

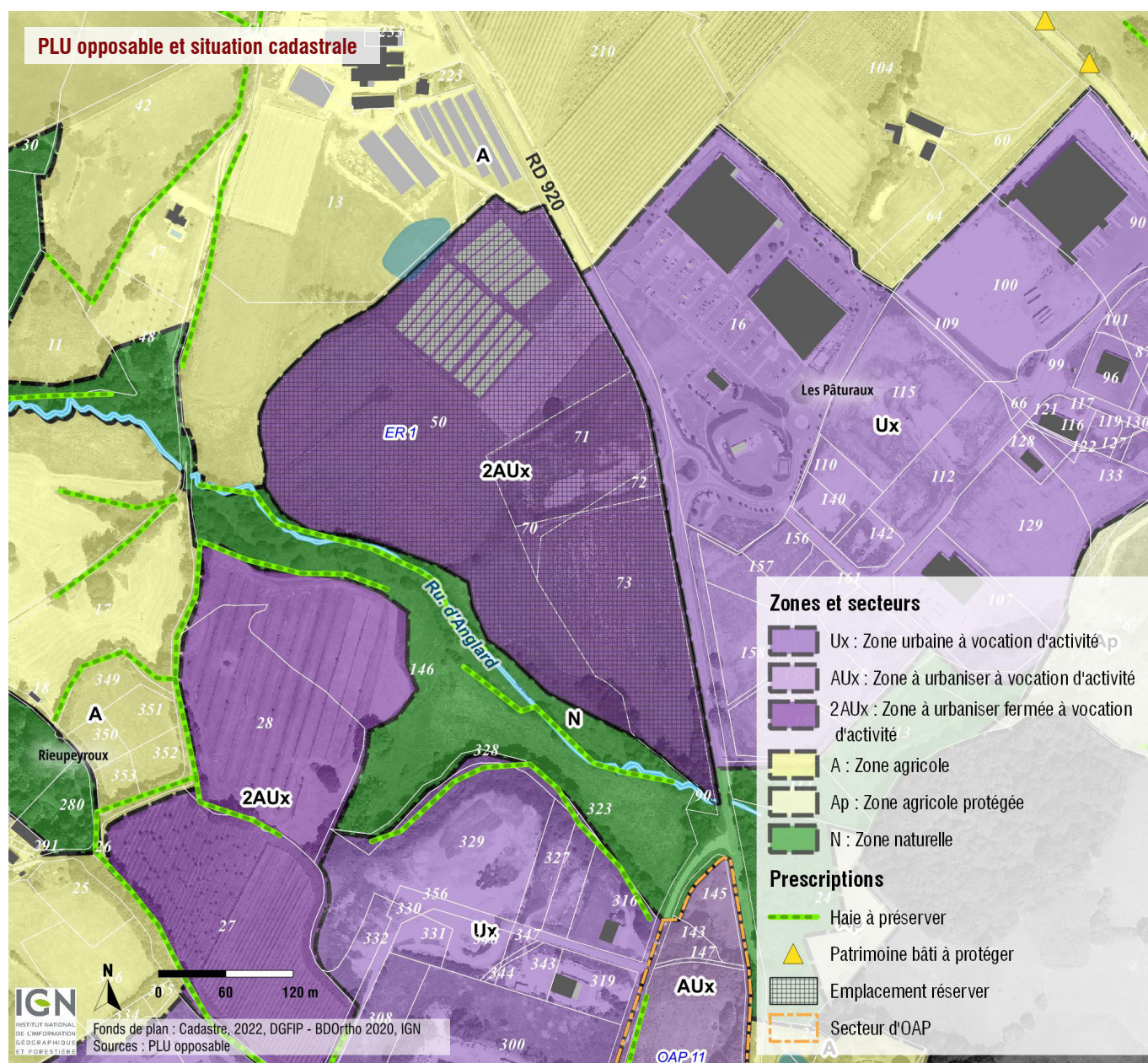
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La commune d'Uzerche dispose d'un PLU approuvé le 3 mars 2021. Ce document fait aujourd'hui l'objet d'une modification de droit commun pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUX dite des Pâturaux 2.

L'analyse de l'état initial du site et de ses abords a montré une sensibilité écologique dans la frange sud-est de la zone et un enjeu fort de préservation d'une activité agricole pour la moitié nord-ouest. Dans ce contexte, seule la partie sud-est de la zone 2AUX est convertie en 1AUX, le reste de l'espace étant reclassé en zone A et N. Une

protection au titre des continuités écologiques est par ailleurs instaurée pour protéger les milieux écologiques qui présentent un enjeu fort au sud. L'évolution du PLU conduit donc également à la réduction d'une zone à urbaniser.

Le PADD énonce clairement l'objectif de développer les zones d'activités situées le long de la RD 920. Pour la zone des Pâturaux, l'extension est orientée à l'ouest de la zone existante, de l'autre côté de la voie. Le développement de la zone des Pâturaux 2 participe à la mise en œuvre du PADD d'Uzerche.



Présentation géographique succincte du territoire communal

Uzerche appartient à la communauté de communes du Pays d'Uzerche dont elle constitue le pôle urbain central.

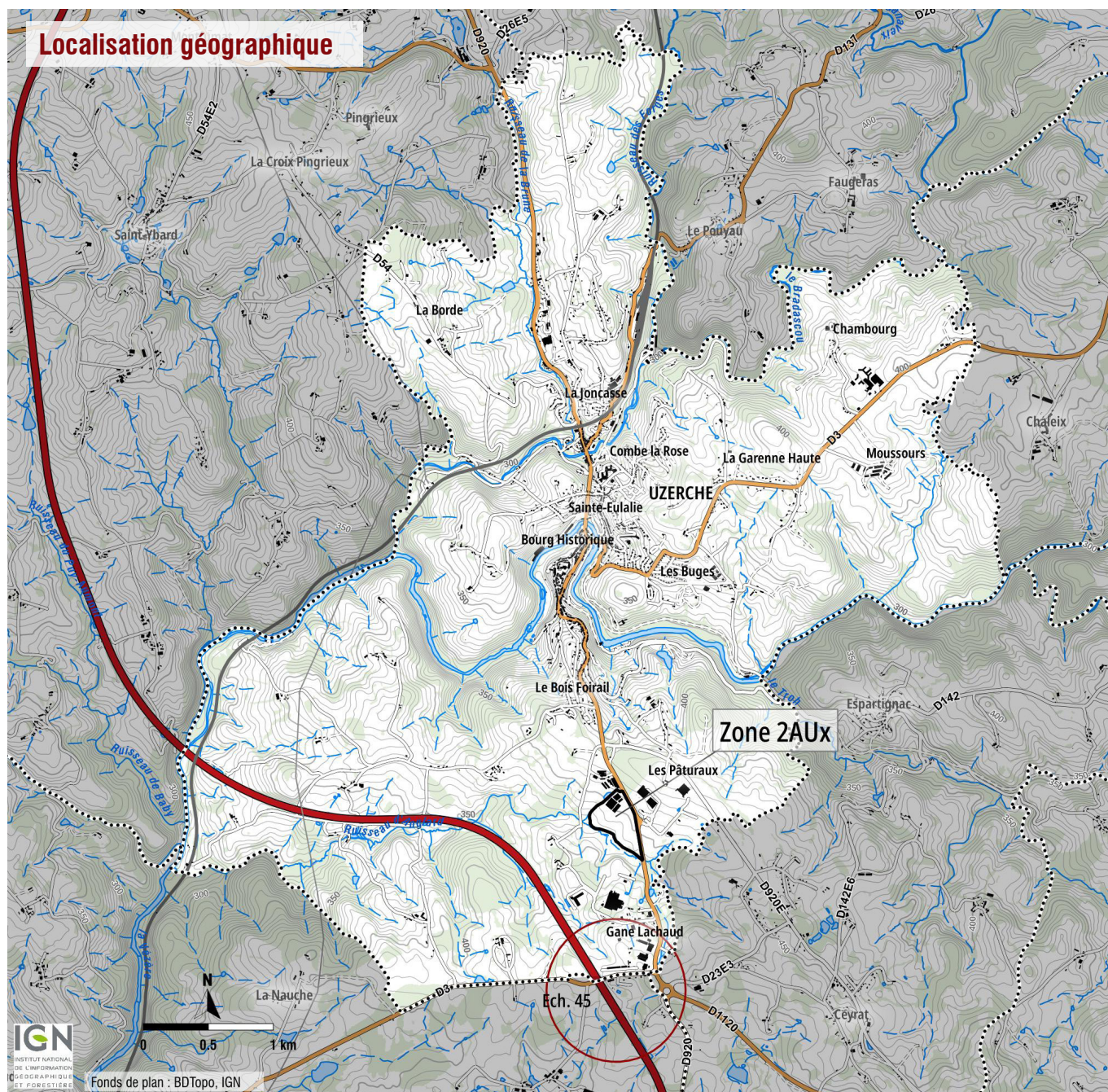
Elle est localisée au nord-ouest du département de la Corrèze, elle est traversée par l'A20, dont les échangeurs lui permettent d'accéder à Brive-la-Gaillarde (20 Min) à Limoges (30 min).

En 2020, la commune compte 2 787 habitants.

Elle a développé depuis de longue date des zones d'activités (Gane Lachaud, Les Pâturaux 1, les Bessades...).

Le bourg est logé en situation de promontoire dans un méandre de la vallée de la Vézère ici profondément encaissée.

Les espaces naturels sont très riches, en particulier autour de la vallée de la Vézère, leur qualité est soulignée par l'inscription au sein du réseau Natura 2000 avec le site Vallée de la Vézère (Zone Spéciale de Conservation) constitué de gorges offrant des fortes pentes boisées disposant de nombreux habitats pour la faune. La vulnérabilité du site repose la fragilité des landes sèches, des mégaphorbiaies, et des pentes rocheuses avec végétation chasmophytique.



État initial du site et de son environnement

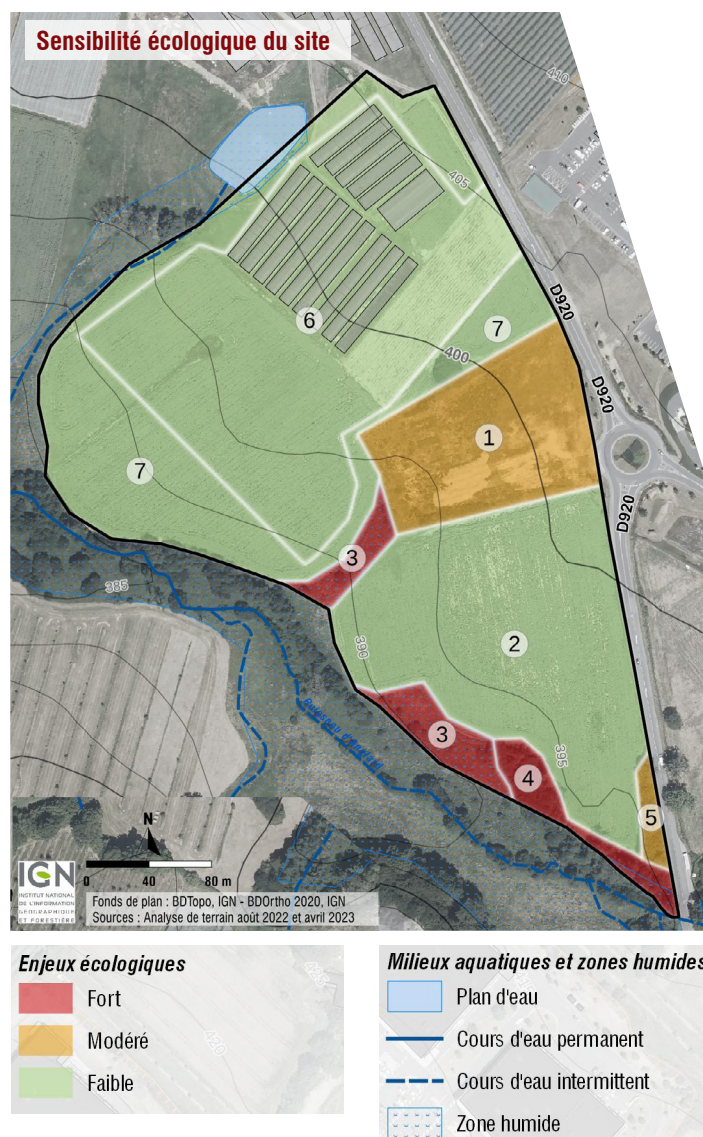
Les terrains, qui s'étendent sur 10,9 ha, sont situés le long de la RD 920, face à l'actuelle zone d'activité des Pâturaux, à 2 km à vol d'oiseau au sud du centre bourg d'Uzerche. Ils sont en continuité de la zone de la Gane Lachaud, situé plus au sud, dont ils sont séparés par le ruisseau d'Anglard et ses abords.

La zone 2AUX est actuellement occupée par des cultures annuelles en partie sud, des vergers exploités entourés de friche en partie nord. La frange sud-ouest est bordée par le ruisseau d'Anglard, sa ripisylve et des prairies humides associées. Ces milieux présentent une forte sensibilité, ils sont identifiés comme continuité écologique.

Les terrains s'inscrivent dans le sous-bassin versant du ruisseau d'Anglard, affluent de la Vézère.

Les formations géologiques sont essentiellement constituées de roches métamorphiques (gneiss, paragneiss), plutôt imperméables, et par des alluvions récentes aux abords du ruisseau d'Anglard. Une partie des terrains (face au giratoire) est recouverte par des remblais.

C'est au niveau du ruisseau et des prairies humides qui l'accompagnent que la sensibilité écologique est la plus forte.



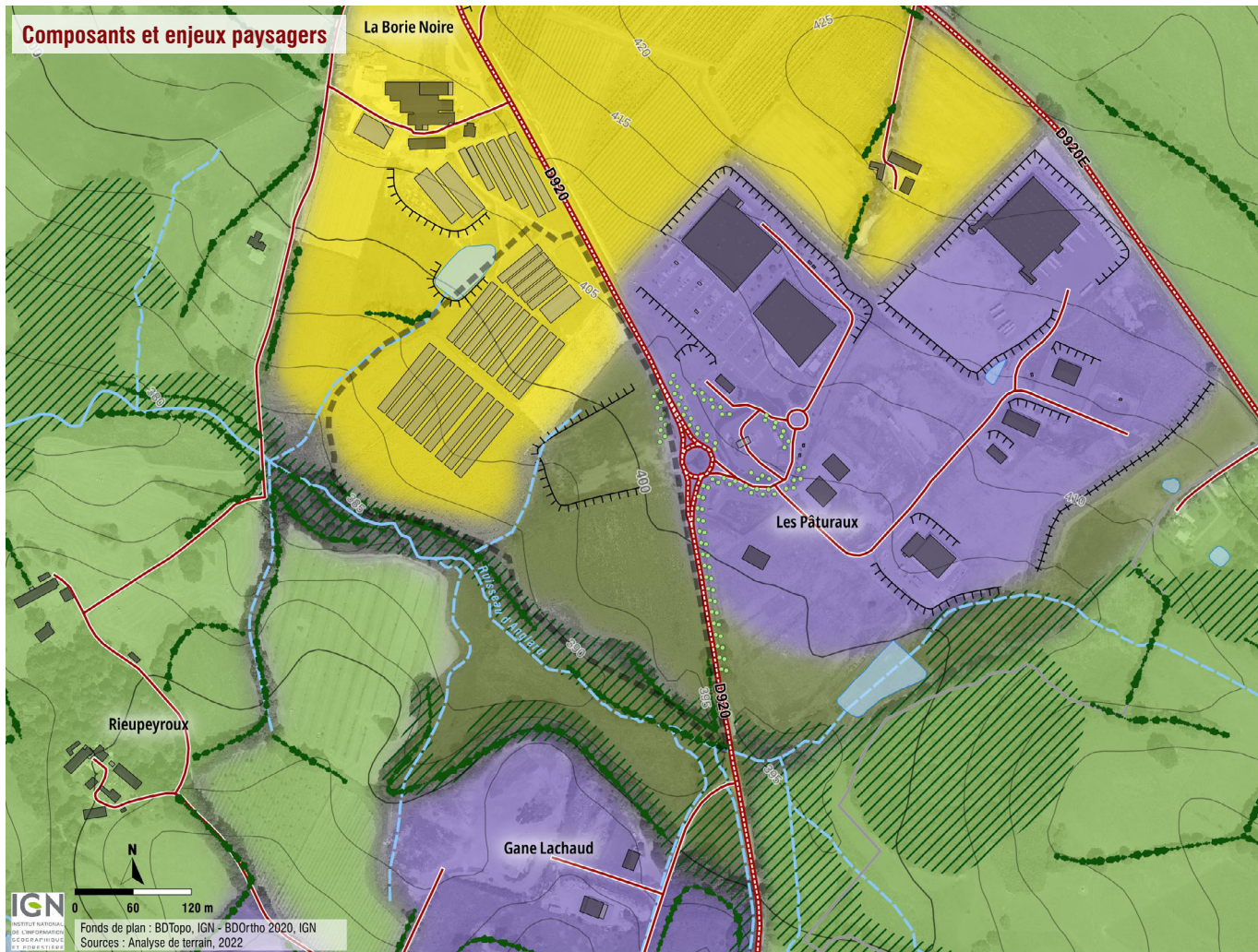
Ripisylve arborée



Mégaphorbiaie



Culture annuelle



La végétation sur le versant opposé referme visuellement le site par une succession de plans végétaux

Modification (M1) du PLU d'Uzerche (19)

Résumé non technique

Le paysage dominant est celui d'une « campagne parc ». Les terrains du projet s'inscrivent dans un paysage d'interface entre des motifs ruraux (prairies, cultures, vergers, bosquets, fermes...) et des motifs industriels (zone d'activité des Pâturaux 1 à l'est et de Gane Lachaud au sud).

Les perceptions sur le site sont variées : d'abord limitées par la végétation et la topographie, puis largement ouvertes dès qu'on s'en approche.

Les terrains sont bordés sur leur limite est par la RD 920, voie pénétrante d'Uzerche depuis l'autoroute. Avec la zone actuelle des Pâturaux 1, ils constituent une première porte d'entrée vers la ville.

Aux abords du site, se trouve le château de Rieupeyroux et ses abords (parc arboré, ferme et grange) inscrits dans la ZPPAUP d'Uzerche.

Il en résulte qu'en dehors d'éléments paysagers à préserver (ripisylve, zone humide, secteur de Rieupeyroux, en dehors du site), le contexte paysager aux abords du site est assez banalisé et les perceptions sur le site largement ouvertes depuis la RD 920.



Rieupeyroux, inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP d'Uzerche



ZA des Pâturaux 1



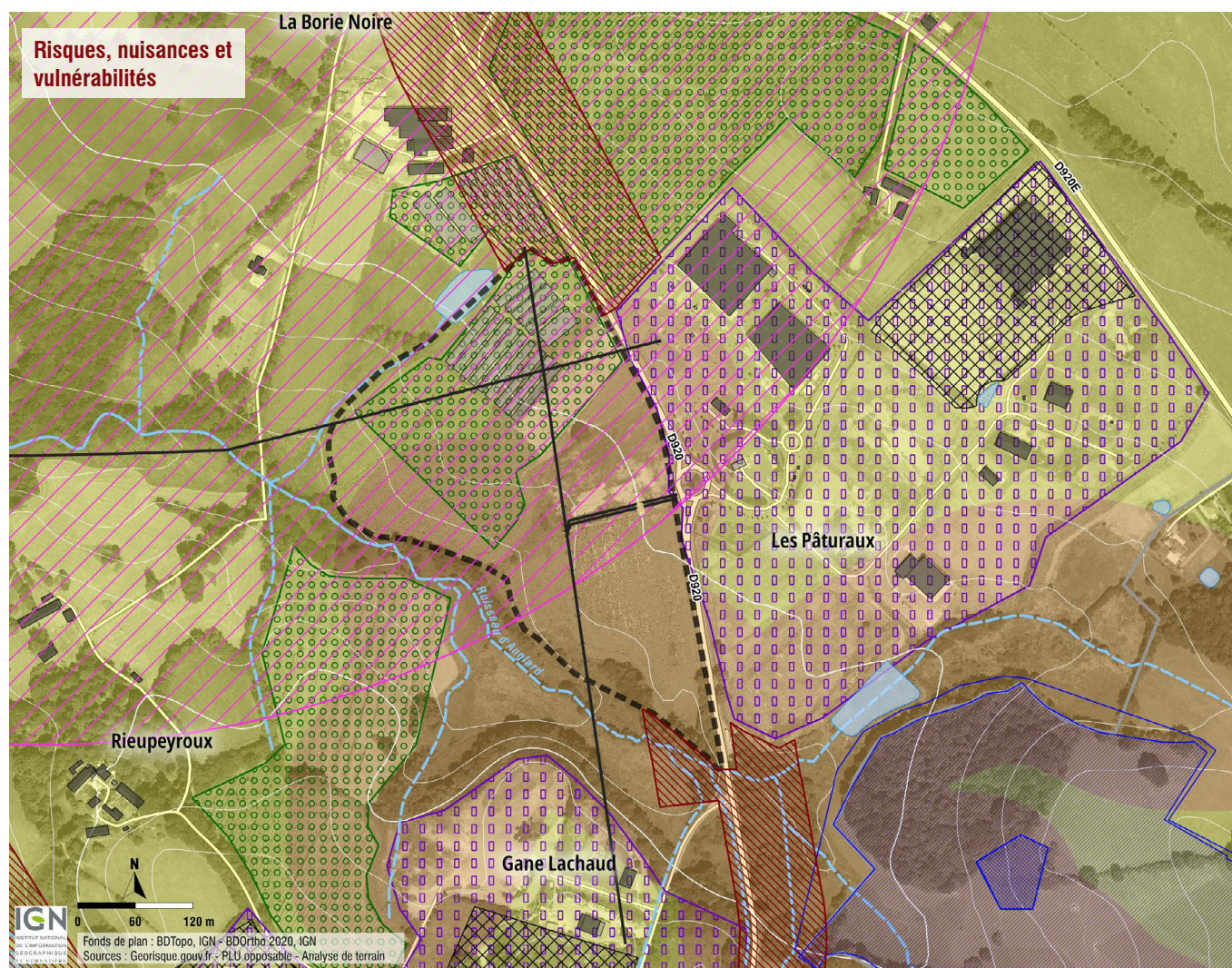
Motif agro-industriel de la partie nord du site occupée par de vastes vergers sous abris



Vue sur le site depuis la zone des Pâturaux 1

Les déchets sont gérés par la communauté de communes et une déchetterie pour les industriels est située à quelques centaines de mètres dans la zone industrielle de La Gane Lachaud.

- le site est concerné par un aléa moyen à faible de retrait-gonflement des argiles ;
- plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement sont localisées dans la zone des pâturaux 1 et la zone de Gane Lachaud ;
- les principales nuisances ou risques de pollution sont identifiées en lien avec : la RD920 (bruit et émissions de polluants atmosphériques), les entrepôts ou activités où sont manipulées des produits toxiques ou polluants, les vergers de fruitiers susceptibles d'être pulvérisés avec des produits phytosanitaires.



 Emprise du projet

Retrait-gonflement des argiles

Aléa moyen

Aléa faible

Servitudes

 PT2

Protection de capatage AEP

 Périmètre immédiat

 Périimètre rapproché

☐ Zone sensible

Risques et pollutions


 ICPE

ZA

 Verger

Autres éléments techniques

— Ligne électrique

 Recul routes à grande circulation
(figurant dans le PLU opposable)

Description du projet

Lors de la révision générale du PLU d'Uzerche, le territoire de la communauté de communes dont Uzerche est membre, s'inscrivait déjà dans une dynamique de développement économique, en particulier en termes d'installation d'entreprises commerciales de grands gabarits (supermarché, marchands de matériaux...), d'entreprises de transport et logistique, et d'entreprises artisanales.

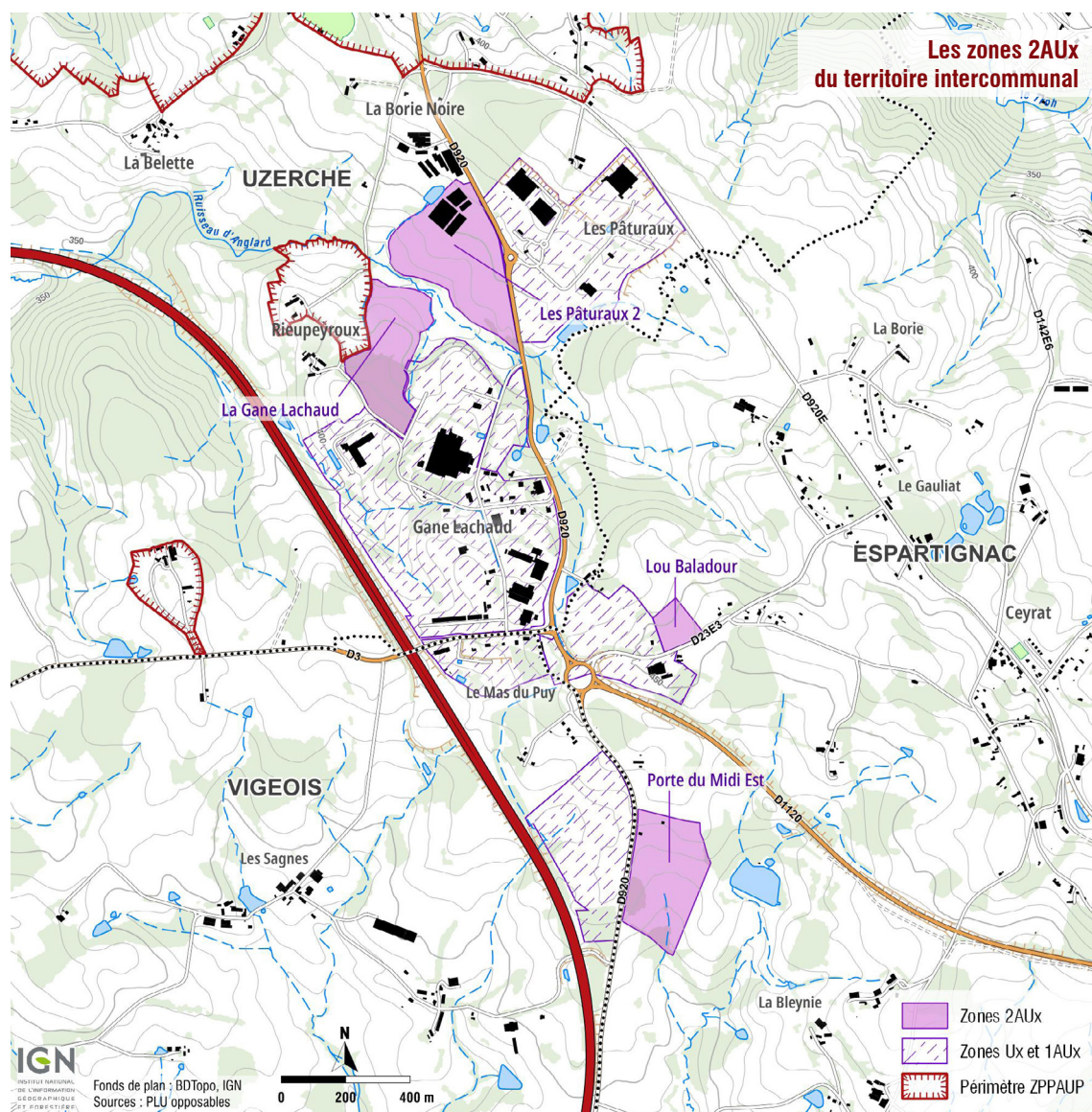
Cette dynamique est toujours en cours de sorte que le potentiel disponible au sein des zones d'activités sur la Communauté de communes devient rare.

C'est dans ce contexte que la Communauté de communes a sollicité la commune d'Uzerche pour qu'elle ouvre à l'urbanisation la zone 2AUX des Pâturaux au sein de laquelle elle dispose déjà d'une partie de la maîtrise foncière.

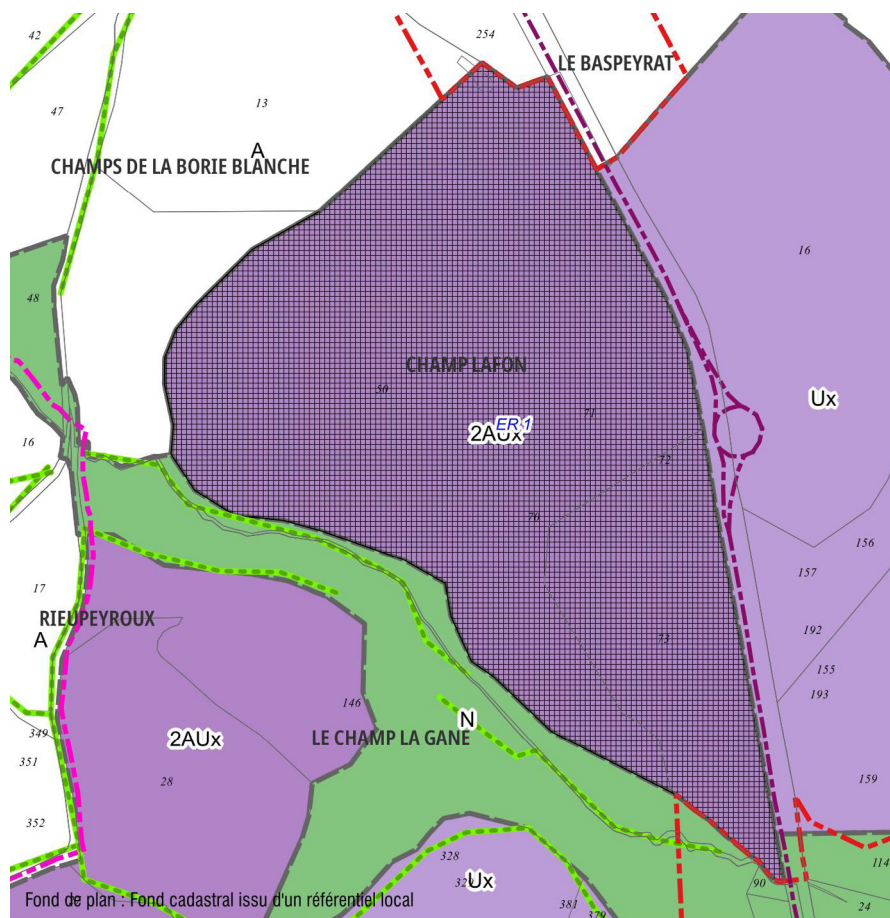
Justification du choix du site

L'analyse des zones d'activités existantes a montré que sur le potentiel global de terrains disponibles, il ne reste que 13,1 ha sur 10 unités foncières allant de 2000 m² à 4,3 ha. Mais toutes les zones ne s'avèrent pas propices pour accueillir des activités artisanales et industrielles : au final, les secteurs propices sont les zones de l'Echangeur 44, Beausoleil, les Pâturaux 1 et Lou Baladour ; ils offrent un potentiel cumulé de 7,3 ha. Malheureusement, sur ce volume, les zones les plus grandes (Lou Baladour avec 4,3 ha et Echangeur 44 avec 1,6 ha) sont détenues par des propriétaires qui ne souhaitent ni vendre ni aménager les zones. Ce sont donc seulement 1,4 ha qui restent réellement disponibles.

C'est donc en toute logique que la Communauté de communes se tourne vers la possibilité d'ouvrir



Situation avant modification



Zones et secteurs

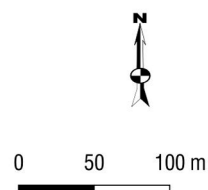
- Ux : Zone urbaine à vocation d'activité
- AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité
- 2AUx : Zone à urbaniser fermée à vocation d'activité
- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole protégée
- N : Zone naturelle

Prescriptions

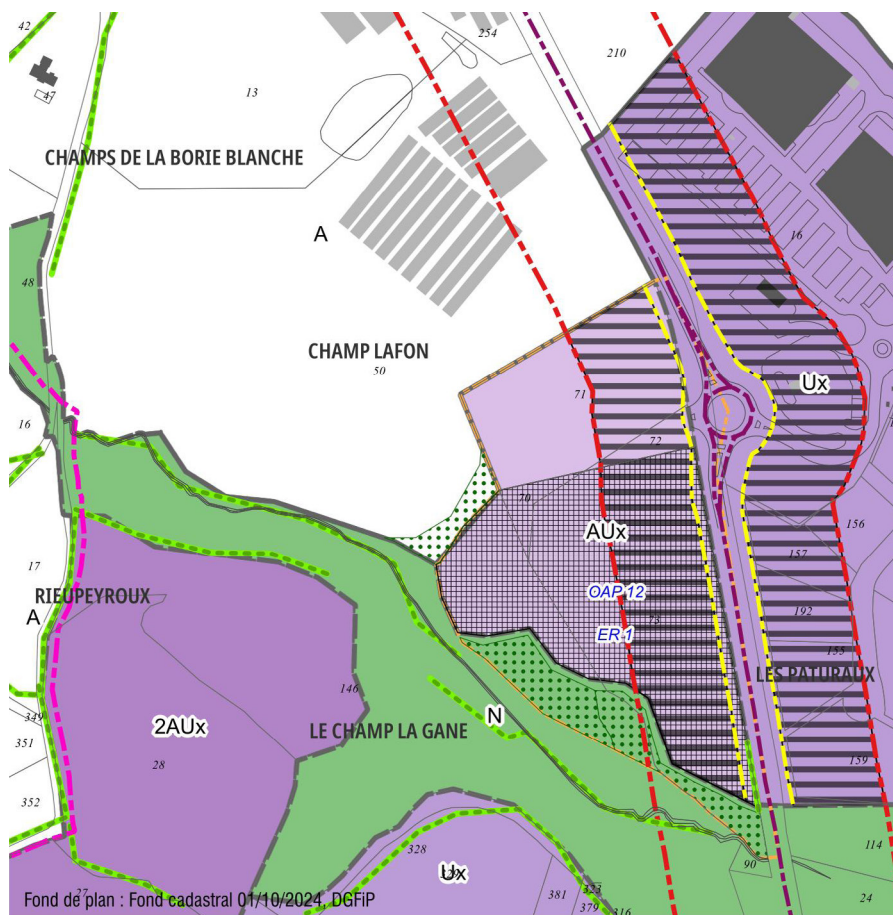
- Espace boisé classé
- Elément surfacique à protéger pour motif écologique
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des OAP
- Dérogation au titre de l'article L111-8 du CU
- Recul au titre de l'article L111-8 du CU
- Linéaire boisé ou haie à protéger

Servitudes et informations

- Servitude AC4 (ex-ZPPAUP et SPR)
- Voie classée à grande circulation
- Application de l'article L111-6 du CU



Situation après modification



Modification (M1) du PLU d'Uzerche (19) Résumé non technique

une zone 2AUx à l'urbanisation pour anticiper l'avenir proche de la demande en foncier pour les entreprises de grands commerces et/ou industrielles et artisanales susceptibles de générer des nuisances.

Exposé des motifs et justification des modifications

La zone 2AUx est remplacée par une zone AUx en partie sud-est et en zone A en partie nord-ouest.

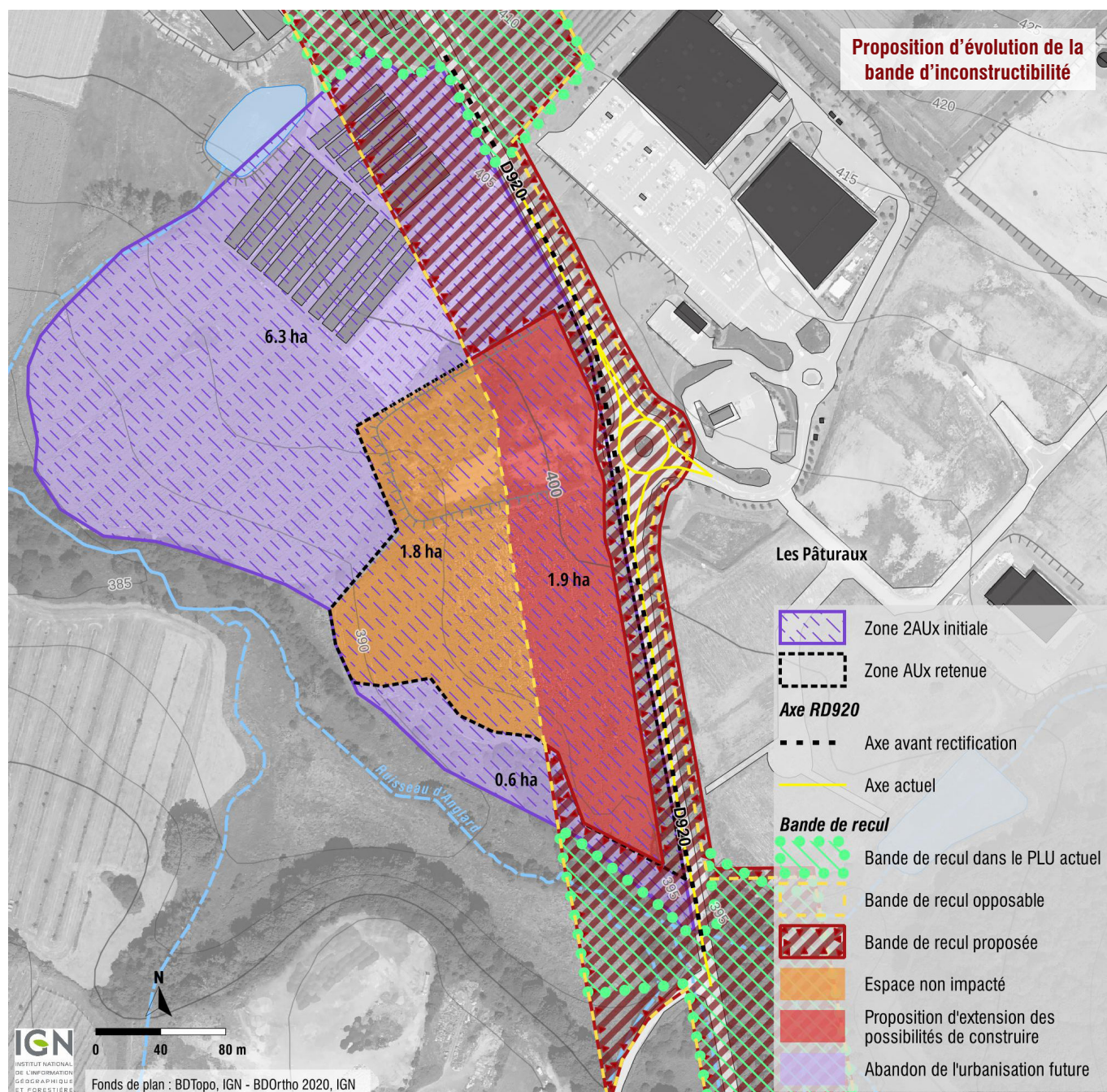
L'emplacement réservé au bénéfice de la communauté de communes est réduit à l'emprise du projet de ZA encore privée.

Le périmètre de l'OAP qui concerne la zone AUx créée est ajoutée.

La zone N est étendue aux espaces occupés par les zones humides et ripisylves.

Une prescription est ajoutée sur les zones humides et ripisylves à protéger pour motif écologique (au titre de l'article R.151-43 5°).

L'information relative à la bande d'inconstructibilité modifiée est corrigée et ajustée pour que la partie « dérogation » corresponde uniquement aux secteurs urbanisés et à urbaniser avec un recul de 15 m.



Une orientation d'aménagement et de programmation est établie sur l'ensemble de la zone AUx pour organiser l'aménagement de la zone, créer les conditions d'une bonne intégration paysagère et environnementale, et préciser les modalités de circulations.

Le règlement écrit est également modifié pour :

- restreindre certaines destinations et sous destinations ;
- ne pas compromettre les principes de l'OAP sur les aspects urbanistiques (implantations différenciées) et architecturaux (permettre l'expression contemporaine) ;
- édicter des règles relatives à la création de la prescription pour protéger les zones humides et ripisylves.

Compatibilité du projet avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages

L'ouverture de la zone AUx s'accompagne d'une modification de la bande d'inconstructibilité le long des axes à grande circulation.

La proposition de modification de la bande de recul permettra de :

- positionner l'emprise des bâtiments et des stationnements de manière à favoriser leur insertion paysagère ;
- permettre une bonne visibilité commerciale de la zone ;
- éviter d'inclure les zones humides et les zones agricoles tout en conservant une surface suffisante permettant de trouver un équilibre à l'opération d'aménagement tout en répondant à la demande foncière.

Des mesures sont prises pour :

- limiter les nuisances liées au bruit par l'implantation des futurs bâtiments ;
- gérer les eaux pluviales par l'aménagement de noues et bassins de rétention ;
- assurer la sécurité des déplacements motorisés et doux, en imposant notamment la réalisation concomitante des cheminements piétons et cycles avec celle de la voirie interne de la zone ;

- assurer la qualité architecturale, de l'urbanisme, notamment à travers la création de l'OAP ;
- préserver les paysages et les milieux écologiques les plus sensibles, notamment à travers : la création de l'OAP ; la protection des haies ; le renforcement de la continuité écologique autour du ruisseau d'Anglard et des prairies humides qui l'accompagnent ; la gestion des eaux usées et pluviales.

Évaluation des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives

La zone 2AUx initiale s'étend sur 10,6 ha. La modification du zonage conduit à reclasser 6,9 ha en zones A et N pour ne laisser en zone AUx plus que 3,5 ha. Les milieux les plus sensibles : ripisylve du ruisseau d'Anglard et ses abords, ainsi que les haies arborées existantes sont préservés.

Les incidences résiduelles sur la consommation d'espace peuvent donc être considérées comme positives.

L'artificialisation des sols sur la future zone AUx touche des milieux écologiques dont la sensibilité est faible (cultures annuelles) à modérée (remblais en cours de recolonisation écologique). Les milieux les plus riches et sensibles sont évités (zones humides, haies arborées).

Les incidences résiduelles sur le milieu naturel peuvent être considérées comme faibles.

Aucune relation directe n'est possible entre l'extension de l'aménagement des terrains et le site Natura 2000 le plus proche : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale ».

Les incidences sur les sites Natura 2000 peuvent donc être considérées comme nulles.

Une grande partie des terrains qui composent le foncier du projet sont exploitées en tant que cultures annuelles (2,9 ha). Les exploitants ont exprimé leur accord pour ne plus exploiter la partie sud objet de la modification en AUx, informant que cette diminution de surface n'impactait pas de manière excessive leur outil de travail.

La modification du PLU ne met en jeu aucun espace boisé.

Les incidences résiduelles sur les activités agricoles et forestières sont moindres que celles initialement prévues dans le PLU opposable, mais peuvent être considérées comme faibles à modérées d'un point de vue absolu.

Le développement de la zone d'activités conduira à conforter les caractéristiques d'un paysage en mutation que connaît ce secteur : d'un paysage rural vers un paysage d'activités commerciales et logistique actuellement peu qualitatif.

A travers l'OAP, des principes doivent permettre de faciliter l'intégration paysagère de la zone.

Les incidences sur le paysage peuvent être considérées comme faibles.

Les réseaux sont tous situés en limite de la zone, mais l'aménagement de celle-ci implique le déploiement des réseaux en son sein. Une consommation d'eau potable supplémentaire est prévisible, ainsi que des rejets d'eaux usées. Pour la gestion de ces dernières, des travaux sont programmés.

Les incidences résiduelles sur les réseaux peuvent être considérées comme modérées, principalement en raison des travaux de rénovation du réseau d'assainissement.

L'augmentation du trafic sur le RD920, occasionnée par la création de cette future activité, sera négligeable au vu du trafic déjà existant sur cet axe très fréquenté. Une sortie sur le giratoire est déjà prévue.

Le risque technologique induit par les activités autorisées est pris en compte par les entreprises qui doivent s'assurer du respect du code de l'environnement. L'éloignement d'espaces résidentiels limite les risques et nuisances pour les populations.

La couverture incendie de la zone est programmée dans le cadre de son aménagement. Les entreprises générant des risques spécifiques devront intégrer la création de dispositifs de

lutte contre l'incendie dès la conception de leurs bâtiments, dans le respect des réglementations applicables à leurs activités (type d'ICPE, etc...).

Les incidences résiduelles concernant les risques et les nuisances peuvent être considérées comme faibles.

Critères, indicateurs et modalités pour suivre les effets sur l'environnement

Les indicateurs mis en place doivent permettre de suivre l'insertion paysagère du projet dans la zone, l'artificialisation de sols, la qualité de la biodiversité, l'efficacité de la gestion des eaux pluviales, la qualité des voies pour les déplacements doux, et les risques et les nuisances liés au trafic routier et aux activités de la zone.