



Tulle, le **03 JUIN 2021**

NOTE

à l'attention de M. le maire de la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche

Réf : dossier de PLU arrêté

Par délibération du 12 mars 2021, le conseil municipal de la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche a arrêté son projet de PLU dont la révision a été prescrite le 4 avril 2013.

Le 22 mars 2021, le dossier de PLU arrêté a été reçu en préfecture afin d'être soumis pour avis à l'État, personne publique associée, conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

La consultation permet à toutes les personnes publiques associées de vérifier la prise en compte des différents enjeux et servitudes exprimés par :

- les dispositions des articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les éléments portés à votre connaissance et ceux exprimés au cours des différentes réunions organisées durant le déroulement de l'étude.

La note ci-après est établie à l'issue d'une analyse technique tant sur le fond que sur la forme. Elle fait référence au « porter à connaissance » de l'État, aux servitudes d'utilité publique, aux informations à caractère réglementaire et aux enjeux du territoire.

La synthèse des observations de l'État a pour objet d'assurer la prise en compte des intérêts supra-communaux de toute nature, notamment au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur, et également d'éviter des irrégularités susceptibles d'entacher d'illégalité les autorisations d'utilisation du sol à venir.

Les **prescriptions** édictées nécessitent un examen obligatoire à réaliser par la commune dans la mesure où elles relèvent soit d'une contradiction à lever pour application claire du document, soit d'une demande de modification devant conduire à une reprise de la rédaction de certains passages du document écrit ou d'un zonage afin d'éviter tous litiges ultérieurs.

Les **recommandations** attirent votre attention sur des points particuliers visant à améliorer la compréhension et la solidité juridique du document.

1 - Contexte

La commune de Saint-Pantaléon-de-Larche est située au sud-ouest du département de la Corrèze, en continuité de Brive-la-Gaillarde et en limite du département de la Dordogne. Elle compte 4777 habitants pour une superficie de 2347 hectares. Elle est traversée par l'autoroute A89 au nord et par la route départementale 1089 au sud. Elle est également traversée par la rivière Vézère.

Saint-Pantaléon-de-Larche fait partie de la communauté d'agglomération du bassin de Brive (CABB). Elle est incluse dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Corrèze approuvé le 11 décembre 2012. La commune est identifiée dans le pôle urbain de Brive-la-Gaillarde ; de part sa proximité avec Brive, elle participe à son rayonnement et à son dynamisme.

2 - Déroulement de la procédure

2.1 - La procédure

La commune est dotée d'un PLU approuvé le 16 novembre 2006 qui a connu plusieurs évolutions : 2 révisions simplifiées (approuvées le 4 février 2010) et 2 modifications (approuvées le 18 février 2013).

Par délibération du 4 avril 2013 le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU afin de :

- mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT Sud-Corrèze,
- revoir les zones à protéger (trames verte et bleue, zone inondable),
- revoir l'équilibre des activités agricoles, des habitations, des espaces liés aux activités économiques, des transports, ainsi que les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Brive-Laroche.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu une première fois en réunion du conseil municipal le 15 décembre 2016, puis il a été redébatu en conseil municipal le 31 mai 2018.

Le conseil municipal a arrêté son projet de révision du PLU par délibération du 12 mars 2021.

Le 22 mars 2021, le maire de la commune a transmis son dossier de PLU arrêté pour avis à l'État en application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la CDPENAF en vertu des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme (le projet autorise en zone A et N la construction d'annexes et d'extensions des bâtiments existants et le projet délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)). La CDPENAF a exprimé son avis sur ces deux points le 5 mai 2021.

La commune a également adressé son projet de PLU arrêté pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine car il fait l'objet d'une évaluation environnementale liée à la présence du site Natura 2000 « ZSC Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze Dordogne » sur son territoire.

2.2 - La concertation

Le bilan de la concertation avec la population a été présenté lors du conseil municipal du 12 mars 2021. Elle s'est déroulée de la façon suivante :

- informations régulières au travers des outils de communication de la commune tout au long de l'étude,
- réunions avec les agriculteurs le 12 février 2015, avec la chambre d'agriculture le 9 janvier 2015 et réunion de synthèse le 30 avril 2015,
- réunion publique le 6 juillet 2018,
- compte-tenu de la crise sanitaire due au Covid-19 et à l'impossibilité de tenir des réunions publiques, 4 demi journées de permanences ont été ouvertes à la population entre le 11 et le 29 janvier 2021 avec des rendez-vous individuels. Ces rendez-vous ont été annoncés dans les supports de communication de la commune et dans la presse locale.

3 - Développement urbain et consommation foncière

3.1 - Démographie et habitat

La commune de Saint-Pantaléon-de-Larche connaît une augmentation continue de sa population de l'ordre de 27 habitants par an en moyenne depuis 2007. Elle a gagné plus de 1000 habitants, soit une augmentation de 26 %, entre 1999 et 2017 et compte aujourd'hui près de 4780 habitants.

Parallèlement, le parc de logements a connu une très forte progression, passant de 1456 logements en 1999 à 2246 logements en 2017, soit une augmentation de 54 %, due au desserrement des ménages (la taille des ménages est passée de 2,5 à 2,3 sur la période), mais surtout grâce à l'attractivité du territoire.

Le parc de logements est composé en majorité de résidences principales (93 %), dont 76 % sont des propriétaires et 23,5 % des locataires. Le parc de résidences secondaires représente 2 % des logements. Le taux de logements vacants de 5,8 % reste assez faible bien qu'il ait augmenté d'un point entre 2007 et 2017. Ce parc participe à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune.

Principalement constitué de constructions type pavillonnaire dans les années 2000, le parc évolue aujourd'hui vers une diversification de formes d'habitat plus denses (petits collectifs, habitats groupés) ce qui implique des formes urbaines nouvelles. De plus, la commune est soumise à l'obligation de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux sur son territoire en vertu de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), ce qui s'est traduit par l'accroissement de programmes de constructions à vocation locative.

Il est également à noter que la densité de la commune est de 203,5 habitants/km² (celle-ci a doublé en 42 ans), une des plus fortes du département.

La commune souhaite poursuivre le développement de son territoire de manière raisonnée en maintenant une dynamique démographique. Elle souhaite accueillir environ 490 nouveaux habitants sur les douze prochaines années et produire en moyenne 25 logements /an pour respecter les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur. Ainsi, 300 logements supplémentaires seront nécessaires d'ici 12 ans avec l'hypothèse d'une taille des ménages restant de 2,3 personnes.

3.2 - Choix d'aménagement

Dans ses objectifs de développement durable, la commune a choisi d'axer son projet de PLU, traduit dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), sur trois principes :

- accompagner la croissance urbaine,
- équilibrer le développement économique et des équipements avec l'habitat,
- préserver et pérenniser le caractère rural et environnemental de certains espaces de la commune.

S'agissant des deux premiers principes, des orientations et des mesures sont prévues pour permettre d'accompagner, la croissance urbaine, le développement économique de secteurs tels que l'ancien aérodrome Brive-Laroche, Vermeil, Cramier et l'organisation des transports en commun ainsi que les modes de déplacements.

Concernant le troisième principe, les actions mises en œuvre ont pour but d'assurer la protection des espaces naturels, de prendre en compte les risques naturels impactant la commune tels que la zone inondable, et la protection et l'évolution des terres agricoles. Les mesures prises à ce titre consistent à :

- ne pas urbaniser et protéger les espaces agricoles caractérisés par des terres de bonnes qualités,
- permettre la consolidation de certains villages en limitant l'impact sur l'agriculture et autoriser l'évolution limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole.

3.3 - Consommation foncière

Pour satisfaire le besoin exprimé de 300 nouveaux logements d'ici douze ans, près de 34 hectares de surface constructible sont nécessaires (sur la base de 909 m² par logement, avec un coefficient de rétention de 1,25). Au total, 60,4 hectares sont prévus à l'urbanisation pour les douze années à venir (34 ha pour l'habitat et 26,4 ha pour les activités économiques).

Zones		Superficie (ha)	% de la surface du territoire communal
Zones urbaines (U)	Ua	2,5	0,1
	Ub	179,7	7,6
	Uc	92	3,9
	Ux	100	4,2
Total zone urbaine		374,2	15,8
Zones à urbaniser (AU)	1AU	15,8	0,7
	1AUx	1,7	0,1
	2AU	6	0,3
Total zone à urbaniser		23,5	1
Zone agricole (A)	A	775,9	32,3
Total zone agricole		775,9	32,3
Zone naturelle (N)	N	220,5	9,3
	Np	967,7	40,9
	Nl	4,2	0,2
Total zone naturelle		1 192,4	50,4
Superficie totale de la commune		2 366	100

L'analyse de la superficie par zone démontre l'intention de la commune de préserver les espaces naturels et agricoles présents sur le territoire. Le règlement graphique du projet de PLU répartit le territoire communal selon les surfaces suivantes :

- Près de 83 % du territoire communal est protégé par un classement en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N). On constate une superficie limitée des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), représentant 397,7 hectares, soit 16,8 % du territoire communal ;
- Par rapport au PLU de 2006, la surface de la zone A a été multipliée par deux. Elle est passée de 355,6 ha en 2006 à 755,9 ha dans le projet de PLU révisé. Une grande partie des zones N1 (zones bâties où l'accueil de nouvelles constructions est limité) qui créaient du mitage au sein des espaces agricoles, soit 175,4 ha, ont été reclassées en zone A ;
- En parallèle, les zones U et AU ont été significativement réduites, passant de 545,3 ha en 2006 à 397,7 ha dans le projet de PLU révisé ;
- La surface prévue à l'urbanisation à des fins d'habitat a été divisée par six entre le PLU de 2006 et le projet de PLU révisé, passant de 201,3 ha à 34 ha.

3.4 - Stecal :

Le projet de PLU de Saint-Pantaléon-de-Larche comporte un seul Stecal situé en zone N, zoné « NI », zone naturelle à vocation de loisir, sur le secteur de « Renaudet ». Le projet consiste en la prise en compte du développement d'une activité de restauration et d'hébergements hôteliers.

Ce Stecal NI de 4,2 ha, se situe à l'ouest de la commune et le zonage correspond à un hôtel existant « le domaine de Renaudet » qui pourrait avoir des besoins de développement dans les années à venir. Seules les extensions des constructions existantes à vocation de restauration et d'hébergements hôteliers et touristiques sont autorisées. De plus, les dispositions du règlement limitent l'emprise au sol nouvellement créé à 50 % de celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

La CDPENAF consulté le 5 mai 2021 a émis un avis favorable sur ce Stecal.

4 - Environnement – Biodiversité – Eau

L'élaboration du projet communal a été guidé par la préservation des secteurs à fort enjeux naturalistes et des continuités écologiques. Il est prévu de contenir l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés. Un classement en zones naturelles (N) et naturelles protégées (Np) contribue à la protection des espaces naturels. Le PLU s'est attaché à protéger toutes les masses boisées et la quasi-totalité des surfaces des zones naturelles participant aux trames verte et bleue (TVB). Les boisements les plus importants, en particulier la ripisylve des cours d'eau ainsi que les boisements identifiés dans les TVB ont fait l'objet d'un classement en zone Np et en espaces boisés classés (EBC).

L'état initial de l'environnement recense les milieux protégés : les espèces végétales et animales protégées, la zone natura 2000 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24 », une ZNIEFF de type I (740120069 « Gravières de Larche (vallée de la Vézère) ») et une ZNIEFF de type II (740000094 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »). La déclinaison communale des trames verte et bleue est caractérisée par les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides, les massifs forestiers et bosquets. Les composantes des trames verte et bleue sont retranscrites sur une cartographie. L'état initial ne relève pas de réelles ruptures de corridors.

Cependant, aucun inventaire terrain faunistique et floristique ne semble avoir été réalisé. Les espèces listées sont définies comme potentiellement présentes. Des inventaires de terrain seraient nécessaires pour confirmer l'absence de ces espèces, d'autant plus pour les espèces protégées, sur les zones qui ont vocation à être transformées.

Recommandations :

Des investigations terrains ciblées sur les secteurs projetés à l'urbanisation doivent être réalisées. Le document doit être complété par les informations collectées afin de préciser et localiser les enjeux de biodiversité relatifs aux espèces faunistiques et floristiques et confirmer l'absence d'espèces protégées sur les zones dédiées à l'urbanisation.

Il est rappelé, qu'un classement en EBC est particulièrement justifié pour les massifs dont la surface est inférieure à 4 ha et pour les éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans autorisation : arbres isolés, haies. Au-delà de 4 ha, les forêts sont protégées au titre de l'arrêté préfectoral du 13 février 2004 qui stipule que « tout défrichement, quelle que soit sa grandeur dans un massif de plus de 4 ha est soumis à autorisation ».

Concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement, les objectifs et recommandations du SDAGE Adour Garonne 2010-2015 ont été affichés dans le porter à connaissance de l'État produit en mars 2014. Le SDAGE 2016-2021 réitère également que le PLU doit donner le rapport entre la capacité des captages en eau potable et la population prévue afin de savoir si les captages pourront suffire pour faire face tant à l'urbanisation prévue sur la commune qu'à celle des autres communes desservies par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable. La commune est alimentée en eau potable par deux captages « Pigeon Blanc » à Ussac et « Agudour » à Allasac. Or, le rapport n'indique pas leur capacité, ni les autres communes qu'ils desservent, ni l'évolution des besoins de ces communes.

Concernant les eaux usées et l'assainissement, le SDAGE (disposition A39) dispose que « Les documents d'urbanisme doivent intégrer dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Cette analyse repose notamment sur les conditions et les limites de développement de l'assainissement collectif et non collectif. L'adéquation des moyens liés à l'assainissement avec les enjeux de la qualité de l'eau identifiés sur le territoire oriente les choix d'urbanisation et doit permettre de limiter tout projet d'aménagement lorsque ces moyens s'avèrent disproportionnés. Ils intègrent également une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable ».

Le rapport de présentation indique que la capacité des stations d'épuration et les ressources en eau seront suffisantes pour répondre à l'augmentation de la population attendue, mais aucune donnée chiffrée n'est jointe

permettant de l'attester et évaluer les besoins supplémentaires. Le développement des activités est à considérer également sur la consommation d'eau et la production d'eaux usées, or, rien n'est indiqué à ce sujet. Le rapport admet que les deux stations d'épuration collectant les eaux usées de la commune sont aptes à accueillir d'avantage d'effluents liés à l'augmentation de la population.

Bien qu'au vu de la capacité nominale des stations et de leur charge en entrée en 2018, cela ne semble pas poser de problème, la station sise à Gourgue Nègre reçoit également les eaux usées de Brive-la-Gaillarde et l'évolution des effluents sur une longue période n'est pas analysée.

Prescriptions :

Le rapport sera complété par des données et par une analyse permettant de vérifier que la capacité de la ressource est réellement suffisante, compte-tenu de l'évaluation des besoins supplémentaires liés à l'habitat et aux activités sur la commune et sur les communes desservies par les mêmes captages. Il comportera également une analyse chiffrée de l'évolution des effluents en tenant compte de l'augmentation attendue de la population, de celle des activités et de l'impact de la collecte des eaux usées de Brive, qui permettra d'attester que sur la durée du PLU, la capacité des stations est suffisante.

5 - Risques et nuisances

Le rapport de présentation fait mention du plan de prévention du risque inondation (PPRi) du bassin de la Vézère approuvé le 29 août 2002 mais n'indique pas l'existence et les objectifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) approuvé en 2016.

Recommandations :

- Le rapport doit mentionner ce document supra.
- Le rapport indiquera que le PPRi est une servitude d'utilité publique dont la cartographie de l'aléa est jointe dans la partie « annexes » du PLU. Il précisera que des règles particulières s'appliquent pour les constructions situées dans la zone d'aléa.

Le règlement graphique ne mentionne pas les zones concernées par le PPRi.

Prescriptions :

- Un indice « i » *inondation* sera instauré pour bien identifier les zones impactées.
- Le zonage fera apparaître la trame de la zone d'aléa pour ne pas induire en erreur les pétitionnaires et les instructeurs quant à la constructibilité des parcelles concernées.
- Pour les zones U et AU impactées par le PPRi, le règlement écrit rappellera l'application du PPRi dans l'intitulé des zones.

Le rapport mentionne le risque mouvement de terrain sur certains secteurs de la commune sans préciser les prescriptions d'urbanisme sur les secteurs concernés.

Recommandation :

Le rapport sera complété avec les prescriptions liées à un glissement profond et celles par des solifluxions. La carte issue de l'étude Geodes sur la commune sera jointe.

6 - Espaces agricoles

La commune n'échappe pas à la tendance de la baisse du nombre d'exploitations agricoles. L'activité agricole est néanmoins présente, principalement basée sur l'élevage de bovins viande. La zone agricole représente environ 33 % du territoire communal.

Les enjeux agricoles ont été pris en compte dans le document : les zones A et N permettent le développement des exploitations agricoles et forestières. Le caractère agricole de certains hameaux est préservé, le recul lié à la présence d'activités agricoles a été reporté autour des bâtiments.

Une grande partie des terrains constructibles en zone N1 (zones bâties où l'accueil de nouvelles constructions est limité) du PLU de 2006 a été reclassée en zone A, considérant que la plupart de ces terrains non bâtis avaient encore une vocation agricole. Il est noté que certaines parcelles classées en zones à urbaniser (1AU et 2AU) sont des parcelles exploitées et engagées à la PAC. Il conviendra d'en tenir compte avant toute urbanisation.

7 - Déplacements et bruits des transports terrestres

Le rapport de présentation et le PADD mentionnent les infrastructures existantes (autoroute, routes départementales) et les offres de transport disponibles sur la commune. Cependant, ils n'indiquent pas que la commune est traversée par la voie ferrée. Or, le SCot Sud Corrèze préconise de limiter l'urbanisation des abords des infrastructures ferroviaires.

Par ailleurs, le rapport n'indique pas que la commune est impactée au titre du classement sonore des infrastructures routières. Ce classement permet de définir des « secteurs affectés par le bruit », dans lesquels l'isolation acoustique devient une règle de construction pour les nouveaux bâtiments. L'arrêté préfectoral du 27 juillet 2015 fixe les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques à mettre en œuvre.

Prescriptions :

- Les documents mentionneront clairement l'existence et le tracé de la voie ferrée.
- Le rapport de présentation indiquera l'existence du classement sonore des infrastructures routières, des cartes de bruits stratégiques sur la commune et la réglementation qui en découle. Les arrêtés préfectoraux seront joints en annexes.

8 - Contenu du dossier

8.1 - Rapport de présentation

Dans le Scot Sud-Corrèze, Saint-Pantaléon-de-Larche appartient au pôle urbain de Brive, comme indiqué page 30 du document. Or, page 32, il est mentionné que « *la commune fait partie du bassin élargi de Brive, elle devra répondre aux objectifs de celui-ci* ». Cette seconde assertion est erronée. Saint-Pantaléon-de-Larche appartient au pôle urbain de Brive et la commune doit respecter les prescriptions qui y sont relatives.

Prescription :

Le rapport sera corrigé et complété en conséquence.

Le rapport expose les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU. Il ne précise pas la liste des servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Recommandation :

Rappeler les servitudes existantes sur la commune en indiquant qu'elles sont jointes dans la partie « annexes ».

Chapitre 1.2. Réseaux routiers et transports en commun

Recommandation :

La carte du réseau bus libéo sera agrandie sur la partie concernant la commune.

Paragraphe 2.2.4. Obligation de logements sociaux

Il est indiqué que la commune est soumise à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences principales. Or, le paragraphe (page 167) indique une production de 9 % de logements sociaux, soit 27 logements, ciblés dans les OAP, alors que le PADD affiche un objectif de

rattrapage progressif du pourcentage selon le PLH (page 5 du PADD). Ce point mérite d'être éclairci et davantage développé dans le rapport, eu égard aux objectifs à atteindre par la collectivité.

Prescriptions :

- Le point sur les logements sociaux nécessite d'être développé et approfondi dans le rapport. En l'état, le PLU ne semble pas répondre aux objectifs de production auxquels la commune doit satisfaire et ne répond pas au SCot applicable qui impose de créer 20 à 25 % de logements sociaux du parc neuf ou réhabilité sur le pôle urbain (moyenne calculée sur l'ensemble des communes du pôle urbain). Une analyse chiffrée est à fournir sur le nombre de logements à réaliser pour atteindre l'objectif.
- Il sera précisé qu'il s'agit de l'article 55 de la loi SRU qui impose cette obligation.
- Les chiffres de 2015 doivent être actualisés avec les données récentes sur le parc social de la commune.

Recommandation :

Le SCot préconise de favoriser la mise en place de l'article L-123.2b du code de l'urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) dans toutes les zones AU des PLU accueillant plus de 4 logements.

Paragraphe 2.3.3. Activité agricole

Recommandations :

- Les données seront actualisées permettant d'avoir une vision plus récente de l'évolution de l'activité agricole.
- Le paragraphe traitant de la surface agricole utile (SAU) de 2010 sera réactualisé (page 104).

Paragraphe 2.4.4. Réseau des déplacements doux

Recommandations :

- Le tracé (existant et projet) de la voie verte n'est pas apparent sur les cartes.
- Le report du symbole « aménagements piétons manquants » ne figure pas sur la carte du secteur de « Bernou ».
- Des précisions seront apportées sur la réalisation de la connexion piétons/cycles sur la RD1089, telle que prévue au Scot, permettant de connecter les centres villes de Brive et de la commune.
- La thématique des déplacements « vélo » n'est pas abordée. Les projets de pistes cyclables qui pourraient connecter les secteurs d'activités, les commerces, le bourg, les écoles aux nombreux quartiers résidentiels ne sont pas mentionnés. Il conviendra d'indiquer les pistes cyclables existantes et, s'il y a lieu, celles en projet.
- Les capacités de stationnement sont répertoriées, le rapport indiquera parmi celles-ci, lesquelles sont dédiées aux véhicules électriques et aux cycles et s'il existe des bornes de recharges pour véhicules électriques.
- Pour avoir une vision globale de l'existant et des manques éventuels à l'échelle de la commune, une carte sera jointe au rapport recensant l'ensemble des éléments : lieux de desserte par les transports en commun, localisation des parcs de stationnements publics, véhicules motorisés et vélos, pistes cyclables et cheminements piétons.

Chapitre 3.2. Hydrographie

Recommandations :

- Page 76, remplacer « Dordogne » par « Corrèze »,

- La carte du réseau hydrographique est trop petite donc difficilement lisible : mettre une carte permettant de lire clairement les informations.

Chapitre 3.3. Contexte paysager

Recommandations :

Mettre des cartes plus grandes permettant de lire les informations plus aisément.

Chapitre 3.4. Contexte biogéographique

Recommandations :

- Mettre des cartes plus grandes permettant de lire les informations.
- Compléter le rapport tel que demandé au point 4 ci dessus.
- Supprimer la fin de la phrase concernant les peupleraies : « elles sont généralement préjudiciables à la biodiversité », car les peupleraies mûres peuvent abriter des espèces (oiseaux...) de milieux forestiers et permettre la création de nouveaux habitats.

Chapitre 3.6. Identification des trames verte et bleue

Recommandations :

- Mettre la légende « figure 42 » sur la page de la cartographie correspondante.
- Mentionner la couleur correspondant aux zones construites dans la légende de la carte.
- Matérialiser ou contraster plus nettement les informations sur la carte car les couleurs en aplats sont peu distinctes entre elles. Les informations sont peu lisibles en format numérique, les couleurs choisies ne permettent notamment pas de distinguer les zones bâties et les zones humides.

Chapitre 3.8. Analyse des capacités de densification

Recommandations :

- La carte (figure 44) sera datée.
- Le rapport précisera si les secteurs identifiés comme mobilisables dans le tissu urbain, dents creuses et grandes poches non bâties (page 109), intègrent les secteurs abandonnés, anciens, ou/et les friches urbaines (p.28 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Scot).

Chapitre 3.9. Eléments du patrimoine remarquable

Recommandations :

- Mettre une carte lisible (figure 45) permettant de localiser distinctement les entités archéologiques.
- Indiquer la mise en oeuvre sur la commune de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier le patrimoine à protéger.

Chapitre 3.10. Risques et nuisances

Recommandations :

- Les cartes produites seront plus grandes pour lire les informations facilement.
- Compléter le rapport comme demandé au point 5 ci-dessus.

Partie 2 - Chapitre 1.2. Scénario retenu

Le scénario démographique retenu estime un gain de 41 habitants /an, soit 492 habitants supplémentaires sur 12 ans. Sur la base de 2,3 habitants/ logement, cela induit la production de 214 logements. Ce chiffre est amendé par un besoin supplémentaire de 88 logements dans le cadre du desserrement des ménages qui doit être

expliqué. De plus, le PLU instaure un taux de rétention de 1,25 sur l'ensemble des zones du document, sans explication.

Prescriptions :

- Le rapport doit expliquer les chiffres ayant permis d'estimer le besoin en logements.
- Le taux de rétention doit être expliqué et justifié, lui préférer le terme de majoration pour équipements et espaces communs.

Le projet de PLU prévoit la production de 25 logements/an, en cela, il est compatible avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH). Cependant, pour une commune du pôle urbain ayant une programmation annuelle entre 15 et 40 logements, le Scot affiche des objectifs de densité au minimum de 12 logements/ha à compter de 2019, puis de 14 logements/ha à compter de 2025 (p.31 du DOO). Le projet de PLU avec une densité moyenne de 11 logements/ha se situe légèrement en deçà des objectifs du Scot.

Prescription :

Le rapport développera la thématique logements locatifs sociaux abordée pages 167, 235 et 236, tel que demandé ci-dessus (point 2.2.4).

Recommandations :

- L'augmentation de la densité, notamment sur les zones urbaines, sera recherchée pour tendre vers les attendus du Scot.
- Le rapport précisera quelle est la répartition du nombre de logements à produire entre les zones U (18,6 ha) et AU (15,4ha) (pages 135 et 167).

Chapitre 2.1. Règlement graphique

Le rapport mentionne qu'en zone Ux, toutes les destinations à vocation d'activités économiques sont admises hormis les établissements hôteliers et touristiques (page 144).

Recommandation :

S'assurer du choix d'interdire les établissements hôteliers dans ces zones (exemple UXd).

Le rapport mentionne la possibilité de déroger à l'article L111-6 du code de l'urbanisme en produisant une étude selon l'article L111-8 (page 159).

Recommandation :

Préciser si l'étude prévue à l'article L111-8 se justifie ou non sur la commune. Dans l'affirmative, elle sera jointe au dossier de PLU.

8.2 - Projet d'aménagement et de développement durable

Recommandations :

- Le schéma de synthèse mentionnera les déplacements doux en distinguant les voies existantes et les voies à créer. La voie verte sera reportée sur la carte.
- Corriger « zone 2AU » par « zone 1AU » dans la phrase « un éco quartier en jonction du bourg, à l'Est avec une zone 2AU au Roc » (page 4).
- Les jonctions inter-urbaines piétons cyclables et transports en communs seront précisées (cf page 7), y compris sur la carte de synthèse.

8.3 - Orientations d'aménagement et de programmation

Prescription :

Le Scot impose de réaliser des OAP entrée de ville sur toutes les entrées de ville de l'agglomération. Une OAP sera produite sur la ZaCo « Brive-Laroche » en prolongement de l'OAP existante sur la commune de Brive sur la zone d'activités concernée.

Recommandations :

- Préciser si les déplacements doux indiqués sont piétons et/ou cyclables et préciser leur connexion avec les arrêts des bus existants.
- OAP n°1 « Le Roc » : il serait souhaitable que l'espace qui jouxte le chemin creux, réservé pour un cheminement piéton au sud, soit réservé aux jardins.
- OAP n°2 « L'estrade » : un cheminement piéton transversal sera créé ainsi qu'une connexion douce entre l'espace boisé au nord et le parc au sud.
- OAP n°3 « Les Picadis » : le dégradé de densité pourrait plutôt se faire dans le sens nord-sud afin de réaliser une transition avec la frange agricole.
Cette OAP prévoit un accès depuis la voie romaine pour 2 lots au nord. La voie romaine est un chemin creux avec des murets et des arbres de part et d'autres qu'il convient de conserver en l'état. Une protection de celle-ci au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme serait appropriée.
- OAP n°4 « Le Combeix » : cette OAP prendra en compte le recul lié au bruit qui impacte la zone pour l'implantation des constructions. La zone boisée le long de la voie sera impérativement conservée, voire épaissie.
- OAP n°5 « L'écoquartier » : le paragraphe concernant les principes d'aménagement pourra être complété avec des recommandations relatives à l'économie des ressources (énergies renouvelables et eau potable), à l'orientation des constructions pour permettre un meilleur ensoleillement (constructions bio- climatiques), à la perméabilisation des sols permettant l'infiltration des eaux de pluie, à la récupération des eaux de pluie, au choix des matériaux de construction recyclables et non polluants, à la végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pour éviter la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux, à l'équipement des façades exposées au soleil (protections solaires type brise soleil, pergolas, etc..). Ces recommandations peuvent être intégrées dans toutes les OAP du document.
Le règlement peut fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (matériaux d'isolation thermique, portes et volets isolants, équipements de récupération des eaux de pluie, brise soleil, etc..).
- Le pourcentage de logements locatifs sociaux sera revu (page 66) en tenant compte des objectifs de la loi SRU (voir ci-dessus).

8.4 - Règlement graphique

Prescriptions :

Les reculs au titre de l'article L111-6 et ceux liés au bruit, pour la RD 1089, seront reportés plus précisément sur toute la traversée de la commune, y compris lorsqu'une étude produite au titre de l'article L111-8 a permis d'y déroger. Si tel est le cas, cette étude doit être jointe au dossier.

Recommandations :

- Faire ressortir distinctement le tracé des voiries classées à grande circulation et celui de la voie ferrée.
- La couleur du bâti est trop claire et ne ressort pas suffisamment, mettre une teinte plus foncée.
- Intégrer les permis délivrés au bâti et les supprimer de la légende.

- Mentionner la trame de la zone d'aléa du PPRi, indiquer « i » les zones concernées.

8.5 - Règlement écrit

Prescriptions :

- Pour toutes les zones, vérifier le tableau des destinations et sous destinations qui doit correspondre à la vocation de la zone telle que définie page 9 du document. Par exemple, en zone Ua : la sous destination « restauration » est autorisée sous condition particulière. En zone Ux : les sous destinations « établissements hôteliers » et « restauration » sont interdites en zone Uxd. Est-ce la volonté de la collectivité ?
- Pour l'ensemble des zones, dans le tableau des destinations et sous destinations, il est indiqué que seules les activités « non nuisantes » et « compatibles » avec le voisinage sont autorisées. Il convient de définir précisément les activités admises car les termes utilisés ne permettent pas à l'instructeur de savoir clairement ce qui peut-être autorisé dans ces zones.
- Dans les zones U, le paragraphe « usage des sols » traite des opérations d'affouillement et d'exhaussement. Est-ce approprié pour ces zones et ne s'agit-il pas plutôt des remblais et déblais ?
- La définition des remblais et déblais sera jointe dans le glossaire.
- Pour l'ensemble des zones concernées, mettre « accord » de l'architecte des bâtiments de France à la place de « avis ».
- Mentionner dans chaque zone lorsqu'elle est impactée par le PPRi.
- En zone Ua : enlever le terme « sensiblement » dans la phrase « la hauteur à l'égout des toitures de toutes constructions doit être sensiblement égale... » (page 21).
- Dans toutes les zones concernées, au paragraphe 3 - menuiseries : citer les exemples de teintes vives qui sont interdites à l'appui du nuancier RAL.
- Zone Uxd : s'assurer de la cohérence avec le règlement de la zone d'activités (AUz) du PLU de Brive.
- Page 58 : corriger l'intitulé « touristique et de loisirs » si la vocation de la zone (page 50) interdit ces constructions.
- Page 81 - défense incendie : la phrase est inappropriée pour les constructions d'habitation qui sont interdites en zone AUx.
- Pages 94 et 107 : Espaces boisés classés : après « soumis à déclaration », ajouter : « préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme) ».
- Dans toutes les zones U, interdire l'implantation de commerces d'une surface de vente supérieure à 1 000m², conformément au DOO du Scot (page 56).

Recommandations :

- Dans toutes les zones, au paragraphe : « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions », après la phrase « s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles, sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée », ajouter la disposition suivante : « Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la communauté d'agglomération du bassin de Brive ».
- Pages 94 et 107 : la référence à plaquette du CAUE est à privilégier dans les zones urbaines et péri-urbaines mais pas en zones agricoles ou naturelles.
- Il peut être imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

8.6 - Annexes

Prescriptions :

- Mettre le zonage pluvial qui est obligatoire au titre de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- Préciser quels sont les monuments historiques concernés par la servitude d'utilité publique AC1.

Recommandations :

- Compléter la page « Annexe 3 » en indiquant l'intitulé de chacune des servitudes d'utilité publique,
- Joindre les arrêtés préfectoraux portant classement sonores des infrastructures terrestres.

9 - Numérisation du document

Le PLU a été remis au format PDF. Au titre de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 sur la numérisation des documents d'urbanisme, le PLU numérisé devra être déposé par la commune sur le géoportail de l'urbanisme, au format CNIG en vigueur. À ce titre, la commune doit demander ce format de rendu au bureau d'études, accompagné du rapport de conformité provenant du géoportail de l'urbanisme, prouvant que les fichiers numérisés sont bien valides.

La direction départementale des territoires se tient à votre entière disposition pour expliciter en tant que de besoin tous points généraux ou particuliers que vous souhaiteriez évoquer.

Il est souhaitable que la collectivité joigne à l'avis de l'État qui sera annexé à l'enquête publique, une note indiquant comment l'ensemble des observations sera pris en compte afin d'en informer la population (nouvelle rédaction, argumentaire...).

La directrice départementale
des territoires de la Corrèze



Marion SAADÉ