementale RD 901 menant à Brive-La-Gaillarde.

Il est environné au nord par le lotissement le « Hameau des Vignes », à l'ouest par la zone d'activités économiques du Bridal et par des habitations à l'est et au sud.

Le site de projet se compose notamment d'une partie enherbée délimitée par une frange arborée le long de la route départementale RD 901, n'ayant pas de vocation agricole. La partie nord du site est actuellement un espace enherbé ayant fait l'objet de coupe et de dessouchage d'arbres.

Selon le dossier, une surface d'au moins deux hectares serait nécessaire pour accueillir le projet, notamment à proximité de services et de commerces et desservi en transport en commun. Sur les cinq zones 1AUh disponibles sur le territoire communal (carte à la page 50 de la notice de présentation), une zone 1AUh, située au sud d'une superficie de 2,5 hectares est susceptible de satisfaire à ces conditions. Le dossier indique qu'elle n'a toutefois pas été retenue « après concertation », sans apporter une analyse suffisamment étayée et convaincante des motifs ayant conduit à ce choix.

Pour réaliser le projet, la collectivité a ainsi préféré mobiliser une des quatorze zones 2AUh du règlement graphique du PLU en vigueur, sans apporter les éléments permettant de justifier la nécessité d'ouvrir un espace supplémentaire à l'urbanisation³ malgré la disponibilité d'une zone 1AUh urbanisable.

Le dossier pointe le bilan de la construction de logements sur le territoire communal depuis l'approbation du PLU. Près de 180 logements ont été produits et près de 24 hectares de surface ont été consommés pendant les dix dernières années.

En matière de logement social, 141 logements sont dénombrés en 2021, selon l'INSEE (75 logements sociaux en 2018). Le dossier met en évidence un déficit de logements sociaux sur le territoire, représentant

³ Une zone 2AU est en principe non dotée des équipements de capacité suffisante et inconstructible, son urbanisation est soumise à une évolution du document d'urbanisme

7,3 % du parc de logement des résidences principales. Sur les 48 logements à créer, 34 sont des logements sociaux. Le dossier ne précise pas les raisons pour lesquels les zones à urbaniser 1AUh ne pourraient pas répondre globalement aux besoins de constructions de logements, dont les logements sociaux.

La MRAe recommande, comme déjà indiqué dans la soumission à évaluation environnementale, d'apporter des justifications suffisantes sur le choix de la collectivité de mobiliser 2,5 hectares en zone 2AUh d'extension de l'urbanisation, alors que des zones à urbaniser 1AUh permettant de répondre aux besoins du projet présenté, restent ouvertes et sans projet en cours.

Si les justifications du projet présenté s'avéraient suffisantes, une révision à la baisse les zones à urbaniser 1AUh devrait en tout état de cause être opérée par la collectivité.

Le dossier présenté apporte des éléments permettant de s'assurer de la desserte par l'ensemble des réseaux publics de la zone 2AUh, objet de la mise en compatibilité. En revanche, il n'indique pas si une procédure de déclassement de bâtiments agricoles proches a été menée, prérequis réglementaire pour cette zone destinée à être urbanisée.

La MRAe recommande de justifier du déclassement de bâtiments agricoles proches, étant entendu que cette procédure préalable est nécessaire pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.

C. Prise en compte de l'environnement

1. Assainissement et eaux pluviales

La commune d'Objat est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne.

Le site de projet sera desservi par le réseau d'adduction d'eau potable. Il sera également raccordé au réseau d'assainissement collectif existant relié à la station d'épuration (STEP) située sur la zone d'activités de Bridal.

Selon le dossier, la STEP de type boues activées faible charge, d'une capacité nominale de 6 000 Équivalents-Habitants (EH), permettra le traitement des effluents des futures constructions. L'état général est considéré comme satisfaisant en 2020.

Le dossier précise la gestion des eaux pluviales, collectées et dirigées vers le réseau d'eau pluviale existant dont le rejet est prévu dans un fossé situé le long de la route départementale RD 901. Le règlement écrit de la zone 1AUh prévoit que tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

Le système de collecte des eaux sera complété par des noues végétalisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Le projet envisage également la mise en place de cuves de récupération des eaux de pluie à la parcelle pour leur réutilisation. Cet aménagement envisagé nécessaire à la récupération des eaux de pluie est spécifié dans le règlement.

En outre, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit le traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement de l'opération d'ensemble selon le type de construction et les aménagements extérieurs.

2. Prise en compte des risques et des nuisances

Selon le dossier, le site de projet est situé en dehors du périmètre du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Vézère approuvé le 29 août 2002. Il est exposé en revanche à un risque moyen de retrait et gonflement des argiles. La carte de la page 21 présente les zones d'exposition forte, moyenne et faible sur le territoire communal.

La MRAe recommande d'identifier la trame relative au risque de retrait-gonflement des argiles dans le règlement graphique du PLU projeté pour permettre au public de disposer d'une information suffisante sur le niveau d'exposition des personnes et des biens à ce risque.

S'agissant de la défense incendie, le dossier indique qu'un poteau incendie sera installé sur le site de projet.

Le projet envisagé de 48 nouveaux logements induira un trafic routier supplémentaire. Le dossier ne contient cependant aucune donnée chiffrée, mise en perspective avec le trafic actuel de la route départementale RD 901, axe très fréquenté, longeant le site de projet. De plus, il ne fait pas état de l'offre de service de transports en commun, élément pourtant pris en compte dans le choix du site de projet retenu.

3. Prise en compte des enjeux écologiques

Aucun site Natura 2000, ni de zone naturelle d'inventaire écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ne sont présents sur le territoire communal.

Le dossier fournit une expertise écologique du site de projet fondée sur des investigations de terrain pour appréhender la sensibilité de cet espace. Des cartes localisant les habitats, dont les habitats caractéristiques de zones humides et la faune terrestre, sont fournies dans le dossier.

Des investigations naturalistes habitats-faune-flore de terrain ont été menées en juin et en juillet 2022.

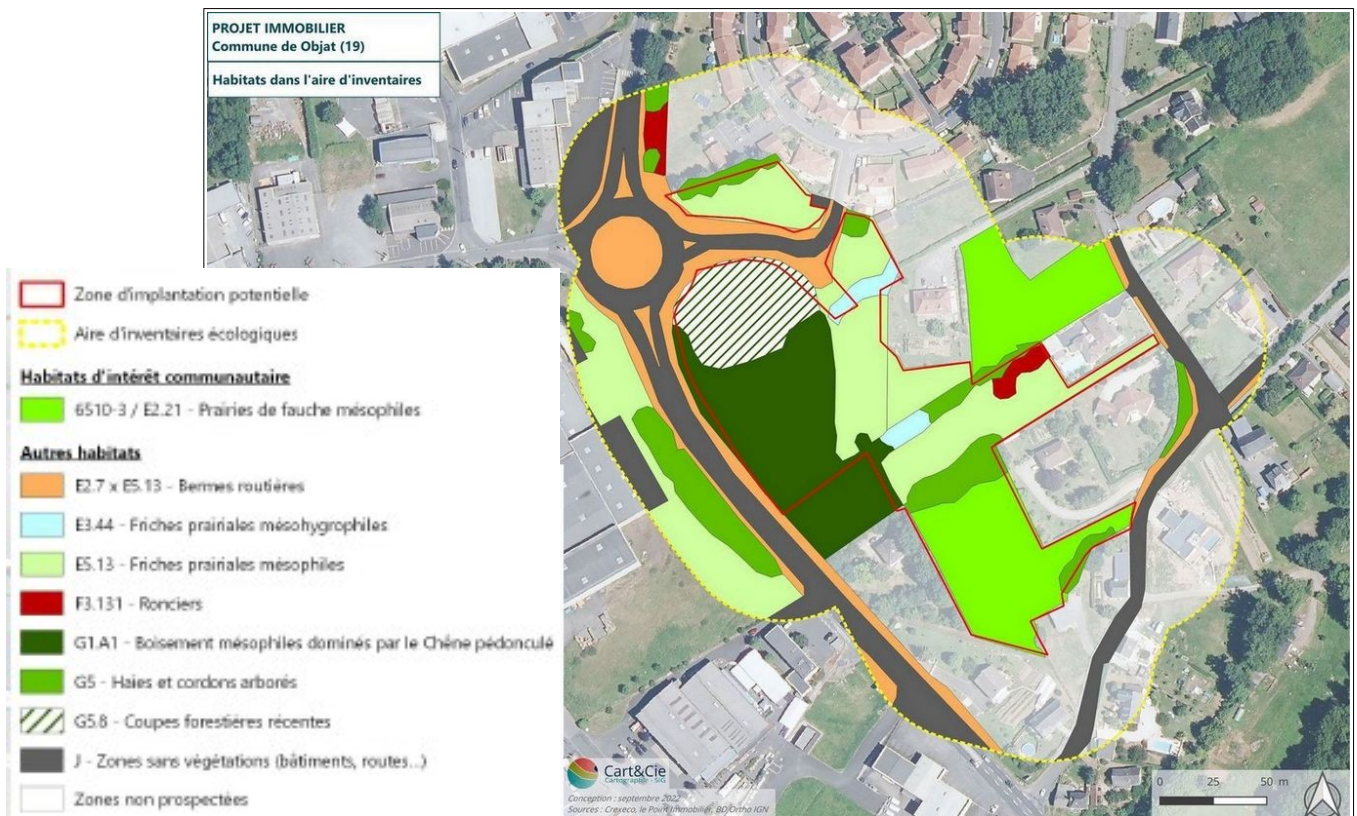


Figure 4 : Localisation des habitats au sein de l'aire d'inventaires (Source : Notice de présentation – pages 100)

Le dossier mentionne que la période de prospection estivale étant peu favorable à l'inventaire de l'avifaune et des amphibiens, les inventaires ont ciblé les chiroptères, les reptiles et les insectes (odonates, lépidoptères diurnes, orthoptères, coléoptères d'intérêt communautaire). Les potentialités d'accueil des autres groupes de faune ont été évaluées selon des données bibliographiques disponibles et les habitats présents.

Le dossier suppose la présence d'espèces patrimoniales telles que la Tourterelle des bois dans les boisements et les haies arborées, la Pie-grièche dans les haies arbustives et les fourrés ainsi que l'Alouette lulu dans les milieux ouverts et les haies.

S'agissant des chiroptères, six espèces dont une patrimoniale (le Murin à oreilles échancrées) et quatre groupes d'espèces ont été identifiés lors du passage nocturne. Le dossier identifie en page 104 un bâtiment en ruine, situé au centre du site de projet, potentiellement favorable en termes de gîtes pour les chiroptères, à faible enjeu et dont la démolition est prévue.

Les activités de ces espèces limitées au transit entre les sites de gîte et de chasse présentent un niveau d'enjeu modéré selon le dossier.

Les investigations ont permis d'identifier sur un seul passage 145 espèces de flore réparties dans huit habitats naturels. Selon le dossier, une prospection affinée pourrait faire évoluer cet inventaire sur un cycle biologique complet.

Trois espèces quasi menacées au niveau régional ont été inventoriées : la Laitue à feuilles de saule, le Millepertuis des montagnes et le Calamagrostis commun, sans précisions sur les éventuelles mesures d'évitement-réduction associées.

Des prairies de fauche mésophiles situées au sud du site de projet, cartographiées en tant qu'habitats d'intérêt communautaire, présentent un enjeu fort. Des friches prairiales mésohygrophiles localisées au nord et au centre ainsi que des boisements mésophiles dominés par le chêne pédonculé à l'ouest présentent un niveau d'enjeu modéré.

Le site se compose également de friches prairiales mésophiles et de ronciers à l'est, de haies et de cordons arborés au centre ayant des enjeux très faibles.

Le site de projet se situe à proximité du corridor d'importance régionale identifié dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine pour les milieux humides constitués par la vallée de la Loyre et ses affluents. Des prairies, des bosquets et des haies relictuels alentour constituent des zones de refuge du corridor d'importance régionale identifié. Ce corridor a aussi un rôle fonctionnel pour les mammifères, les reptiles et les amphibiens dépendant des linéaires de haies pour se déplacer dont les enjeux à l'échelle locale sont faibles, selon le dossier.

Le dossier indique que des corridors locaux seraient à renforcer sur le secteur de projet pour réduire la fragmentation entre les principaux réservoirs. Il prévoit ainsi des mesures d'évitement-réduction en maintenant et en préservant par voie réglementaire la frange arborée le long de la RD 901, à l'ouest du site de projet. Cet écran végétal permettrait de maintenir un corridor et un habitat de repos et de reproduction pour des espèces d'oiseaux, de mammifères et de reptiles, représentant une surface évitée d'environ 1 500 m².

Les plantations de cordons arbustifs en bordure sud-ouest et sud du site de projet, constituant des habitats favorables à l'avifaune et aux reptiles, mériteraient d'être réglementairement protégées.

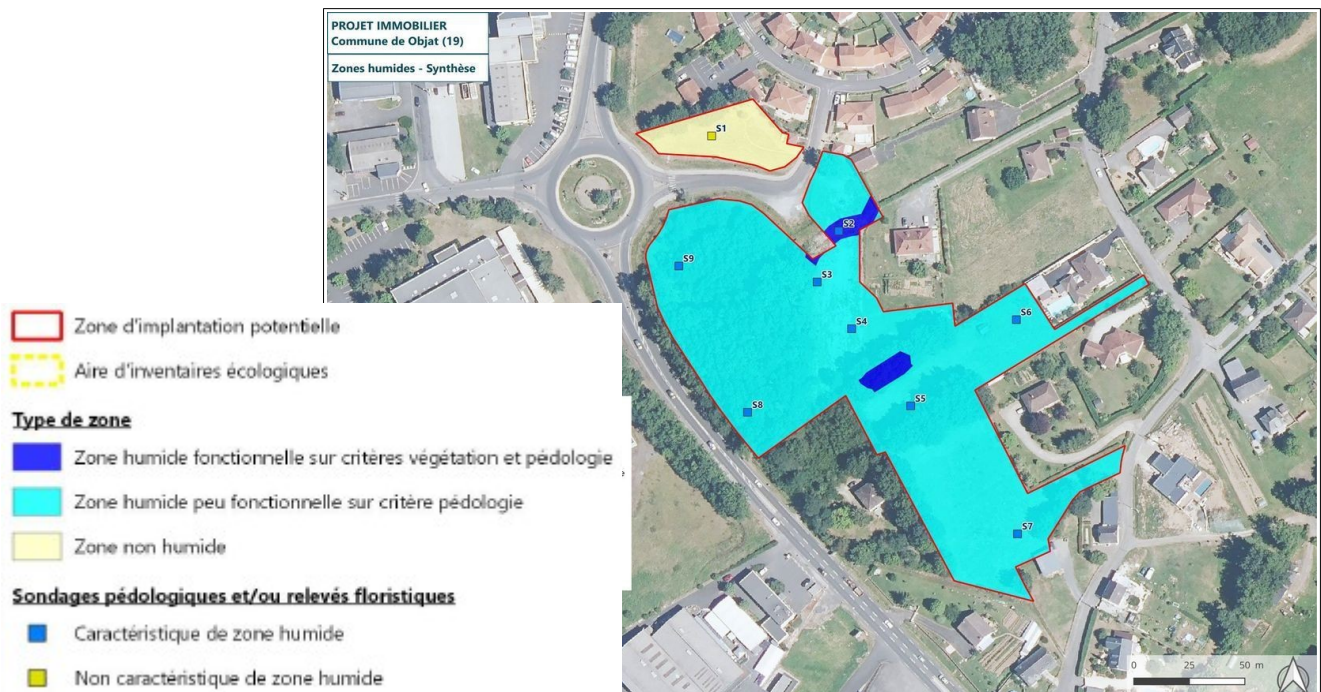
Au vu des enjeux écologiques forts identifiés et cartographiés, la MRAe recommande de réaliser une prospection sur un cycle biologique plus complet afin d'affiner les résultats. En conséquence de cette prospection complète, elle recommande de mener à bien un véritable processus d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement et de protéger réglementairement dans le PLU les secteurs à enjeux écologiques qui apparaîtront ainsi nécessaires, en connaissance de cause.

D'ores et déjà, l'identification, dans le dossier, d'enjeux qualifiés de modérés à forts devraient nécessiter d'éviter l'urbanisation de ces zones.

La MRAe recommande à la collectivité de réinterroger le choix de ce secteur zoné 2AUh pour la réalisation d'un projet immobilier, compte-tenu des incidences potentielles sur l'environnement dans le site envisagé, qui porte des enjeux écologiques forts, et de privilégier le choix d'un secteur zoné 1AUh.

En termes de zones humides, dix-neuf espèces caractéristiques de zones humides ont été inventoriées au sein des habitats naturels. Sur les neuf relevés pédologiques effectués, huit ont identifié la présence de traces d'hydromorphie caractéristiques de sols de zones humides.

Le dossier caractérise ainsi des zones humides sur l'ensemble de la partie sud du site de projet. La partie dont le sol est en partie hydromorphe représente une superficie de 1,7 hectare. Ces zones humides repérées ne sont pas protégées réglementairement dans le PLU, malgré la préservation imposée par le SDAGE Adour-Garonne.



Des références bibliographiques, législatives et méthodologiques de bioévaluation ainsi que la liste des espèces végétales recensées et les caractéristiques des sondages pédologiques sont notamment annexées au dossier.

La MRAe relève un enjeu très significatif du projet sur les zones humides, dont la préservation s'impose en vertu du SDAGE Adour-Garonne, et sur l'enjeu de remontée de nappe dans la zone de projet. Ces points renforcent la recommandation de la MRAe de réinterroger le choix de ce secteur pour la réalisation d'un projet immobilier.

4. Incidences sur les paysages et le cadre de vie

Pour limiter les impacts visuels et les nuisances sonores liés au trafic routier ainsi que pour faire écran aux futures constructions, le projet de mise en compatibilité annonce conserver et maintenir une frange arborée le long de la route départementale RD 901, identifiée dans le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), adossée aux zones urbaines UD et à urbaniser 1AUh sur le secteur de Bridal, prévoit également la conservation et le maintien des alignements d'arbres situés sur la limite sud des parcelles 100, 101 et 106 au sud du site de projet, localisés en zone 1AUh après la mise en compatibilité du PLU, sans les protéger réglementairement.

La MRAe recommande de prévoir la protection, dans le règlement graphique, de l'ensemble des éléments permettant de conforter les secteurs arborés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du projet de mise en compatibilité du PLU.

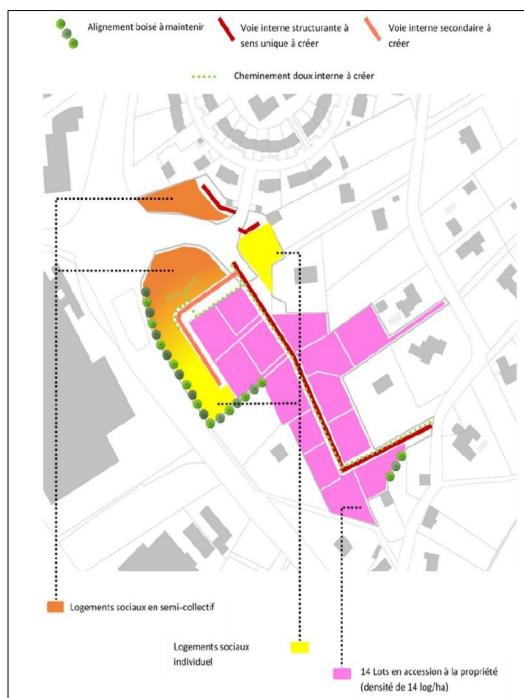


Figure 6: Schéma de principe d'aménagement et de programmation de secteur (Source : Notice de présentation – page 36)

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

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme d'Objat vise à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh pour permettre la réalisation de 48 logements (34 logements sociaux et 14 terrains à bâtir) en limite sud du bourg, au lieu-dit Bridal, sur une superficie totale de 1,8 hectare.

Le dossier présenté est illustré par de nombreuses cartes, de photos et de graphiques qui en facilitent la lecture.

Pour permettre ce projet, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévoit de reclasser un espace 2AUh actuellement naturel de 1,4 hectare en zone urbaine à vocation d'habitat 1AUh, et de maintenir 0,4 hectare classé en zone urbaine à vocation d'habitat, de services et d'activités.

La MRAe considère que le dossier ne démontre pas une prise en compte suffisante des enjeux écologiques forts et de préservation des zones humides identifiées. La démarche d'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU, qui reste à poursuivre, doit conduire à réinterroger la pertinence du choix du site de projet, et à s'orienter vers des sites déjà ouverts à l'urbanisation et de moindre impact.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 17 mars 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Hugues Ayphassorho