

OAP DU SECTEUR DES PÂTURAUX 2

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site est localisé à 800 m de l'entrée de l'agglomération et 2 km du centre-ville d'Uzerche, il fait face à la zone des Pâturaux 1 dont l'aménagement est en cours d'achèvement. Il s'agit d'un ensemble de parcelles formant une emprise triangulaire : longée sur son côté est par la RD920 ; bordée au nord-ouest par la ferme de la Borie Noire (la Corrézienne) et ses vergers de pommiers couverts et serres de production ; et le ruisseau d'Anglard avec sa ripisylve qui marque la limite sud-ouest.

L'unique accès s'effectue par le giratoire aménagé sur la RD920 et desservant par une de ses bretelles la zone des Pâturaux 1.

Dans sa majorité, le site est aujourd'hui occupé d'une part par une friche issu de remblais d'aménagement et d'autre part par une parcelle agricole occupée par des céréales en 2021. Dans sa marge sud-ouest, le site est occupé par ailleurs par une zone humide et la ripisylve qui bordent le ruisseau d'Anglard.

Les tissus bâtis à proximité du site sont variés :

- à l'est, au sein de la zone des Pâturaux 1, il s'agit d'une zone mixte commerciale, industrielle et artisanale constituée de grands bâtiments implantés sur de vastes plateformes, associés à des parkings et des espaces de circulation d'autant plus grands qu'ils concernent des activités commerciales et de logistiques, plus modestes pour les activités artisanales ;
- au sud-ouest au delà du vallon du ruisseau d'Anglard, se trouve la zone industrielle de La Gane Lachaud mêlant des activités d'emprises bâties et surfaciques variées ;
- au nord, d'une ferme en activité, la Borie Noire, qui regroupe des bâtiments traditionnels du début du XX^{ème} siècle (grange et maison d'habitation) et des hangars agricoles construits progressivement au cours des dernières décennies (pour le stockage et la vente directe), ainsi que des serres de culture et des vergers sous abris ;
- enfin, au sud-ouest du site, un ancien domaine agricole qui comprend l'ensemble bâti de grande qualité du Rieupeyroux, d'ailleurs inscrit dans la ZPPAUP d'Uzerche.



Le site vue depuis le sud



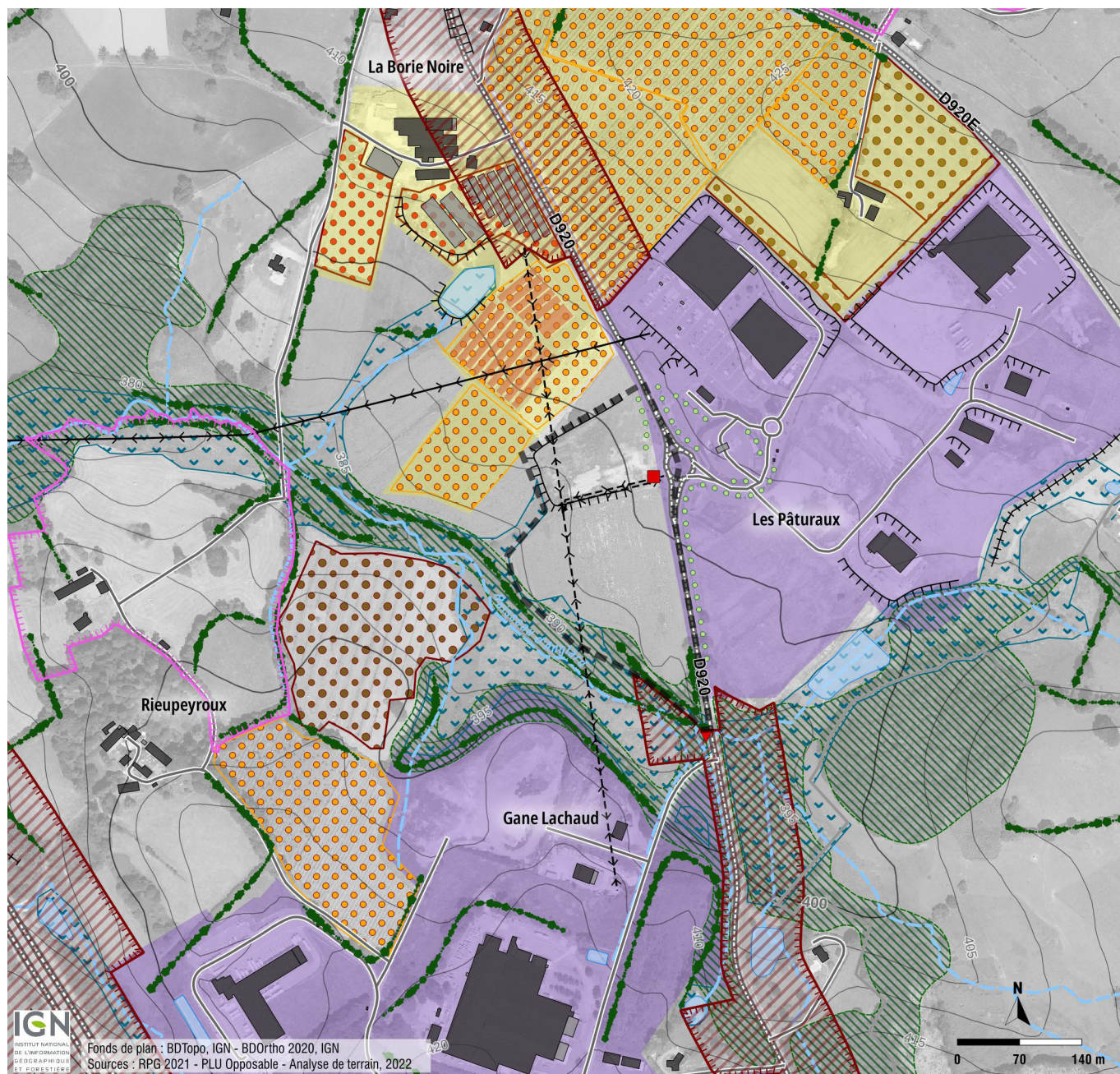
Le site vue depuis le giratoire d'accès sur la RD920

Réseaux secs et humides

Le bureau d'étude Colibris a été missionné pour évaluer la faisabilité technique de la zone. Il en ressort que :

- un poste de transformation électrique est déjà implanté sur le site en prévision du raccordement de la zone ;
- les réseaux de communication numérique sont également présent le long de la RD920 ;
- le réseau d'assainissement collectif passe sous la RD920, du côté du site du projet et un poste de refoulement est implanté à l'angle sud du site. Le projet pourrait y être raccordé dès lors que des travaux auront été réalisés pour renouveler et redimensionner le poste qui est aujourd'hui saturé et le réseau vétuste ;
- une canalisation d'eau potable passe également le long de la RD920, elle pourrait desservir la zone ;
- l'assainissement pluvial de la zone doit être géré sur le site.

Principaux enjeux



Emprise de l'OAP

Réseaux

- Autoroute
- Route structurante
- Voirie secondaire
- Bande de recul des constructions (figurant dans le PLU opposable)

Ligne EDF

- Aérienne
- Souterraine
- Poste de transformation
- Poste de relèvement

Activités économiques

- Zone indus., comm. et artisanal

Enjeux agricoles forts

- Equipement agricole
- Maraîchage
- Verger
- Noyeraie

Milieux physiques et écologiques

- Talus marqué
- Haie

- Zones humides

- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent

Enjeux paysagers et architecturaux

- Périmètre ZPPAUP

Filtres paysagers

- Haie
- Alignement paysager
- Boisement arboré dense

Risque

Aucun risque n'est repéré sur le site ou à proximité. Toutefois, le site est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Enjeux écologiques

Le site est occupé dans sa grande majorité par des cultures annuelles de céréales qui ne représentent pas d'intérêt écologique particulier.

Dans sa partie nord, sur environ le quart de sa surface, le site est constitué de terrains remblayés et remaniés ; ils présentent localement des dépressions humides. La friche rudérale qui s'y est installée présente un enjeu écologique modérée : une dynamique de reconquête de la biodiversité s'est engagée, sans toutefois permettre la recolonisation par des espèces rares ou protégées.

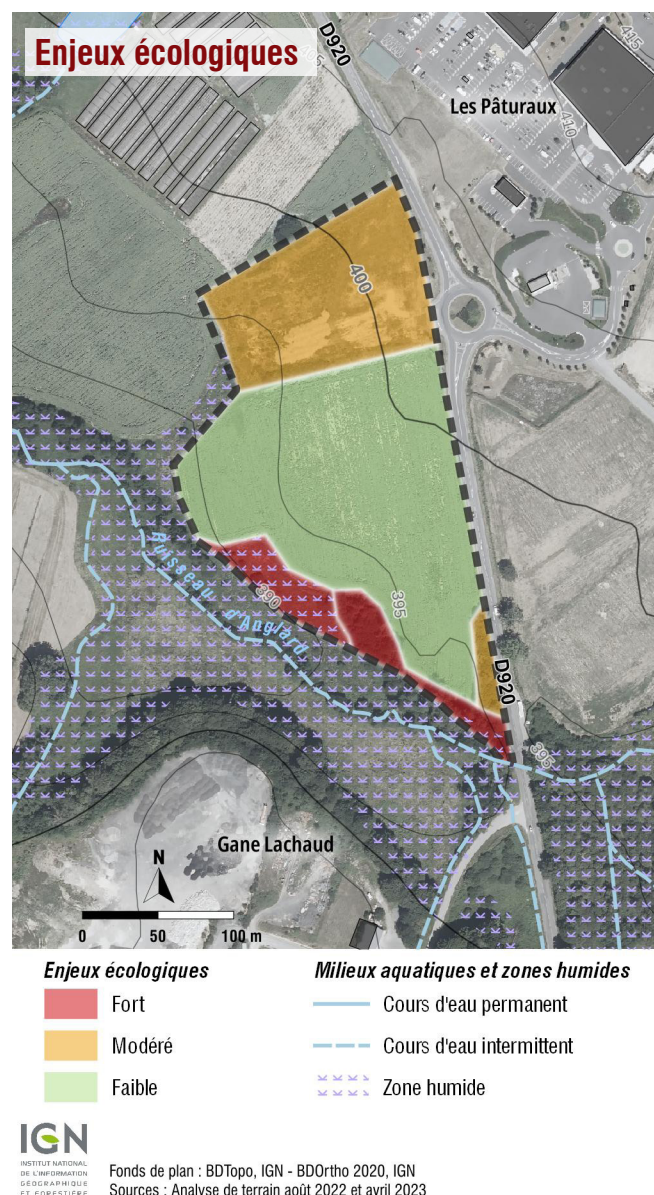
De façon moins étendue, le site accueille par ailleurs, une zone humide en accompagnement du ruisseau d'Anglard, ainsi qu'une partie de la ripisylve arborée. Ces milieux présentent un enjeu écologique fort.

Très localement, on note la présence d'une haie arbustive, accompagnant la RD920 sur un tronçon d'environ 70 m. La faible diversité des espèces et son faible développement limitent l'intérêt écologique de cette haie, mais l'enjeu écologique est considéré comme modéré pour son rôle de corridor dans un contexte bocager assez dégradé.

Contexte paysager et architectural

Il s'agit d'un secteur en transition entre espaces commerciaux et artisanaux et espace agricole. Côté zone des Pâturaux 1, l'urbanisation est archétypal des zones artisanales et commerciales du XXI^{ème} siècle : hangars commerciaux présentant une seule façade travaillée, celle de la vitrine d'accueil, et entourés de parcs de stationnement plus ou moins arborés. Il est à noter que les abords de la RD920 ont fait l'objet d'un aménagement paysager de qualité qui participera à l'intégration paysagère des bâtiments lorsque les végétaux auront atteint leur taille adulte.

L'ensemble agricole de la Borie Noire mêle bâti traditionnel et hangars contemporains. La présence de serres et de vergers couverts renvoie une image plus urbaine (car construite) que rurale de cette exploitation agricole.

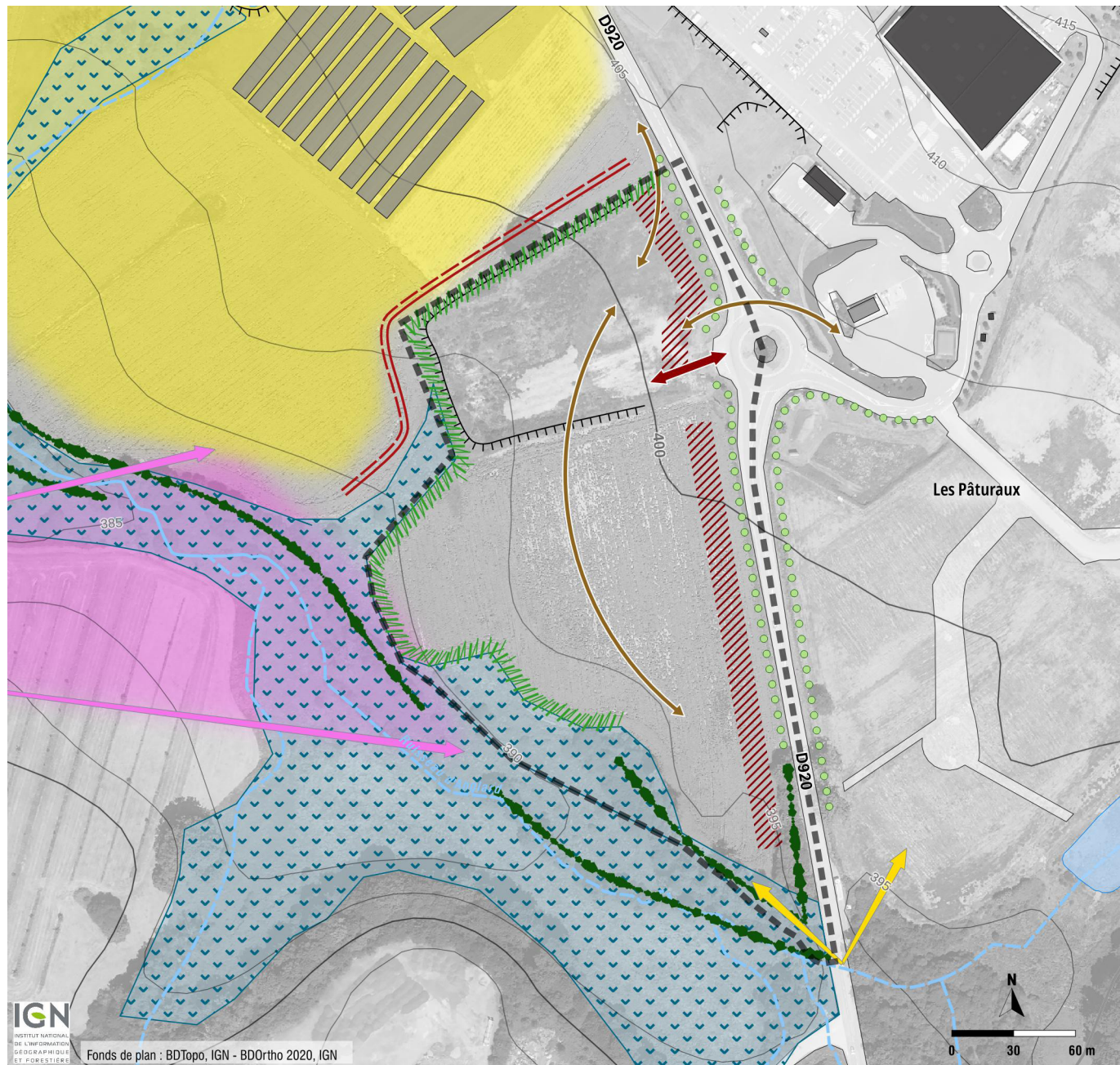


Par le relief, le site se situe très légèrement en contrebas de la RD920 et du chemin de Rieupeyroux au nord du site. Par ailleurs, la ripisylve arborée du ruisseau d'Anglard marque une barrière visuelle de qualité avec l'ensemble bâti de Rieupeyroux. Ainsi, le site est principalement visible depuis la RD920.

Le contexte paysager du site et de ses abords est assez banalisé et les perceptions sur le site largement ouvertes depuis la RD 920. Seul le secteur de Rieupeyroux et les éléments paysagers du bocage (haies bocagères, ripisylve et zone humide) situés hors du site, présentent une grande qualité qu'il convient de préserver.

Avec son pendant, la zone des Pâturaux 1, le site du projet constitue la porte d'entrée sud de la ville d'Uzerche. Le futur aménagement paysager de la zone ainsi que la qualité des façades sur la RD920 devront être particulièrement soignés.

Schéma de principes



Emprise de l'OAP

Principes d'aménagement



Accès à la zone



Aménager des liaisons douces



Traiter la frange avec les espaces agricoles



Participer à la qualité de l'entrée de ville



Prendre en compte la covisibilité depuis Rieupeyrroux



Doubler l'alignement arboré le long de la RD920



Protéger les haies existantes



Haies chamêtres à créer



Soigner les façades bâties le long de la RD920



Ne pas impacter la viabilité de l'activité agricole



Protéger les zones humides et ripisylves

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Il est prévu que le site puisse accueillir des activités commerciales, industrielles et artisanales, en continuité de la zone des Pâturaux 1.

La zone des Pâturaux 2 pourra accueillir des porteurs de projet recherchant des parcelles de tailles différentes pour implanter des bâtiments dont :

- la surface de vente doit être comprise entre 100 et 1000 m² pour l'artisanat et le commerce de détail, mais sans dépasser 400 m² pour le commerce alimentaire ;
- l'emprise au sol doit être comprise entre 100 et 1000 m² pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Les activités de commerce de détail, en particulier le commerce alimentaire, ne sont pas souhaitées sur la zone. Les nouvelles activités de services, les locaux et bureaux des administrations publiques, d'enseignement, santé et action sociale, ainsi que les autres équipements recevant du public doivent rechercher prioritairement à s'implanter dans le bourg d'Uzerche. Leur implantation sur la zone est tolérée si la démonstration est faite qu'elles ne peuvent pas s'installer dans le bourg d'Uzerche.

Les enjeux d'aménagement énoncés ci-dessous s'appliquent quelles que soient la taille et la destination des parcelles.

Lorsque les principes d'aménagement décrits ci-après ne s'appliquent que pour un cas particulier d'aménagement (par exemple des parcelles commerciales ou artisanales de petites tailles), les limites de leur application sont précisées.

Enjeux d'aménagement

Le site possède des atouts qu'il convient de valoriser et des sensibilités à préserver. Ainsi, l'OAP est conçue pour :

- **préserver les milieux naturels les plus riches** : notamment en préservant les zones humides et la ripisylve du ruisseau d'Anglard de tout aménagement ;
- **Préserver le patrimoine agricole, urbain et paysager environnant** : notamment en limitant la covisibilité entre les futures constructions de la zone des Pâturaux 2 et le château de Rieupeyroux et ses

abords, et en excluant du périmètre de l'OAP les vergers de la Borie Noire ;

- **Limiter les risques d'exposition aux produits phytosanitaires** : en agençant les aménagements (bâtiments, haies végétales) pour filtrer la propagation des épandages de produits phytosanitaires en provenance des vergers ;
- **Limiter les nuisances sonores** : En agençant les bâtiments le long de la RD920 de façon à faire mutuellement écran entre les bruits générés par la route et ceux éventuellement générés par les activités économiques.
- **Participer à la qualité d'aménagement de l'entrée de la ville d'Uzerche** : en prolongeant l'aménagement paysager d'accompagnement de la RD920 mis en place côté Pâturaux 1, et en soignant la qualité des façades sur la RD920 ;
- **Associer les 2 zones des Pâturaux** : en aménageant l'accès véhicule principal sur le giratoire de la RD920 desservant la zone des Pâturaux 1 ; en aménageant une liaison douce sécurisée entre les deux secteurs des Pâturaux via le giratoire ; en assurant une continuité douce entre le nord et le sud de la zone.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Circulation

L'accès véhicules à la zone s'effectuera via le giratoire aménagé sur la RD920 et desservant aussi la zone des Pâturaux 1.

Comme un deuxième accès sur la zone depuis la RD920 a été refusé par le Conseil départemental, pour éviter les voies en impasses, un bouclage interne de la voie de circulation sera recherché dans la mesure du possible (notamment si la taille des parcelles le permet). Si non, la voie sera traitée en impasse de façon à permettre la bonne circulation des poids lourds et véhicules de secours.

Afin de favoriser les déplacements actifs au sein de la zone, entre les deux zones des Pâturaux et vers le centre ville, des liaisons douces seront aménagées. Celle qui rejoindra la zone des Pâturaux 1 se connectera à la raquette de retournement et de desserte située au sud de cette zone, et permettra aux piétons et aux vélos de traverser de façon sécurisée la RD920.

Dans la poursuite du même objectif, la circulation sur la voie de desserte interne sera limitée à 30 km/h.

La continuité douce aménagée au sein de la zone devra être la plus confortable possible pour ses usagers : ombragée, séparée physiquement de la chaussée destinée aux véhicules motorisés... Elle sera réalisée en même temps que les chaussées pour les véhicules motorisés.



Voie de circulation douce séparée de la chaussée pour les véhicules motorisés et végétalisation des abords des bâtiments pour faciliter leur intégration paysagère (zone commerciale de Saint-Dié, 88)

Dans le cas où la zone des Pâturaux 2 accueillerait des parcelles commerciales le long de la RD920, cette continuité sera préférentiellement aménagée au plus proche des bâtiments dont elle constituera la liaison (il n'y aura donc pas de clôture latérale entre les parcelles).

L'ensemble des parcs de stationnement, publics comme privés, accueilleront des stationnements vélos couverts, facilement accessibles depuis les voies d'accès et à proximité de l'entrée des bâtiments (entrées commerciales et entrées de service le cas échéant).



Exemples d'abri à vélos (source : abri-plus.com)

Végétalisation de la zone

Les arbres de hautes tiges présents sur la zone seront préservés notamment ceux appartenant à la ripisylve du ruisseau d'Anglard, en excluant cette zone du périmètre du projet

Pour faciliter une entrée de la ville harmonieuse et participer à l'intégration paysagère de la zone et des bâtiments, l'aménagement paysager présent à l'est de la RD920 sera prolongé sur le côté ouest, le long de la zone des Pâturaux 2. Des arbres de hautes tiges seront plantés de façon aléatoire et en quinconce, des massifs fleuris et arbustifs accompagneront les entrées de la zone.



Végétalisation des abords de la voie périphérique de la zone d'activités permet une bonne intégration paysagère des bâtiments et de la zone (zone d'activité à Aurillac, 15)

La voie de desserte interne sera plantée d'arbres de haute tige d'essence locale en accompagnement de noues d'infiltration des eaux pluviales.

La limite nord de la zone sera plantée d'une haie champêtre épaisse dans l'objectif de matérialiser la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés : limiter l'impact visuel des futurs bâtiments et filtrer la propagation des épandages de produits phytosanitaires depuis les vergers.

L'ensemble des espaces extérieurs des constructions devra faire l'objet d'un projet paysager soigné, intégrant la plantation d'essences locales et diversifiées favorable, d'une part à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et d'autre part à l'installation d'une faune locale (ainsi au lieu de proposer des plantations éparées sur une pelouse rases, les projets paysagers devront être variés et proposer des milieux multiples favorables à la biodiversité). Les projets d'aménagement pourront s'appuyer sur les exemples développés dans la brochure « milieu industriel, quelles solutions pour favoriser la biodiversité » annexé à la présente OAP pour intégrer à

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

Orientations d'aménagement et de programmation

minima trois aménagements en faveur de la biodiversité (par exemple : limitation de la pollution lumineuse, installation de gîtes à chauve-souris ou de nichoirs, plantation d'arbres fruitiers, mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts...).

Préservation des milieux les plus sensibles

La ripisylve du ruisseau d'Anglard et les zones humides qui l'accompagnent seront préservées : sorties du périmètre de la zone d'activité, elles devront conserver leurs qualités fonctionnelles et écologiques. Pour ce faire, une zone tampon sera aménagée en fond de parcelles bâties, en amont des zones humides et de la ripisylve, d'une part pour protéger ces zones sensibles et d'autre part pour compenser les pertes de terrains présentant un enjeu écologique modéré (friche rudérale sur la zone de remblai et de talus). Cette zone tampon pourra être matérialisée, par exemple, par une noue parallèle au cours d'eau et planté de végétaux au pouvoir autoépurateur important (saules pour les hydrocarbures et pesticides par exemple).

Les bassins de rétention à créer devront, dès leur conception, permettre la colonisation par une flore et une faune diversifiées grâce à un biotope propice. Ils devront à minima comprendre des pentes douces qui remontent vers la rive pour éviter que la faune s'y noie.

L'aménagement de la zone ne pourra débuter qu'une fois les conduites d'assainissement et le poste de refoulement remplacés et suffisamment dimensionnés.

Gestion du ruissellement et des pentes

Les espaces de stationnement pour les voitures devront être perméables. Dans la perspective de l'adaptation au changement climatique, ils devront par ailleurs être ombragés.

Pour compenser l'imperméabilisation des surfaces, des noues d'infiltration des eaux pluviales seront aménagées le long des voiries et au niveau des espaces de stationnement.

L'implantation de grands bâtiments et de vastes espaces de stationnement impliqueront des mouvements de déblais remblais pouvant être importants. Les talus générés devront être traités de façon qualitative. Ainsi, sont interdits : les enrochements, les bâches plastiques ou en géotextiles et autres revêtements artificiels. Au contraire, les talus seront plantés en privilégiant des végétaux aux systèmes racinaires qui favorisent le



La ripisylve du ruisseau d'Anglard à protéger



Bassin de rétention des eaux pluviales présentant une grande valeur biologique et paysagère (Nyon, en Suisse - source : Atelier Nature et Paysage)



Stationnement perméable et végétalisation du parking (zone commerciale d'Albi, 81)

maintien du sol. Ils peuvent toutefois être maçonnés lorsqu'ils sont à 90° ; dans ce cas ils seront enduit en respectant les teintes précisées dans le règlement écrit.

En lien avec la teneur en eau des sols, rappelons que la zone est soumise à un aléa moyen vis-à-vis du retrait gonflement des argiles, la réalisation d'une étude de sol à l'échelle globale du projet sera réalisée avant la commercialisation des terrains.



Intégration architecturale des bâtiments commerciaux par les teintes sombres des façades, l'association du bois et des motifs architecturaux homogènes entre les bâtiments (zone commerciale de Malemort, 19)



Exemples de qualité architecturale de bâtiments industriels en haut (Coopérative Laitière à Villard de Lans, 38) et artisanal en bas (menuiserie à Pleaux, 15)



Bâtiment d'activité qualitatif sur toutes ses façades (Rignac, 46)



Soin apporté sur une clôture haute (ZA à St Sulpice, 81)

Qualité des constructions, de leurs abords et entrée de ville

La participation à la qualité de l'entrée de ville sera assurée par l'intégration paysagère de la zone (aménagement paysager le long de la RD920) mais aussi par la qualité architecturale des constructions.

Le long de la RD920, le bâti sera implanté de sorte à limiter l'effet d'un front bâti continu. Des percées visuelles seront aménagées. Ceci assurera une transition entre les tronçons de la route départementale en amont qui sont plus rural, et en aval qui est plus urbain.

Les effets des percées visuelles ne doivent toutefois pas remettre en cause la construction d'une silhouette bâtie nette qui implique une proximité entre les constructions. Cette proximité participe également de la limitation de l'étalement urbain.

Les façades sur la RD920 seront traitées comme des façades nobles : utilisation de matériaux de qualité, créations d'ouvertures, enseignes éventuelles... et non pas comme des façades arrières.

L'ensemble des 4 façades devra faire l'objet d'un soin particulier. Une harmonie entre tous les bâtiments de la zone sera recherchée, notamment par des rappels de couleur, matériaux, formes...

Les espaces de stockage ne devront pas être visibles depuis la RD920.

Les équipements et locaux techniques (compteurs, boîtes aux lettres, blocs de climatisation, poste de transformation, locaux à poubelles...) devront faire l'objet d'un soin permettant leur intégration paysagère et architecturale.

Préservation des patrimoines agricoles et architecturaux existants

Les parcelles de vergers de la Borie Noire seront préservées car exclues du périmètre de la zone d'activité et reclassée en zone agricole.

Une étude de covisibilité depuis le château de Rieupeyroux devra démontrer que les nouvelles constructions ont un impact limité depuis cet élément de patrimoine exceptionnel. Cette étude devra être faite au moment du permis d'aménager et conduire à cette occasion à la rédaction d'un règlement de lotissement qui prendra en compte cette covisibilité via des règles spécifiques.