



## **Modification de droit commun du PLU d'Uzerche (M1)**

au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme

### **Rapport de présentation**

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX des Patureaux**

**Étude de dérogation à la règle d'inconstructibilité aux abords des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 et L.111-8 du code de l'urbanisme)**

**Mise à jour de l'évaluation environnementale**





## Sommaire

<b>OBJET DE LA MODIFICATION ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>5</b>
<b>RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DU PLU, ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES .....</b>	<b>7</b>
<i>Les orientations du PADD du PLU.....</i>	<i>7</i>
<i>Les autres plans et programmes.....</i>	<i>7</i>
<b>CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>9</b>
<b>DESCRIPTION DU SITE .....</b>	<b>15</b>
<i>Milieu physique .....</i>	<i>16</i>
<i>Les milieux naturels.....</i>	<i>17</i>
<i>Paysage et perceptions.....</i>	<i>21</i>
<i>Risques et nuisances .....</i>	<i>25</i>
<i>Les réseaux .....</i>	<i>25</i>
<b>DISPOSER DU FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>27</b>
<b>JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE .....</b>	<b>28</b>
<b>MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU .....</b>	<b>36</b>
A. <i>Création d'une OAP.....</i>	<i>36</i>
B. <i>Modification du règlement graphique .....</i>	<i>36</i>
C. <i>Modification du règlement écrit.....</i>	<i>38</i>
<b>EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>42</b>
<i>Modifications du règlement graphique .....</i>	<i>42</i>
<i>Création d'une OAP.....</i>	<i>44</i>
<i>Modifications du règlement écrit.....</i>	<i>44</i>
<b>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 .....</b>	<b>46</b>
<i>Prise en compte des nuisances.....</i>	<i>46</i>
<i>Prise en compte de la sécurité.....</i>	<i>46</i>
<i>Prise en compte de la qualité architecturale et de l'urbanisme.....</i>	<i>46</i>
<i>Prise en compte des paysages.....</i>	<i>47</i>
<i>Prise en compte de l'environnement .....</i>	<i>47</i>

<b>EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES LIMITER.....</b>	<b>49</b>
<i>Consommation d'espace .....</i>	<i>49</i>
<i>Incidences sur les milieux .....</i>	<i>50</i>
<i>Incidences sur Natura 2000 .....</i>	<i>53</i>
<i>Incidences sur les activités agricoles et forestières .....</i>	<i>53</i>
<i>Incidences sur le paysage .....</i>	<i>54</i>
<i>Incidences sur les réseaux .....</i>	<i>54</i>
<i>Incidences sur les risques et les nuisances .....</i>	<i>55</i>
<b>CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS POUR SUIVRE LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>56</b>
<b>MÉTHODES ET PRINCIPALES SOURCES POUR ÉTABLIR LE RAPPORT.....</b>	<b>57</b>

## **OBJET DE LA MODIFICATION ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

L'objet de la modification consiste à 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.

Par ailleurs, la frange est de la zone 2AUX est affectée d'une interdiction de construire dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la RD 920, axe classé à grande circulation. Lors de la conception de la zone des Pâturaux (qui s'étendait alors de part et d'autre de la RD 920), une demande de dérogation, au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, a été accordée, permettant les constructions au delà d'une bande de 10 m par rapport à l'axe de la RD 920. L'étude n'a pas été intégrée au moment de la dernière révision générale du PLU. Plutôt que de réintégrer cette étude en s'appuyant sur une procédure de modification simplifiée pour corriger une erreur matérielle, la commune souhaite adapter

l'emprise à réduire sur la seule frange de la future zone d'activité (réduite par rapport à l'étude initiale).

La commune d'Uzerche a approuvé la révision générale de son PLU le 3 mars 2021. Le document n'a pas encore fait l'objet de procédure d'évolution.

La présente procédure constitue la première modification de droit commun (M1) du PLU. Trois autres procédures d'évolution du PLU sont menées en parallèle :

- une modification simplifiée pour rectifier des erreurs matérielles (MS1) ;
- une modification simplifiée pour autoriser le changement de destination de bâtiments en zones A ou N (MS2) ;
- et une modification simplifiée pour modifier des règles écrites (MS3).

Cette procédure de modification (M1) est décidée par la délibération N°2022--03-05-1 du Conseil municipal le 6 juillet 2022. Elle fera l'objet d'une enquête publique.

La commune :

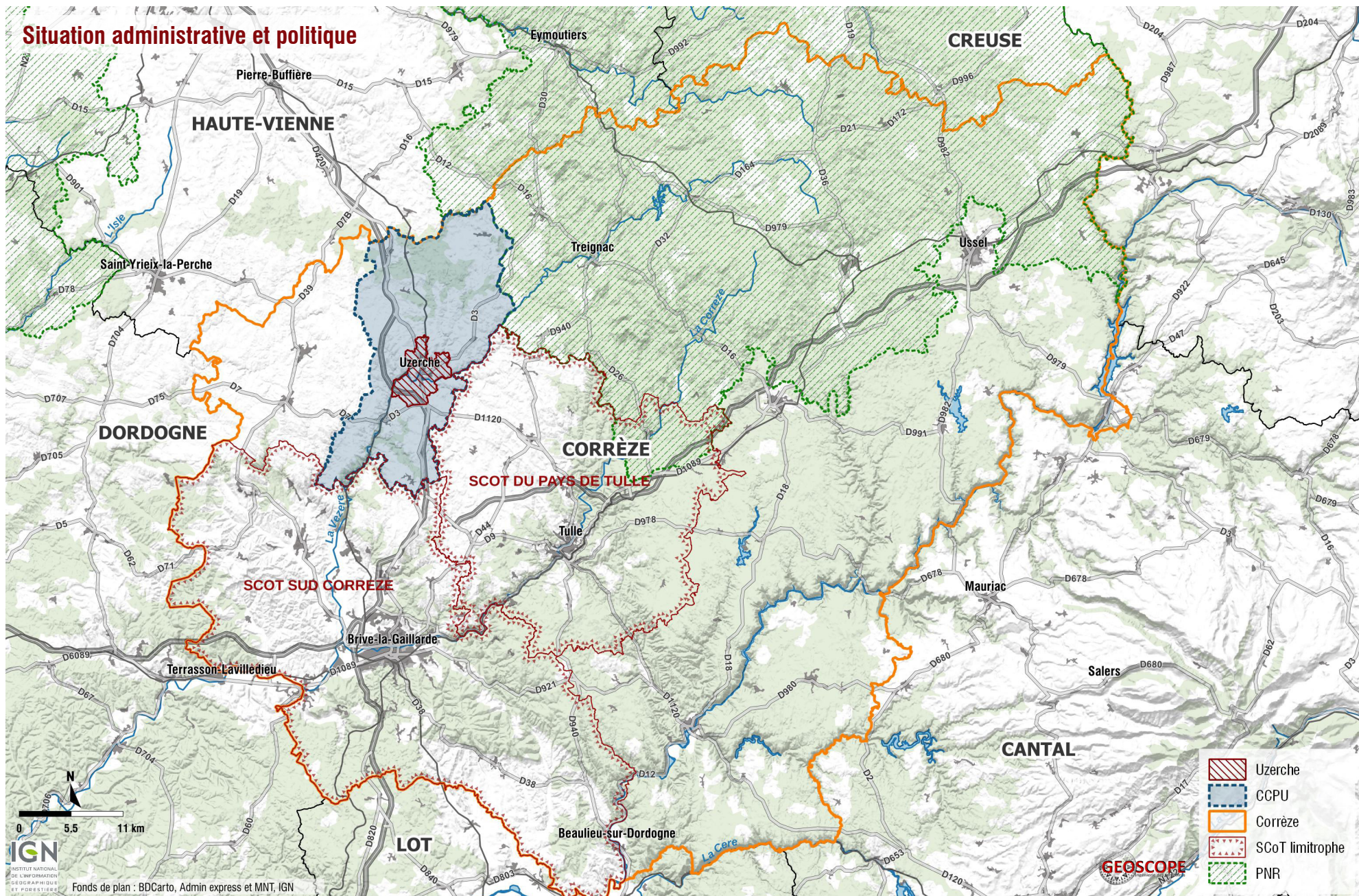
- n'est pas couverte par un SCoT opposable,
- est intersectée par la zone Spéciale de conservation du réseau Natura 2000 *Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24* (FR7401111).

En conséquence, la modification du PLU est effectuée suivant une procédure de droit commun (article L153-41) et fera l'objet d'une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT, (article L.142-5), d'une demande de dérogation pour réduire la bande d'inconstructibilité le long d'un axe à grande circulation (article L.111-8), et d'une évaluation environnementale.

Le présent document constitue :

- la notice explicative pour cette première modification (M1) ;
- le dossier de demande de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- l'étude pour réduire la bande d'interdiction de construire le long de RD 920 au droit de la future zone d'activité des Pâturaux 2 ;
- et la mise à jour du rapport environnemental au titre de l'évaluation environnementale.







## **RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DU PLU, ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

### **LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU**

Adopté en 2021, le PLU d'Uzerche décline 4 fiches action dans son PADD. Le projet d'ouverture de la zone des Pâturaux s'inscrit directement dans la fiche 3 : « *l'économie locale, indispensable prérogative d'un développement équilibré* » et dans son premier axe « *Un projet conjugué au développement et au maintien concomitant de l'artisanat et des services de proximité et de périphérie* ». Il conforte Uzerche en tant que ville pôle en étoffant le pôle commercial et artisanal des Pâturaux.

Indirectement, le projet doit contribuer aux autres orientations de développement, ou a minima ne pas les contrarier :

- 1/ *Intégrer le projet urbain à l'environnement* : le projet devra préserver le milieu naturel et les continuités écologiques, la ressource et le patrimoine hydriques, ainsi que les paysages et le patrimoine comme vecteur de la valorisation du cadre de vie ;
- 2/ *La structuration du territoire comme moyen d'attractivité* : l'offre commerciale et artisanale des Pâturaux doit participer à l'attractivité résidentielle de la commune.
- 3/ *L'économie locale, indispensable prérogative d'un développement équilibré* : le projet doit être compatible avec le maintien de l'activité agricole et de l'économie touristique.

- 4/ *L'affirmation du pôle centralisateur en termes d'équipements, mobilités et réseaux* : le projet, par sa localisation doit participer à l'optimisation des déplacements ; et dans sa conception, rationaliser les besoins en réseaux.

Concernant le développement économique industriel, 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 oeuvre du PADD d'Uzerche.

### **LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

En absence de SCoT opposable, le PLU d'Uzerche et ses évolutions doivent être compatibles ou prendre en compte les autres plans et programmes qui couvrent le territoire communal.

#### ***Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine***

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire. Ce document établi

quatre grandes priorités pour la mise en œuvre de cette stratégie :

- bien vivre dans les territoires ;
- lutter contre la déprise et gagner en mobilité ;
- produire et consommer autrement ;
- protéger notre environnement naturel et notre santé.

Uzerche y est répertorié comme un « pôle animateur d'espace de vie quotidien » dont l'échelle reprend le territoire de l'intercommunalité. La programmation des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes participe de la réponse à cet enjeu.

#### ***Le SDAGE Adour-Garonne***

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027 est un document d'orientation stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques défini à l'échelle des bassins versants de l'Adour et de la Garonne. Le territoire de la commune d'Uzerche en fait partie. Le SDAGE définit plusieurs principes fondamentaux d'actions. Concernant les aménagements urbains, il demande d'intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux. Le projet d'aménagement de la zone des Pâturaux 2 devra :

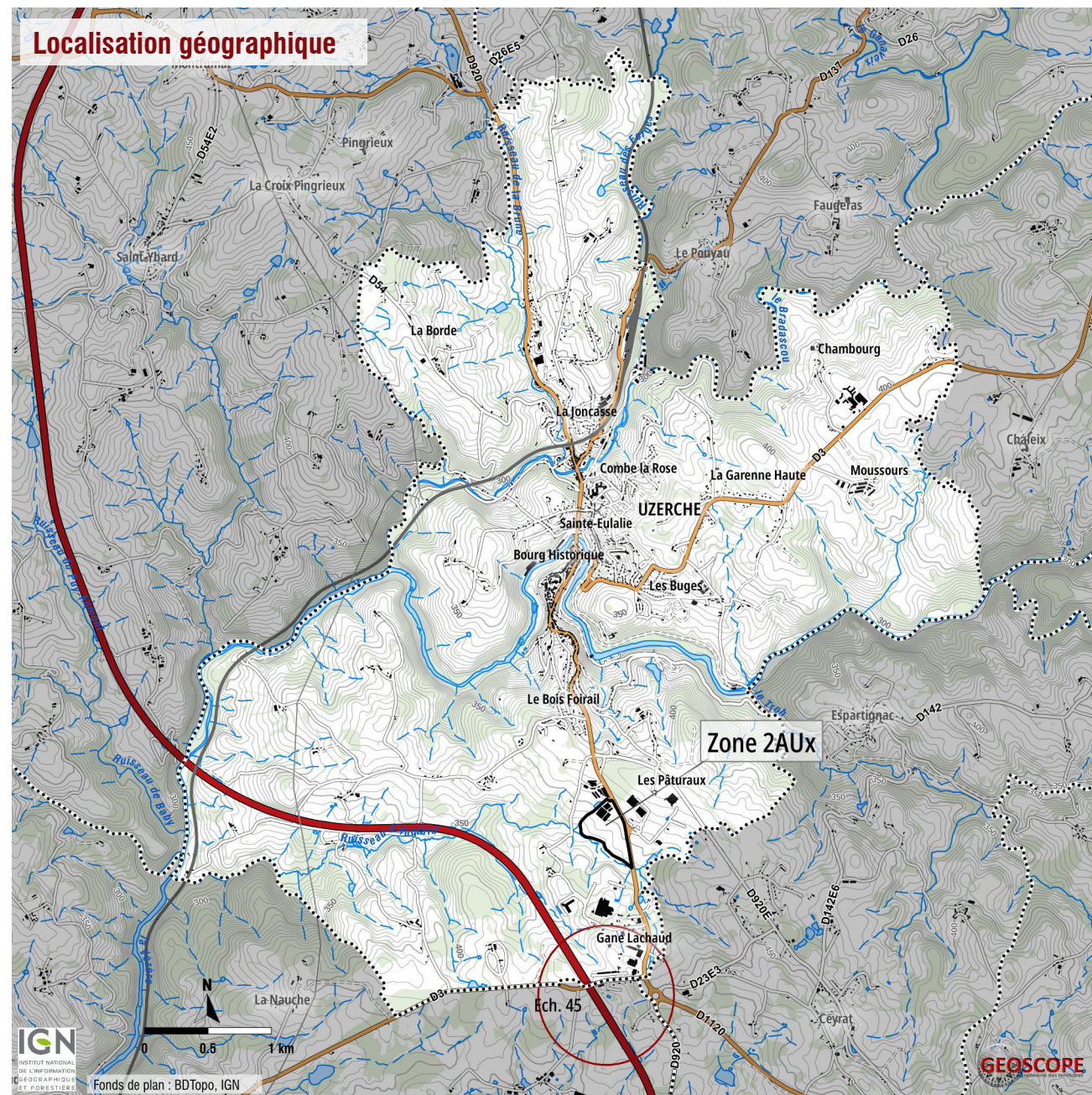
- limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial ;



- s'assurer d'une gestion durable de l'eau ;
- respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols ;
- prendre en compte les coûts induits liés à l'eau ;
- identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement.

### Le SAGE Vézère Corrèze

Uzerche est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vézère Corrèze, dont le périmètre a été arrêté en 2015. Le document à proprement parler n'a pas encore été arrêté.





## CONTEXTE TERRITORIAL

La commune d'Uzerche se situe au nord-ouest du département de la Corrèze : elle est traversée dans sa partie sud par l'autoroute A 20, accessible par l'échangeur n°45 au sud (situé sur la commune de Vigeois) et l'échangeur 44 au nord (commune de Salon-la-Tour), qui permet de rejoindre Limoges vers le nord en une demi-heure, Brive-la-Gaillarde vers le sud en vingt minutes et l'A 89 vers Bordeaux ou Clermont-Ferrand en moins d'un quart d'heure.

Uzerche appartient à la communauté de communes du Pays d'Uzerche avec 11 autres communes.

### *Situation géographique et développement urbain*

Uzerche occupe un plateau entre 270 et 440 m d'altitude. Celui-ci est traversé par la Vézère, son affluent le Bradascou, et le ruisseau de la Brune, qui ont incisé profondément le plateau et dessiné des vallées très étroites et sinueuses.

Le bourg ancien est localisé au centre géographique de la commune. Il occupe une situation de promontoire au cœur d'un méandre de la Vézère qui dégage un éperon rocheux orienté nord-sud. Une première extension ancienne (XIX<sup>ème</sup> siècle), le faubourg de Sainte-Eulalie, s'est développée sur la rive opposée de la Vézère, au nord du bourg, le long de la RD 920. Au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, les extensions urbaines successives, se sont réalisées globalement le long de la RD 920. L'agglomération d'Uzerche présente une enveloppe



Représentation schématique du centre-ville d'Uzerche depuis une photo aérienne de 1990 reproduite dans le rapport de présentation de la ZPPAUP (source de l'illustration : PLU applicable, Urbadoc)



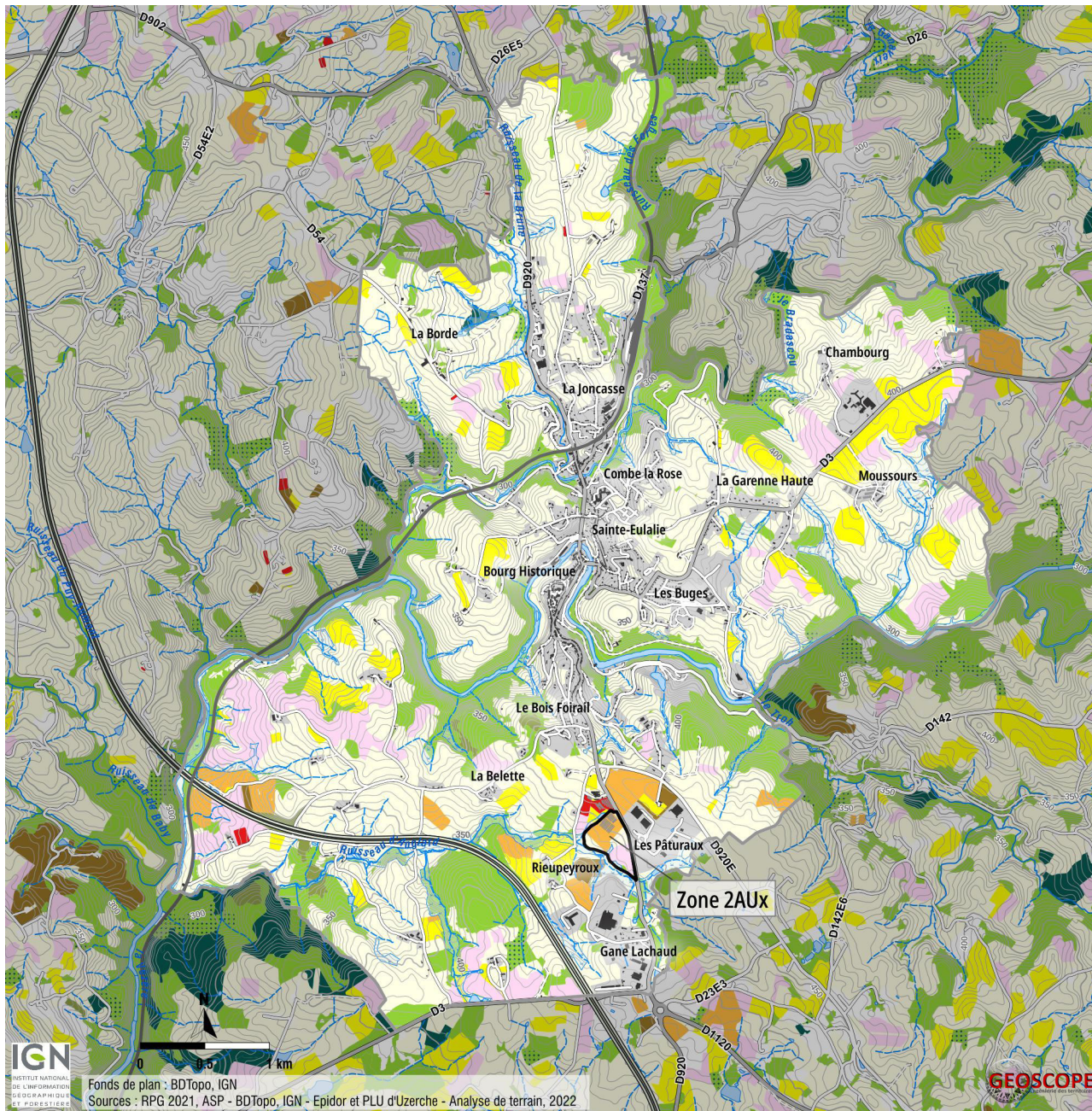
Le centre ville (source : <http://www.archeologie-paysage.org/>)



L'A20 au niveau de l'échangeur 45



## Les milieux écologiques



Espaces urbanisés

### Espaces cultivés

- Maraîchage
- Autres cultures annuelles
- Prairie temporaire et cultures fourragères
- Prairie permanente, lande et autres formations herbacées
- Noyeraie
- Verger

### Boisements

- Forêt de conifères
- Forêt de feuillus
- Forêt mixte
- Lande

### Milieux aquatiques et zones humides

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



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

### Rapport de présentation

urbaine globalement allongée du nord au sud, avec quelques extensions sur les plateaux ouest (Les Buges, Combe la Rose, La Garenne Haute...). L'urbanisation s'épaissit au sud, par l'aménagement des zones d'activités de Gane Lachaud et des Pâturaux. Elles sont implantées en jonction entre la RD 920 et l'A 20, afin de faciliter leur desserte et accès. Si le bourg et ses extensions constituent le principal noyau d'urbanisation, la commune présente par ailleurs un mode d'habitat dispersé, sur un territoire d'environ 2 300 hectares.

#### Démographie

L'évolution globale de la population d'Uzerche<sup>1</sup> depuis 30 ans connaît une série d'irrégularités qui traduit les variations d'un solde migratoire qui faiblit mais reste toutefois positif (entre 2 %/an entre 1990 et 1999 et 0,3 %/an entre 2014 et 2020), dans un contexte où le solde naturel est en permanence négatif (environ -1 %/an depuis 1990). Les données de la dernière décennie sur les populations légales indiquent respectivement pour les années 2009, 2014 et 2020, une population municipale de 3 226, 2 933 et 2 787 habitants.

<sup>1</sup> Source : Recensement de la population, INSEE

Uzerche	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1.2	0.9	0,5	-1,9	-0,8
- due au solde naturel en %	-1.1	-1.0	-0,9	-0,9	-1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.1	2.0	1,4	-1,0	0,3
Taux de natalité (‰)	8.4	6.7	6,6	7,0	7,1
Taux de mortalité (‰)	18.9	16.8	15,2	16,0	18,6

#### Activités économiques

Uzerche, mais aussi Vigeois, Perpezac le Noir ou encore Salon-la-Tour ont misé sur la présence des échangeurs de l'A20 pour développer des zones d'activités, aujourd'hui classées d'intérêt communautaire et qui sont administrées par la Communauté de Communes du Pays d'Uzerche.

L'activité agricole reste bien présente sur le territoire communal : avec 1 360 ha déclarés à la PAC en 2021, c'est près de 50% de la surface communale qui sont couverts par des prairies, cultures et vergers<sup>2</sup>. Les terres occupées par des cultures annuelles occupent près de 148 ha, soit plus de 6% de la superficie communale.

#### Milieux écologiques

Trois grandes familles d'écosystèmes fonctionnent sur le territoire communal dont elles occupent la plus grande partie :

- Les milieux aquatiques : le sol étant plutôt imperméable, le réseau hydrographique présente un chevelu dense ; les principaux cours d'eau sont la Vézère et son affluent le Bradascou, le ruisseau de la Brune affluent du

<sup>2</sup> Source : RPG 2022

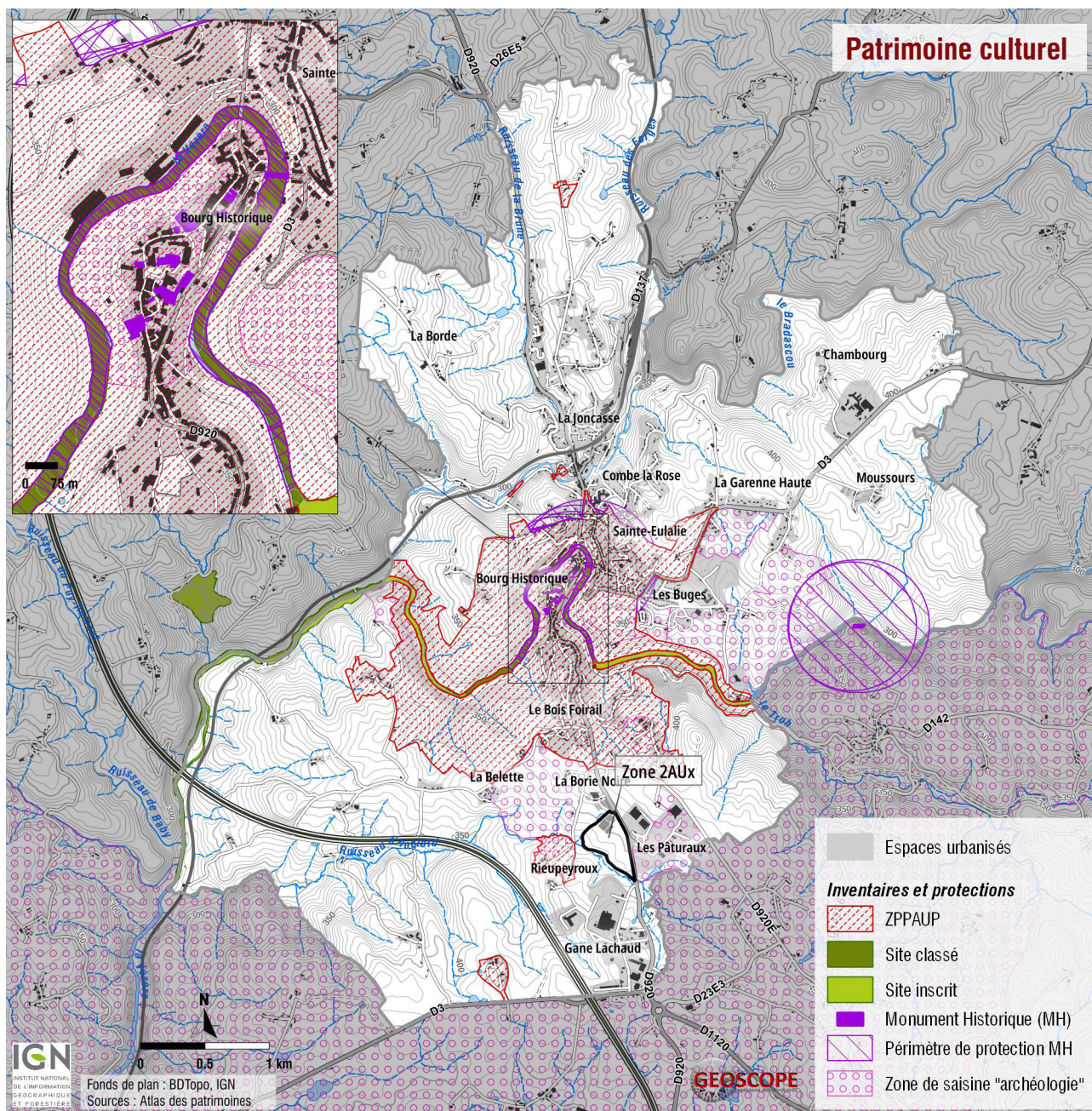
Bradascou ; quelques plans d'eau et mares égrènent également le territoire, il s'agit de retenues artificielles dont l'une résulte de l'exploitation de la carrière de granit, mais les autres sont principalement d'usage agricole.

- les milieux des prairies : les plus représentées (près de 37% de la surface communale) sont des prairies mésophiles dites « naturelles » car elles n'ont pas été retournées depuis au moins 5 ans ; comme d'une manière générale dans la région, elles sont en régression (898 ha en 2021 contre 986 en 2011) ; les autres prairies (quelques 5% de la surface communale) sont dites « temporaires », elles peuvent à tout moment être remplacées par une culture ; au sein de ces 2 grands types, les prairies humides se développent à la faveur des fonds où la nappe alluviale n'est souvent pas loin, ce sont potentiellement les plus intéressantes, elles occupent quelques 182 ha<sup>3</sup>, essentiellement en accompagnement des cours d'eau ;
- les milieux des forêts : les espaces boisés, qui couvrent environ 25 % de la surface communale<sup>4</sup>, s'inscrivent dans l'aire géographique de la série du chêne pédonculé et du chêne sessile, et dans la région forestière de la châtaigneraie limousine ; les formations boisées de cette région forestière sont largement constituées de forêts de feuillus (chênes, hêtres, tilleuls, aulnes, frênes, châtaigniers...) qui occupent 544 ha sur les 613 ha de forêt ouvertes et fermées sur le territoire d'Uzerche.

<sup>3</sup> Source : Inventaire des zones potentiellement humides, Epidor, 2015

<sup>4</sup> Source : BD Forêt, IGN





### Patrimoine culturel et naturel reconnu

La préservation d'un riche bâti médiéval et de son implantation au sein d'un méandre de la Vézère offre aujourd'hui une architecture et un paysage particulièrement qualitatifs qui ont justifié :

- le classement et l'inscription d'une douzaine d'édifices au titre des Monuments Historiques ;
- classement et l'inscription de la Vallée de la Vézère, respectivement dans sa traversée d'Uzerche et dans toute sa traversée de la commune au titre des sites ;
- puis la mise en oeuvre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Si l'essentiel de la richesse architecturale et paysagère se concentre autour du bourg, le périmètre de la ZPPAUP inclus également quelques hameaux / écarts, parmi ceux-ci, Rieupeyroux, situé à l'ouest du site d'étude. Ses qualités sont qualifiées d'exceptionnelles sur les plans architecturaux (le château) et paysagers (le parc et l'implantation dans le site) dans le rapport de présentation.

Au sein des milieux écologiques présents sur la commune, certains sont reconnus comme renfermant une richesse importante qui a mérité leur reconnaissance par des inventaires ou des protections.

En premier lieu se trouve la Vallée de la Vézère, Zone Spéciale de Conservation (ZSC), site qui couvre une superficie de 927 ha et un linéaire



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

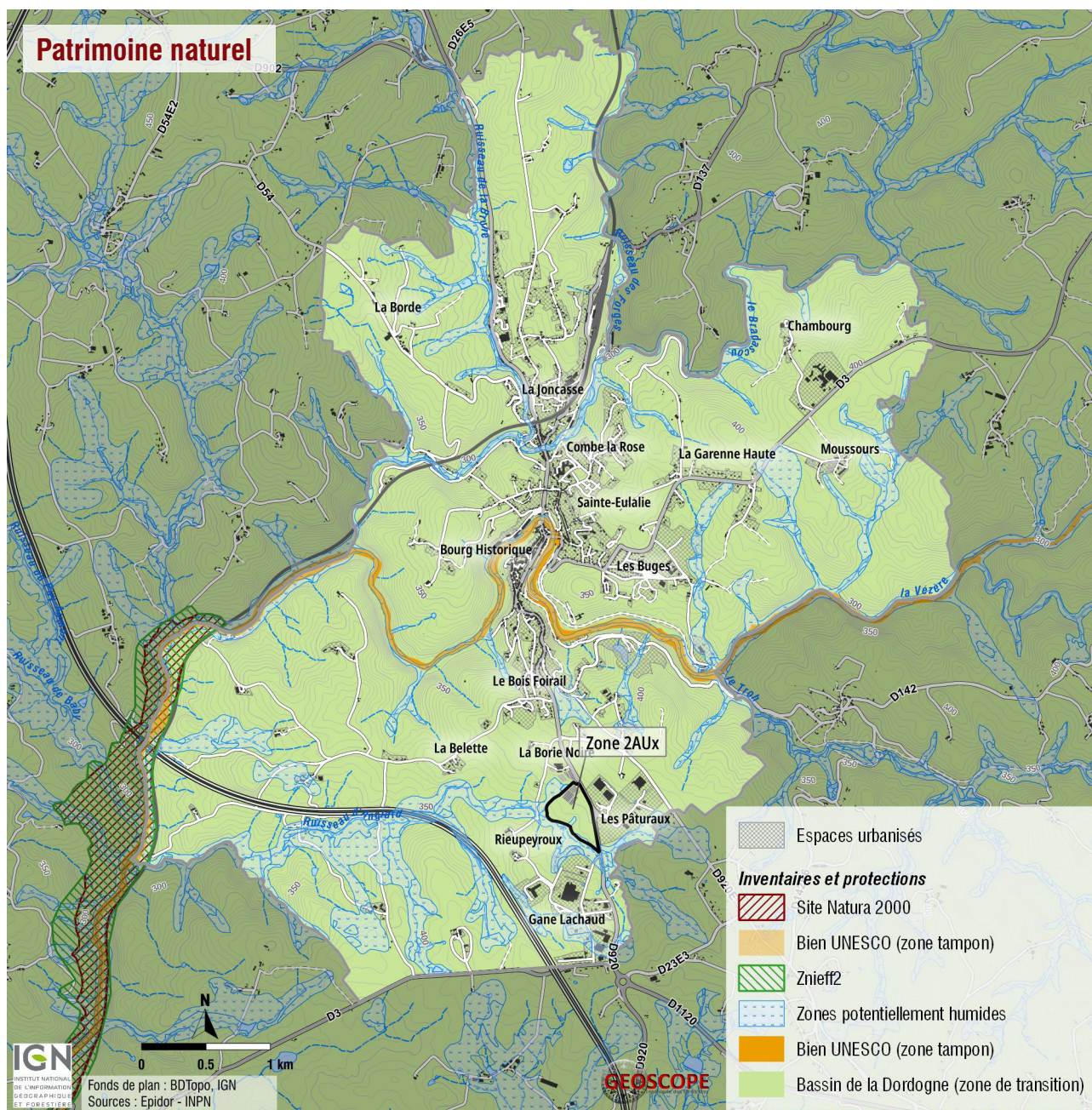
### Rapport de présentation

de rivière de 54 km. Uzerche s'inscrit dans la partie amont, constitué de gorges offrant des fortes pentes boisées disposant de nombreux habitats pour la faune. Les habitats forestiers sont diversifiés et certains sont probablement des vestiges de forêts peu perturbées par l'homme. Les actions prioritaires préconisées dans le DOCOB s'orientent vers la restauration d'habitats les plus menacés, principalement les landes sèches et les mégaphorbiaies (intervention urgente à court terme), et les pentes rocheuses avec végétation chasmophytique (intervention moins urgente mais indispensable).

Une ZNIEFF est également présente : la ZNIEFF de type II « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » sur laquelle est globalement appuyé le site Natura 2000.

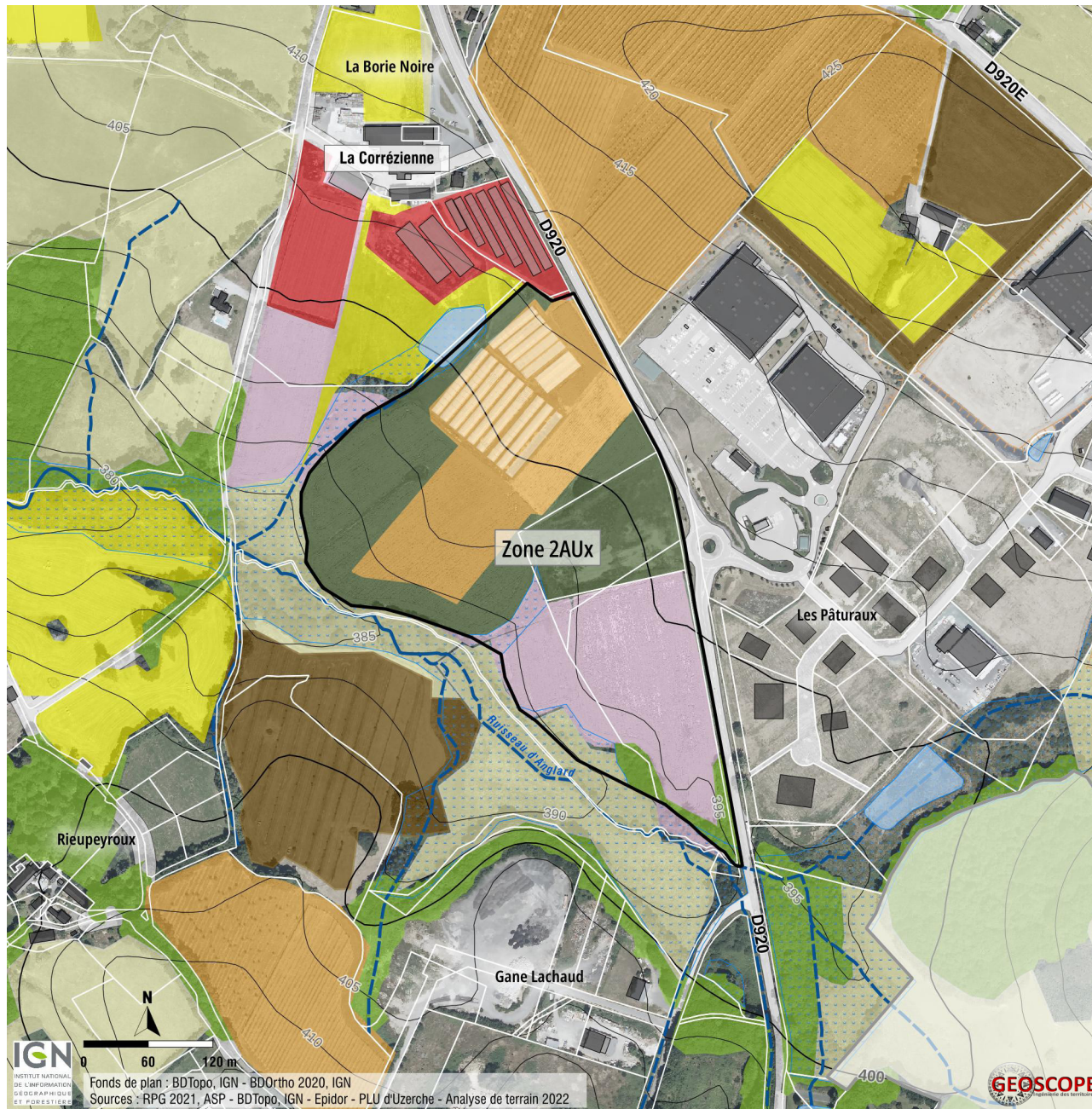
Rappelons enfin qu'Uzerche, comme tout le bassin versant de la Dordogne, est concernée par le site UNESCO « Bassin de la Dordogne », réserve de biosphère : en zone de transition pour tout le territoire communal, sauf le lit de la Vézère qui est en zone tampon. Cela implique :

- en zone tampon (qui entoure ou jouxte l'aire centrale) les activités sont « compatibles avec des pratiques écologiquement viables susceptibles de renforcer la recherche, le suivi, la formation et l'éducation scientifiques » ;
- dans l'aire de transition, « les communautés encouragent des activités économiques et humaines durables des points de vue socioculturel et écologique ».





## Occupation des sols et topographie



### Espaces cultivés

- Maraîchage
- Autres cultures annuelles
- Prairie temporaire et cultures fourragères
- Prairie permanente, lande et autres formations herbacées
- Noyeraie
- Verger
- Friche

### Boisements

- Forêt de feuillus

### Milieux aquatiques et zones humides

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



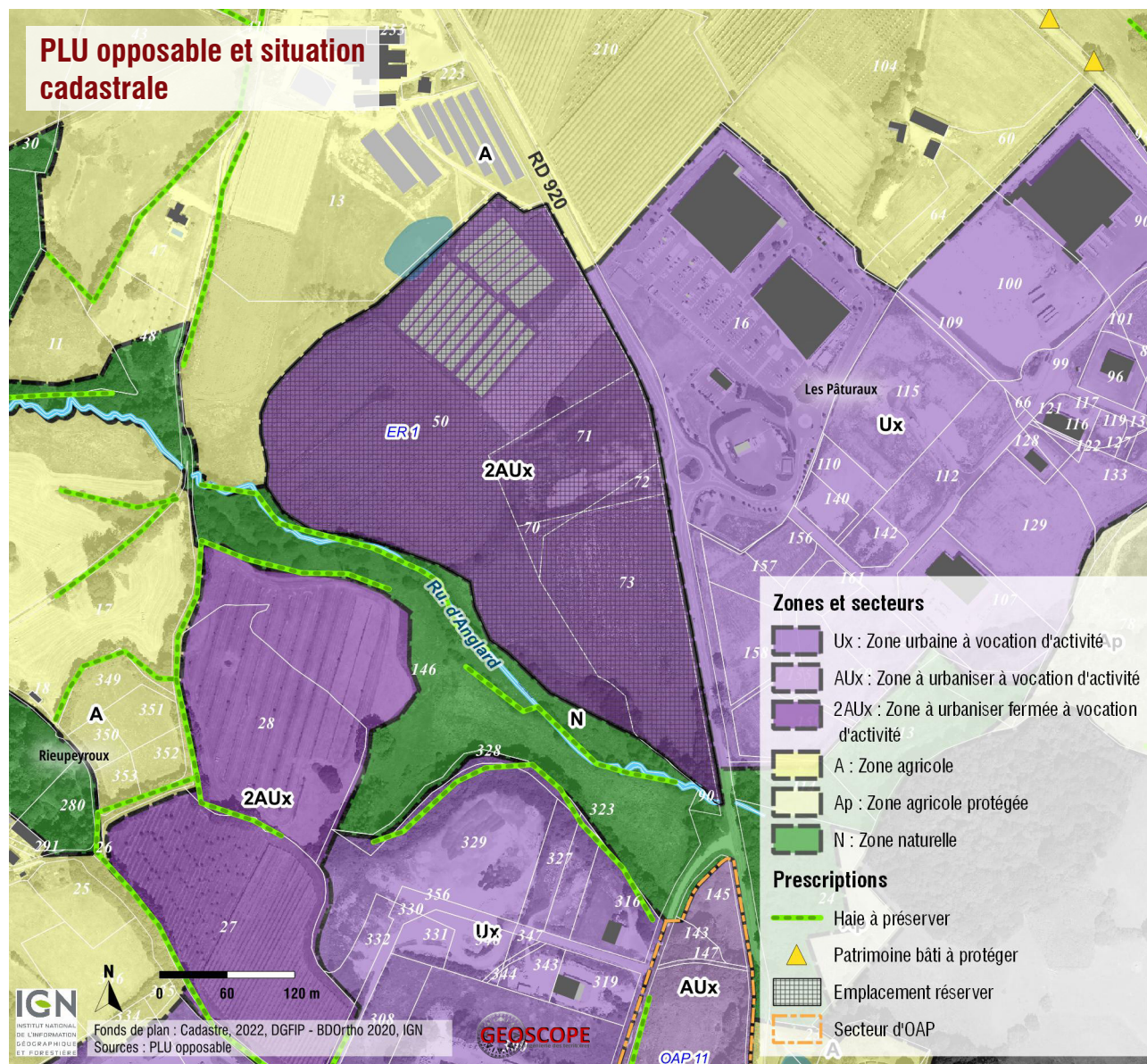
## DESCRIPTION DU SITE

La zone 2AUx existante depuis le PLU approuvé en 2021 et qui s'étend sur 11,8 ha, concerne les parcelles 70, 71, 72, 73 et 50 pour partie, de la section AX. L'ensemble du périmètre représente une surface de 10,9 ha. Les parcelles 71 et 72 sont propriété de la communauté de communes du Pays d'Uzerche. Les autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

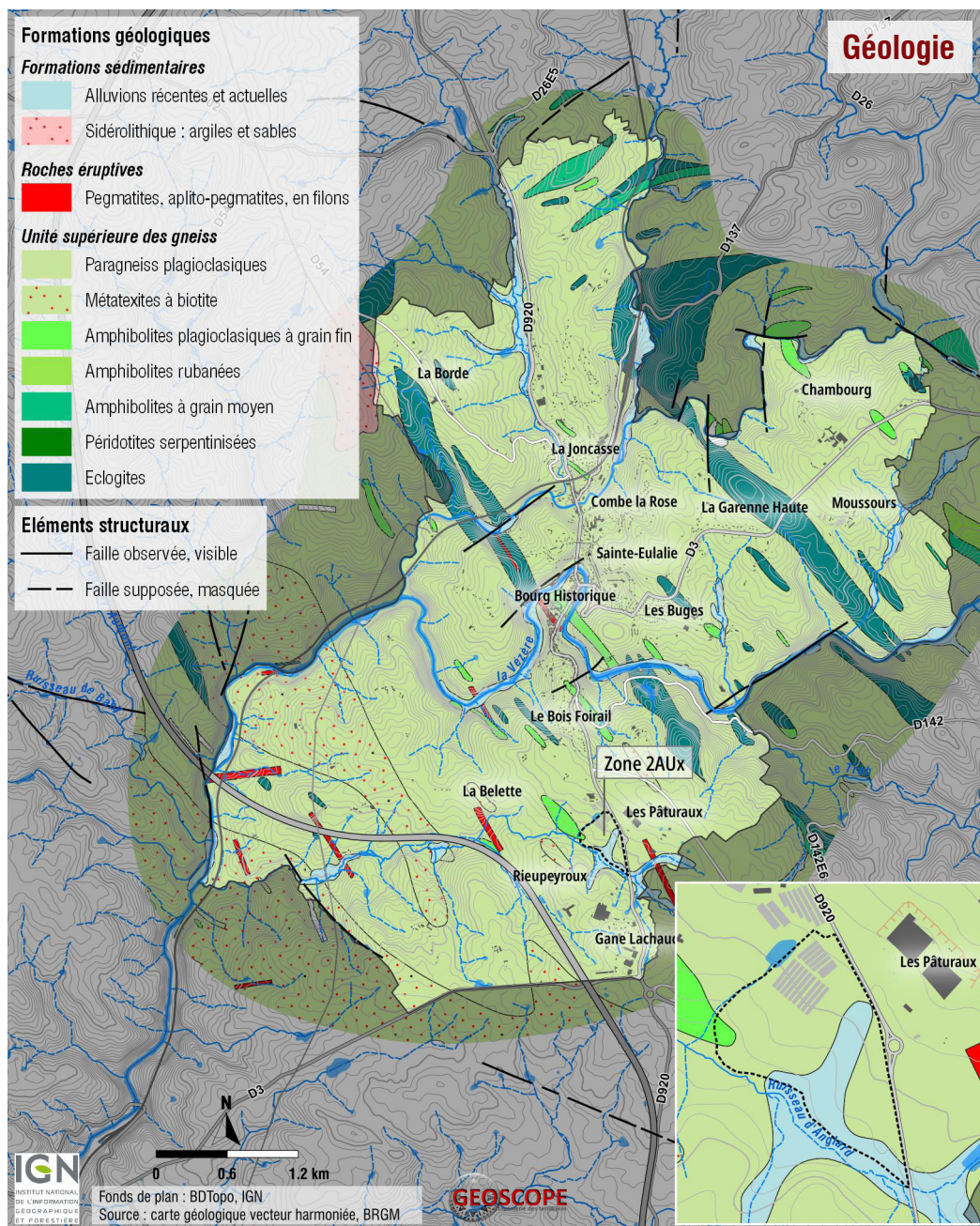
Les terrains sont situés le long de la RD 920, face à l'actuelle zone d'activité des Pâturaux, à 2 km à vol d'oiseau au sud du centre bourg d'Uzerche. Ils sont en continuité de la zone de la Gane Lachaud, situé plus au sud, dont ils sont séparés par le ruisseau d'Anglard et ses abords.

L'ensemble de l'emprise foncière a une forme triangulaire. Il est bordé :

- au sud-ouest par le ruisseau d'Anglard et sa ripisylve, qui les sépare de la zone de la Gane Lachaud dans la moitié sud, et d'espaces agricoles dans la moitié nord, occupé par des vergers de châtaigniers ;
- à l'est par la RD 920, puis par les terrains et bâtiments de la zone des Pâturaux ;
- au nord-ouest par des terrains agricoles, occupés principalement par des serres et des vergers sous abris ainsi que la ferme siège de l'exploitation et les locaux de commercialisation des produits de la ferme « la Corrézienne ».







- La limite nord de la zone 2AUX correspond sur sa moitié ouest à la limite du champ de céréales encore aujourd'hui exploité et sur sa moitié nord à la limite nord de vergers cultivés sous abris.

## MILIEU PHYSIQUE

La topographie du secteur, marquée par des ondulations, présente une pente globale vers le sud-ouest avec des altitudes variant de 405 m au nord-est à 385 m au sud-ouest. Le bas de la pente accueille le lit du ruisseau d'Anglard. Des éléments de micro relief jalonnent le site, en particulier :

- les remblais occupant les parcelles AX71 et AX72 issus de l'aménagement de la première zone des Pâturaux composent une plateforme située au maximum à environ 3,60 m au-dessus du terrain naturel ;
- un talweg longe la frange nord-ouest du site depuis le plan d'eau aménagé pour l'exploitation agricole qui l'entoure jusqu'au ruisseau d'Anglard, et parcouru par un cours d'eau intermittent ;
- un autre talweg, parallèle au premier et situé à peu près au milieu du site, se connecte au ruisseau d'Anglard ;
- le fossé routier de la RD 920 longe la limite est du site pour rejoindre également le ruisseau d'Anglard.

Les terrains s'inscrivent dans le sous-bassin versant du ruisseau d'Anglard, affluent de rive gauche de la Vézère où il se jette près de 4 km en aval du site du projet. Le ruisseau d'Anglard prend sa source environ 750 m à l'est du site.

Ici comme sur la quasi totalité du territoire communal, les formations géologiques sont des roches métamorphiques (gneiss, paragneiss). Peu perméables, elles favorisent le ruissellement. Dans nos régions tempérées, ces roches sont plutôt résistantes, mais subissent une dégradation donnant naissance à des arènes. Ces dernières, emportées par le ruissellement forment des colluvions puis des alluvions qui tapissent les fonds de vallons que l'on retrouve au niveau site.



## LES MILIEUX NATURELS

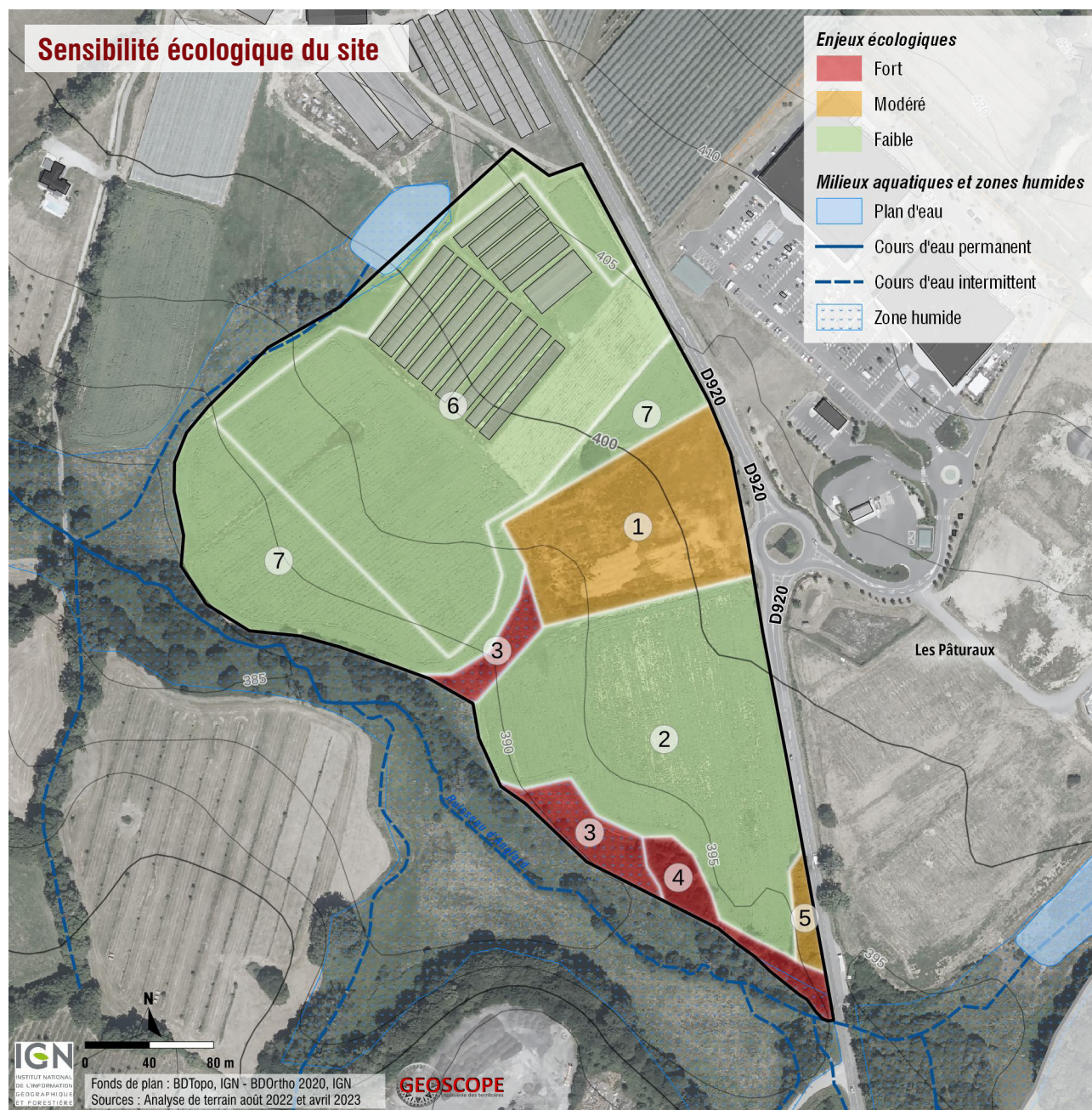
Dans l'état des lieux du PLU opposable, les terrains du projet apparaissent comme présentant un enjeu écologique très faible, mais la frange sud-ouest est matérialisée par un secteur de vigilance au regard des continuités écologiques.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet d'extension de la zone d'activités des Pâturaux, Julien Barataud, écologue expert, s'est rendu sur place en juillet 2022 et mars 2023 pour affiner les sensibilités écologiques des terrains.

Le site présente 7 ensembles de milieux naturels homogènes dont les enjeux en matière de sensibilité sont faibles à forts (cf. carte ci-contre) :

### *Friche rudérale avec dépressions humides (1)*

Les zones de remblais (1,3 ha) sont occupés par des friches rudérales accueillant une végétation pionnière comprenant notamment du Lotier corniculé, du Trèfle blanc, du Matricaire et la Vergerette du Canada. Les dépressions argileuses sont colonisées par une végétation plus hygrophile comprenant notamment du Jonc diffus, du Solicaire et des Saules. L'habitat présent est intéressant pour plusieurs espèces de passereaux en déclin : reproduction du Tarier pâle (famille observée en juillet 2022) et zone d'alimentation pour le Serin cini, le Chardonneret élégant et les Verdier d'Europe (espèces considérées comme vulnérables dans le liste rouge nationale des espèces menacées). Une diversité intéressante d'insectes orthoptères





est présente, avec des densités importantes de plusieurs espèces d'affinité méridionale et liés aux habitats pionniers (*Calliptamus italicus*, *Aiolopus thalassinus*, *Eumodicogryllus bordigalensis*, *Euchorthippus declivus*....). Les milieux naturels présents constituent un habitat de reproduction potentiel pour des amphibiens dans les dépressions plus humides, cependant l'investigation de terrain réalisée en mars 2023, après un épisode pluvieux, n'a pas permis d'observer d'amphibien. Si les habitats semblent potentiellement favorables, le terrain est sans doute encore trop artificialisé pour attirer les amphibiens. Cette zone présente un enjeu écologique modéré.



Friche rudérale avec dépressions humides

### ***Cultures annuelles (2)***

L'ensemble de cette zone est valorisé par une utilisation agricole. La totalité de la zone (2,7 ha) est déclarée en blé tendre d'hiver au RPG 2021. Cette culture annuelle de céréales présente un intérêt écologique faible.



Culture annuelle

### ***Mégaphorbiaie (3)***

La mégaphorbiaie est présente dans deux secteurs du site : au centre du périmètre du site (0,16 ha), en situation de talweg entre le champ de culture annuelle et le verger, et le long de la ripisylve du ruisseau d'Anglard (0,25 ha), au sud ouest de la « zone 2 » précédemment décrite. Ce milieu naturel présente un enjeu écologique fort. Cette zone humide avec une végétation de mégaphorbiaie est dominée notamment par l'Angélique sylvestre, le Salicaire, le Lotier des marais, la Menthe à feuilles rondes, l'Epilobe hirsute.... Les marges

sont colonisées par des ronces et des saules. Cet habitat est intéressant pour de nombreuses espèces d'insectes attirés par les plantes à fleurs. Il joue un rôle fonctionnel important pour la préservation de la qualité de la ressource en eau. Les projets d'aménagement devront assurer la préservation de ces zones humides, tout en évitant de modifier les conditions hydrologiques pour maintenir leur fonctionnalité.



Mégaphorbiaie



#### ***Ripisylve arborée (4)***

Le ruisseau d'Anglard est bordé d'une ripisylve arborée principalement constituée d'Aulnes glutineux, de Saules, de Frênes et de Peupliers noirs (0,25 ha). C'est un habitat important en tant que corridor écologique, habitat de reproduction et de chasse pour de nombreuses espèces de faune (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques....) et pour la protection des berges de cours d'eau. **Cette zone est à préserver, elle et à exclure du projet d'aménagement.**



Ripisylve arborée

#### ***Haie arborée (5)***

Dans la partie sud du site, la RD920 est bordée d'une haie arborée de Charmes avec des arbres assez jeunes et des strates assez peu diversifiées, ce qui en réduit son intérêt écologique. Cette haie a tout de même un intérêt en tant que corridor dans un contexte bocager assez dégradé. Dans le cadre du projet d'aménagement, il serait intéressant de

la conserver et d'assurer sa continuité par des plantations en bordure de zone d'aménagement.



Haie arborée

#### ***Vergers intensifs de pommiers (6)***

L'ensemble de cette zone est valorisée par une utilisation agricole. Elle occupe une superficie totale de 3,9 ha. Le verger a été récemment étendu au sud et à l'ouest d'une première plantation plus ancienne. Par la présence du filet de protection des arbres fruitiers, il est très présent dans le paysage ; marquant déjà largement son anthropisation.



Vergers intensifs de pommiers

L'intérêt écologique de ce secteur est faible. **En revanche les enjeux agricoles y sont forts, il conviendrait d'exclure ce secteur du projet d'aménagement.**

#### ***Friches nitrophiles (7)***

Une friche nitrophile occupe les abords immédiats du verger précédemment décrit (2,3 ha). Sa végétation est caractéristique de sols perturbés par le travail du sol et l'apport d'engrais. Sont présents principalement du Rumex crépu et à feuilles obtuses, du Chardon des champs et de la Matricaire. Elle ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

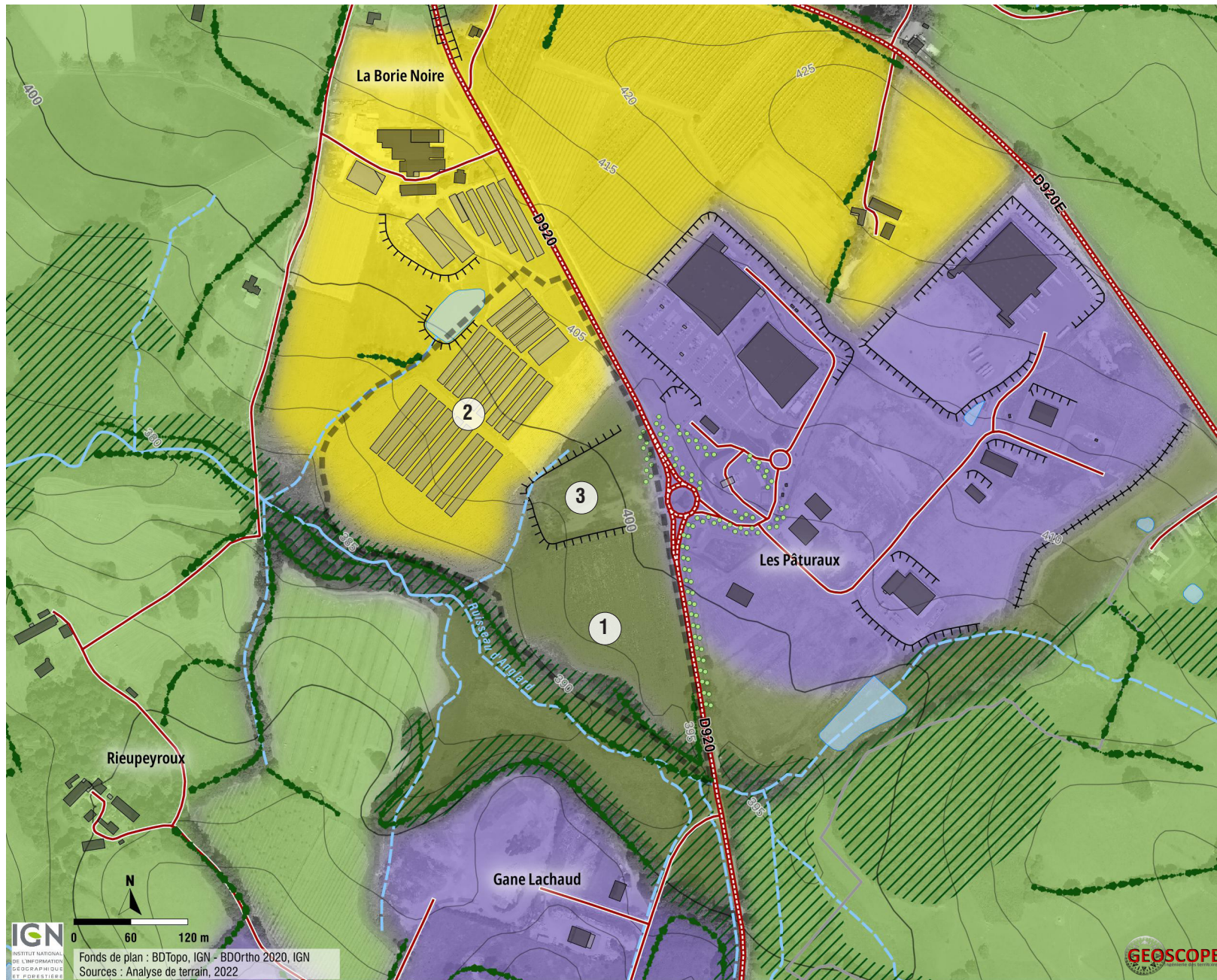
D'une manière générale, les enjeux écologiques les plus forts concernent les boisements (haies et ripisylve) et les milieux humides (cours d'eau temporaire et sources). La zone de remblais accueille des espèces d'affinité méridionale, rares à cette latitude qui constitue la limite nord dans sa répartition.















Friches nitrophiles



## Composants et enjeux paysagers



-  Emprise du projet
- Ambiances paysagères**
  -  Campagne parc
  -  Cultures intensives
  -  Industrielle et commerciale
  -  Espace vert d'interface
- Éléments structurants**
  -  Boisement arboré dense
  -  Haie
  -  Alignement paysager
  -  Talus marqué
  -  Fond de vallon
  -  Route structurante
  -  Voirie secondaire





Les plateformes de remblais sont en situation dominantes sur le site et bloquent la vue depuis la RD 920



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



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

## PAYSAGE ET PERCEPTIONS

### *Ambiances paysagères*

Le paysage dominant est celui d'une « campagne-parc » dont les composants paysagers (prairies pâturées, bosquets, haies vives, arbres isolés, plans d'eau...) renvoient l'image d'un vaste parc. Il s'appuie sur un relief légèrement vallonné, occupé par un bocage ancien discontinu doté de parcelles aux formes et aux tailles diverses, séparées par des boisements ou des bosquets et par un réseau de haies vives localement bien conservées.

Au sein de cette grande unité paysagère, 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 La Gane Lachaud au sud).

Le site du projet occupe une partie d'un versant du vallon du ruisseau d'Anglard en s'enfonçant vers le sud-est. Il n'occupe pas une situation de promontoire mais au contraire la majeure partie du site est peu visible depuis ces abords car situé légèrement en contrebas de la RD 920. Les secteurs les plus hauts (occupés, d'une part par les vergers sous abris, et d'autre part par les plateformes issus des remblais de construction de la première zone) sont les plus visibles.

La végétation située sur le versant opposé du vallon du ruisseau d'Anglard ferme le paysage côté ouest. Elle se présente comme une succession de plans

verticaux boisés ponctués d'ouvertures : prairies, cultures et hangars industriels situés sur la ZA de Gane Lachaud.

L'ambiance paysagère des parcelles du projet est relativement ouverte et s'organise en trois parties principales :

- la pointe sud (1) étant occupée par des cultures céréalières. L'ambiance y est ouverte. La ripisylve du ruisseau d'Anglard marque le fond de la perspective ;
- le nord du secteur est occupé par des vergers sous abris (2) qui s'étendent depuis la RD 920 jusqu'aux premiers arbres de la ripisylve du ruisseau d'Anglard (pour la partie sud du verger). Les arbres fruitiers surmontés de leurs filets de protection s'élèvent à environ 4 m au dessus du terrain naturel. Ils ferment ainsi visuellement le paysage et renvoient l'image d'une exploitation intensive du site. Lorsque l'on parcourt la RD 920, la vue est cadrée par les alignements des arbres fruitiers orientés nord-est/sud-ouest. L'ensemble du secteur est bordé de friche, résidu des anciennes cultures céréalières présentes sur le site.
- les plateformes issues des remblais d'aménagement de la première zone des Pâturaux (3), occupent le centre-est du secteur, en accès direct depuis le giratoire de la RD 920. Elles sont actuellement en friche. Les talus qui la bordent marquent fortement le paysage et créent une rupture dans le relief du terrain naturel.

Des secteurs de plus petites dimensions occupent le terrain et le ponctuent. Il s'agit :

- d'un secteur en talweg dans la partie centrale du site (entre les zones 2 et 3 décrites supra) ;
- de la partie de la ripisylve du ruisseau d'Anglard située sur les terrains du projet ; et qui ne constitue qu'une petite partie des milieux bordant le ruisseau. L'ensemble paysager (zone humide et ripisylve arborée) présente une grande qualité paysagère, tant par la diversité végétale présente que par l'effet de filtre visuel qu'il constitue.

Le site est bordé à l'est par la RD 920 et la zone des Pâturaux 1 qui renvoie une image classique de ce type de tissu bâti : successions de plateformes imperméabilisées, accueillant parkings et hangars commerciaux. La zone des Pâturaux 1 ne présente pas de qualité urbaine ou architecturale notable ; toutefois, un aménagement paysager le long de la RD 920, a été récemment réalisé afin d'en limiter

son impact visuel. Aussi modeste soit-il, la qualité de cet aménagement est à noter tant par la variété des essences choisies que par l'accompagnement de la zone qu'il propose : marquage de l'entrée de la zone par un épaississement de la végétation, ou plantation non linéaire des sujets arborés renvoyant vers une implantation de haie arbustive spontanée par exemple.

### *Perceptions sur le site*

Dans ce contexte, les perceptions sur le site sont variées :

- d'abord largement ouvertes puis limitées par les plateformes puis les vergers couverts depuis la RD 920 en allant vers Uzerche ;
- d'abord limitées par les vergers couverts puis les plateformes puis largement ouvertes depuis la RD 920 en venant d'Uzerche ;
- depuis la limite nord ouest et la Borie Noire, le secteur se situe en second plan ; les vues étant limitées par les parcelles agricoles, le relief et la



Vue sur le site depuis la zone des Pâturaux 1



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

### Rapport de présentation

haie d'arbres de hautes tiges bordant le chemin communal reliant Rieupeyroux ;

- limitée par la végétation haute depuis le vallon opposé du ruisseau d'Anglard au sud du secteur (secteur de Rieupeyroux).

La topographie limite la vue sur le secteur du projet depuis les plateformes et voies de la zone des Pâturaux 1. Toutefois, l'impact visuel actuel des vergers sous abris illustre celui des futures constructions (qui seront légèrement plus hautes), qui ne sera pas négligeable, bien que moins important que celui des actuels bâtiments de la zone de Gane Lachaud occupant une situation dominante.

#### *Approche depuis la sortie 45 de l'A20*

Les terrains sont bordés sur leur limite est par la RD 920. Cette voie est une pénétrante d'Uzerche depuis l'autoroute. La section du secteur des Pâturaux s'inscrit dans un parcours plus long, de presque 3,4 km entre le rond point de la sortie n°45 de l'A20 et le centre bourg d'Uzerche. L'ensemble du parcours est globalement marqué par l'urbanisation. Toutefois, il traverse des paysages et ambiances paysagères différentes, marqués par la présence ou non de constructions. Alors que le tronçon le plus au sud (entre le giratoire et l'ancienne usine Legrand) présente une ambiance mixte agricole et industrielle, le tronçon amont au terrain du projet est bordé de végétation haute et relativement dense, donnant l'impression de traverser un boisement. Le site apparaît alors de façon contrastée par rapport au

paysage le précédant : larges ouvertures visuelles, sortie rapide d'un espace fermé et couvert. L'aménagement paysager récemment réalisé, lorsqu'il sera développé limitera ce contraste visuel. Une attention particulière devra être portée à l'accompagnement paysager de la zone des



Vue depuis la RD 920 au niveau de Gane Lachaud en direction du nord



Vue depuis la RD 920 en descendant dans le vallon de l'Anglard



Arrivée sur le site depuis la RD920

Pâturaux 2 pour limiter le contraste trop fort entre la zone boisée et le secteur urbanisé et ainsi participer à la qualité de l'entrée de la ville.

#### *Approche depuis le bourg d'Uzerche*

Depuis Uzerche, la transition entre espace urbanisé et agricole est plus étalée (bourg ancien dense, puis zone pavillonnaire avant d'arriver sur les structures agricoles de types vergers et serres). Ainsi, l'arrivée sur la zone des Pâturaux et moins contrastée.

Les terrains de la ZA s'inscrivent dans un espace rural dont les mutations enregistrées depuis le début des années 1970 ont profondément modifié le paysage environnant du site. D'un espace à vocation essentiellement agricole (prairies, espaces



Vue depuis la RD 920 en sortie du bourg d'Uzerche



Vue depuis la RD920 en arrivant sur la ferme « La Corrézienne »



cultivés, vergers, fermes), les alentours du site acquièrent des vocations industrielle et artisanale et, dans une moindre mesure, résidentielle.

### **Les abords du site**

Les premières constructions aux abords du site sont relativement anciennes. La carte du Cassini (XVIII<sup>ème</sup> siècle) fait apparaître les lieux dit de La Borie Noire et de Rieupeyroux. Le château de Rieupeyroux et ses abords (parc arboré, ferme et grange) sont inscrits dans la ZPPAUP d'Uzerche et ont fait l'objet d'un inventaire à ce titre. Une attention particulière devra être portée aux enjeux de covisibilité avec les futures constructions. Il est probable qu'au sein de l'ensemble bâti de la Borie Noire certains bâtiments (grange) datent de cette époque. Toutefois, les documents historiques ne permettent pas de l'affirmer. La Borie Noire (La Corrézienne) se présente aujourd'hui comme un amas de constructions d'époque et de style différents. Les hangars et les serres du début du XXI<sup>ème</sup> siècle sont juxtaposées à des granges plus anciennes. La maison d'habitation datant du début XX<sup>ème</sup> siècle marque l'entrée de l'exploitation.

Le site et ses abords ne connaissent pas de modifications profondes jusqu'aux années 1970. Au début de cette décennie, une première construction industrielle apparaît (usine Legrand), dans le secteur de Gane Lachaud, à environ 1 km au sud du site, le long de la RD 920. Cette construction marque le démarrage de l'aménagement de ce qu'on appelle aujourd'hui la zone de la Gane Lachaud.



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



Soin dans les détails des abords du château et petit patrimoine



Ferme de la Borie Noire (la Corrézienne)

L'aménagement de la zone dite des Pâturaux 1, située de l'autre côté de la RD 920, a démarré en 2011/2012 par l'aménagement du giratoire sur cette même voie.



ZA des Pâturaux 1

C'est donc bien à partir du début des années 2000 (avec l'installation de serres autour des bâtiments anciens de la borie Noire) puis des années 2010 avec l'arrivée des premiers bâtiments commerciaux et industriels que le secteur a connu de profondes modifications.

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.

## **RISQUES ET NUISANCES**

Si la commune d'Uzerche est concernée par 2 risques majeurs (rupture de barrage et inondation), ceux-ci n'impactent pas le site du projet.

Le site est toutefois concerné par un aléas moyen à faible de retrait-gonflement des argiles ; l'aléa moyen couvre les 3/4 sud-est du site en lien avec les dépôts alluviaux et colluviaux qui tapissent le fond des vallons et pour lesquels il est appliqué un tampon de 100 m de part et d'autre du talweg.

A proximité du site, plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ont été identifiées. La plupart sont situées sur la ZA de Gane Lachaud (Colas, GLS, Lafarge béton, salaison d'Uzerche et Syttom 19), une autre est située sur la ZA des Pâturaux 1 (Transports Verlhac).

Trois principales nuisances ou risque de pollution sont identifiées en lien avec :

- la RD920 : la circulation routière génère du bruit et des émissions de polluants atmosphériques ; elle peut également être source de danger et de pollution en cas d'accident ;
- les entrepôts ou activités où sont manipulés des produits toxiques ou polluant : en cas d'accident ou d'incendie, une pollution des sols ou de l'air constitue le principal risque ; des bassins tampons sont aménagés dans les zones d'activités pour limiter ce risque ;
- les vergers de fruitiers : l'utilisation de produits phytosanitaires (en agriculture conventionnelle, par exemple, les pommiers peuvent recevoir

plus de 35 traitements par an) est source de pollution qui peut impacter l'environnement comme les riverains.

## **LES RÉSEAUX**

Le bureau d'études Colibris est chargé d'établir la faisabilité technique de l'aménagement du site.

### ***L'eau potable et la défense incendie***

Le plan d'adduction d'eau potable annexé au PLU d'Uzerche arrêté le 26 juin 2019 fait apparaître une canalisation d'eau potable le long de la RD 920. L'approvisionnement de la zone pourra s'effectuer par cette canalisation.

Ce même plan indique la présence d'une borne incendie au nord de la Borie Noire. La ZA des Pâturaux 1 est aussi couverte par la défense incendie.

L'alimentation en eau potable provient d'une prise dans la Vézère en amont du bourg. Le prélèvement autorisé est de 12 400 m³/j sur 22 h. En 2023 (dernier RPQS), 22 517 habitants étaient desservis et le rendement du réseau de distribution était de 66% avec un volume prélevé de 2 088 603 m³. Sur les 54 prélèvements effectués en 2023, tous présentaient une qualité conforme en microbiologie comme en physico-chimie.

Les terrains du projet ne sont pas concernés par des périmètres de protection de captage. Les captages les plus proches sont situés à environ 300 m en amont du site.

### ***L'assainissement des eaux usées et pluviales***

Le plan du réseau d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales annexé au PLU d'Uzerche en vigueur fait apparaître une canalisation de refoulement le long de la RD 920. Le raccordement de la zone des Pâturaux 2 sur le réseau public peut être envisagé via un poste de refoulement implanté à quelques mètres au sud du site en bordure du ruisseau d'Anglard. Toutefois, ce poste de refoulement est saturé, notamment lors d'épisodes pluvieux.

Les eaux pluviales qui ruissellent actuellement sur le site rejoignent le ruisseau d'Anglard, directement ou via son petit affluent de rive droite qui constitue la limite d'emprise du site du projet.

### ***L'électricité et les communications***

Un poste de transformation est déjà implanté sur le site. Des fourreaux ont été laissés en attente sous RD920 lors de la réalisation du giratoire<sup>5</sup>.

Le réseau téléphonique et le réseau « fibre » sont disponibles en limite de la zone le long de la RD 920.

### ***La voirie***

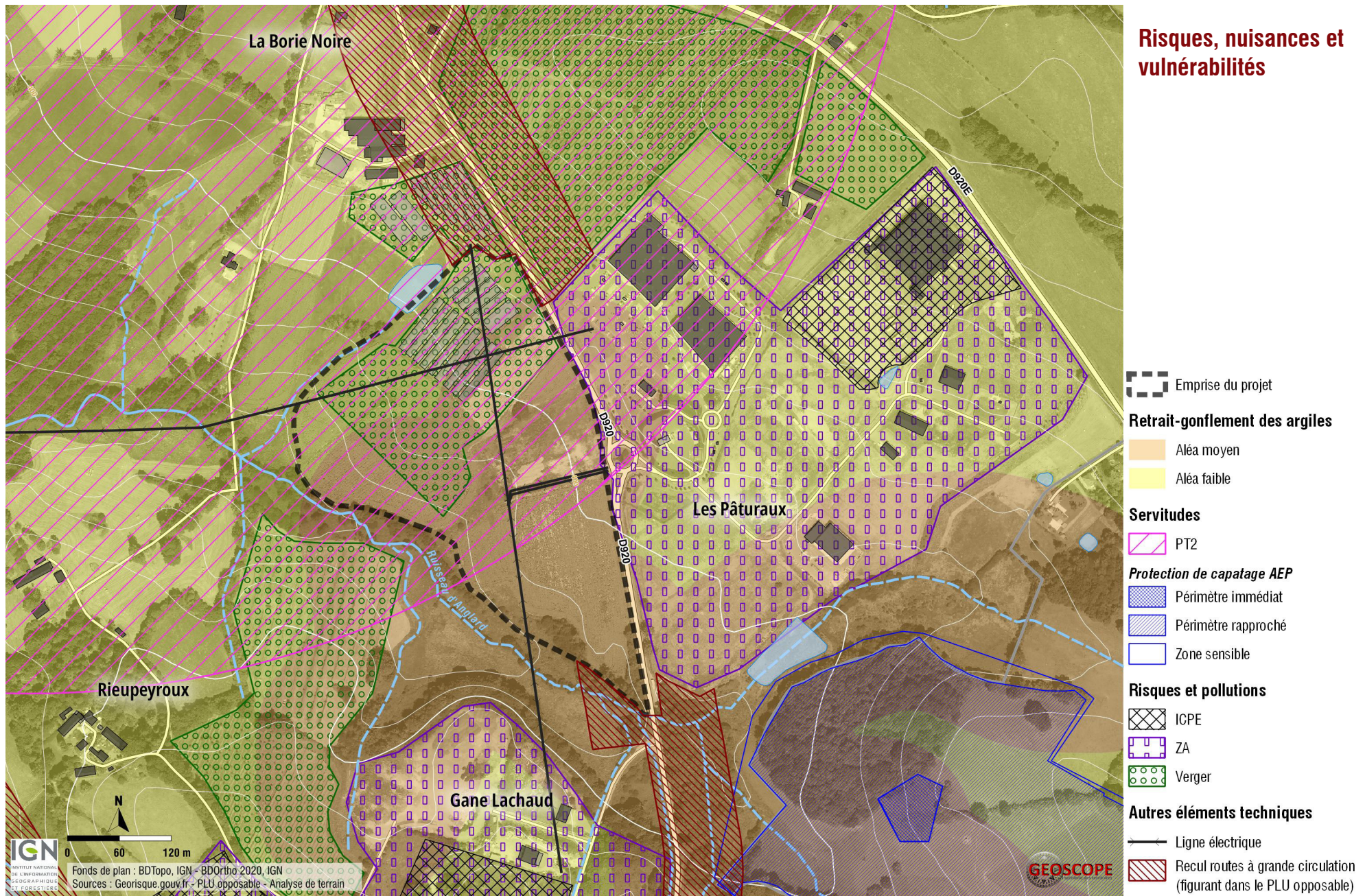
La zone est accessible par le giratoire implanté sur la RD 920 face à la ZA des Pâturaux 1.

Cette voie supporte un trafic de l'ordre de 5 300 véhicules/jour dont 2,5 % de poids lourds<sup>6</sup>. Elle est classée en « réseau de liaison » par le Conseil départemental, pour son rôle de liaison

<sup>5</sup> Source : compte-rendu de réunion «réseau» du 12/02/2024.

<sup>6</sup> Source : Conseil départemental, comptage en 2020.







entre les principaux pôles du département. A ce titre, le Conseil départemental impose son avis sur les aménagements hors agglomération ; a fixé un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la route et n'autorise pas la création de nouvel accès pour la desserte de nouvelles constructions (en dehors des agglomérations) sauf pour des opérations importantes accompagnées d'un aménagement de carrefour spécifique. Aujourd'hui, un seul accès est autorisé par le département, il s'effectue par le giratoire actuel sur la RD 920.

La RD 920, itinéraire de délestage du trafic de l'A20, est classée Route à Grande Circulation (Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009), imposant un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, une étude de dérogation à l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme a été réalisée dans le périmètre de la zone AUxc du PLU antérieur à la révision générale approuvée en 2021. Cette étude préconisait un recul de 10 m par rapport à l'axe de la RD 920.

### **Les déchets**

Les déchets sont gérés par le SIRTOM de la Région de Brive. Ils seront enlevés par les services locaux d'enlèvement des ordures ménagères. Pour les types de déchets plus spécifiques ne pouvant être enlevés, ils seront éliminés par acheminement vers les filières adéquates par les pétitionnaires.

## **DISPOSER DU FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE**

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. Les zones d'activités d'intérêt communautaire ne présentent presque plus de potentiel pour accueillir de nouveaux projets, la quasi-totalité du foncier étant vendu ou réservé. De plus, les emprises foncières disponibles restantes sont :

- résiduelles et/ou privées,
- et/ou de petites superficies,
- et/ou avec des accès contraints.

De nombreuses demandes, soit pour des superficies plus grandes, soit pour des terrains présentant une bonne visibilité commerciale, parviennent aujourd'hui à la Communauté de communes sans pouvoir être satisfaites.

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.

La Communauté de communes du Pays d'Uzerche est en effet compétente en matière de développement économique, notamment pour l'acquisition, la constitution et la gestion de réserves foncières déclarées d'intérêt communautaire, à savoir les terrains destinés à recevoir des équipements à vocations économique, technique ou de service.

La zone 2AUx des Pâturaux 2 occupe actuellement environ 11 ha. L'analyse de l'état initial a permis de confirmer une forte sensibilité écologique dans la frange sud-ouest du site qui longe le ruisseau d'Anglard avec la présence de zones humides de type mégaphorbiaie et de ripysilve arborée sur près de 7 000 m<sup>2</sup>, et des enjeux agricoles forts sur presque 6,2 ha. En conséquence, la Communauté de communes propose de limiter l'ouverture à l'urbanisation seulement sur les terrains qui présentent de moindres enjeux : la plateforme en remblais qui lui appartient et les terrains situés au sud occupés par des cultures annuelles. L'emprise de la future zone d'activité économique ne s'entendra donc que sur 3,9 ha.

Malgré la forte réduction de la surface initiale, cette zone des Pâturaux 2 présente encore plusieurs

## JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

critères favorables à son développement ; critères auxquels ne répondent pas, ou que partiellement, les autres terrains encore disponibles :

- zone proche des axes routiers majeurs : accès à l'autoroute A20 via l'échangeur 45 situé à 1,5 km au sud de la zone, axe structurant au niveau national ; desserte par la RD 920, liaison entre les principaux pôles du département ;
- zone à la fois proche de la centralité du territoire (centre-ville d'Uzerche), et à proximité immédiate de deux zones d'activités majeures existantes, les Pâturaux en face et la Gane Lachaud au sud ;
- très forte visibilité commerciale.

Les entreprises attendues seront du même type que celles présentes sur la zone des Pâturaux 1 située en face : entreprises commerciales de grands gabarits et entreprises industrielles ou artisanales incompatibles avec un voisinage résidentiel.

Un porteur de projet a d'ores et déjà manifesté son intérêt pour s'installer sur cette zone, il s'agit de l'entreprise de vente de matériaux de construction déjà installée sur Les Pâturaux 1 qui souhaite développer son activité.

La Communauté de communes administre 5 zones d'activités situées le long de l'autoroute A20 pour une surface totale de 97 hectares :

- ZA de Beausoleil à Salon la Tour,
- ZA La Gane Lachaud à Uzerche,
- ZA des Pâturaux 1 à Uzerche,
- ZA de Mas du Puy à Vigéois,
- ZA Porte du Midi à Vigéois.

Au delà de ces zones d'activités, les communes disposant d'un PLU ont classé 20 sites en activité (type Ux ou AUx) cumulant 160 ha (120 en U et 40 en AU).

Sur ce potentiel global, ne restent disponibles que 13,1 ha sur 10 unités foncières allant de 2000 m<sup>2</sup> à 4,3 ha. Elles sont cartographiées pages suivantes.

Dans ce potentiel global, ne sont pas comptabilisés 5,3 ha correspondant à 9 sites, situés dans le périmètre d'entreprises existantes et par conséquent réservés à leur extension exclusivement.

En revanche, dans ce potentiel global, restent comptabilisés des secteurs disponibles bien que soumis à de fortes contraintes :

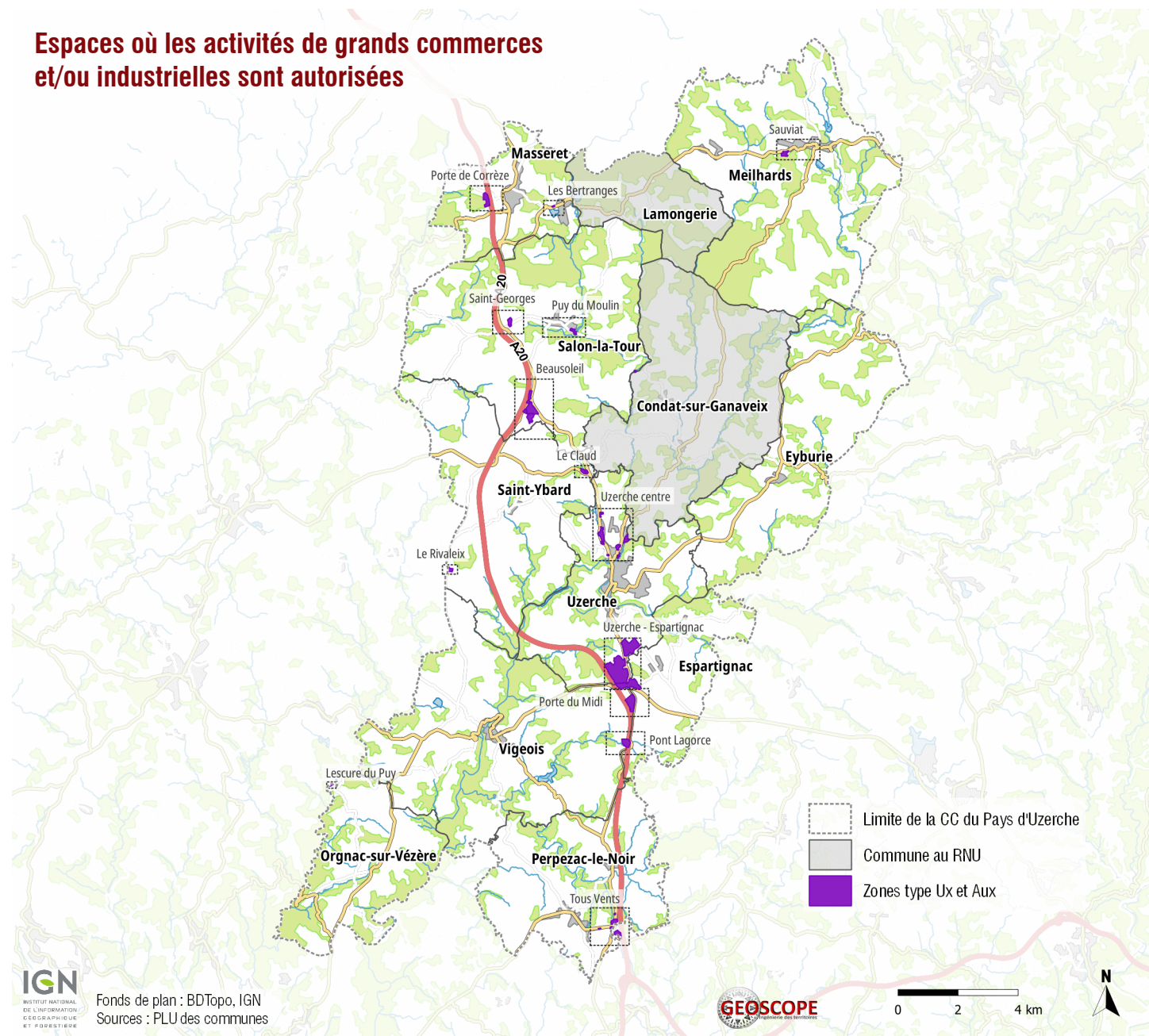
- des zones soumises à une forte rétention foncière : zone de l'échangeur 44 à Salon la Tour (1,6 ha), parcelles limitrophes à l'extension de la ZA de Beausoleil à Salon la

Les zones d'activités	Zones type Ux	Zones type AUx
<b>Masseret</b>	▪ Aire Portes de Corrèze	▪ Les Bertranges
<b>Meilhards</b>	▪ Sauvat	
<b>Salon la Tour</b>	▪ Saint-Georges ▪ Beausoleil ▪ Le Moulin de Laborde	▪ Beausoleil ▪ Echangeur 44 ▪ Le Puy du Moulin
<b>Saint-Ybard</b>		▪ Le Rivaleix ▪ Le Claud
<b>Uzerche</b>	▪ Le Pont des Malades ▪ Le Champs de Terre ▪ La Gane Lachaud ▪ Les Pâturaux ▪ La Joncasse ▪ Les Bessades ▪ Barbazanville	▪ La Gane Lachaud
<b>Espartignac</b>	▪ Quatre Routes	▪ Lou Baladour
<b>Vigéois</b>	▪ Le Pont Lagorce	▪ Mas du Puy ▪ Porte du Midi
<b>Orgnac/Vézère</b>	▪ Lescure du Puy	
<b>Perpezac-le-Noir</b>	▪ Tous Vents	

Tour (1,8 ha) et une parcelle du secteur de Tous Vents à Perpezac-le-Noir (0,6 ha).

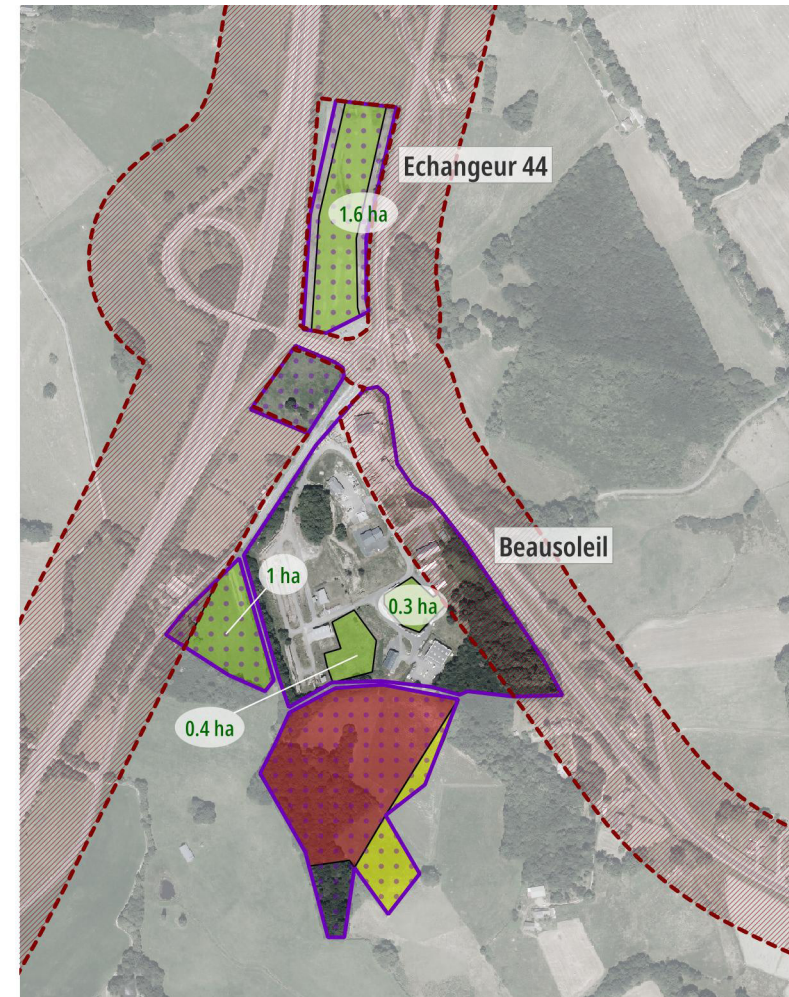
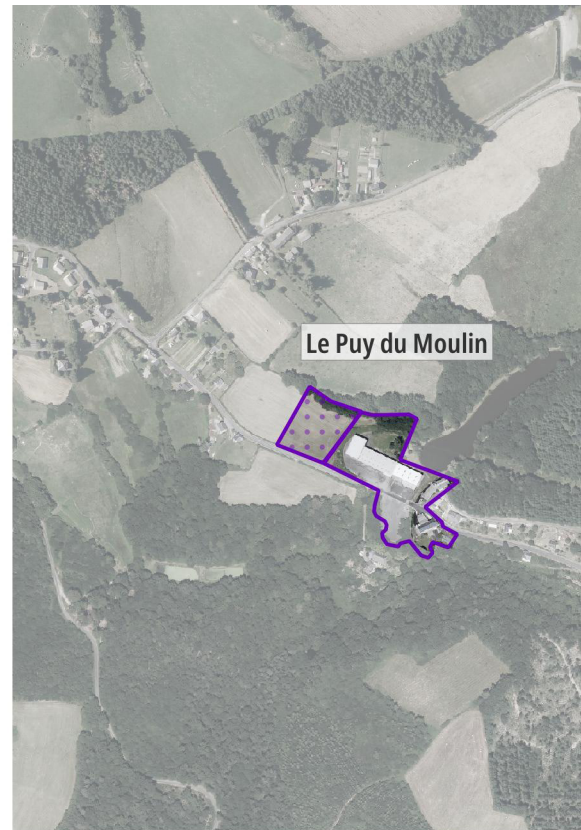
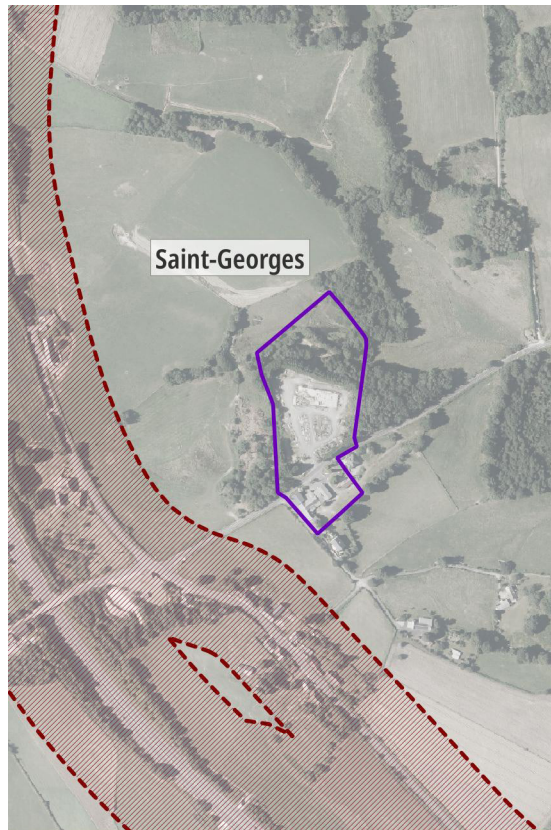
- des zones présentant une forte contrainte technique (accès ou topographie) : parcelle à la Gane Lachaud (0,9 ha) dont l'accès est contraint, et une parcelle sur le secteur de Tous Vents (0,5 ha) à la topographie très marquée
- un zone occupée en partie par un boisement : Sauviat à Meilhards (0,7 ha).

**Espaces où les activités de grands commerces  
et/ou industrielles sont autorisées**





## Les zones d'activités du territoire : Salon-la-Tour



--- Limite de la communauté de communes

**Contraintes à l'urbanisation**

--- Recul le long des RGC



Fonds de plan : BDOrtho 2020 et BDTopo, IGN  
Sources : PLU des communes

**Types de zone (PLU)**

Zone U  
Zone AU

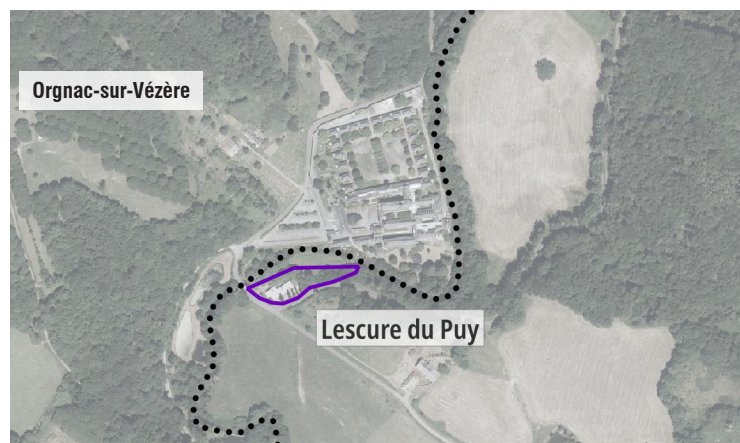
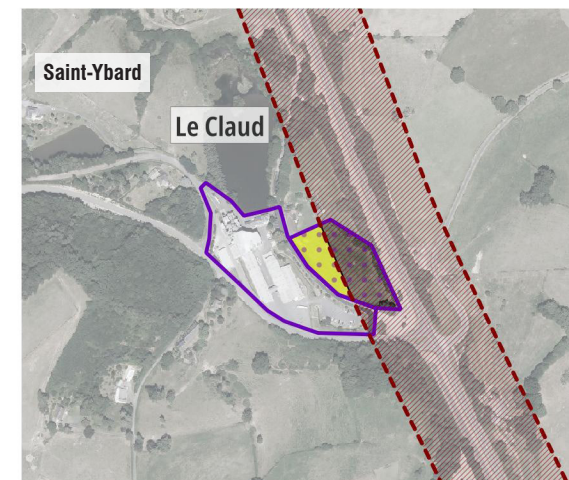
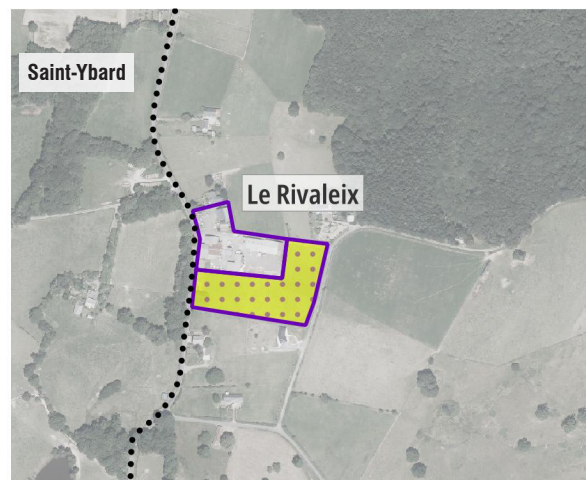
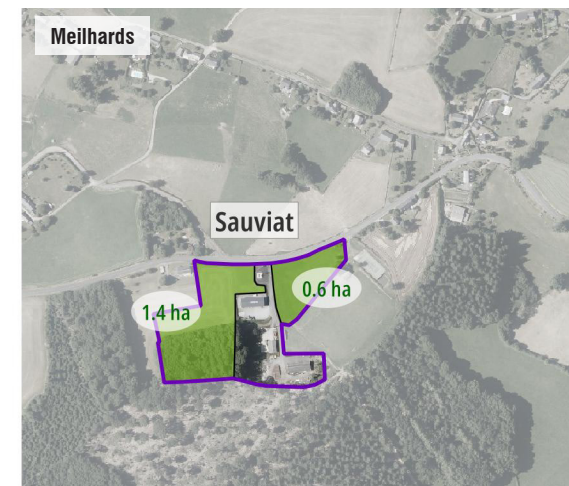
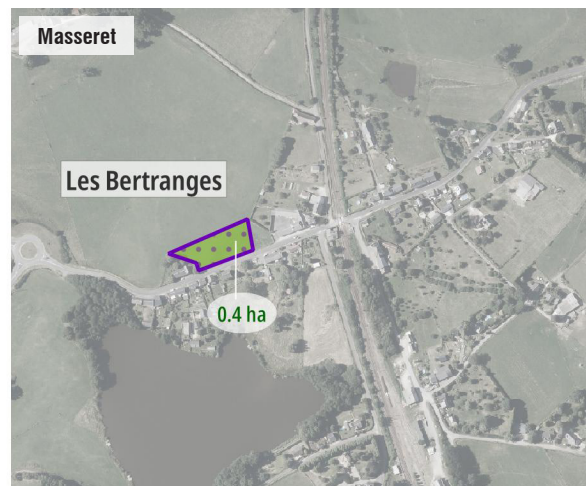
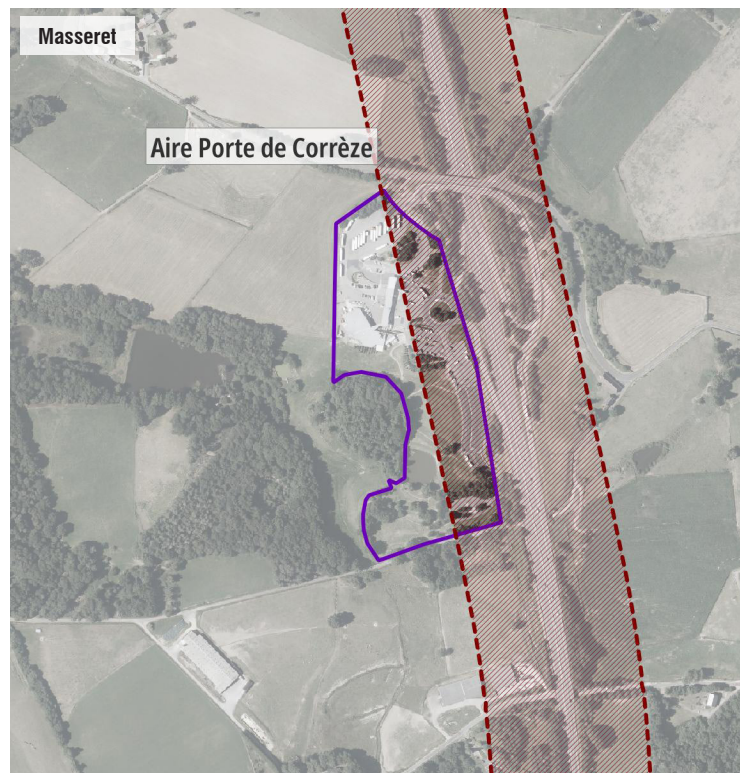
Espace réellement disponible (et surface)  
Réservé à l'extension des activités présentes  
Réservé / en cours d'achat



0 100 200 m



## Les zones d'activités du territoire : Masseret, Meilhards, Saint-Ybard et Orgnac-sur-Vézère



----- Limite de la communauté de communes

Contraintes à l'urbanisation

Recul le long des RGC

Types de zone (PLU)

Zone U  
Zone AU

Espace réellement disponible (et surface)  
Réservé à l'extension des activités présentes  
Réservé / en cours d'achat



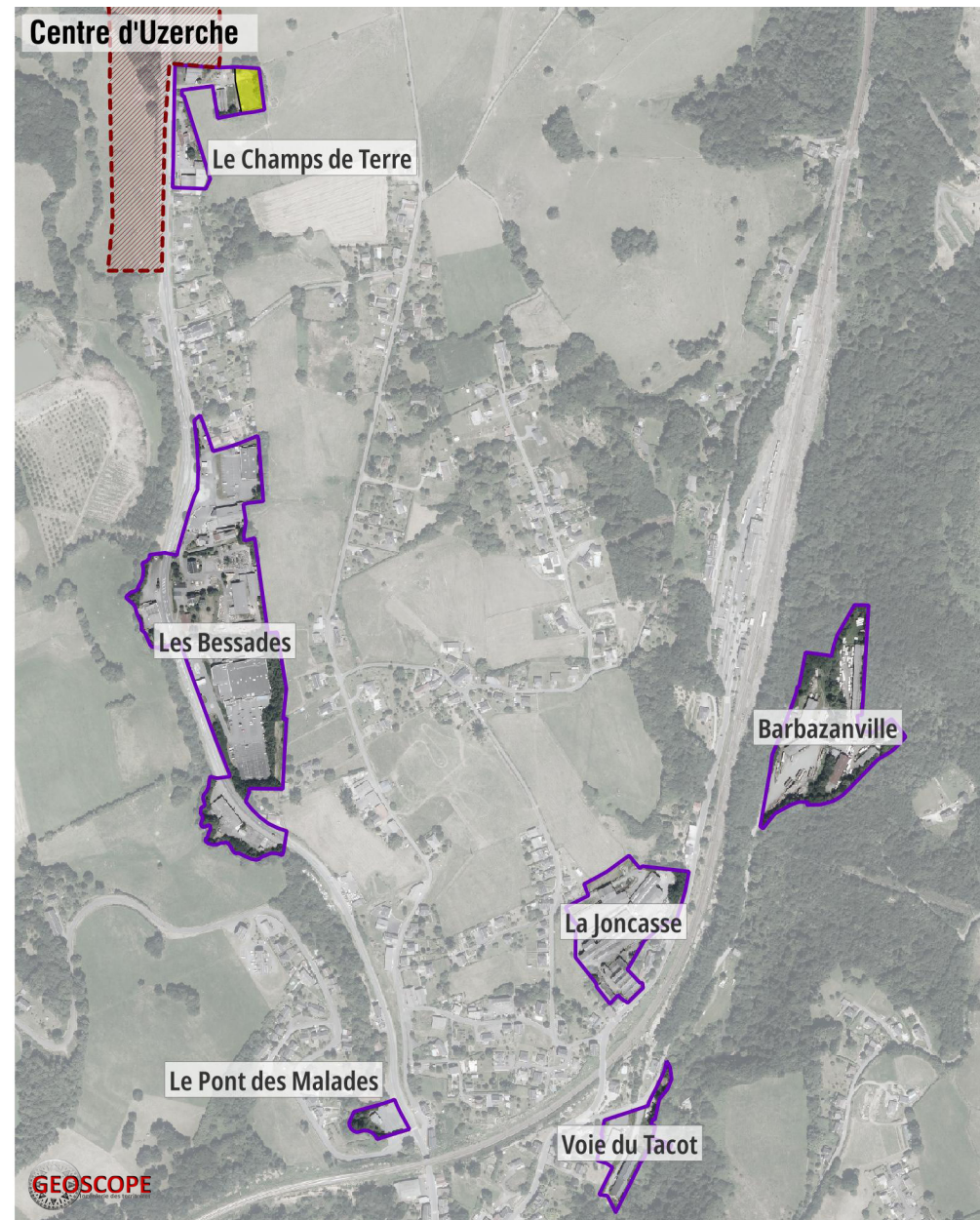
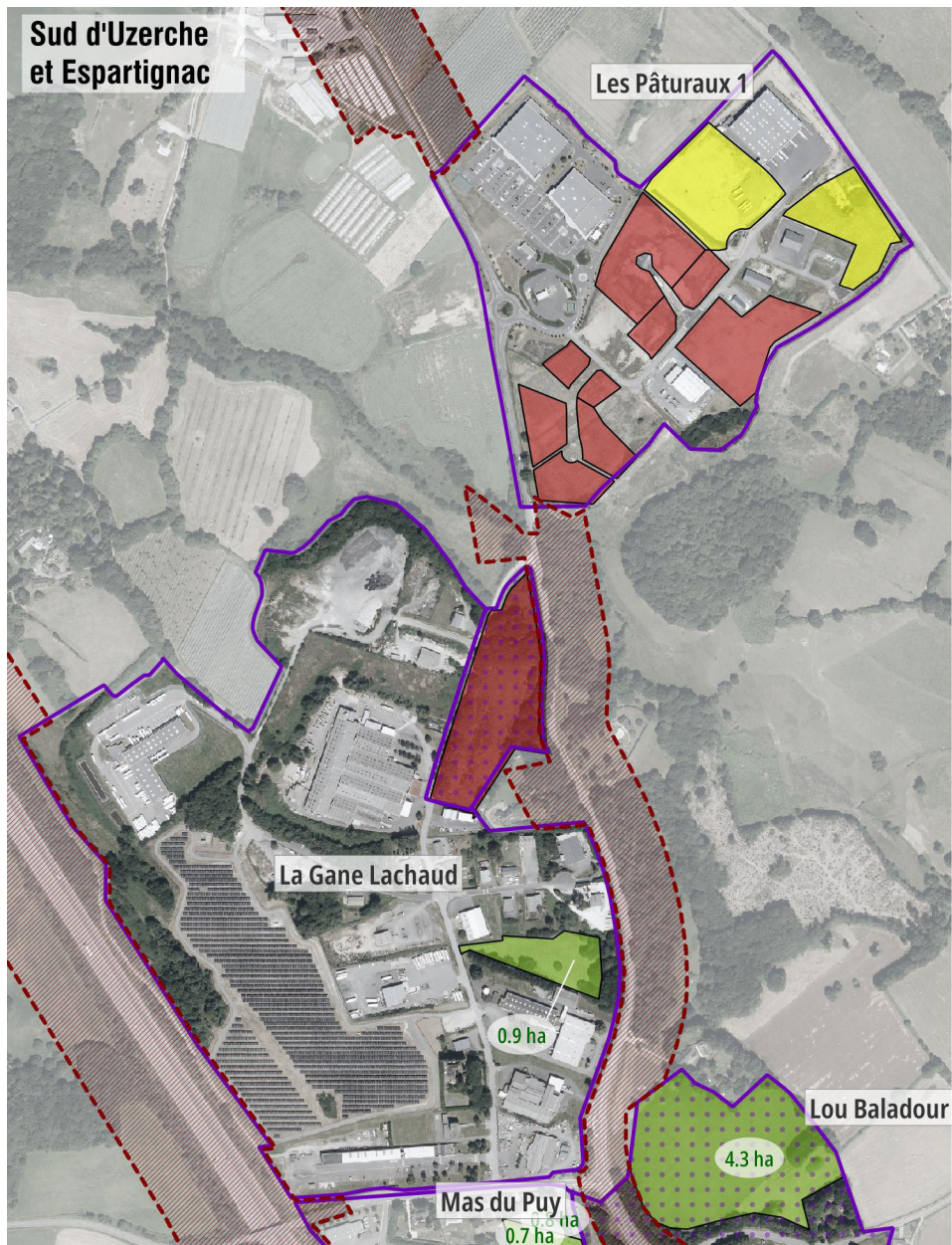
Fonds de plan : BDOrtho 2020 et BDTopo, IGN  
Sources : PLU des communes



0 100 200 m

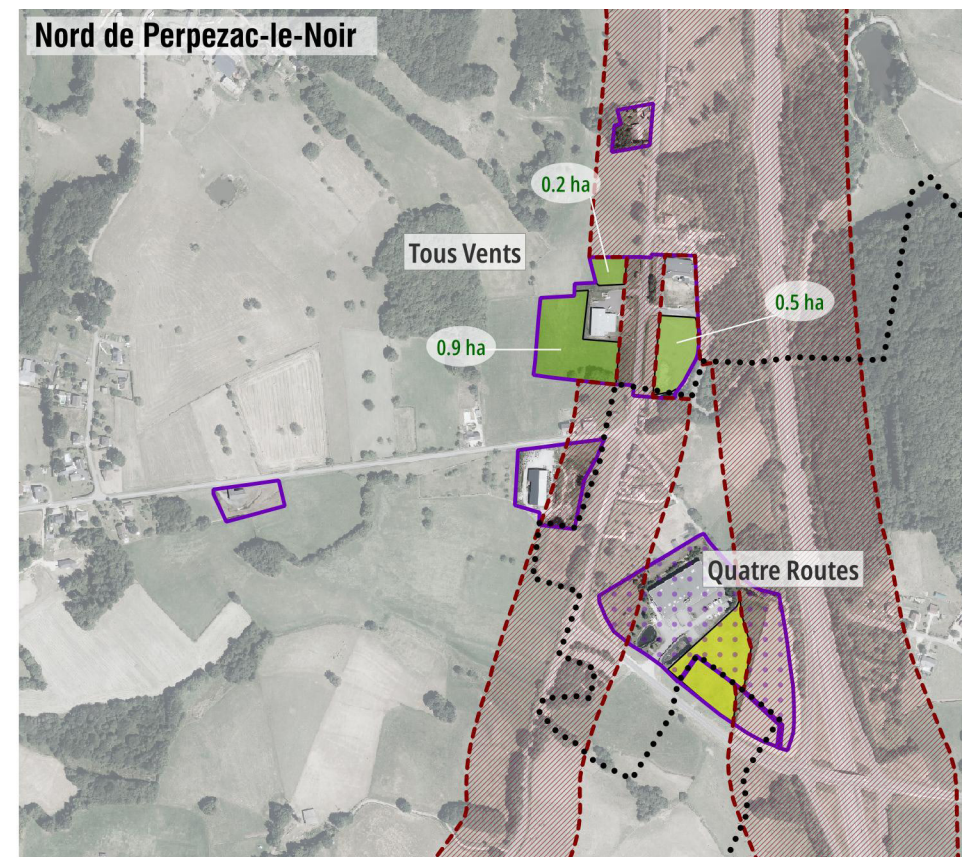
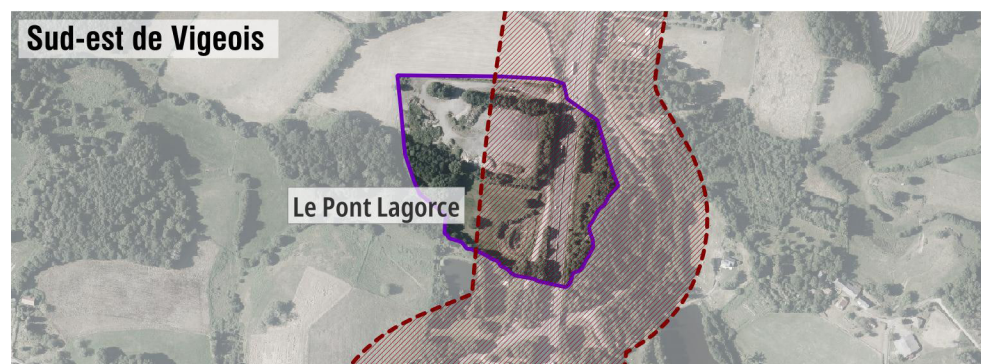


## Les zones d'activités du territoire : Uzerche et Espartignac





## Les zones d'activités du territoire : Vigeois et Perpezac-le-Noir



--- Limite de la communauté de communes

### Contraintes à l'urbanisation

--- Recul le long des RGC

### Types de zone (PLU)

Zone U

Zone AU



Fonds de plan : BDOrtho 2020 et BDTopo, IGN  
Sources : PLU des communes

Espace réellement disponible (et surface)

Reservé à l'extension des activités présentes

Reservé / en cours d'achat



0 100 200 m



Le tableau ci-dessous synthétise les principales caractéristiques des sites sur lesquels des terrains sont encore disponibles.

Plusieurs critères ont été sélectionnés pour déterminer les zones prioritaires pour accueillir les activités économiques :

- la proximité avec les bassins d'emplois et de consommation à l'échelle de la communauté

de communes : cela exclu les sites les plus excentrés (Les Bertranges à Masseret et Sauviat à Meilhards) ;

- mais une distance vis à vis des espaces résidentiels pour limiter les nuisances : la zone des Bertranges à Masseret en est bordée ;
- la taille et la configuration des parcelles ;
- l'accessibilité pour les poids lourds et la

proximité des axes routiers majeurs (A20 et réseau de liaison entre les principaux pôles du département) ;

- la visibilité commerciale.

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.

## Analyse comparative des espaces d'activités existants qui présentent des surfaces disponibles

	Masseret (Les Bertranges)	Meilhards (Sauviat)	Salon la Tour			Uzerche (La Gane Lachaud)	Espagnac (Lou Baladour)	Perpezac le N. (ZA Tous Vents)	Uzerche		Espagnac (Lou Baladour)	Espagnac (Porte du Midi Est)
			Echangeur 44	Beausoleil					Pâturaux 2	La Gane Lachaud		
Type de zone PLU et compatibilité avec le règlement écrit	AUx	Ux	AUx	Ux	AUx	Ux	AUx	Ux	2AUx	2AUx	2AUx*	2AUx*
Superficie potentiellement disponible (ha)	0,4	2	1,6	0,3	1,0	0,9	4,3		10,9	7,4	1,5	8,1
Superficie réellement disponible (ha)	0,3	2	1,6	0,3	0,8	0,9	4,3	1,6	4,0	7,4	1,5	8,1
Situation géographique (axe de centralité)												
Configuration parcellaire - taille, forme, topographie, enclavement												
Voisinage proche												
Aménagements déjà engagés sur la zone												
Orientations d'aménagements prévus par les PLU		/		/		/			/	/	/	/
Accessibilité interne de la zone aux PL												
Impacté par le recul des axes à grande circulation (surface en ha)	Non	Non	Non	Non	0,2	Non	Non	0,4	Non	Non	Non	2,4
Parcelles déclarée dans le RPG 2021 (surface en ha)	0,3	0,6	Non	Non	1	Non	0,9	1,2	2,7	6,9**	1,5	6,8
Foncier public (surface en ha)	0,3	1,3	/	/	/	/	/	/	1,3	/	/	/
Foncier privé et degré de rétention (surface en ha)	/	0,7	1,6	0,3	0,8	0,9	4,3	1,6	2,7	6,9	1,5	6,8
SYNTHÈSE												

\* Terrains classés en 2AUx depuis plus de 6 ans

\*\* Parcelles également déclarée en agriculture biologique

- Favorable / possible
- Compliqué / partiellement possible
- Incompatible / inapproprié / impossible



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

### Rapport de présentation

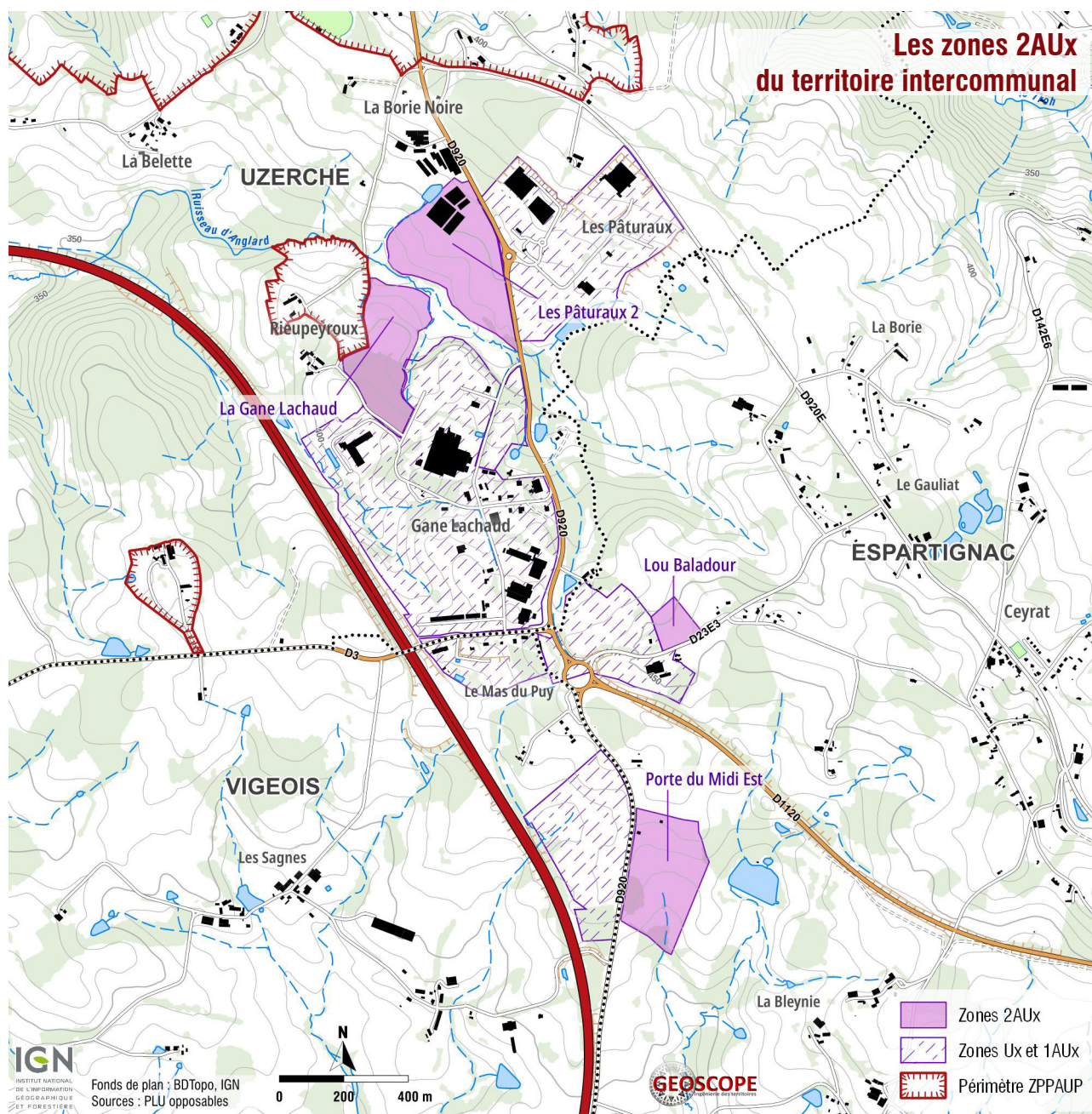
Malheureusement, sur ce volume, les zones les plus grandes (Lou Baladour avec 4,3 ha et Echangeur 44 avec 1,6 ha) sont détenues par des propriétaires qui ne souhaitent ni vendre ni aménager les zones. Ce sont donc seulement 1,4 ha qui restent réellement disponibles.

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

Sur les communes qui disposent d'un PLU, 4 zones 2AUx sont planifiées (cf. carte page suivante) :

- les Pâturaux 2 à Uzerche,
- l'extension de la zone de Gane Lachaud également à Uzerche,
- l'extension de la zone Lou Baladour à Espartignac,
- et la zone Porte du Midi Est aussi sur la commune d'Espartignac.

Les 2 zones 2AUx présentes sur Espartignac ne pouvant être urbanisées qu'une fois la zone 1AUx Lou Baladour aménagée et largement occupée, il n'est pas envisageable de les retenir. Par ailleurs, les zones 2AUx ayant plus de 6 ans, elles sont aujourd'hui considérées comme naturelles ou agricoles et devraient faire l'objet, a minima, d'une révision allégée et d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée en absence de SCoT





opposable. Soulignons encore que la zone Porte du Midi Est est impactée par le recul des axes à grande circulation (RD 920).

Restent les 2 zones sur Uzerche. La zone des Pâturaux 2 répond à l'ensemble des critères favorables pour un bon accueil des entreprises pressenties. Le site en extension de la Gane Lachaud présente :

- des inconvénients en termes de visibilité et d'accès pour la clientèle : la zone est située dans le prolongement de la zone industrielle existante d'où elle n'est accessible que par celle-ci ; la topographie et la végétation lui confère un caractère d'intimité opposé aux pratiques actuelles de visibilité des zones accueillant des commerces ;
- une forte sensibilité agricole : la zone est entièrement occupée par des vergers (fruitiers et châtaigniers), par ailleurs conduits en agriculture biologique, renforçant par là même la qualité agronomique des sols qui les supportent ;
- une forte sensibilité patrimoniale : la zone est au contact du périmètre de la ZPPAUP qui concerne le domaine de Rieupeyroux, et dont les bâtiments remarquables sont à peine à une centaine de mètres de la zone 2AUx.

L'analyse comparée des sites plaide sans ambiguïté pour désigner le site des Pâturaux 2 comme le plus adapté et le moins contraint pour accueillir les types d'entreprises attendues.

Par ailleurs, la commune d'Uzerche bénéficie du développement d'un secteur important au sud de son centre-ville, composé des zones économiques de la Gane Lachaud et des Pâturaux. L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités « Les Pâturaux 2 » constitue le prolongement de ces zones dans ce secteur, drainé par une voie de communication principale, la RD920

## MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

### A. CRÉATION D'UNE OAP

Une OAP est créée sur la zone AUx. L'OAP est jointe en annexe.

### B. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

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.

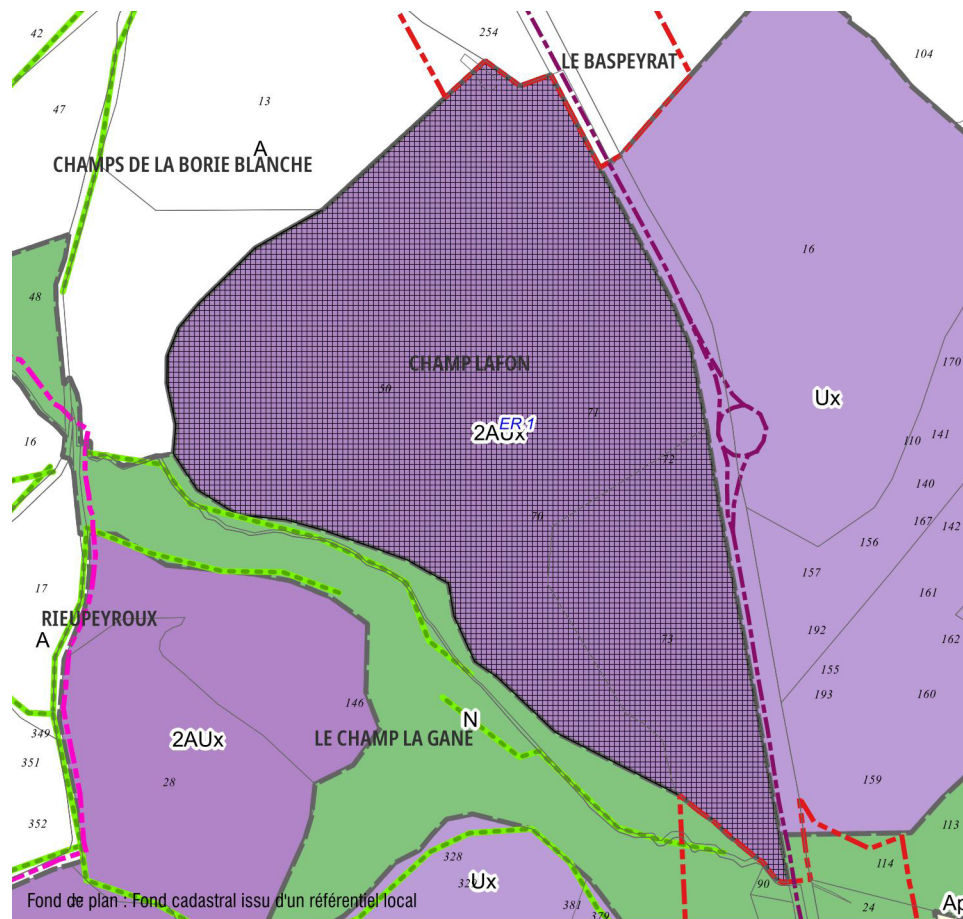
Une prescription est ajoutée sur les zones humides et ripisylves à protéger pour motif écologique (au titre de l'article R.151-43 5°).

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, et la distance est fixée à 15 m par rapport à l'axe de la route.







Les situations avant et après modification sont illustrées page ci-contre.








### Situation avant modification



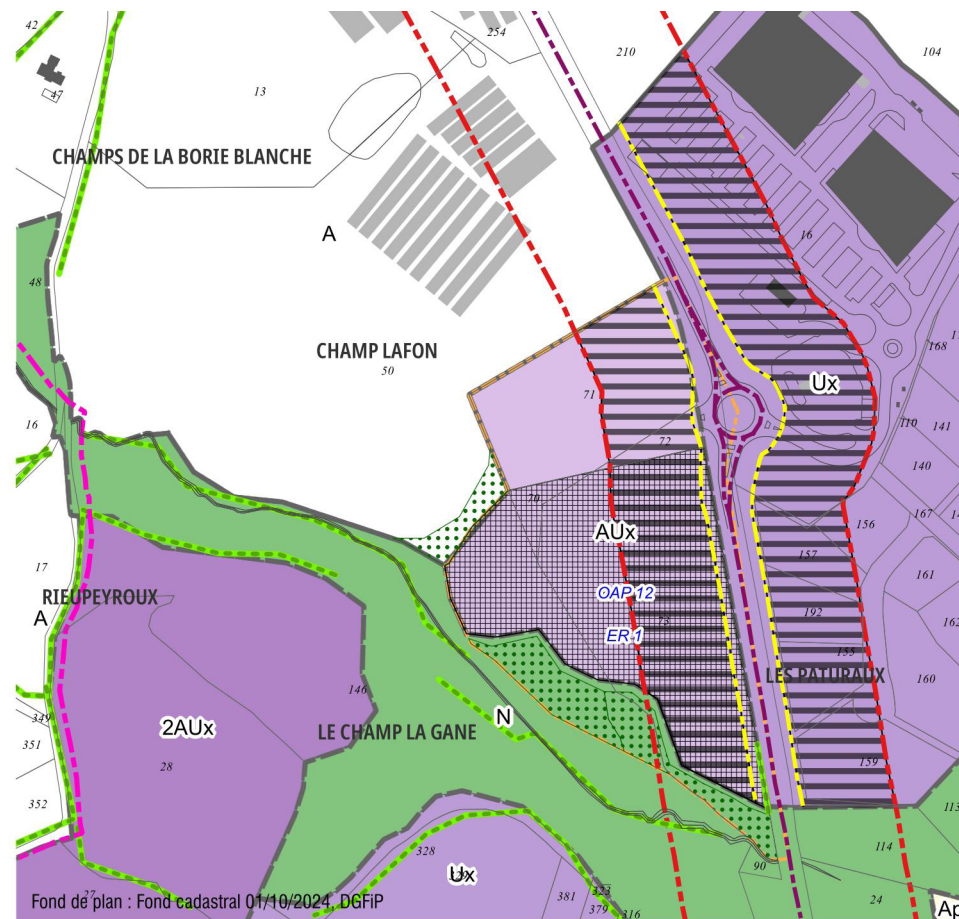
## Zones et secteurs

- |   |  |
|---|--|
|  | 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
-  Élément surfacique à protéger pour motif écologique
-  Emplacement réservé
-  Secteur comportant des OAP
-  Dérogation au titre de l'article L111-8 du CU

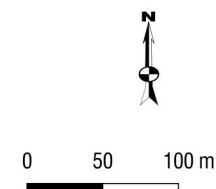
### Situation après modification



-  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





## C. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications du règlement écrit concernent :

- une modification des règles applicables dans la zone AUx, principalement pour restreindre certaines destinations et sous destinations ;
- l'ajout de règles pour ne pas compromettre les principes de l'OAP sur les aspect urbanistiques (implantations différenciées) et architecturaux (permettre l'expression contemporaine) ;
- des règles relatives à la création de la prescription pour protéger les zones humides et ripisylves.

Les modifications, ci-contre et pages suivantes, apparaissent surlignées en jaune et les éléments supprimés sont barrés.

### RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUx correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activité.

Le règlement vise ici à permettre l'implantation de ces activités.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Soumis à limitation d'usage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Soumis à limitation d'usage
Salles d'art et de spectacles	Soumis à limitation d'usage
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Soumis à limitation d'usage
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé



### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

#### AUX1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m<sup>2</sup> et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage d'« hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m<sup>2</sup> et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de la sous-destination « cinéma ». Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont soumises à limitation d'usage.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et spectacles » et « Autres équipements recevant du public » qui sont soumises à limitation d'usage ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception de la sous-destination « Bureaux » qui est soumise à limitation d'usage.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### AUX2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

##### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

###### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à condition que l'emprise au sol soit comprise entre 100 et 1000 m<sup>2</sup>.

Pour la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », il convient de respecter le programme de l'OAP.

Les sous-destination « Restauration », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles », « autres équipements recevant du public » et « Bureaux » sont autorisées s'il est démontré qu'elles ne peuvent pas s'implanter dans l'agglomération d'Uzerche.

##### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

##### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

###### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.

#### 2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'un espace environnemental remarquable

L'implantation de nouvelles activités artisanales ou commerciales ne doit pas avoir d'impact sur d'éventuelles zones humides ou espaces environnementaux remarquables.

#### 2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et

de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### AUX3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### AUX4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1 Hauteur des constructions

Non réglementé.



#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

##### Règle d'implantation

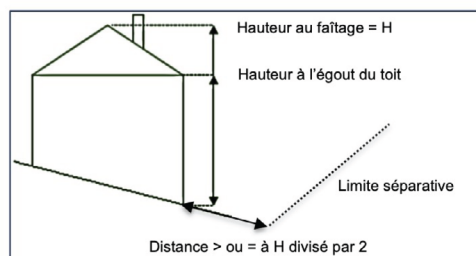
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Aucun accès ne sera autorisé le long des voies à grande circulation sauf autorisation du Conseil Départemental. Un recul des constructions sera obligatoire conformément au périmètre matérialisé sur le règlement graphique. Ce recul n'est applicable qu'en dehors des parties actuellement urbanisées. **Ce recul n'est applicable qu'en dehors des parties actuellement urbanisées.** Les secteurs situés le long de la RD920 devront respecter un recul de 15 m minimum **par rapport à l'axe de la voie.**

##### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### Schéma indicatif



##### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- **Pour répondre aux principes des OAP ;**
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Seules les annexes d'habitation peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

##### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- **S'il est démontré qu'une implantation différente améliore l'insertion paysagère des constructions ;**
- En cas d'impossibilité technique **à démontrer.**

#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

**Une implantation différente est autorisée pour répondre aux principes des OAP.**

#### AUX5 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

##### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de

l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

##### 5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

**Les constructions dont le parti pris architectural contemporain démontre que le projet s'inscrit dans le site et le valorise sont exemptés des règles ci-dessous.**

##### 5.3 Toitures

La couverture des toitures doit être de couleur ardoisée ou gris foncé (RAL 7016 - 7021 - 7022 - 7024) sauf toiture terrasse ou végétalisée.

##### 5.4 Façades

###### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;

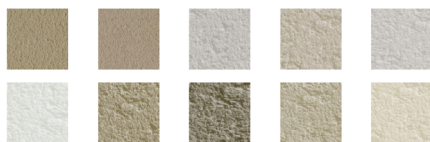


- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés, les couleurs de base sont les teintes grises majoritairement (registre coloristique allant du gris moyen au gris foncé en évitant le noir - RAL 7005 a minima), et d'une manière moins soutenue, les bleus, beiges ou bordeaux d'intensité moyenne à foncée, la juxtaposition de couleurs vives pour marquer ou souligner les huisseries, arrêtes ou acrotères des bâtiments sera proscrite. La nuance adoptée pour la façade sera reprise pour ces éléments. Les teintes vives, brillantes ainsi que le blanc pur sur les façades sont interdits. Menuiseries et volets : les couleurs vives (primaires ou assimilées) et les blancs ou beiges sont proscrits. Les nuances en harmonie avec le bardage de la façade considérée ou les nuances de gris anthracite ou moyen sont à privilégier.

#### Teintes des enduits :

- Les teintes autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ;
- Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme proposée.

#### Schéma indicatif



#### Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;

#### 5.5 Clôtures

##### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;

- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

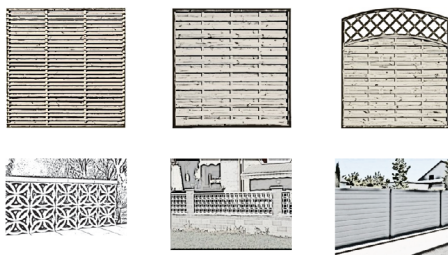
##### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

##### Règle d'aspect :

- ~~Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.~~
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes ou grises.

#### Schéma opposable



Exemples de claustras et brises vues interdits.

#### 5.6 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant

prévaluées à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

#### 5.7 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévaluées à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

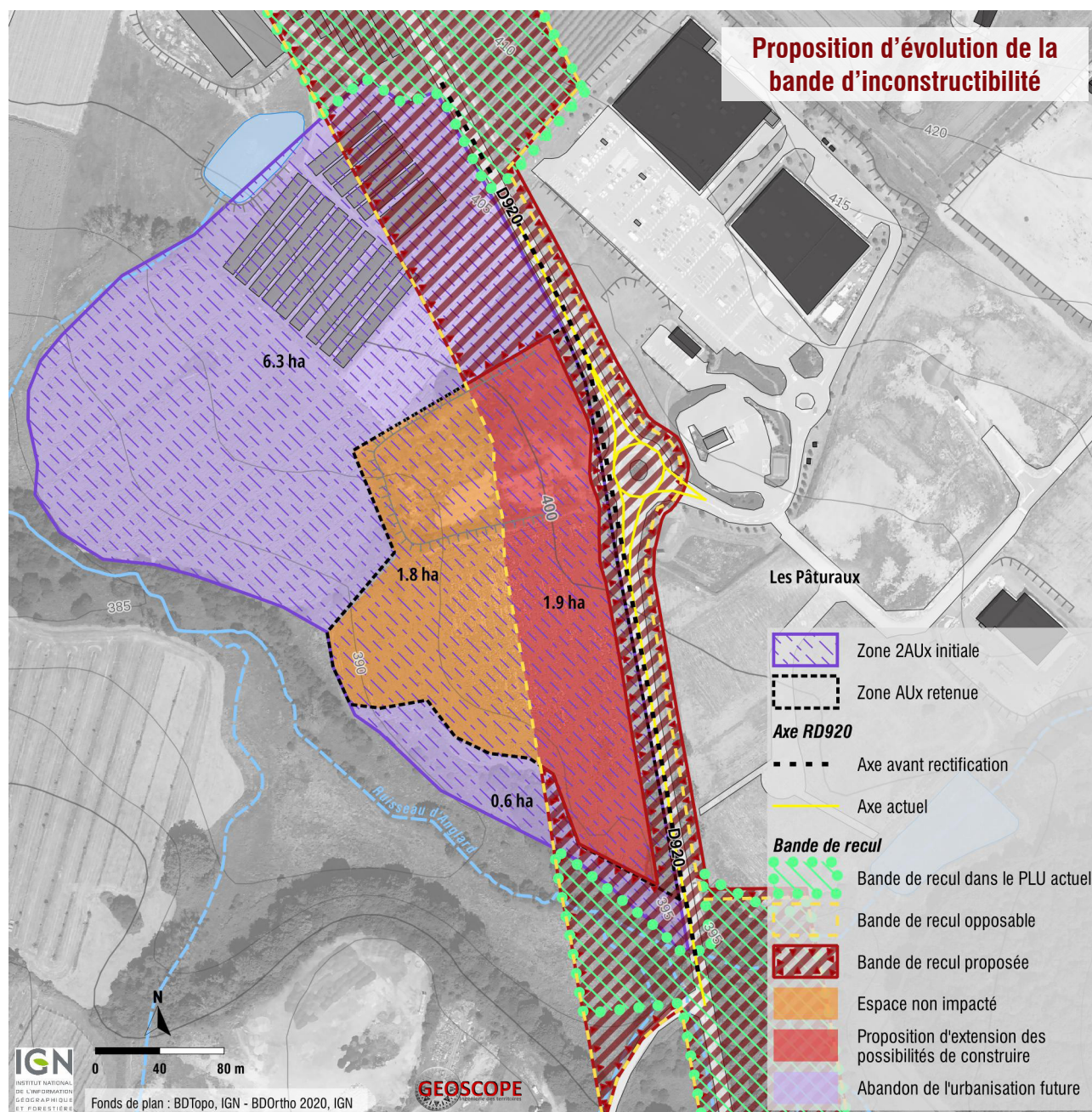
La fin du règlement de la zone AUx est inchangée







La demande de dérogation avait été initialement obtenue sur 10 m lors de l'élaboration du PLU pour l'aménagement global du secteur, côté est et côté ouest de la RD920. Le zonage du PLU actuellement en vigueur matérialise le périmètre alors modifié, comme le montre la carte ci-contre (figuré vert).





Toutefois, l'étude de demande de dérogation n'ayant pas été jointe au PLU lors de sa révision générale approuvée en 2021, la commune aurait pu engager une modification simplifiée pour corriger cette erreur matérielle.

Cependant, les études préalables relatives au projet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx ont conduit les élus à n'ouvrir finalement d'une partie de la zone. En conséquence, ils ne souhaitent réduire la bande d'inconstructibilité le long de la RD920 qu'à la partie strictement nécessaire, matérialisée avec les hachures rouges foncées sur la carte page précédente.

Pour formaliser ces principes, l'OAP qui accompagne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUx prend en compte ces enjeux. Un aménagement paysager le long de la RD 920 et des règles architecturales pour les futures constructions sont prévus de manière à ce que le paysage perçu par les usagers de la RD 920, en particulier par la plantation d'un alignement d'arbres de haute tige le long de la voie et le traitement qualitatif des façades des bâtiments.

Les espaces gagnés sur la bande d'inconstructibilité permettent aussi de mieux préserver la zone humide située le long du ruisseau et de ne pas empiéter sur les parcelles agricoles situées au nord de la zone tout en optimisant son urbanisation.

### ***Modification de l'emplacement réservé n°2***

L'emplacement réservé qui couvre la totalité de la zone 2AUx est réduit pour tenir compte :

- des parcelles déjà acquises par la communauté de communes et pour lesquels l'emplacement réservé est réalisé ;
- de la réduction de l'emprise de la future zone d'activités : la partie nord de la zone 2AUx est reclassée en zone agricole et la frange sud-ouest en zone N, l'objet de l'emplacement réservé sur ces terrains, destiné à la création de la zone d'activités, n'a plus lieu d'être.

### **CRÉATION D'UNE OAP**

La création d'une zone AU ouverte à l'urbanisation impose qu'elle soit accompagnée par une OAP.

Cette OAP permet d'organiser le développement de la zone, de prendre en compte les enjeux paysagers, architecturaux, écologiques, de mobilité et de salubrité publique.

### **MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### ***Limitation des destinations et sous destinations en zone AUx***

Les zones AUx, concernent le secteur des Pâturaux 2 ouvert à l'urbanisation par la présente procédure de modification du PLU et la partie de la zone de La Gane Lachaud qui comporte l'OAP 11.

Ces espaces sont situés à l'écart des zones d'habitations pour permettre des activités

susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel.

Par ailleurs, la commune d'Uzerche est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-ville, elle a notamment signé une convention pour une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire). La vitalité est favorisée par la résorption de l'habitat vacant et par le dynamisme des activités qui accueillent du public et/ou génèrent des emplois. Ces activités sont : les commerces, les services, les administrations, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, le sport, la culture, les loisirs...

Aussi, pour éviter que ces activités propices à la vitalité du centre-ville privilégient une implantation dans ces zones, les destinations et sous-destinations des constructions susceptibles de les accueillir sont interdites ou fortement contraintes. Ils s'agit :

- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- du commerce de détail, de l'hôtellerie et de la restauration ;
- des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- des salles d'art et de spectacles ;
- des bureaux.

Ces activités sont soit interdites, soit autorisées à condition qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent pas s'implanter dans l'agglomération d'Uzerche.



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

### **Rapport de présentation**

En ce qui concerne les activités commerciales, un seuil de surface de vente minimum est imposé pour pouvoir s'implanter dans la zone.

#### ***Création d'une prescription***

Pour protéger strictement les zones humides et la ripisylve du ruisseau d'Anglard, des prescriptions sont créées pour ces secteurs identifiés comme « à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » (article L151-23). Pour assurer leur préservation, il s'agit :

- d'interdire toute construction ou aménagement susceptibles de modifier le régime hydrologique des zones humides ou de dégrader la qualité de l'eau et des sols ;
- d'interdire la destruction de la ripisylve ;
- d'autoriser les travaux visant à rétablir les continuités écologiques, et de manière générale ceux permettant de restaurer le bon état écologique des milieux, ainsi que les travaux d'entretien ; les coupes sélectives d'entretien de la ripisylve sont autorisées.

#### ***Extension de protection***

La protection des zones humides ou espaces environnementaux remarquables est étendue à toutes les nouvelles activités, pas seulement à celles relevant du commerce et de l'artisanat.

#### ***Modification de règles qui ne permettrait pas la bonne prise en compte des principes de l'OAP***

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est complétée pour permettre une dérogation si une meilleure intégration paysagère est démontrée.

#### ***Corrections de coquilles***

Les coquilles identifiées sont corrigées sans qu'il n'y ai de conséquence en terme de règles ou de prescriptions : texte en double dans l'article AUx4 et référence aux habitations.



## 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

Il est attendu sur la zone des entreprises et des commerces.

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.

Dans l'OAP, préfigurant les principes d'aménagement, les modalités de limitation des nuisances pour le voisinage, les conditions de sécurité routière, l'intégration architecturale et paysagère de la zone sont définies.

### PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La principale nuisance liée à la réduction de la largeur de la bande de recul vis à vis de la RD 920 est le bruit.

Les activités économiques attendues sur la zones peuvent elles aussi être génératrices de nuisances sonores. L'OAP demande que les bâtiments soient

implantés le long de l'axe de manière à réer un tampon réciproque vis à vis des nuisances sonores. Par ailleurs, les bâtiments devront être conçus de manière à garantir la conformité des émergences de bruits liés à leurs activités. Enfin, l'absence de constructions à usage d'habitations dans le secteur conforte la pertinence du choix de la zone

Pour la gestion des eaux pluviales, des noues d'infiltration sont prévues sur le site, ainsi qu'un bassin tampon paysager pour tamponner les eaux potentiellement contaminés par la circulation routière et d'éviter qu'elles se retrouvent directement dans le ruisseau d'Anglard ou dans ses affluents.

### PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

L'accès à la zone d'activités s'effectuera via le rond-point existant sur la RD 920. L'amorce de voie est déjà aménagée sur le giratoire.

Un bouclage des circulations entre les accès nord et sud de la zone n'est pas permis par le Conseil départemental pour des raisons de sécurité de l'accès sud sur la RD 920.

Une voie en impasse sera donc préconisée permettant de desservir les lots. Une liaison piétonne sera toutefois aménagée pour déboucher face à celle déjà présente dans la zone des Pâturaux 1.

Des cheminements piétons et cycles accompagneront la voirie interne de la zone jusqu'au rond-point d'entrée, permettant de faire le lien avec la zone des Pâturaux 1 et avec les futurs aménagements cyclables prévus par la commune d'Uzerche en direction du centre-bourg. L'OAP demande que ces voies douces soient aménagées de façon concomitante avec les voies motorisées.

### PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DE L'URBANISME

L'impact de l'aménagement de la zone des Pâturaux 1 a conduit la collectivité à engager depuis plusieurs années travaux d'embellissements qui doivent conduire à une amélioration importante de la qualité paysagère perçue depuis la RD920.

Fort de cette expérience, les élus souhaitent un aménagement qualitatif de la zone des pâturaux 2 en terme d'urbanisme et d'architecture.

L'interdiction par le conseil départemental d'établir un bouclage des circulations motorisées par la création d'un deuxième accès avec la RD920, impose l'aménagement d'une aire de retournement. Cet aménagement va à l'encontre d'un principe urbain de maillage. Pour palier cette difficulté, l'OAP demande :

- soit de prévoir un bouclage interne de la voie de circulation ;



- soit de traitée la voie en impasse de façon à permettre la bonne circulation des poids lourds et véhicules de secours

Dans les 2 cas, l'OAP demande de créer un cheminement doux depuis la partie sud de la zone vers la RD920 et de l'accompagner d'une haie ou d'arbre d'alignement permettant d'ombrager les cheminement. L'emprise de ces derniers limitera la perception de l'impasse si cette solution est retenue.

La qualité urbaine est attendue par l'implantation et la morphologie du futur tissu bâti dont il est demandé qu'il donne l'effet d'un front bâti continu malgré les quelques percées visuelles autorisées. Celles-ci doivent assurer une transition entre les tronçons de la route départementale en amont qui sont plus rural, et en aval qui est plus urbain sans remettre en cause la construction d'une silhouette bâti nette qui implique une proximité entre les constructions. Cette perception est d'entrée de ville progressive est rendue possible par la réduction de la zone inconstructible le long de la RD920.

Pour la qualité architecturale, l'OAP demande que les façades qui donnent sur la RD920 soient traitées de façon noble, quand bien même il s'agit de façades arrières. L'OAP demande également qu'une harmonie entre tous les bâtiments de la zone soit recherchée, notamment par des rappels de couleur, matériaux, formes...

Le règlement de la zone AUx est par ailleurs complété pour que celui-ci n'entrave pas les

principes de l'OAP et que les constructions d'expression contemporaine qui démontrent leur bonne intégration dans le site.

### PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

La prise en compte des paysages passe en premier lieu par le maintien des alignements arborés et de la ripisylve du ruisseau d'Anglard existants qui participent au cloisonnement de la zone.

Ces deux espaces sont protégés par le PLU au titre des continuités écologiques.

En complément, l'OAP définit des principes à prendre en compte :

- L'aménagement de la zone tirera parti du recul de 15 m minimum qui sera maintenu entre l'axe de la RD 920 et les futures constructions. Cet espace permettra de conserver les haies existantes sur la partie sud, participant à l'intégration de la zone dans le paysage et évitant la création d'un front urbain apparaissant brutalement après le ruisseau d'Anglard en direction d'Uzerche.
- Ces haies seront prolongées par un aménagement paysager assurant ainsi la transition entre l'espace naturel constitué par la vallée du ruisseau d'Anglard, coulée verte entre les zones d'activités des Pâturaux et de la Gane Lachaud, et l'espace plus urbanisé des zones des Pâturaux, de part et d'autre de la RD920. Ces plantations répondront à celles existantes le long de la zone des Pâturaux 1 permettant

de constituer une entrée de ville plus qualitative lorsque les arbres auront atteint leur taille adulte et que les arbustes en haie champêtre se seront installés.

Ces règles sont reprises dans l'OAP et/ou le règlement de la zone.

### PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Une expertise écologique a été menée en juillet 2022 sur le périmètre de la zone pressentie pour passer de 2AUx à AUx. Les investigations ont permis d'affiner le périmètre de la zone humide qui accompagne le ruisseau d'Anglard qui longe la limite sud-ouest du site, et d'identifier un autre secteur humide dans le petit vallon qui prend naissance au pied de la zone de remblais pour rejoindre le vallon du ruisseau d'Anglard. Ces deux espaces, dont la sensibilité écologique a été qualifiée de forte, ont été exclus du périmètre de la zone d'activité.

Concernant les espaces inclus dans la bande de 75 m le long de la RD920, les milieux écologiques sont les mêmes que sur le reste du site :

- une zone de remblais en partie nord qui a révélé des enjeux écologiques modérés en raison d'une renaturation spontanée offrant un habitat intéressant pour plusieurs espèces de passereaux, et par la présence d'une diversité intéressante d'insectes orthoptères, avec des densités importantes de plusieurs espèces d'affinité méridionale et liés aux habitats pionniers ;



- et une parcelle de culture annuelles de céréales dans la partie sud, sans intérêt écologique particulier.

La prise en compte des risques de pollution des eaux et des sols est assurée par le règlement écrit qui impose :

- pour tous les aménagements, de garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
- le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, à défaut, de prévoir un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

L'OAP complète ces dispositions par les principes suivants :

- l'aménagement de la zone ne pourra débuter qu'une fois les conduites d'assainissement et le poste de refoulement seront remplacés et suffisamment dimensionnés ;
- 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 ;
- pour compenser l'imperméabilisation des surfaces, des noues d'infiltration des eaux pluviales devront être aménagées le long

des voiries et au niveau des espaces de stationnement ;

- les enrochements, les bâches plastiques ou en géotextiles et autres revêtements artificiels sont interdits, il est au contraire demandé que les talus soient plantés en privilégiant des végétaux aux systèmes racinaires qui favorisent le maintien du sol.



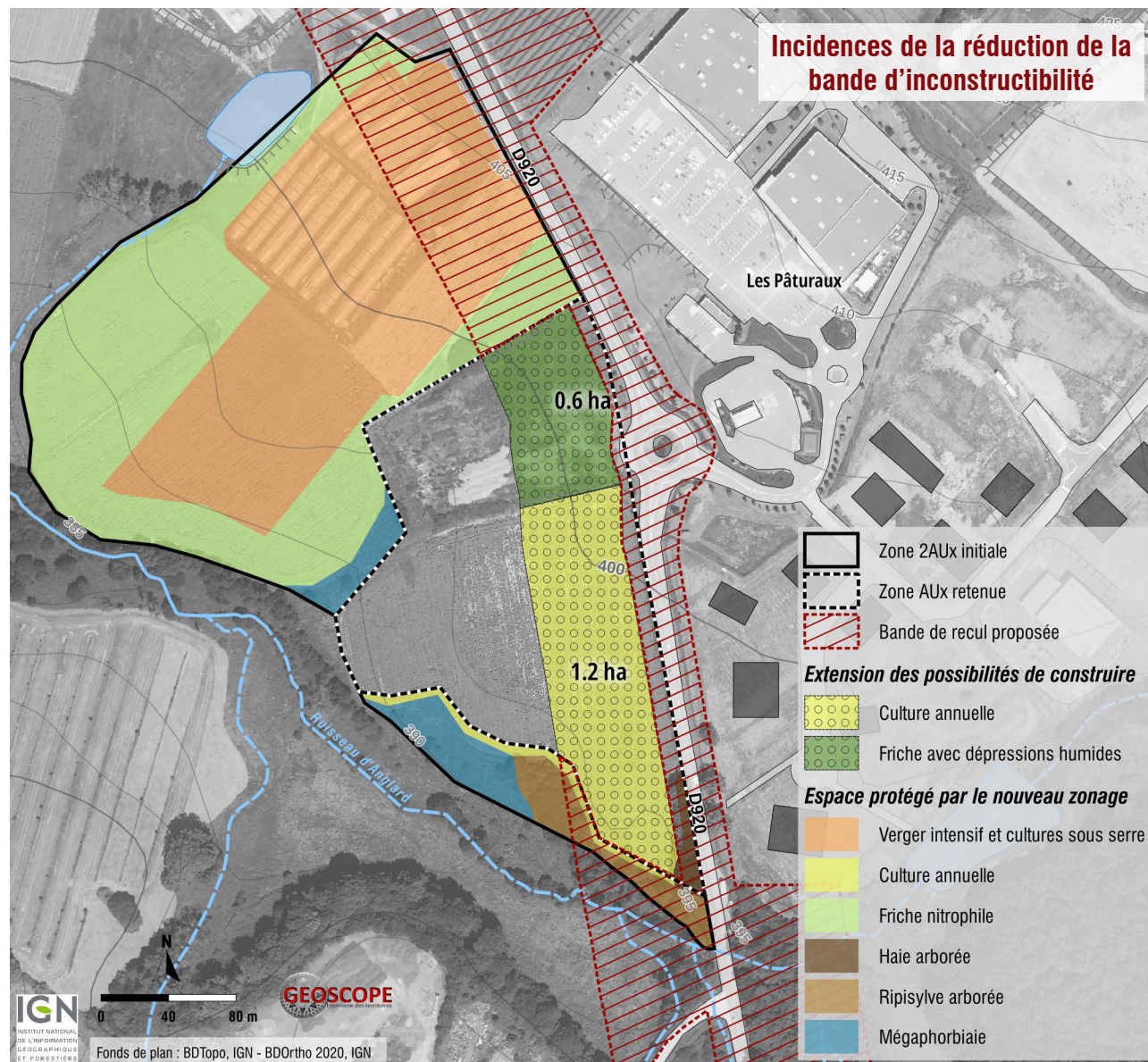
## EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LES LIMITER

### CONSUMMATION D'ESPACE

Le recul de la bande d'inconstructibilité permet de construire des bâtiments sur 3,5 ha, en préservant 0,7 ha de ripisylve et zone humide, et 6,3 ha de zones agricoles en réduisant la zone prévue à l'origine (2AUX) de 6,9 ha sur les 10,6 ha initialement envisagés.

L'augmentation de la surface constructible induite par la réduction de la bande d'inconstructibilité n'engendre pas forcément une plus grande occupation des sols, mais favorise une implantation des constructions sur des espaces plus vastes et optimise ainsi la consommation d'espaces. La proposition de réduction de la bande de recul des constructions étend ainsi les possibilités de construction sur 1,8 ha d'espace agricole. Les espaces consommés correspondent pour 1,2 ha à des parcelles agricoles cultivées et pour 0,6 ha à des remblais.

Évolution des surfaces en ha de la modification du zonage	avant révision	après révision	Bilan
Zone à urbaniser	10,6	3,9	- 6,7
Zones agricole et naturelle	0	6,9	6,9
Espaces imperméabilisables	10,6	3,9	-6,7
• dont espaces constructibles sans correction de l'erreur matérielle		1,8	
• dont espaces constructibles par correction de l'erreur matérielle		10,6	
• dont espaces constructibles par nouvelle demande de dérogation		3,5	-7,1





L'augmentation des possibilités de construire permet de réduire l'enveloppe globale de la zone 2AUx pour ne pas impacter 6,9 ha de terres agricoles et 0,6 ha d'espace naturel.

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

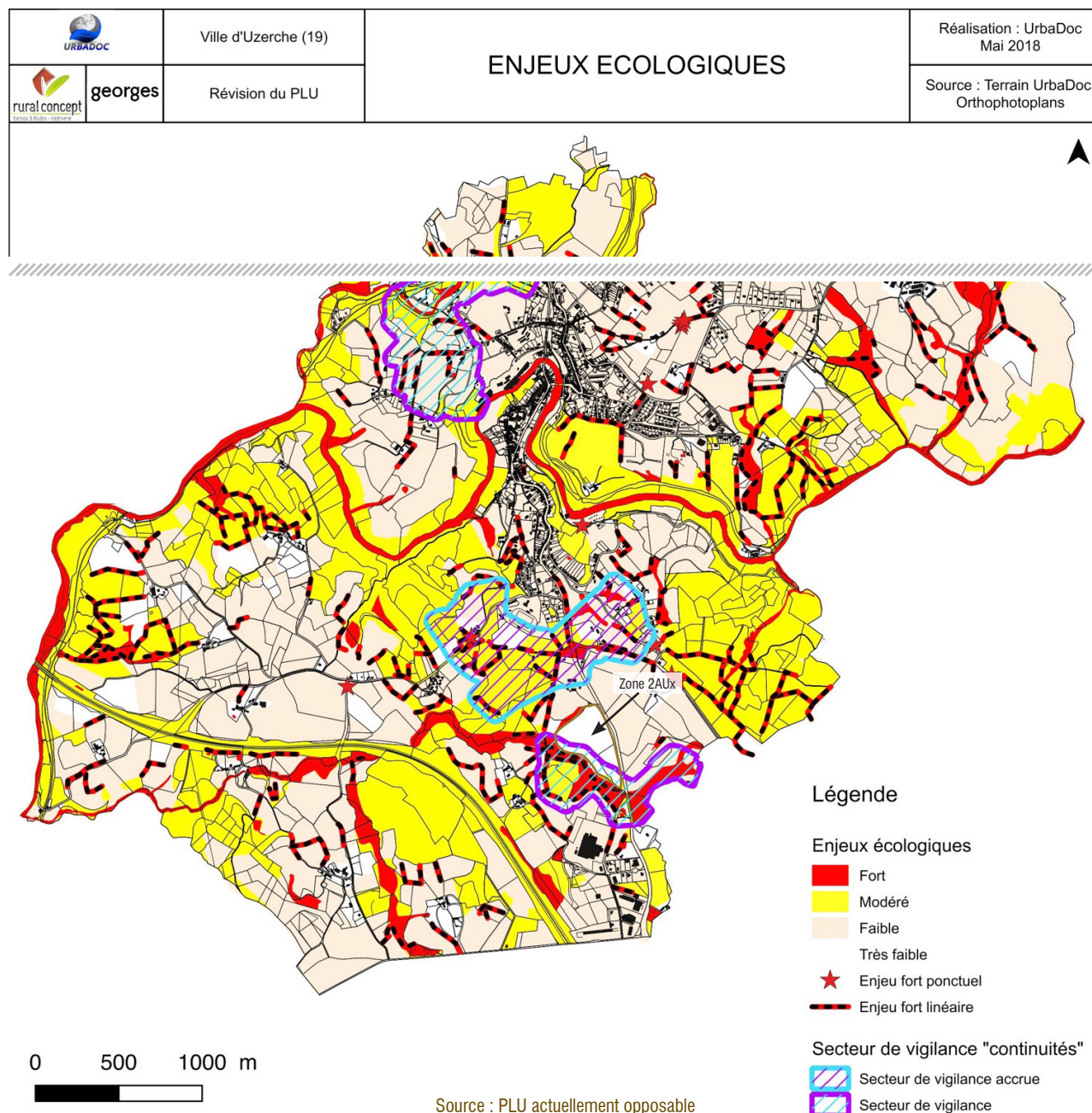
## INCIDENCES SUR LES MILIEUX

Le site de la zone d'activités est situé le long de la RD 920, en face de l'actuelle zone d'activités des Pâturaux. Il est entouré par la zone d'activité à l'est, des terres agricoles au nord et le vallon du ruisseau d'Anglard au sud.

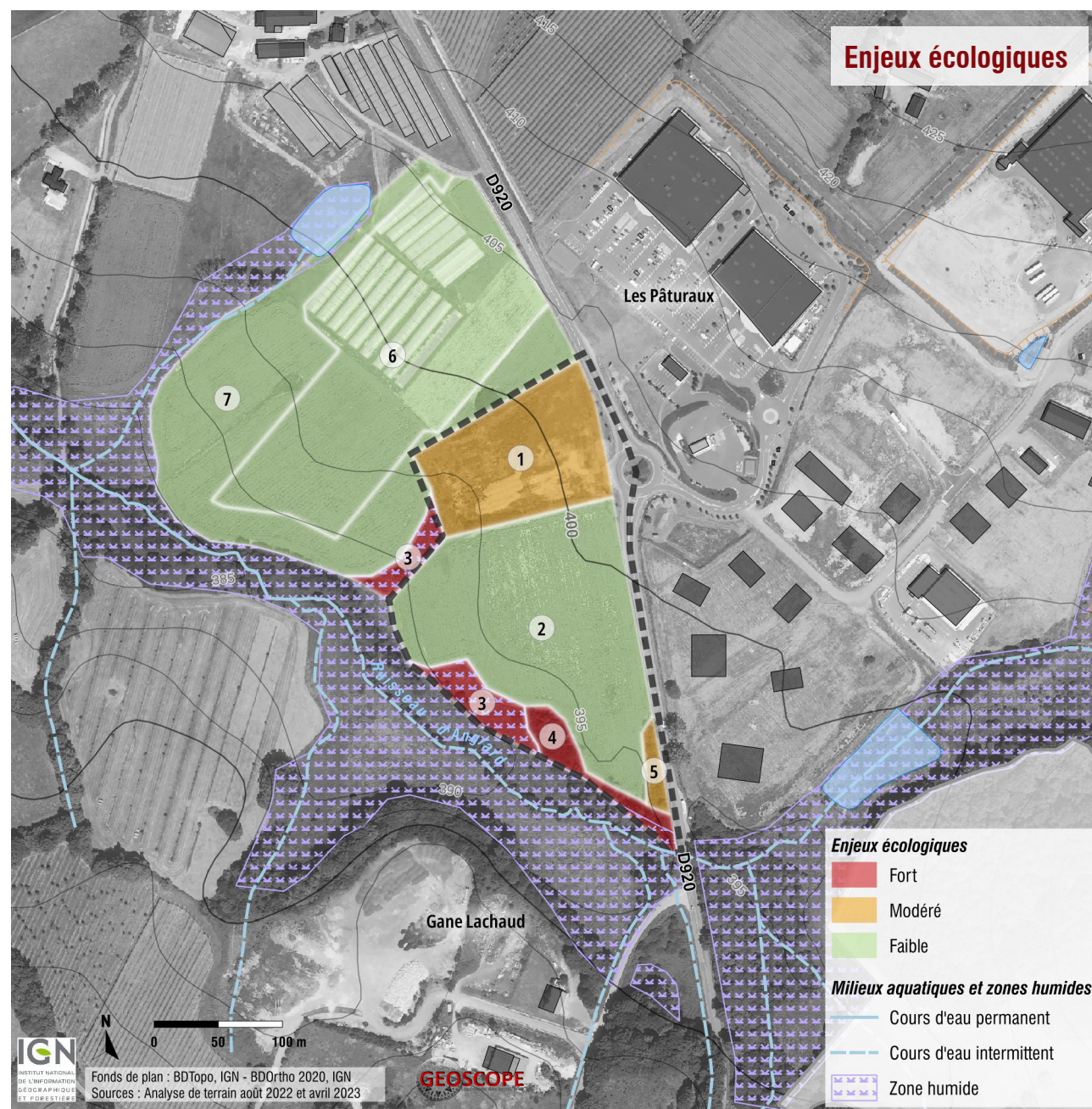
Les terrains ne sont concernés par aucun inventaire ni aucune protection du patrimoine naturel.

Dans le PLU opposable, l'actuelle zone 2AUx est identifiée comme présentant aucun intérêt écologique, mais signale ce secteur de la commune comme nécessitant une vigilance sur les questions de continuités écologiques (carte ci-contre). Les investigations de terrain réalisées à l'échelle du projet (carte page suivante) ont permis d'affiner la connaissance en :

- confirmant la faible sensibilité des espaces agricoles (secteurs 2, 6 et 7) ;
- identifiant des enjeux modérés sur les remblais (1) et au niveau de la haie le long de la RD920 en partie sud (5) ;
- élargissant le secteur d'enjeux écologiques fort sur la marge sud-ouest de la zone 2AUx et en identifiant le fond du petit vallon affluent (3 et 4).







La proposition d'évolution du zonage exclue de la zone AUx les espaces identifiés comme ayant un enjeu écologique fort :

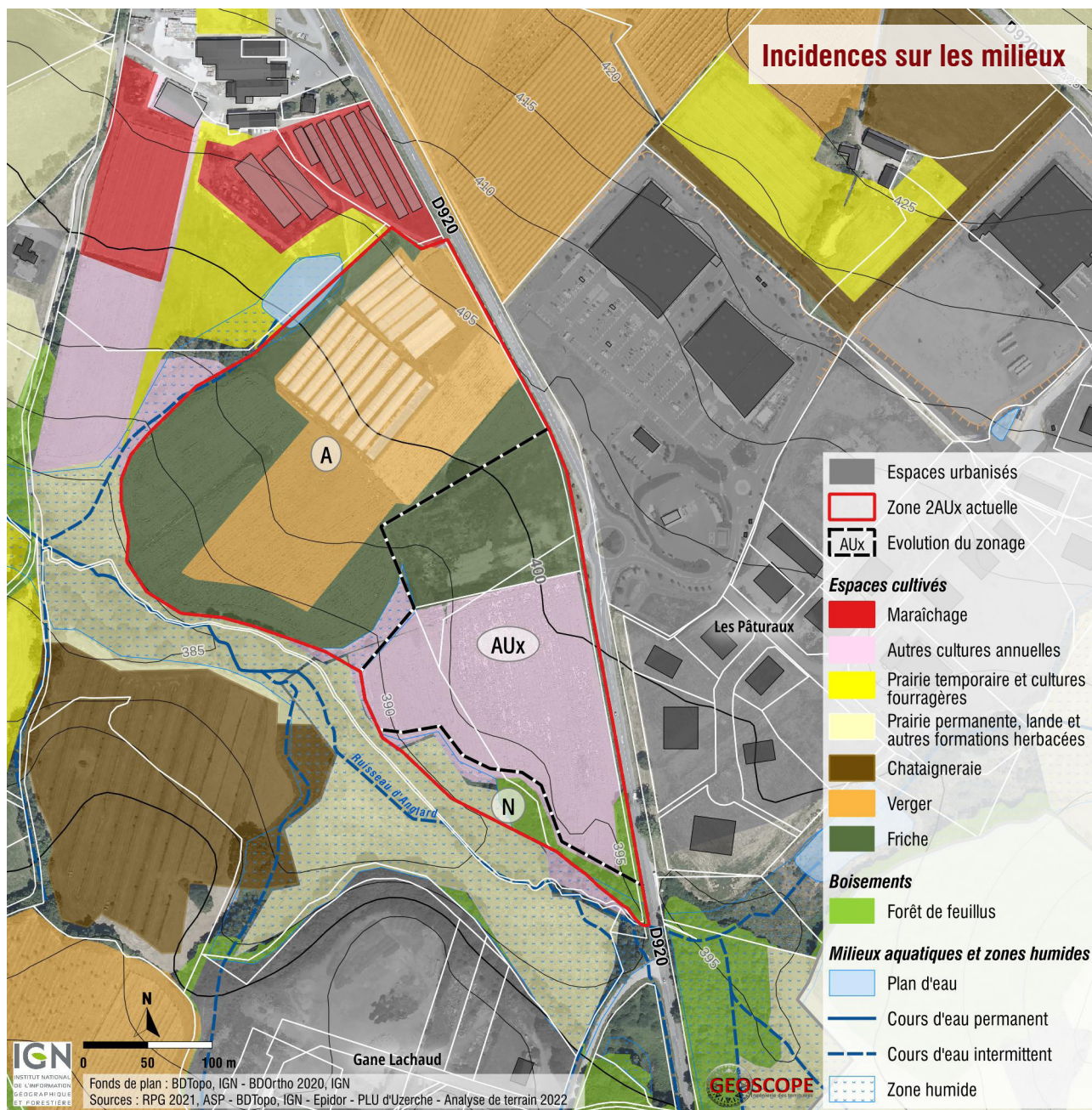
- mégaphorbiaies (3) et ripisylve arborée (4) ; celles-ci sont au contraire protégées par un reclassement en zone N (A pour le petit vallon affluent du ruisseau d'Anglard), doublé par une protection pour motif écologique (L.151-19) ;
- la haie le long de la RD920 au sud du site, qui bénéficie aussi d'une protection pour motif écologique (L.151-19).

Le périmètre de l'OAP inclue la partie de zone N créée de manière à conforter la prise en compte de la zone humide et de la ripisylve dans le schéma de principe. Les principes de l'OAP demande également de préserver la haie le long de la RD920 au sud du site, identifiée comme ayant un enjeu modéré.

Les espaces sur lesquels la zone à urbaniser est maintenue en la reclassant en AUx (3,9 ha) s'étendent au 2/3 sur des terres agricoles à faible intérêt écologique (cultures annuelles sur labours). Le reste s'inscrit sur la zone de remblais, maintenue en zone à urbaniser malgré un enjeu écologique modéré car :

- c'est ici que débouchent les aménagements du giratoire pour accéder au site ;
- la parcelle se retrouve enclavée entre des espaces urbanisés et des espaces agricoles caractérisés par une arboriculture intensive ;
- enfin, c'est la première parcelle acquise par la communauté de communes depuis





l'instauration d'un emplacement réservé dans le PLU actuellement opposable.

Pour éviter d'impacter la qualité des eaux et des sols, le règlement écrit rappelle l'obligation de conformité à la loi sur l'eau pour les aménagements supérieurs à 1 ha, et l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou d'un traitement autonome conforme aux réglementations.

L'OAP conforte ces rappels en demandant :

- qu'une zone tampon soit aménagée en fond de parcelles bâties, en amont des zones humides et de la ripisylve, pour protéger ces zones sensibles et pour compenser les pertes de terrains présentant un enjeu écologique modéré (friche rudérale sur la zone de remblai et de talus) ;
- que les bassins de rétention à créer permettent, dès leur conception, la colonisation par une flore et une faune diversifiées grâce à un biotope propice : en comprenant à minima des pentes douces qui remontent vers la rive pour éviter que la faune s'y noie ;
- que l'aménagement de la zone ne débute qu'une fois les conduites d'assainissement et le poste de refoulement remplacés et suffisamment dimensionnés.

**Les incidences résiduelles sur cette zone peuvent donc être considérées comme faibles.**



## **INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000**

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 activités humaines relevant des choix communaux dont la pratique s'avère défavorable, voire très défavorable, au regard des enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire sont l'urbanisation et secondairement la réfection d'ouvrages (ponts, vieux bâtiments, ruines...). Le projet de zone d'activités va effectivement conduire à urbaniser des terres agricoles. Cependant, le projet n'impacte pas directement les habitats d'intérêt communautaire puisqu'il est situé à 3,1 km du périmètre du site Natura 2000. Par ailleurs, l'exutoire du projet vers le milieu récepteur se trouve à une distance d'un peu plus de 4,3 km du site Natura 2000, via le ruisseau d'Anglard. Une vigilance est à signaler sur les activités existantes en aval du ruisseau, à savoir des activités nautique tel que le canoë ou le kayak.

En ce qui concerne les incidences indirectes potentielles du projet sur le site, celles-ci relèvent des risques de pollution de l'eau et des sols.

Pour éviter ces risques, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales est assurée par :

- le rappel des obligations réglementaires dans le règlement écrit ;
- la mise en oeuvre de dispositifs de prévention dans l'OAP : zone tampon soit aménagée en

fond de parcelles bâties, bassins de rétention adaptés au développement d'une faune et d'une flore inféodées aux milieux humides, imposer la mise à niveau du réseau d'assainissement qui dessert la zone avant l'aménagement de cette dernière.

Le bon entretien et la surveillance de tous ces dispositifs relèvent de la responsabilité de chaque exploitant, à laquelle les autorités compétentes veilleront.

Le DOCOB du site Natura préconise en premier lieu de veiller à la restauration des habitats les plus menacés, principalement les landes sèches et les mégaphorbiaies, ainsi que les pentes rocheuses avec végétation chasmophytique. La modification du PLU n'impacte aucun de ces milieux, au contraire, les investigations écologiques ont permis d'identifier des mégaphorbiaies (dominée notamment par Angélique sylvestre, Salicaire, Lotier des marais, Menthe à feuilles rondes, Epilobe hirsute...) qui a conduit à réduire l'emprise de la zone AUx pour éviter de les impacter. Par ailleurs, l'OAP demande qu'une zone tampon soit aménagée en fond de parcelles bâties, en amont des zones humides et de la ripisylve pour les protéger.

Par conséquent, le projet faisant l'objet de la présente modification de droit commun n'est pas de nature à affecter de manière significative le site Natura 2000.

***Les incidences résiduelles sur le site Natura 2000 peuvent donc être considérées comme nulles.***

## **INCIDENCES SUR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES**

Une grande partie des terrains qui composent le foncier du projet sont exploitées en tant que cultures annuelles (2,9 ha). Dans un premier temps, le projet consistait à basculer toute la zone 2AUx en zone AUx, occasionnant la disparition de 8,8 ha de terres agricoles exploitées par la ferme «La Corrézienne» dont le bâtiments d'activité sont situés au nord de la zone 2AUx.

Les investissements récents de cette exploitation dans la plantation de vergers avec système de protection contre les gelées ont conduit la commune et la communauté de communes à renoncer à l'urbanisation de cette partie de l'exploitation de manière à la préserver. Le classement en zone A matérialise cette volonté. 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.

Sur les près de 148 ha de terres exploitées par des cultures annuelles sur la commune, la perte de 2,9 ha implique une diminution de moins de 2% de celles-ci et 0,12% de la totalité des terres déclarées exploitées.

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.*

## INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

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. Le changement d'ambiance paysagère sera essentiellement perçu depuis la RD 920 et depuis la ZA des Pâturaux 1 où les vues sont largement ouvertes sur le site.

Malgré la proximité du périmètre du secteur Rieupeyroux de la ZPPAUP (230 m), les covisibilités sont actuellement impossibles grâce à la présence de la ripisylve du ruisseau d'Anglard.

La qualité paysagère actuelle perçue depuis la RD920 est en cours d'amélioration par des aménagements paysagers récents. L'OAP formule des principes architecturaux et d'intégration paysagère de la zone AUx pour poursuivre dans ce sens. Ils consistent à :

- préserver les alignements arborés récents et à les compléter par leur pendant le long de la RD920 côté zone AUx : profiter de la bande de recul le long de la RD 920 pour végétaliser généreusement cet espace ;
- soigner la qualité architecturale des bâtiments, y compris les façades arrières qui donneront sur la RD920 ;

- rechercher une harmonie entre tous les bâtiments de la zone, notamment par des rappels de couleurs, matériaux, formes... ;
- imposer une forme urbaine compacte en implantant les bâtiments au plus proche de la RD920 et au plus proche les uns des autres ;
- faire en sorte que les espaces de stockage ne soient pas visibles depuis la RD920 ;
- protéger la ripisylve du ruisseau d'Anglard pour maintenir la barrière visuelle qu'il génère pour les vues depuis le sud et le sud-ouest.

Des haies champêtres doivent être créées en limite nord et ouest, elles permettront de filtrer les vues sur la zones depuis l'environnement immédiat de la zone AUx, et d'opérer une meilleure transition entre zone agricole et zone commerciales et logistique.

Concernant les risques de perception où les enjeux sont les plus forts, c'est à dire en relation avec le site de Rieupeyroux, une étude de covisibilité depuis le château doit démontrer que les nouvelles constructions ont un impact limité depuis cet élément de patrimoine exceptionnel. L'OAP demande que cette étude soit 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 éventuelle via des règles spécifiques.

A travers l'OAP, des mesures sont aussi proposées en coeur de zone pour qualifier celle-ci : par la qualité et l'homogénéité des constructions, et par la végétalisation de la voie de desserte interne par

des arbres de hautes tiges, qui accompagneront les espaces de circulation douce.

*Les incidences sur le paysages peuvent être considérées comme faibles.*

## INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX

Le réseau d'eau potable est présent le long de la RD 920, le raccordement de la zone AUx pourra être raccordé à celui-ci. L'eau provient d'une prise d'eau dans la Vézère qui alimente les communes du syndicat Puy des fourches - Vézère (avec une station de traitement d'une capacité 440 m<sup>3</sup>/h) dont Uzerche est adhérente. Le prélèvement autorisé est de 12 400 m<sup>3</sup>/j. En 2024, le volume moyen pompé était de 8 976 m<sup>3</sup>/j. La consommation d'eau de la future zone d'activité est estimée entre 3 et 10 m<sup>3</sup>/j. Aucun projet d'envergure nécessitant une consommation d'eau conséquente n'est connu à ce jour. Sur les trois dernières années, la consommation moyenne annuelle tourne autour de 2 000 000 m<sup>3</sup> dans une tendance légère à la baisse des volumes produit et une réduction significative des pertes entre 2021 (707 725 m<sup>3</sup>) et 2023 (522 184 m<sup>3</sup>). La ressource est largement supérieure aux besoins. Le besoin de pointe en 2019 était de 1000 m<sup>3</sup>/j et la prospective estime en 2050 un besoin compris entre 1110 et 1380 m<sup>3</sup>/j (en prenant en compte le projet de la ZA des Pâturaux 2). La station de pompage est dimensionnée pour produire 1380 m<sup>3</sup>/j.

Compte tenu du contexte pluviométrique et du degré d'imperméabilisation inhérent au projet

d'aménagement, le ruissellement va être accentué sur la zone. Par ailleurs, le trafic sur les futurs espaces de circulation des véhicules (voiries, quais, aires de stationnement et de stockage) pourra engendrer une pollution chronique des eaux par le lessivage des chaussées par temps de pluie (hydrocarbures, métaux lourds...). Enfin, une pollution accidentelle des eaux pourrait également survenir en cas d'accident de la circulation, de déversement accidentel de produits polluants, ou d'incendie d'entrepôts. Ces produits polluants pourraient alors rejoindre le milieu naturel.

Pour éviter et réduire ces risques, l'OAP demande de prévoir une zone tampon en fond de parcelles bâties, en amont des zones humides et de la ripisylve, et des bassins de rétention. Le règlement écrit rappelle les obligations en matière d'assainissement des eaux pluviales comme usées.

Les terrains de la zone AUx peuvent être raccordés sur le réseau public d'assainissement d'Uzerche via une conduite le long de la RD 920 et un poste de relèvement situé au sud de la parcelle du projet. L'insuffisance du poste de refoulement et la vétusté des canalisations rendent toutefois ce raccordement difficile aujourd'hui. L'OAP demande que l'aménagement de la zone ne débute qu'une fois les conduites d'assainissement et le poste de refoulement remplacés et suffisamment dimensionnés.

Les eaux pluviales rejoindront le ruisseau d'Anglard après avoir transité dans des noues d'infiltration et un bassin de rétention. Ces mesures permettent un

tamponnage des débits lors des épisodes pluvieux intenses et une filtration des éventuels polluants.

Les terrains sont desservis par les réseaux d'électricité et de télécommunications. Un poste de transformation est en attente à l'entrée de la zone AUx. Si la puissance venait à ne pas suffire, le réseau HTA est présent le long de la RD920 du côté du site.

Pour les circulations motorisées, un accès est déjà aménagé sur la RD 920 via le rond-point qui donne aussi accès à la zone d'activité « Les Pâtureaux 1 ». L'augmentation du trafic sur la route départementale sera négligeable au vu de l'importance actuelle de cet axe.

Pour les déplacements en mode doux, l'OAP prévoit un bouclage depuis la zone AUx vers la RD920 pour se connecter à la zone des Pâturaux 1 et au centre bourg, via un aménagement en cours de réalisation. Pour s'assurer de la réalisation des voies douces sur la zone, l'OAP demande à ce qu'elles soient réalisées en même temps que les voies pour les véhicules motorisés.

Les entreprises qui s'installeront sur la zone devront gérer individuellement leurs déchets spéciaux. Une déchetterie est à leur disposition à quelques centaines de mètres dans la zone industrielle de La Gane Lachaud.

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

## INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

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.

Pour sécuriser les trajets des personnes utilisant les mobilités douces, l'OAP demande que les voies de mobilité douce internes à la zone soient dissociées des voies de circulation motorisées et limite la vitesse des véhicules dans la zone à 30 km/h. Des espaces de stationnements couverts pour les vélos doivent également être implantés à proximité des futurs bâtiments.

Sur le risque d'incendie, une mise en conformité sera à opérer par les futures occupants de la zone d'activité. A noter qu'il existe une colonne sur la zone de la Gane Lachaud et une bâche sur la zone des Pâturaux 1.

Dans le cadre des risques d'accidents, d'explosions, d'incendies... que pourraient impliquer les entreprises qui s'installeront sur la zone, les mesures de protections sont gérées par le code de l'environnement au titre des installations ICPE et devront donc être mises en place par les futurs occupants du parc d'activités.

***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

Pour l'analyse des résultats de la mise en oeuvre du projet de révision allégée (périmètre de l'OAP), les indicateurs mis en place sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Critères	Indicateurs	Sources	Fréquence	Objectif	Etat zéro
Insertion paysagère de la zone d'activité	Linéaire de haies à créer réalisé	Visite de terrain	3 ans	440 ml	0 ml
	Linéaire de haies protégé en bon état	Visite de terrain	3 ans	220 ml	220 ml
	Linéaire d'alignement d'arbres à créer	Visite de terrain	3 ans	800 à 1000 ml	ml
		Visite de terrain	3 ans		0 ml
Artificialisation des sols	Surfaces artificialisées (constructions et imperméabilisation du sol)	Orthophotographie, IGN Autorisations de construire, mairie	3 ans	Inférieur à 2,6 ha	0 ha
Qualité de la biodiversité	Ripisylve fonctionnelle (entre la RD920 et le chemin rural de Rieupeyroux)	Expert écologue	3 ans	510 ml rive droite 325 ml rive gauche	575 ml rive droite 575 ml rive gauche
	Zone humide fonctionnelle (dont bassin tampon écologique)	Expert écologue	3 ans	5300 m <sup>2</sup>	4970 m <sup>2</sup>
	Linéaire de haies à créer réalisé	Visite de terrain	3 ans	440 ml	0 ml
	Linéaire de haies protégé en bon état	Visite de terrain	3 ans	220 ml	220 ml
	Qualité écologique des bassins de rétention	Expert écologue	3 ans	Bon état	A créer
Gestion des eaux pluviales	Qualité des eaux pluviales en sortie de bassin tampon	Technicien agréé	1 an	Conforme	/
Circulation douces	Voies douces ombragées	Visite de terrain	2 ans	linéaire équivalent aux voies motorisées	/
Accident de la circulation dans la zone	Nombre d'accidents et de victimes par an	Mairie	1 an	0/an	0/an
Nuisances sonores	Nombre de plainte des riverains de la zone	Mairie	1 an	0/an	0/an

## MÉTHODES ET PRINCIPALES SOURCES POUR ÉTABLIR LE RAPPORT

L'évaluation environnementale a été conduite de manière itérative tout au long de la mission par Elise Henrot, géographe et urbaniste, assistée par Julien Barataud, expert naturaliste, pour les volets faune, flore et habitat.

L'étude repose sur :

- une analyse de terrain effectuée en octobre 2022 par Elise Henrot pour repérer les éléments de sites à considérer et s'imprégner des ambiances paysagères, puis en juillet 2022 et avril 2023 par Julien Barataud pour repérer les enjeux environnementaux du site ;
- une synthèse de documents et d'études dont les sources sont citées ci-après pour établir l'état des lieux et évaluer les incidences ;
- la constitution d'un SIG à partir de données publiques (citées sur chaque carte) et de saisie d'objets géographiques (enjeux écologiques, sensibilité paysagère, enjeux agricoles, principes des OAP et mise en évidence des incidences) ;
- d'échanges avec les collectivités et leurs prestataires, ainsi que des compte-rendu techniques sur la faisabilité du projet ;
- de lectures multiples :
  - fonctionnement des territoires, réalisations de projets similaires inspirantes pour comprendre les principes d'évolutions et témoigner de la faisabilité de prescriptions ou principes

proposés aux élus,

- rapports techniques liés à la démarches «éviter-réduire-compenser» les incidences des projets, plans et programmes sur l'environnement,
- rapports annuels des MRAe pour améliorer les études en termes de contenu comme de propositions pour limiter au maximum les effets négatifs sur l'environnement.

Les principales sources documentaires mobilisées pour réaliser ce rapport sont listés ci-après :

- Carte topographique au 1/25000<sup>ème</sup>, IGN
- Orthophotographie de l'IGN, 2012 et 2020
- Orthophotographie de Google earth satellite, (a priori 2023)
- PLU d'Uzerche, 2021
- Recensement général de la population, INSEE
- SRADDET Nouvelle-Aquitaine, 2019
- SDAGE Adour-Garonne, 2022-2027
- Site Internet Atlas des patrimoines, consulté en 2023
- Site Internet de l'INPN, consulté en 2023
- Site Internet Biosphere Bassin Dordogne, consulté en 2023
- Biotope, Docob du site natura 2000, 2007
- Carte géologique au 1/50000<sup>ème</sup>, feuille d'Uzerche, BRGM, 1984
- ZPPAUP d'Uzerche valant SPR, 2006
- RPG 2011 et 2022

- DDRM de la Corrèze, 2016
- Site Internet georisque.gouv.fr, consulté en 2023
- Étude de faisabilité de la zone d'activités, Colibri VRD, 2023
- Syndicat Puy des Fourches-Vézère, Rapport annuel Prix et Qualité du Service Public d'Eau potable, 2023





11, rue de l'Hospice  
19 400 Argentat  
tel : 09 60 47 51 16  
contact@geoscope.fr  
<http://www.geoscope.fr>

Dossier réalisé par  
Elise Henrot  
Expertise écologique réalisée par  
Julien Barrataud

SARL au capital de 5 000 €  
SIRET : 503 463 549 00017  
RCS de Tulle – NAF : 7220Z

Déclaration d'activité de formation n°75190102319  
(préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine)