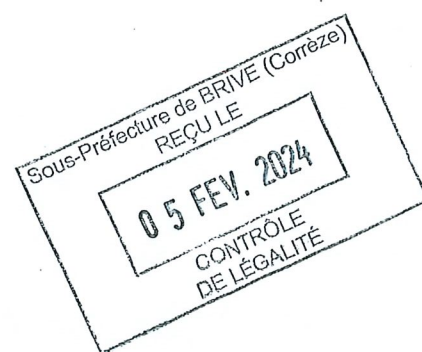




DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

VARETZ

Révision générale du PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Janvier 2024)

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine. Il favorisera, de ce fait, une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en termes de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Dernièrement, c'est la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat & Résilience) du 22 août 2021, qui fixe des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Le PADD est politique et sa portée est stratégique dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLU.

Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLU. Il intègre les lignes fortes du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du 1 de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant

la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...]

Le principe de réduction d'artificialisation des sols défini par la Loi Climat & Résilience

Article 191 de la Loi :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi »

La loi fixe pour la période 2021-2031 **un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers de 50%** par rapport à ce qui a été consommé sur les dix années précédentes.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine devra décliner l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), en fixant notamment un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation, par tranches de 10 années. Le SCOT Sud Corrèze devra ensuite intégrer ces objectifs.

Cette déclinaison n'ayant pas encore été réalisée, la révision du PLU de Varetz doit être en phase avec l'esprit de cette loi.

Pour rappel, selon le Portail de l'artificialisation des sols, **21,2 hectares** ont été consommés pour la réalisation d'habitat sur Varetz sur les dix dernières années.

Le PADD de la commune de Varetz affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, à savoir :

- ◆ **Le principe d'équilibre** : entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- ◆ **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- ◆ **Le principe du respect de l'environnement** : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

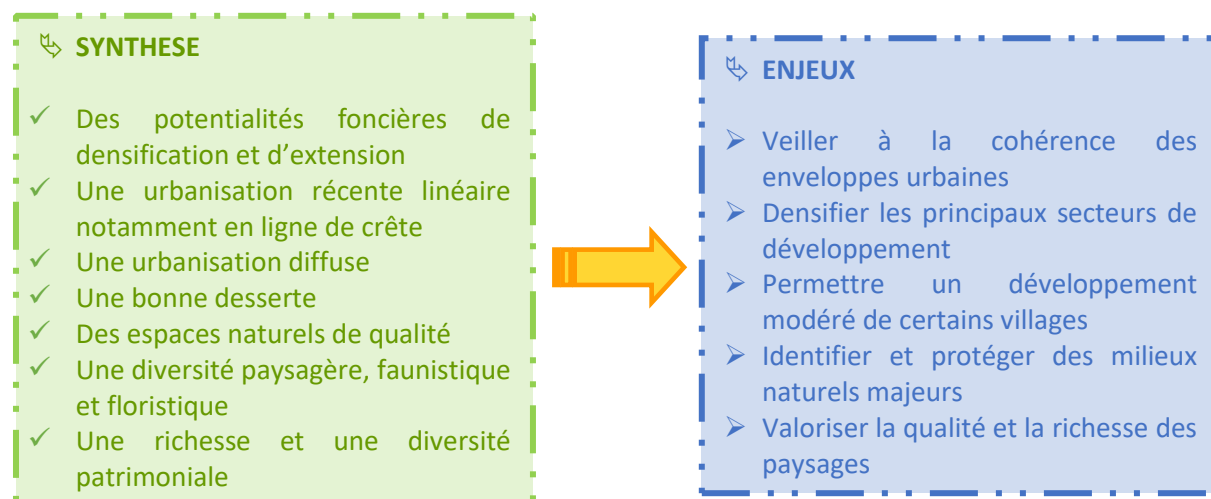
Ce projet répond parallèlement à 4 objectifs du développement durable :

- ◆ Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace de vitalité de la commune,
- ◆ Faciliter l'intégration urbaine des populations en réaménageant et en créant des espaces publics de qualité,
- ◆ Valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel,
- ◆ Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels.

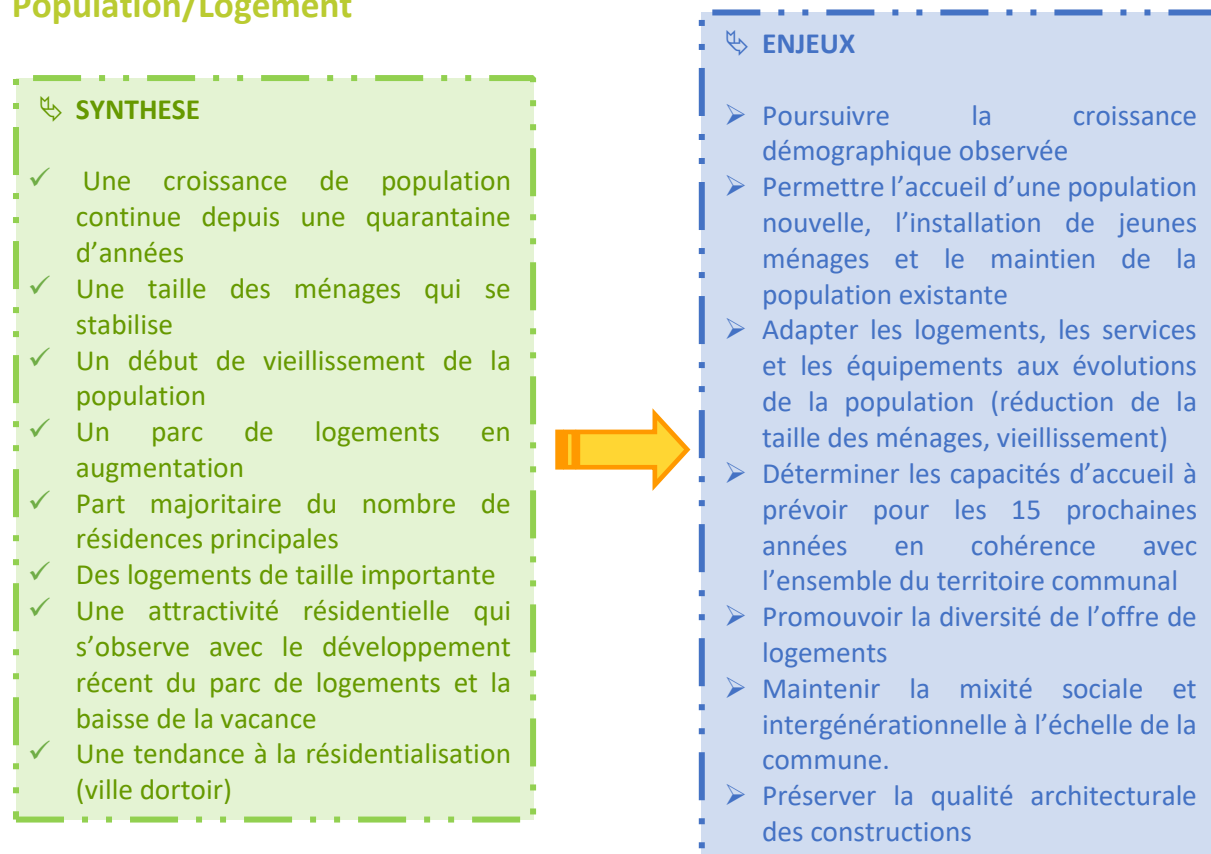
Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

C'est à l'appui du diagnostic communal que la commune de Varetz a su identifier les enjeux importants pour son territoire :

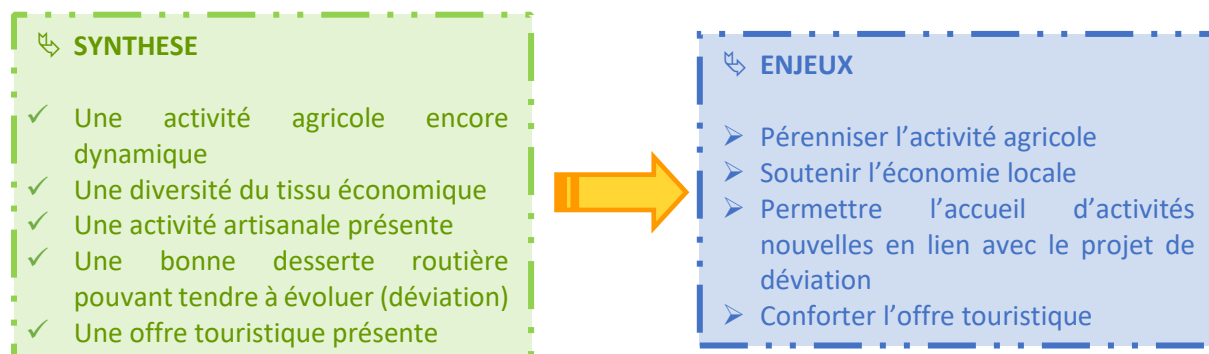
Cadre de vie/Patrimoine/Environnement



Population/Logement



Economie



Le PADD de Varetz répond ainsi à ces enjeux tout en s'inscrivant dans une logique de faible consommation des espaces nouveaux via la densification du tissu urbain constitué, répondant par la même aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010) et de la loi Climat & Résilience (LOI n°2021-1104 du 22 août 2021).

Pour cela le PADD de Varetz s'organise autour de trois grands axes majeurs :

Axe 1 : Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants et le vieillissement de la population en recentrant l'urbanisation sur le bourg de Varetz

Axe 2 : S'appuyer sur la diversité du tissu économique existant afin de développer et accueillir des activités

Axe 3 : Préserver les milieux naturels et les paysages urbains et ruraux identitaires de Varetz

Axe 1 :

**Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants
et le vieillissement de la population en
recentrant majoritairement l'urbanisation
sur le bourg de Varetz**

Organiser la croissance démographique en adaptant l'offre de logements

✓ Pérenniser la croissance de population

Afin de maintenir un équilibre entre son attractivité et la nécessité de conserver son caractère naturel ainsi que son cadre de vie, Varetz envisage de poursuivre sa croissance démographique.

Cette croissance se doit d'être maîtrisée afin de garantir une organisation urbaine cohérente et respectueuse de son environnement. Ainsi, il est prévu d'accueillir 375 nouveaux habitants sur 15 ans (25 habitants par an en moyenne), afin de maintenir le rythme de croissance connu par la commune depuis 2013.

✓ Permettre la diversification de l'offre en logements dans la continuité des opérations d'aménagement menées ces dernières années

La population communale tend vers un début de vieillissement ces dernières années. Même si de jeunes ménages continuent à s'installer sur la commune, on a pu voir dans le diagnostic que le parc de résidences principales a connu une hausse importante des années 70 à 90, se traduisant aujourd'hui par des ménages ayant entre 50 et 70 ans.

Pour que la commune trouve un équilibre entre l'accueil de population jeune, indispensable au maintien des équipements scolaires et de petite enfance, et le maintien de personnes âgées sur le territoire, il est important que la diversité typologique du parc de logements soit prévue dans les années à venir.

Cela passera par exemple par la programmation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant combiner plusieurs formes d'habitat (individuel, groupés voire petits collectifs). Il s'agira à travers ces opérations de limiter également la surface des lots, afin de faire écho à l'évolution des mentalités où l'entretien du logement et du jardin n'est plus forcément la priorité dans le budget des ménages.

En suivant les objectifs de diversification des formes d'habitat fixé par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive, 73% des logements produits seront de l'individuel pur, 12% seront en individuel groupé et 15% en collectif.

Recentrer le développement urbain futur sur le bourg et les villages densifiables

✓ **Prioriser l'urbanisation sur le bourg et le Burg ainsi que leurs extensions**

La volonté des élus de Varetz est de conforter l'urbanisation sur les secteurs urbains les plus importants, cumulant la présence des réseaux et des commodités proches, dans le but d'enrayer l'image de ville-dortoir de la commune.

Le développement urbain sera principalement réalisé par comblement de dents creuses. Sur les tènements de large superficie, il sera mis en place des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) où il s'agira d'organiser de manière cohérente et connectée les futurs quartiers avec leur environnement urbain, agricole et/ou naturel. Un phasage à l'urbanisation sera prévu en priorisant l'aménagement des zones les plus proches du bourg et des équipements.

✓ **Permettre la densification des villages ne concentrant pas d'enjeux agricoles**

Varetz a connu un développement urbain multipolaire qui s'explique par la fonction agricole traditionnelle du territoire. Ainsi, plusieurs villages/hameaux sont disséminés sur le territoire.

La commune souhaite prendre en compte ce phénomène dans l'urbanisation future de son territoire. Néanmoins, seuls les villages correctement desservis par les réseaux, situés en dehors des périmètres de protection des bâtiments d'élevage et disposant de capacités foncières en dents creuses, connaîtront un développement modéré de l'habitat. Sont concernés, les villages de Bosredon, la Chassagne, des Cailloux, de Lavialle, de Chenassolle, de Grand Gorce, de la Pouyge, de la Veyssou, du Bos, du Burg Haut, du Coustal de Greil, du Poujouloux, de Puy Fourche, de Vors, d'Escouroux et du Genévrier et du Chambon-Bayat.

✓ **Limitier le développement des secteurs d'urbanisation linéaire, entraînant du mitage et pouvant nuire à la pérennité d'exploitation agricole**

Les secteurs qui se sont développés de manière linéaire tels que la ligne de crête de la Pouyge, ou encore Grand Gorce, et le Bos verront leur urbanisation limitée au comblement des dents creuses. Il s'agit ainsi de ne pas accentuer le mitage qui a été généré sur ces secteurs, et qui a notamment des conséquences paysagères non négligeables mais également des coûts importants en matière de réseaux.

D'autres villages abritant actuellement des exploitations agricoles et/ou des bâtiments agricoles non désaffectés, ne connaîtront également pas de développement. Le principe est de respecter les périmètres de protection s'appliquant autour des bâtiments d'élevage.

Enfin, des secteurs sans organisation de l'urbanisation et éloignés des centralités de la communes, ne seront également plus constructibles à travers le PLU.

✓ **Accompagner le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions (écoconstructions, photovoltaïque,...)**

Dans le respect des grandes orientations définies par les Grenelles de l'environnement, le PLU de Varetz se voudra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes en matière de production et de consommation d'énergie. Elles devront bien entendu être compatibles avec l'environnement urbain ou rural dans lequel elles s'inséreront (ex : panneaux photovoltaïques non réfléchissants et de teinte identique à la toiture).

✓ **Intégrer la connaissance des risques dans les choix de développement urbain**

La commune de Varetz est concernée par deux risques majeurs, le risque inondation et le risque mouvement de terrain.

Le PPRI (Plan de Prévention du Risque inondation) du bassin de la Vézère régit la constructibilité des secteurs inondables de la commune. Le principe est de ne pas augmenter l'exposition de la population à ce risque dans le cadre de la révision du PLU.

De même, le secteur du Pigeonnier a fait l'objet d'une étude définissant un périmètre soumis à un risque de mouvements de terrain. Le secteur d'Escouroux est également sujet à un risque potentiel de glissement de terrain qui doit être pris en compte même en l'absence d'étude.

Ces zones seront préservées de tout développement de l'urbanisation.

Mener une politique en matière d'équipements publics favorable à l'amélioration du cadre de vie

✓ Prendre en compte les équipements communaux existants

La commune de Varetz dispose de plusieurs équipements publics communaux tels que le groupe scolaire, le gymnase, la médiathèque ou encore l'Espace Colette. Il s'agit ainsi que ces équipements puissent si besoin évoluer à l'avenir.

✓ Intégrer les deux sites d'hébergements spécialisés dans le projet de territoire de la commune

Deux établissements d'hébergements spécialisés sont présents sur la commune, à savoir la MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) et l'EHPAD (Résidence Novel).

Le PLU devra permettre à ces équipements de pouvoir s'étendre, se diversifier si besoin, en cas de capacité arrivant à saturation. Dans le cadre de l'EHPAD, il s'agit ainsi de prendre en compte le vieillissement de la population, qui ne fait qu'augmenter les besoins d'accueil.

✓ Anticiper la création d'un nouveau cimetière

Le cimetière est situé dans le bourg de Varetz et arrive à saturation. Sa situation aujourd'hui ne lui permet pas de pouvoir s'étendre puisqu'il est en partie concerné par le risque inondation. La municipalité projette ainsi un nouveau cimetière à proximité de la MAS.

✓ Repenser les déplacements et les espaces publics au sein des enveloppes urbaines

Ce principe prévaut au sein des futures zones à urbaniser qui devront respecter une densité de constructions suffisantes permettant de répondre au principe de densification affiché notamment dans le SCOT. Ces zones devront prévoir des espaces de respiration (espaces communs sous la forme d'espaces verts, d'aires de jeux par exemple) afin que les opérations d'aménagement soient qualitatives. Le but recherché est que le cadre de vie ne soit pas altéré, que ce soit pour les futurs habitants mais également pour les riverains à ces zones.

Les déplacements piétons devront également être développés sur ces zones qui seront en grande partie proche des commodités (commerces, services, équipements). Il est donc important de mettre en œuvre des alternatives aux déplacements motorisés pour les courts trajets.

✓ **Favoriser une liaison douce entre le bourg et le Burg**

Les deux principaux pôles d'urbanisation de la commune sont reliés par la RD 901, un axe routier très fréquenté et dépourvu d'aménagements piétons et/ou cyclable. Il est donc inadapté aux déplacements doux.

La révision du PLU doit encourager une connexion douce entre ces deux espaces, par la réalisation de cheminements (au sein d'OAP notamment) mais également par le maintien de chemins existants permettant une liaison sécurisée.

✓ **Prendre en compte le projet de voie verte porté par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive**

La commune est concernée par le projet de liaison de la voie verte « Causse-Saillant » porté par la CABB. Le tracé longeant en grande partie la Vézère doit traverser le territoire communal de Varetz. Il s'agira donc d'intégrer dans le cadre de la révision générale du PLU ce projet structurant, favorable au développement touristique mais également au développement des mobilités douces.

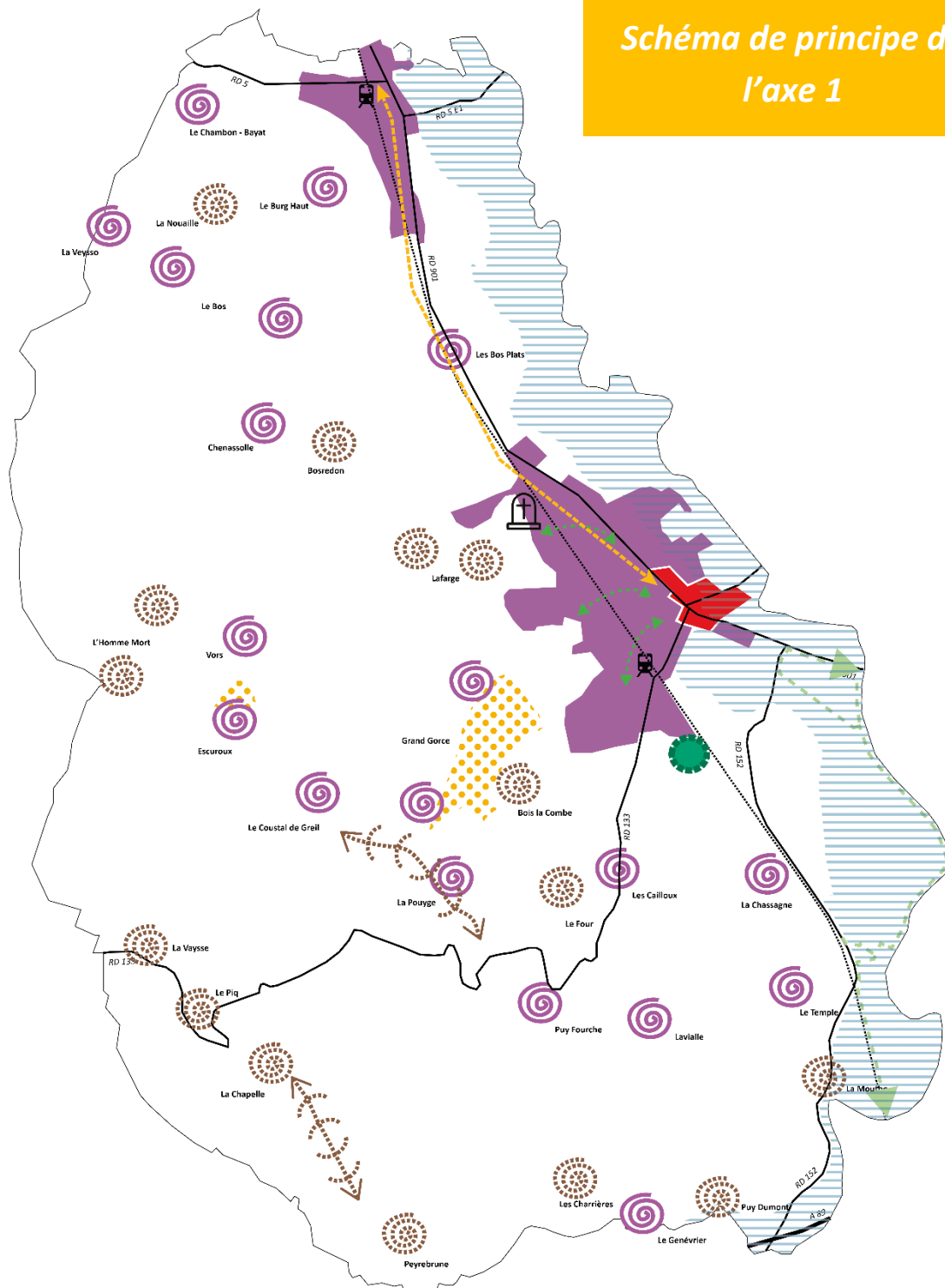
✓ **S'appuyer sur l'existence des réseaux pour développer l'urbanisation**

Le développement urbain de Varetz doit être adapté à la capacité des réseaux secs et humides. Ainsi, les zones constructibles définies justifient une desserte adéquate.

✓ **Favoriser le développement des communications numériques**

L'arrivée du Très Haut Débit en Corrèze doit être une opportunité pour attirer des habitants et des entreprises sur la commune. Ainsi, il s'agira que les habitations et les locaux d'activités soient raccordés au réseau de fibre optique.

Schéma de principe de l'axe 1



Légende :

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Favoriser la rénovation de l'habitat et la restructuration des équipements sur le centre-bourg | | Permettre la création d'un nouveau cimetière |
| | Prioriser l'accueil de nouveaux habitants sur les secteurs d'extension du bourg (Les Sielvas et Biscaye notamment) et sur le village du Burg-bas | | Mailler l'enveloppe agglomérée du centre-bourg par des aménagements piétons |
| | Densifier les villages équipés et ne présentant pas d'enjeux agricoles en comblant les dents creuses | | Favoriser une liaison douce entre les deux principaux pôles urbains de Varetz |
| | Limiter l'urbanisation de la ligne de crête sur le secteur de la Pouyge et de la Chapelle | | Prendre en compte le projet de voie verte porté par la CABB |
| | Stopper le développement des villages concentrant des enjeux agricoles et/ou entraînant du mitage | | Intégrer le risque inondation |
| | Anticiper l'extension de la maison de retraite | | Intégrer le risque mouvement de terrain sur les secteurs du Pigeonnier et d'Escuroux |



Axe 2 :
**S'appuyer sur la diversité du tissu
économique existant afin de développer et
accueillir des activités**

Intégrer la RD 901 comme axe support du développement économique de Varetz

✓ Encourager la mixité des fonctions sur les deux principaux secteurs d'habitat

La commune dispose d'une offre en commerces et services de proximité de qualité, avec une dizaine d'activités à la fois dans son bourg et sur le village du Burg, tous deux traversés par la RD 901.

Dans une logique de mixité des fonctions, notamment habitat et économie, le PLU devra permettre l'accueil de nouvelles activités ainsi que le développement des activités existantes. Elles ne devront bien entendu pas générer de nuisances pour le voisinage d'habitation. Ce principe prévaut également sur les villages densifiables.

✓ Structurer les pôles d'activités économiques aux entrées d'agglomération, en lien notamment avec le projet de déviation du bourg

Varetz a connu le développement d'activités artisanales aux entrées d'agglomération de la commune, que ce soit sur le bourg avec la zone d'activités et la coopérative de bois aux Sielvas ou les locaux d'activités situés face à la plaine des sports, ou sur le Burg.

Les activités implantées dans ces zones peuvent avoir des besoins d'évoluer afin de répondre à la demande du marché ou encore des fermetures d'entreprises peuvent engendrer des reprises de locaux par d'autres activités. Ainsi, il s'agira d'accompagner l'évolution des activités sur ces secteurs.

Il serait également opportun de prévoir la réalisation de la déviation de la RD 901, qui aura un rôle à jouer sur Varetz pour permettre l'implantation d'activités en sortie de bourg.

Conforter l'offre touristique sur le secteur de Castel-Novel et des Jardins de Colette

Deux sites à vocation touristiques sont présents le long de la RD 152. Il s'agit des Jardins de Colette (jardins thématiques et labyrinthe) et du Château de Castel Novel (hôtel-restaurant). A eux deux, ils représentent un pôle touristique majeur sur la commune qu'il convient de prendre en compte dans le PLU, en anticipant également les possibilités d'évolution de ces établissements.

Offrir les moyens au monde agricole de perdurer dans les années à venir

Le secteur agricole est un acteur primordial sur le territoire communal. Il assure une base économique solide et peut être le garant d'activités touristiques nouvelles liant agriculture, tourisme et nature.

Il participe également à l'identité et à l'animation paysagère de la commune puisqu'il en est le principal gestionnaire.

Il doit donc être soutenu. Il est impératif de maintenir les espaces agricoles pour éviter l'uniformisation du paysage et la disparition de l'identité agricole locale.

Le PLU de Varetz se doit de :

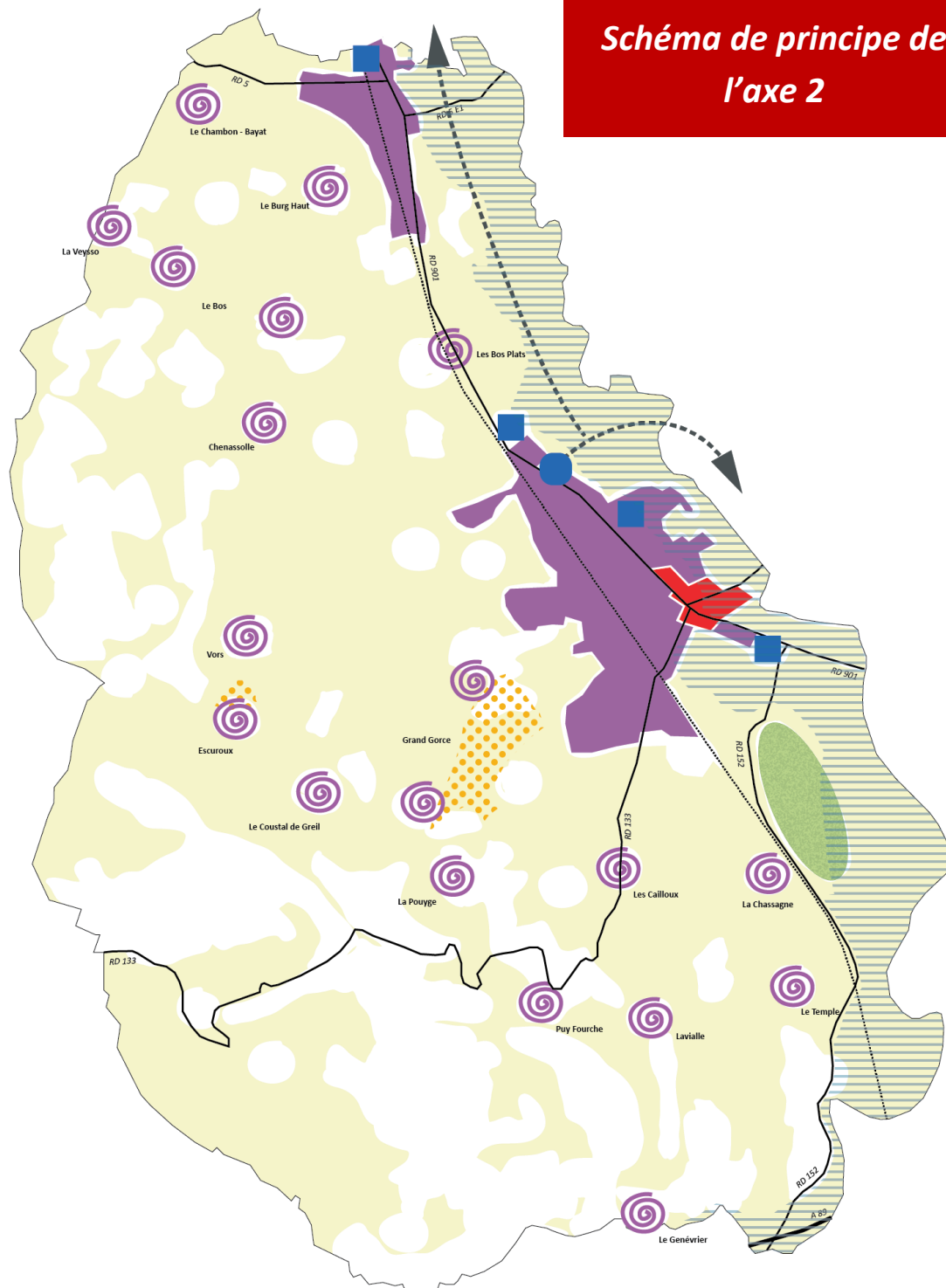
✓ **Préserver les surfaces agricoles exploitées et protéger les sièges d'exploitation en évitant le mitage par l'urbanisation diffuse :**

- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, le maintien et l'évolution des sites d'exploitation existants, en anticipant notamment les projets d'extension des exploitations agricoles ;
- Favoriser le développement d'activités constituant le prolongement de l'acte de production (locaux de transformation, de conditionnement et de vente directe des produits agricoles) ;
- Prendre en compte les terres agricoles dans les projets futurs et notamment les plans d'épandage ;
- Intégrer les périmètres de vergers, notamment des noyers et châtaigniers afin de ne pas exposer la population à des nuisances liées au traitement ;
- Fixer un rayon de protection de 100 mètres autour de l'ensemble des bâtiments d'élevage comme le recommande le SCOT Sud Corrèze, permettant leur évolution (extension notamment) et de meilleures conditions de travail autour des installations et limitant le risque de conflits de voisinage.

✓ **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés ayant un caractère patrimonial avéré**

- Favoriser la reconversion du bâti agricole traditionnel, une fois désaffecté, visant ainsi sa pérennité (habitation/gîte, local artisanal, ...) ;
- Permettre le changement de destination des bâtiments désaffectés situés à proximité de bâtiments d'élevage d'un commun accord entre propriétaire et exploitant agricole par le biais d'une convention.

Schéma de principe de l'axe 2



Légende :

- | | |
|---|--|
|  Maintenir et encourager le développement de l'offre économique de proximité |  Conforter la vocation touristique et de loisirs du secteur de Novel et des Jardins de Colette |
|  Tolérer l'implantation d'activités sans nuisances dans les zones d'habitat |  Préserver les terres agricoles, assurer la pérennité des exploitations existantes et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs |
|  Structurer les zones d'activités artisanales existantes |  Anticiper le projet de déviation de la RD 901 |
|  Favoriser l'implantation d'un pôle d'activités en lien avec le projet de déviation de la RD 901 |  Intégrer le risque inondation |
| |  Intégrer le risque mouvement de terrain sur les secteurs du Pigeonnier et d'Escouroux |

Axe 3 :

**Préserver les milieux naturels et les
paysages urbains et ruraux identitaires de
Varetz**

Hierarchiser les enjeux de protection des espaces naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue communale

✓ Protéger le réseau hydrographique de la commune et les zones humides

Un réseau hydrographique dense est présent sur Varetz, avec pas moins de 4 cours d'eau comme principaux réservoirs de biodiversité : la Vézère, la Loyre et les ruisseaux de Couffy et du Grand Rioux. La Vézère représente le cours d'eau majeur qui longe le territoire communal au Sud-Est. Elle concentre d'importants enjeux écologiques avec la présence d'un site Natura 2000 et de ZNIEFF. D'une manière plus large, elle fait partie du vaste réseau hydrographique de la Dordogne et de sa réserve de biosphère.

L'ensemble des cours d'eau situés sur Varetz sont liés la Vézère. Il est donc important de les préserver. Il s'agira ainsi de protéger la trame aquatique et humide de la commune ainsi que la trame boisée associée, à savoir la ripisylve.

Des zones humides localisées en dehors du réseau hydrographique ont également été recensées. Généralement situées au sein d'espaces agricoles (à proximité du Four et de Lafarge notamment), elles doivent être protégées de toute urbanisation afin de conserver leur fonction écologique. Il s'agit de mares ou d'étangs.

✓ Maintenir la fonction écologique des espaces boisés présents de la commune

La commune est recouverte à hauteur de 20% par des boisements. Cela est faible comparé à la moyenne départementale (45%). Sur Varetz, les espaces boisés jouent un rôle important dans le déplacement des espèces animales. Ils ont également un rôle paysager puisqu'ils créent une alternance avec les espaces agricoles de prairie.

Ils sont principalement situés à l'Ouest du territoire, où le relief s'élève, et sur les pentes fortes. D'ailleurs, certains sont identifiés comme réservoir de biodiversité. Un corridor écologique majeur traverse d'ailleurs le territoire à l'Ouest, reliant les boisements du ruisseau de la Chapelle aux boisements du ruisseau de Couffy.

Les autres boisements ont plutôt une fonction de zones relais (corridors écologiques) qu'il est néanmoins essentiel de prendre en compte. Il est donc important de le préserver.

✓ Conserver le réseau bocager sur les secteurs Nord-Ouest et Sud-Est

Ces secteurs sont constitués d'espaces bocagers comprenant un réseau de haies dense qu'il est important de préserver puisqu'il joue un rôle à la fois de continuité écologique et de réservoir de biodiversité.

Ce réseau est aujourd'hui bien préservé puisqu'il y a peu de coupures dans le maillage de haies.

Identifiés d'ailleurs dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, il est donc essentiel que ces espaces conservent leur propriété environnementale et également paysagère.

Sauvegarder l'identité paysagère de Varetz

✓ **Maintenir les vues remarquables sur le grand paysage**

La richesse paysagère de la commune constitue une force pour son attractivité résidentielle. Sur la commune, la plupart des panoramas sont localisés sur les collines et lignes de crêtes, en direction du bassin de Brive et de la plaine de la Vézère.

Il importe donc de sauvegarder durablement ces ouvertures mais aussi de maintenir le caractère rural du territoire (préservation des espaces agricoles et boisés). C'est notamment le cas en limitant l'urbanisation sur les lignes de crête au seul comblement des dents creuses.

✓ **Mettre en œuvre des règles favorisant la préservation de l'architecture traditionnelle des constructions**

La commune de Varetz dispose d'une richesse patrimoniale remarquable et souhaite la préserver. Cette richesse contribue à maintenir l'identité historique de la commune et participe grandement à son attractivité. La commune dispose d'ailleurs d'un Monument Historique (Pigeonnier-porche au Four) et d'un Site Inscrit (Château de Castel Novel).

Des règles adaptées aux types de constructions présents sur Varetz seront fixées dans le règlement permettant de maintenir une architecture traditionnelle, tel que dans le bourg ou même sur le reste du territoire. Il s'agira notamment que la réfection des façades et des toitures soit réalisée en harmonie avec l'existant.

Certains villages mériteraient même une attention particulière, avec notamment un règlement plus stricte en matière de rénovation du bâti, du fait de leur caractère. Il s'agit des villages de la Chapelle, du Four et du Temple.

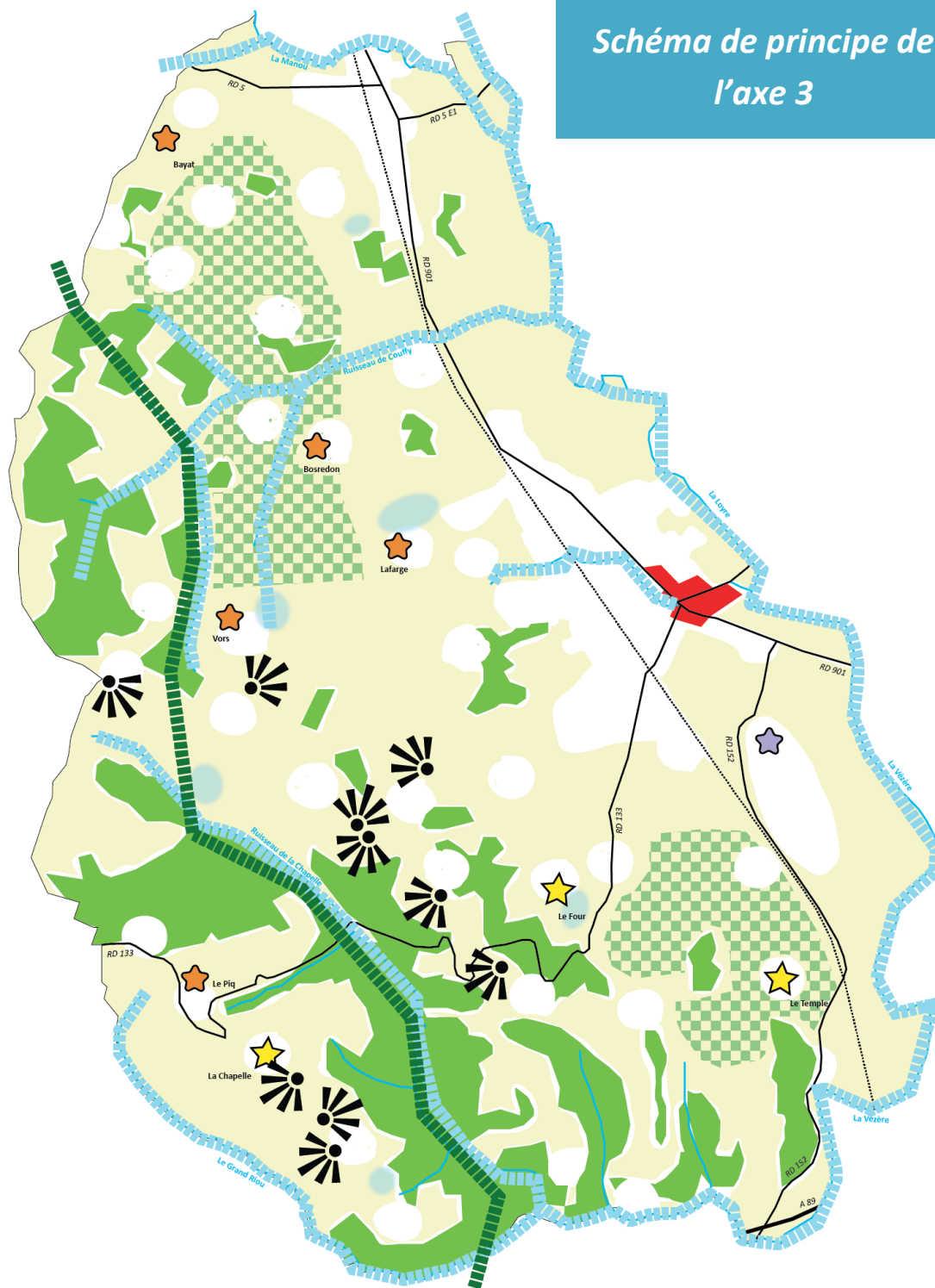
Enfin, les constructions neuves devront également s'insérer de manière harmonieuse dans leur environnement bâti.

✓ **Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire recensé sur la commune**

Le diagnostic a fait ressortir un nombre important d'éléments de patrimoine vernaculaire (fours, puits, calvaires, ...) faisant partie de l'histoire de Varetz. Ils sont souvent situés au sein de villages mais certains sont plus isolés.

Une protection particulière, notamment au titre de l'article L.151-19, pourra être appliquée sur le patrimoine identitaire de la commune.

Schéma de principe de l'axe 3



Légende :

- | | |
|---|---|
|  Protéger les paysages agricoles |  Valoriser le bâti ancien du centre-bourg |
|  Préserver les espaces naturels et boisés |  Mettre en valeur les villages de caractère |
|  Sauvegarder les zones humides isolées |  Protéger le patrimoine vernaculaire des autres villages |
|  Maintenir les continuités écologiques liées aux cours d'eau (Trame Bleue) |  Prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du Château de Castel-Novel |
|  Sauvegarder le corridor des milieux boisés et bocagers (Trame Verte) |  Préserver les vues remarquables sur les lignes de crête notamment |
|  Conserver le réseau bocager sur les secteurs Nord-Est et Sud-Ouest | |

**Objectifs de modération de la
consommation de l'espace et de lutte
contre l'étalement urbain**

Objectifs quantitatifs

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, touristique... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune de Varetz est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

✓ Croissance démographique:

A l'appui de l'observation des tendances en matière de croissance démographique, on constate trois évolutions de population différente en fonction de la période étudiée :

- Période de 1999 à 2019, la population a augmenté à un rythme moyen de 27 nouveaux habitants par an ;
- Période de 2008 à 2019, la population a augmenté à un rythme plus soutenu, de l'ordre de 30 habitants supplémentaires par an ;
- Période de 2013 à 2019, on note une baisse de l'accueil de population, l'augmentation annuelle moyenne de population étant de 24 habitants supplémentaires.

La volonté de la municipalité est de planifier le développement de l'urbanisation pour une période de 15 ans. Ainsi, la période récente 2013-2019 indiquant un ralentissement de croissance de population semble être la plus cohérente avec la réalité, il s'agit de la période la moins favorable mais reste tout de même une croissance soutenue de population. Ainsi, la projection définie dans le projet de territoire de la commune est basée sur l'évolution démographique connue sur cette période. Elle permettra notamment de maintenir les équipements en place (école).

D'un point de vue théorique, la projection démographique basée sur l'accueil de 25 habitants/an en moyenne se traduira par l'accueil de 375 habitants dans les 15 prochaines années. Ainsi, la population communale tendra à s'approcher des **3 000 habitants d'ici 15 ans**.

Cette projection démographique s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements qui permettra d'accueillir cette nouvelle population. La caractéristique actuelle de la taille des ménages (2.4 personnes/ménage) entre en compte, ainsi ce sont près de **156 nouveaux logements** qui seront nécessaires pour répondre au développement communal.

✓ **Caractéristique des ménages:**

Comme les caractéristiques d'aujourd'hui ne correspondent pas à celles qui seront présentes dans 15 ans, il est primordial de se projeter et d'anticiper le phénomène de desserrement qui touche les ménages de la commune.

En effet, la taille des ménages a connu une baisse importante durant ces 45 dernières années. Malgré tout, elle s'est maintenue depuis 2013 (2,4 personnes/ménage).

Néanmoins, du fait du vieillissement de la population, de la décohabitation des enfants quittant le domicile parental pour le travail ou les études, il est nécessaire d'anticiper une diminution de la taille des ménages, de l'ordre de 2,2.

On constate que les données de population intègrent les résidents de l'EHPAD (60 résidents) et de la MAS (46 résidents). Ainsi, ce ne sont pas moins de 106 personnes qui résident sur 2 sites d'hébergement.

Ainsi, le nombre d'habitants à partir duquel il faut calculer le desserrement est de 2 333.

Ce sont donc **88 logements supplémentaires** qui sont à prévoir afin d'anticiper le phénomène de desserrement projeté.

Bilan des logements neufs à produire d'ici 15 ans :

156 logements + 88 logements = 244 logements

A l'appui des objectifs de diversification des formes d'habitat définis par le PLH :

- 178 logements environ seront de forme individuel pur (soit 73% de la production prévue) ;
- 29 logements environ seront de forme individuel groupé (soit 12% de la production prévue) ;
- 37 logements environ seront de forme « collectif » (soit 15% de la production prévue).

Cette ventilation de la production de logements neufs permettra d'accueillir une population diversifiée, à savoir des jeunes ménages (avec ou sans enfant) mais également de maintenir des personnes âgées résidant sur la commune.

✓ **Incidences du développement sur la consommation d'espace et l'étalement urbain :**

Dans le cadre de son développement, la commune se doit d'être vigilante sur les nouvelles densités d'habitat afin de lutter contre une consommation excessive du foncier.

Ainsi, l'objectif affiché dans la délimitation des zones constructibles est de s'appuyer sur la capacité des réseaux existants et de densifier l'urbanisation en priorisant le comblement des dents creuses et des grands tènements non bâtis situés au sein des espaces bâtis, dans l'optique de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour ce faire, la densité moyenne retenue dans le cadre de ce projet de PLU, sera de l'ordre de 13 logements/hectare en moyenne.

La surface à ouvrir sera de l'ordre de 18,8 hectares environ. Cette surface est à majorer via un coefficient de l'ordre de 20% afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière sur les dents creuses ainsi que d'anticiper les surfaces nécessaires aux voies et espaces communs sur les secteurs à OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

En définitive, la surface constructible à mobiliser dans le cadre de la révision du PLU de Varetz pour les 15 années à venir est de 22,6 hectares.

Ainsi, la consommation foncière prévue dans le cadre de la révision du PLU est réduite pour l'habitat au regard de la consommation observée sur la période 2010-2020. En effet, 21,2 hectares ont été consommés en 10 ans soit une consommation moyenne de 2,1 hectares par an. La révision générale du PLU prévoit une consommation de 22,6 hectares sur 15 ans représentant une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 1,5 hectare. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sera ainsi réduite de 30% par rapport à la dernière décennie.

Ce projet est donc vertueux au regard de la baisse de l'artificialisation des sols.

