



Réalisé par

G2C environnement
316 Rue Henry Becquerel
11 400 CASTELNAUDARY

Des solutions transparentes

**COMMUNE DE SAINT PANTALEON DE LARCHE
DEPARTEMENT DE LA CORREZE**

REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**1- RAPPORT DE PRESENTATION
AU TITRE DE MODIFICATIONS MINEURES
SOUHAITEES PAR LES HABITANTS**

Signature et cachet de la mairie :



Identification du document

Élément	
Titre du document	
Nom du fichier	Saint pantaléon de Larche Révision Simplifiée [V1]
Version	
Rédacteur	
Vérificateur	
Chef d'agence	



Sommaire

Révision simplifiée n°2 du Plan local d'Urbanisme.....	1
1- Rapport de Présentation	1
Avant propos	4
1. Le choix de la procédure	5
2. La procédure de révision simplifiée	6
les projets d'extension mineures des zones constructibles	7
1. Extension mineure de la zone N1 des Chanets	8
La modification a pour objet d'étendre la zone N1 des Chanets sur la parcelle n°474 actuellement classée en zone agricole A.	8
1.2. Localisation	8
1.3. L'occupation des sols.....	10
1.4. Les dispositions réglementaires.....	11
1.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole	13
2. L'extension de la zone constructible a La Nadalie.....	14
La modification a pour objet d'étendre la zone N1 sur une partie de la parcelle 189 située de l'autre côté du chemin du Peuch aux Biars.	14
2.2. Localisation.....	14
2.3. L'occupation des sols.....	16
2.4. Les dispositions réglementaires.....	17
2.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole	18
II	19
les projets d'interet général.....	19
1. Modification reglementaire de la zone Ux	20
1.2. Les dispositions réglementaires	20
1.3 Impacts sur l'environnement et l'activité agricole	20
2. Création d'un secteur de la zone Uxc-g	21
2.1. Objet	21
2.2. Localisation	22
2.3. Caractéristiques du site	24
2.4. Les grands principes d'aménagement de la zone Uxc-g	28
2.5. Les dispositions réglementaires.....	31
2.6. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole	39



AVANT PROPOS



Lors de la séance du 4 décembre 2008, au Conseil Municipal, il a été décidé de prescrire la révision simplifiée du PLU approuvé le 6 novembre 2006

La présente révision simplifiée du PLU de Saint Pantaléon de Larche a plusieurs objets :

1. procéder à une extension mineure de la zone N1 des Chanets sur la zone A compte tenu qu'une vente de terrain a eu lieu en 2006, à partir d'un certificat d'urbanisme délivré avant l'approbation du PLU en novembre 2006 et donc sous l'emprise d'un document d'urbanisme où la parcelle apparaissait en zone N1 « Zone Naturelle Constructible ».
2. procéder à une extension mineure de la zone N1 à la Nadalie sur la zone N de l'autre côté du chemin « du Peuch aux Briards »
3. apporter une modification au règlement de la zone Ux, article « Ux 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » afin que celles-ci puissent s'implanter en limite de propriété et non obligatoirement à 3 mètres
4. substituer aux zones Np et N, hors zone inondable, situées entre la RD 1089 et la Vézère, en dessous des Guierles, zone à constructibilité limitée, une zone Uxc correspondant à une zone constructible pour bureaux et commerces.

La révision portera ainsi sur la modification du zonage et du règlement du PLU actuellement en vigueur de Saint Pantaléon de Larche.

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article [L. 123-9](#). Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

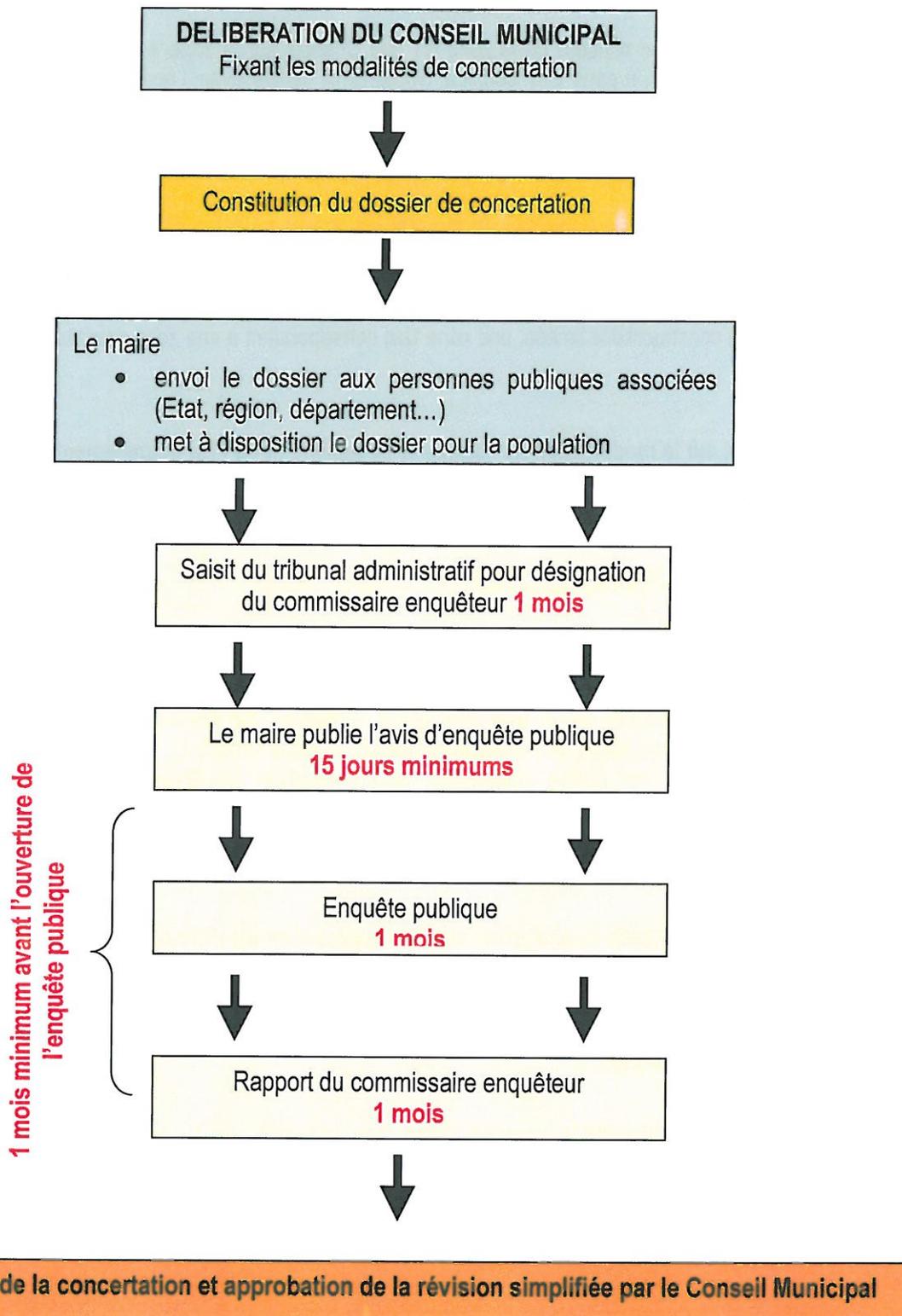
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

La procédure de révision simplifiée répond donc aux objectifs de la municipalité que ce soit par rapport à la notion d'intérêt général pour les objets 3 et 4 ou que ce soit au regard d'un projet d'extension des zones constructibles pour les objets 1 et 2 de la présente révision simplifiée.



2. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Présentation des étapes à suivre dans la procédure de révision simplifiée :





I
**LES PROJETS D'EXTENSION MINEURES DES
ZONES CONSTRUCTIBLES**



1. EXTENSION MINEURE DE LA ZONE N1 DES CHANETS

1.1. Objet

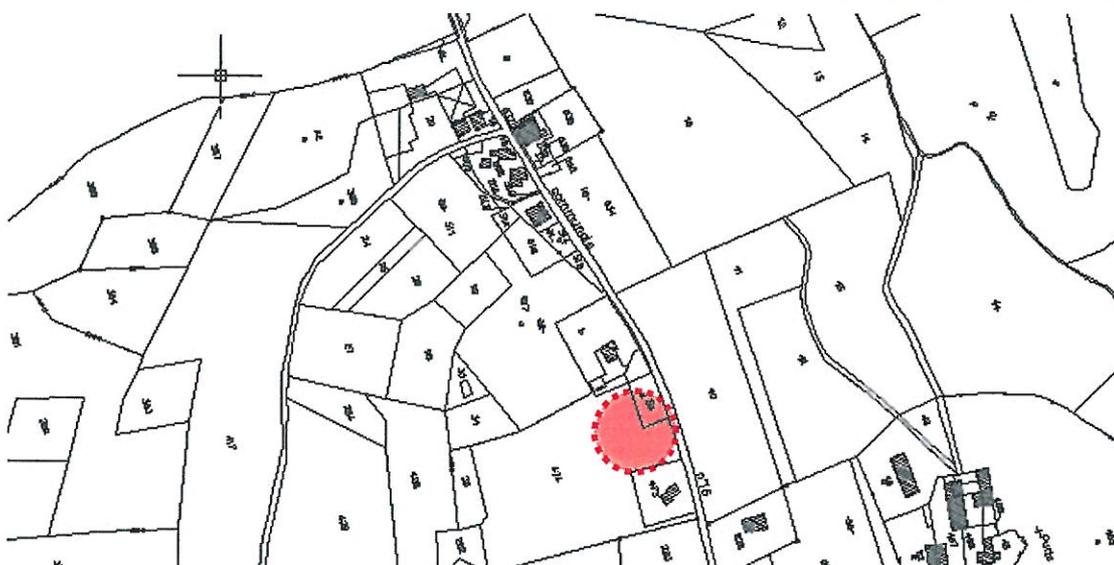
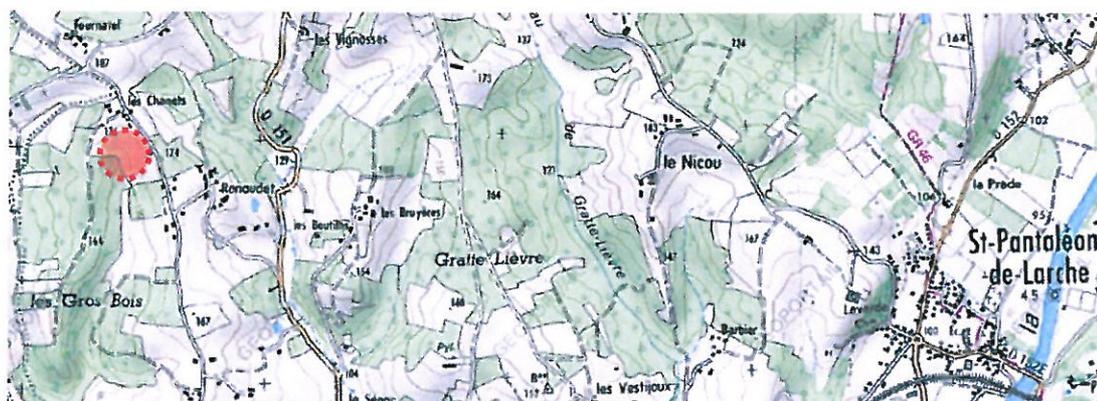
La modification a pour objet d'étendre la zone N1 des Chanets sur la parcelle n°474 actuellement classée en zone agricole A.

1.2. Localisation

Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager

L'objet de la présente révision simplifiée porte sur l'extension de la zone N1 au lieu dit des Chanets; Il s'agit de la parcelle n°474.

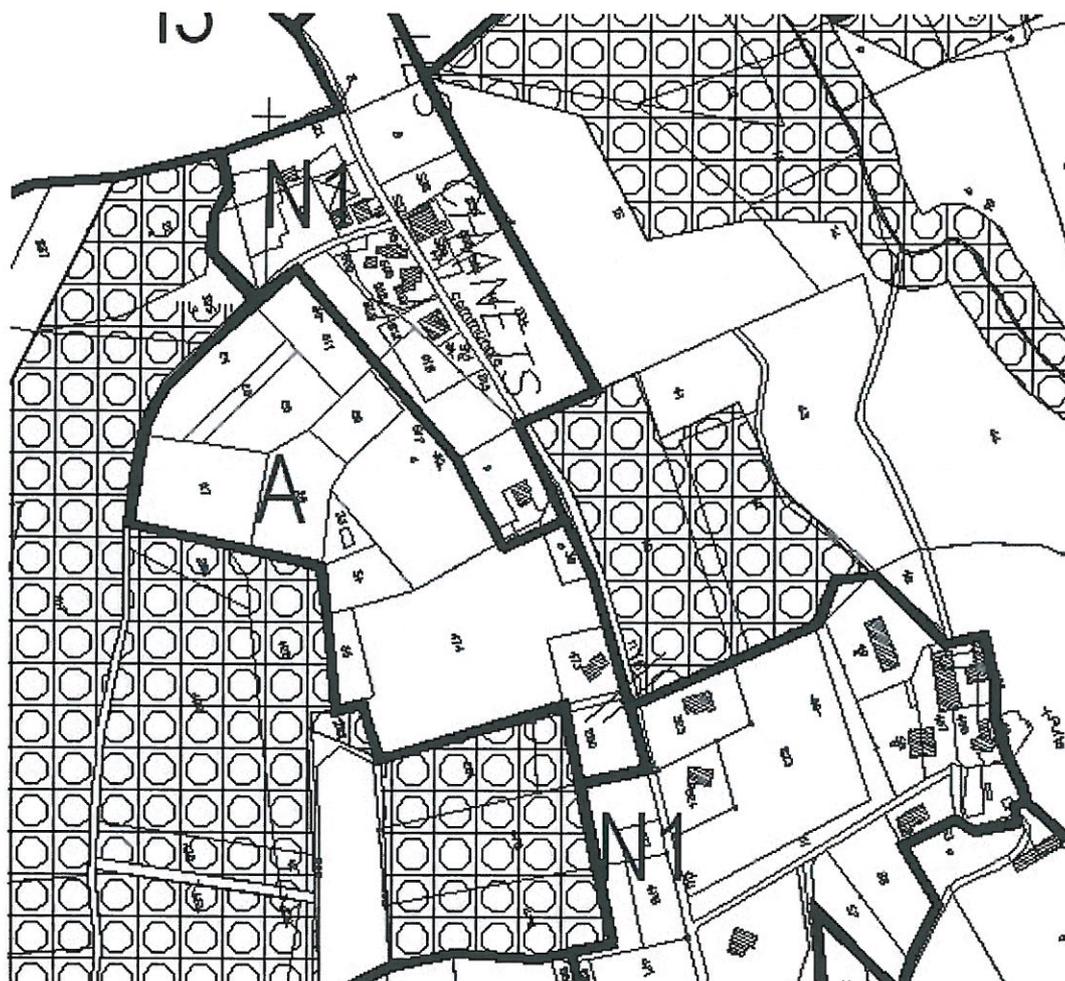
Ce lieu dit se localise à l'extrémité ouest de la commune de Saint Pantaléon de Larche, le long de la voie communale n°16 reliant à la départementale n° 15. Cette voie longe la partie haute d'un coteau et domine la vallée de la Vézère localisée au sud du territoire. Le hameau s'est constitué au croisement de deux voies par un tissu consolidé. Une urbanisation linéaire et plus éparse s'est ensuite progressivement développée le long de la voie communale 16. Le site est entouré de plusieurs massifs boisés.





Au regard du zonage du PLU,

Le terrain concerné par la procédure de révision simplifiée est actuellement classé en zone agricole (zone A). Il est encadré de part et d'autre d'une zone naturelle constructible N1 et d'une zone naturelle (N) sur son flanc Ouest et Est. Il est également encadré par des Espaces Boisés Classés.



Zonage avant modification



1.3. L'occupation des sols

La parcelle étudiée est actuellement représentée par une prairie. Cette prairie n'est pas exploitée. Aucun bail agricole n'est en cours. Elle est bordée en sa limite nord par le hameau des Chanets et ses extensions urbaines récentes et au sud par une habitation isolée, encadrée par une haie arborescente de thuyas marquant fortement le paysage local. Sur le plan topographique, le site d'étude se localise sur la partie haute du versant. Il domine sur sa partie Ouest des espaces agricoles qui permettent d'assurer des vues lointaines sur les paysages environnants et en arrière plan la vallée de la Vézère.

Même si cette parcelle est aujourd'hui enclavée entre des espaces urbanisés (urbanisation linéaire de type pavillonnaire), une attention particulière devra être portée sur la sensibilité paysagère des lieux principalement en raison des fenêtres paysagères existantes.



vue lointaine sur la vallée de la Vézère

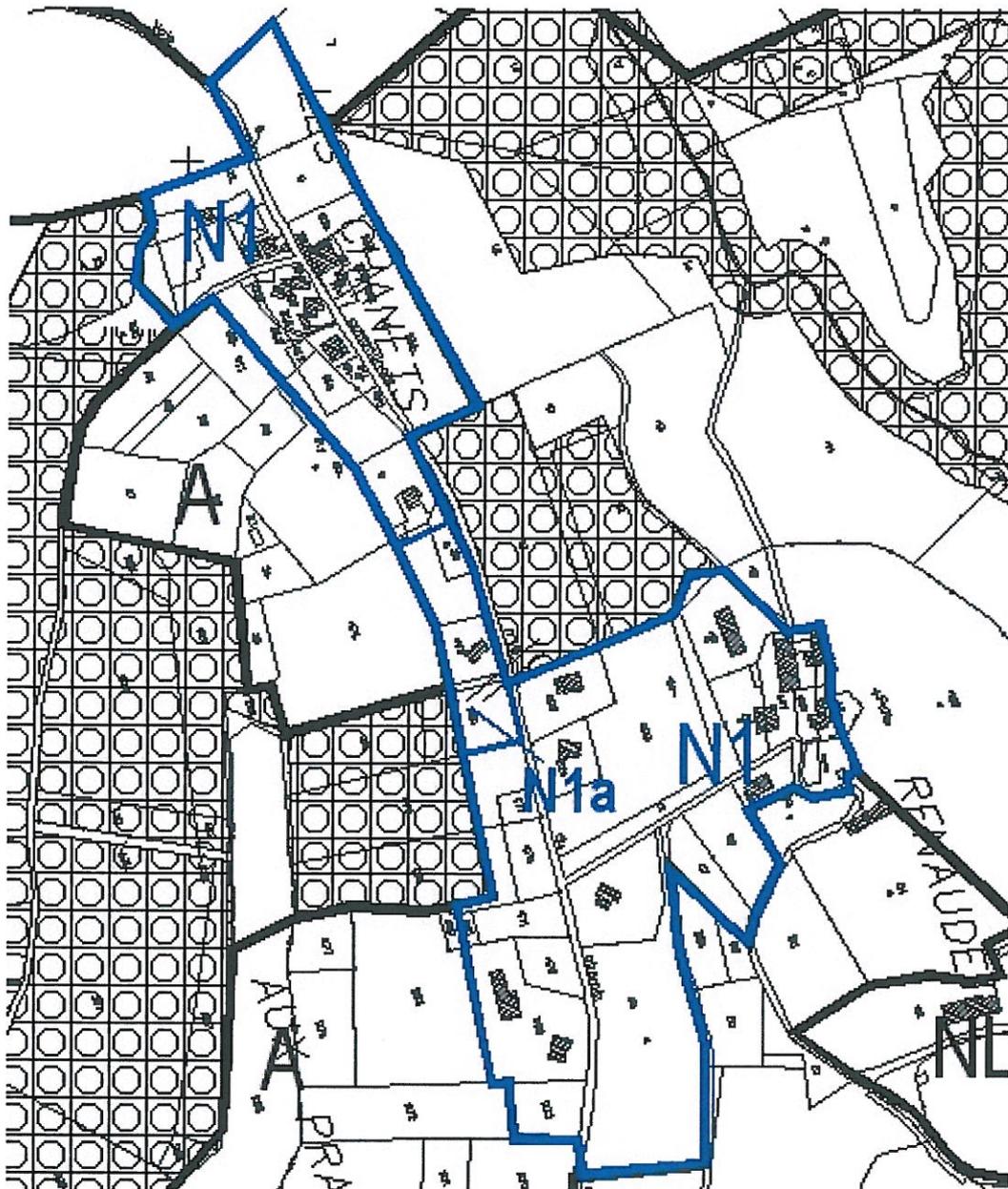


1.4. Les dispositions réglementaires

Les modifications apportées au plan de zonage et au règlement ont été choisies de manière à intégrer la zone avec le bâti existant et l'environnement.

La modification du zonage

Le secteur concerné par la modification, initialement classé en zone agricole A, est intégré dans la zone N1. Un indice « a » y est rajouté afin d'y appliquer une réglementation plus spécifique. L'ensemble de la zone N1a présente une superficie de 5670 m².



Zonage après modification



La modification du règlement

Compte tenu de la forte sensibilité des lieux (fenêtres paysagères), plusieurs modifications ont été apportées au règlement afin d'assurer une intégration optimale de ces futures constructions, et de préserver ces larges vues sur les paysages environnants.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- **la modification de l'article 6 du secteur N1a :**

Il est précisé que, dans le sous-secteur N1a, *« les constructions devront s'implanter perpendiculairement à la voie ».*

Ces modifications se justifient par la volonté de conserver des vues sur les paysages environnants en jouant sur l'orientation du bâti par rapport à la voie. Ce type d'implantation permet ainsi de conserver des vues sur les paysages environnants et s'inscrit également dans une logique de développement durable en obligeant une orientation sud-est des futures constructions. Elle est favorable bioclimatiquement sur la région.

- **la modification de l'article 10 du secteur N1a :**

Il est précisé que, dans le sous-secteur N1a, *« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. »*

En limitant les futures constructions à un seul niveau (constructions de plein pied), cette règle s'inscrit dans une logique d'intégration optimale du bâti afin d'en limiter l'impact visuel sur les paysages environnants, compte tenu de leur localisation en ligne de crête.

- **la modification de l'article 11 du secteur N1a :**

Les alinéas suivants sont rajoutés pour le secteur N1a :

« La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. »

« Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur. Elles seront essentiellement composées d'un grillage fin éventuellement doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales. »

L'intégration au futur règlement du secteur N1a de ces règles permettra d'une part de limiter l'impact des constructions au regard de la topographie et d'autre part de conserver des transparences vers les paysages lointains par la mise en place de règles spécifiques sur le traitement des limites séparatives.



1.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

Impacts sur les milieux naturels

Compte tenu de l'occupation actuelle des sols (prairie) et de l'environnement urbanisé dans le lequel s'inscrit le site étudié, le transfert de la parcelle en zone N1 constructible n'aura pas d'impact notable sur l'environnement. De plus, les différentes prescriptions traduites dans le règlement de la zone N1a permettront de garantir l'intégration des futurs bâtiments et ainsi d'en limiter l'impact sur les paysages et l'environnement.

Impacts sur l'activité agricole

Le terrain concerné par la modification se situe entre deux zones bâties, il ne reste que la valeur d'un lot entre les deux zones. Aussi, la valeur agricole de ce terrain est amoindrie par la proximité de ces habitations. Son évolution en zone constructible n'aura donc pas d'effets sur l'activité agricole de la commune.

De plus, ces terrains n'ont pas aujourd'hui d'usage agricole. Ces terrains ne font pas l'objet de bail agricole.



2. L'EXTENSION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE A LA NADALIE

2.1. Objet

La modification a pour objet d'étendre la zone N1 sur une partie de la parcelle 189 située de l'autre côté du chemin du Peuch aux Biars.

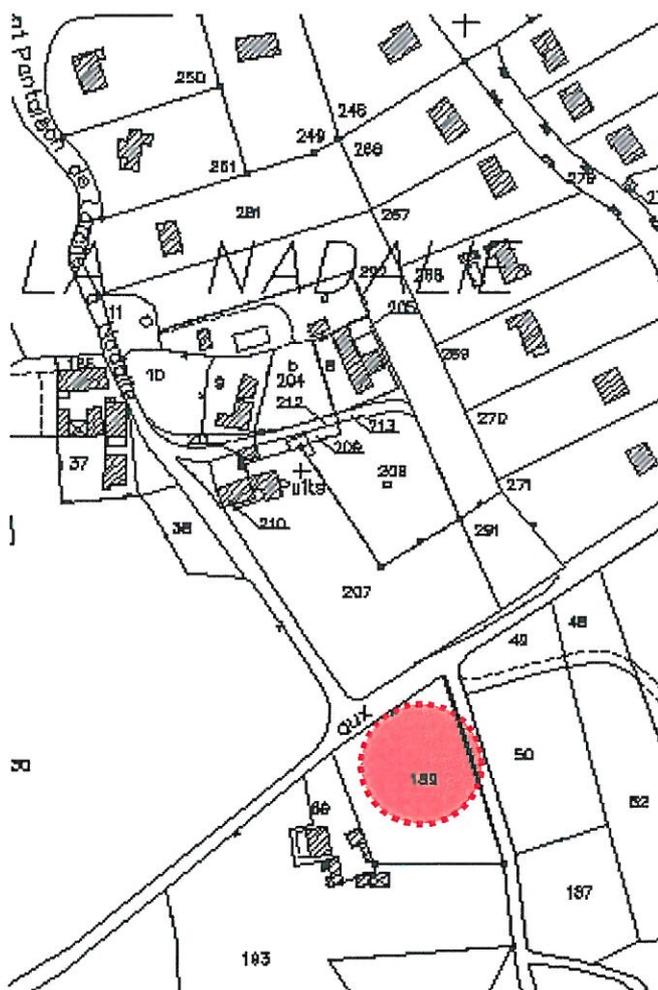
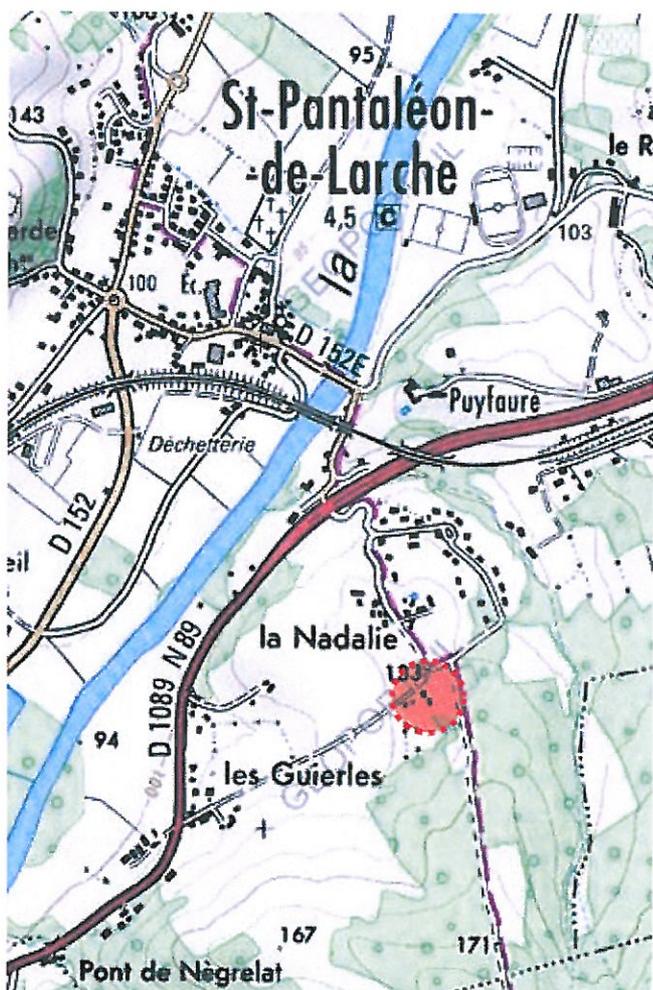
2.2. Localisation

Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager

Le deuxième objet de la présente révision simplifiée porte sur l'extension de la zone N1 au lieu dit La Nadalie. Il s'agit de la parcelle n°189.

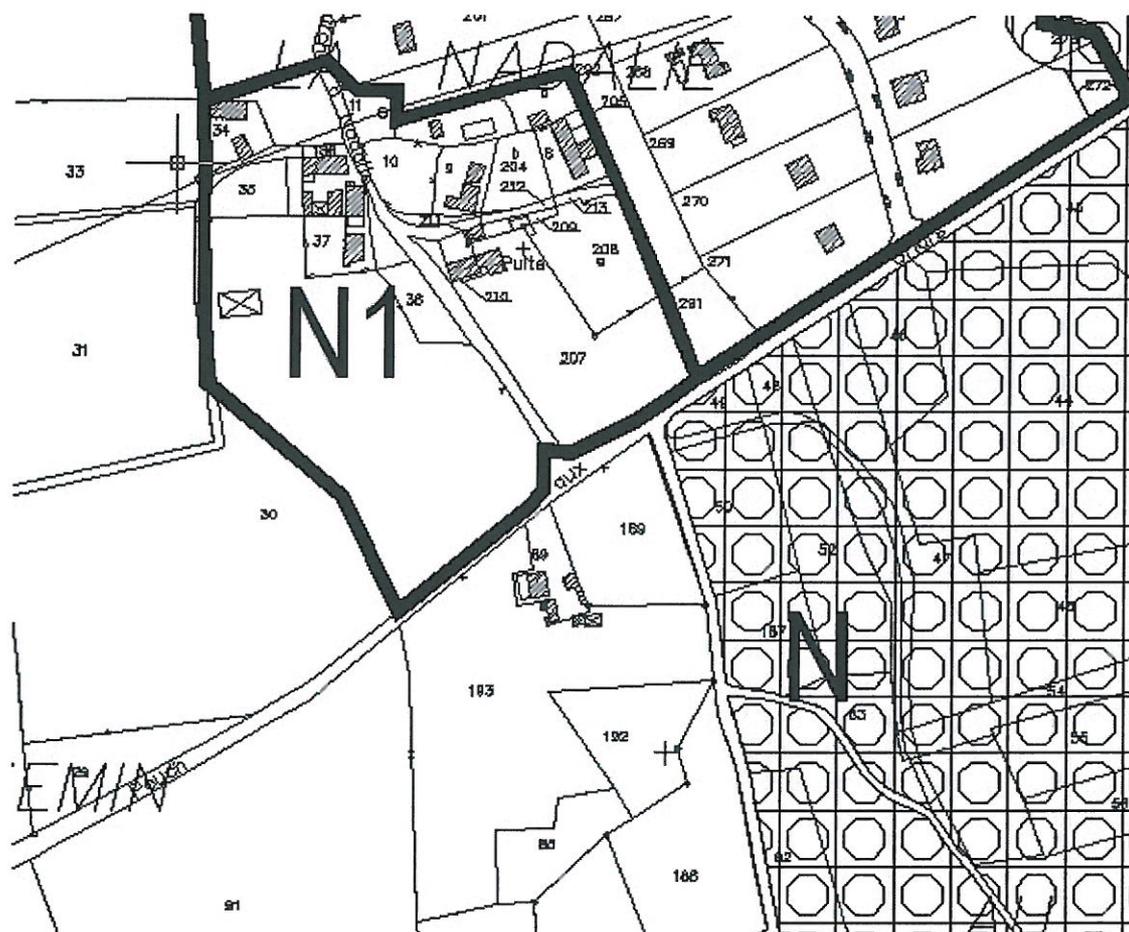
Ce lieu dit se localise au sud-est de la commune de Saint Pantaléon de Larche, de l'autre côté de la RD1089. La zone concernée par l'extension se trouve au sud du hameau de La Nadalie, de l'autre côté du chemin du Peuch aux Biars. Ce hameau connaît un développement urbain, notamment sur sa partie est, de type pavillonnaire qui est venue renforcer et épaissir le tissu urbain.

Le lieu-dit La Nadalie se caractérise par un environnement rural avec la présence de deux exploitations agricoles dont une située à proximité de la parcelle 189, qui est la propriété d'un médecin et qui n'est plus exploitée.





Le terrain concerné par la procédure de révision simplifiée est actuellement classé en zone naturelle (zone N). Il est situé en limite sud d'une zone naturelle constructible (N1) correspondant au hameau La Nadalie.
Le terrain est encadré par l'est par un Espace Boisé Classé.
Une partie du terrain est également concerné par le périmètre de protection d'un des bâtiments anciennement agricole situé en limite Ouest du terrain. Cette propriété appartient depuis plus de 30 ans à un médecin.
Toutefois, il est à préciser que cette exploitation n'est à présent concernée que par un seul périmètre de protection de 50 mètres sur un bâtiment seulement à usage de stockage de foin.



Zonage avant modification



2.3. L'occupation des sols

La parcelle étudiée est actuellement occupée par une prairie. Elle est bordée par une ancienne exploitation agricole située sur son extrémité sud-ouest. Cette ferme, est aujourd'hui en cessation de son activité. Seul un bâtiment est concerné par un périmètre de protection de 50m lié à sa fonction de stockage de foin. L'environnement et les caractéristiques agricoles du site confèrent une ambiance rurale au site. La présence de haies arbustives en limite du site permet de renforcer cette ambiance rurale et d'assurer l'intégration de futures constructions.



La parcelle est fermée, le long des voies la desservant, par des haies d'arbres qui génèrent notamment un sentiment de clairière. Cette configuration vient ainsi couper les vues sur et depuis la parcelle.

Cette dernière est également longée sur sa partie est par un massif boisé qui présente une valeur environnementale et paysagère, lui valant d'être classé en Espace Boisé Classé dans le PLU.

Cet ensemble paysager et boisé contribue ainsi à l'insertion environnementale de la parcelle dans le site renforçant son caractère rural.

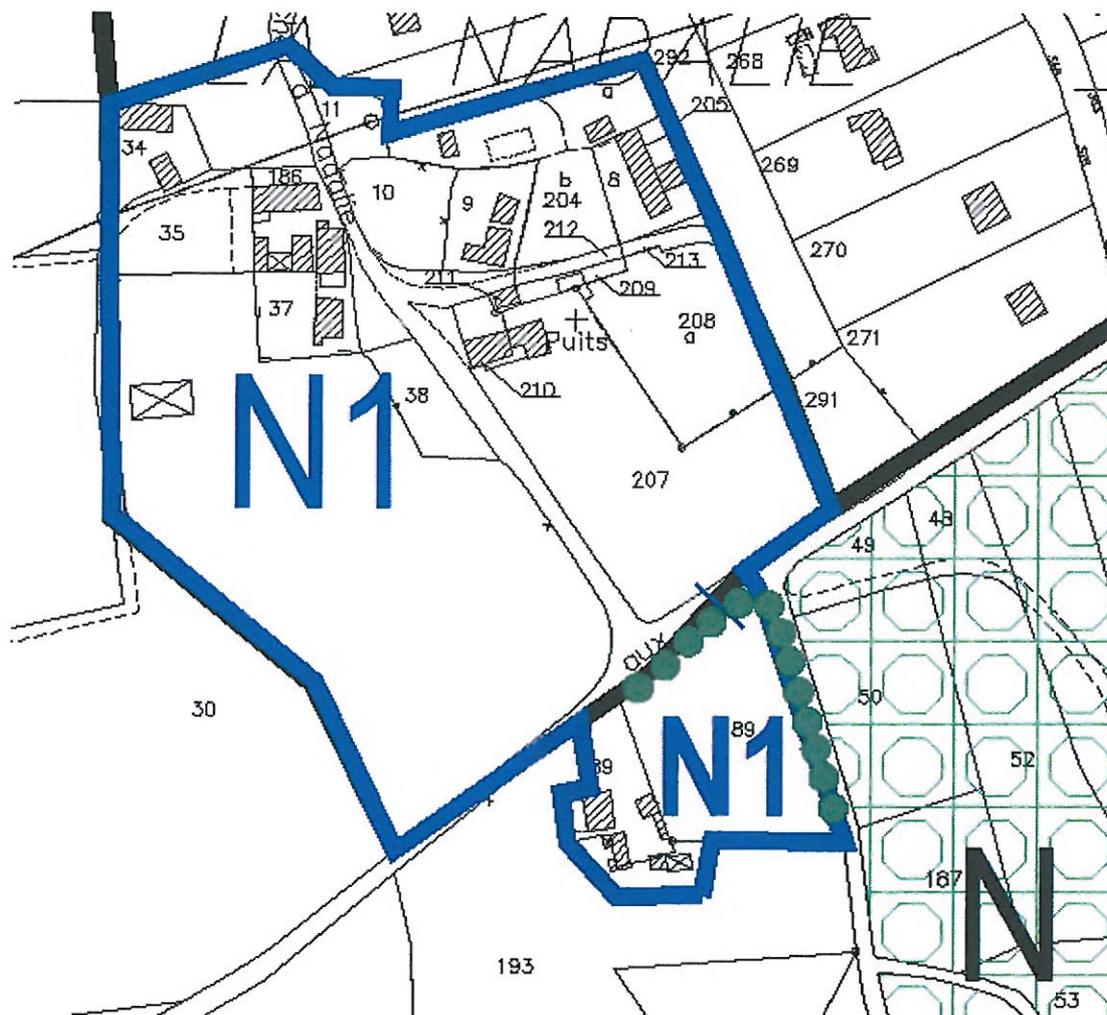




2.4. Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires concernant l'extension de la zone N1 sur la parcelle 189 ont pour objectif de garantir une extension maîtrisée et respectueuse du site.

La modification du zonage

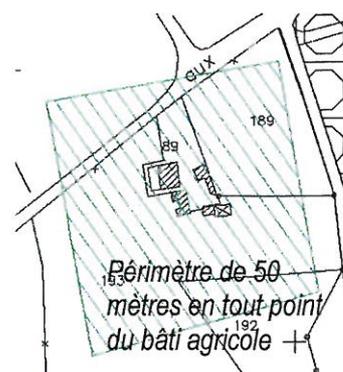


Zonage après modification

Dans la modification, il s'agit de reclasser une partie de la parcelle 189, actuellement classée en zone naturelle, en zone N1, afin d'y appliquer des éléments réglementaires adaptés à la zone.

Dans le respect du périmètre de protection de 50 m par rapport au bâtiment de stockage de foin, cette extension de la zone constructible se limiterait à une superficie de 260 m².

Toutefois de l'exploitation agricole n'ayant plus d'existence réelle (le classement en N dans le PLU actuel semble en témoigner) et si l'usage de stockage de foin dans le bâtiment existant n'est plus d'actualité, il convient dans le cadre du PLU (et sous réserve de l'avis de la chambre d'agriculture) de supprimer ce périmètre de protection, qui dans le cadre du projet contraint fortement le projet.





Egalement, afin de préserver la configuration en clairière de la parcelle, les haies encadrant ce terrain devront être préservées par l'établissement d'un élément du paysage à préserver au titre de l'article L-123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Aussi, le maintien de ces éléments végétaux permettra de limiter l'impact visuel de cette future construction et d'en assurer une meilleure intégration.

2.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

Impacts sur les milieux naturels

La parcelle 189 correspond à une friche enherbée qui ne présente pas de réelle valeur écologique. Aussi, son transfert en zone N1 constructible n'aura pas d'impact notable sur l'environnement.

Les haies présentes sur le terrain seront maintenues garantissant ainsi la qualité environnementale du site. Egalement, la modification n'impacte pas les espaces boisés classés situés à l'est de la zone.

De plus, l'obligation de plantations comme indiquée dans l'article 13, de la zone contribuera à maintenir un cadre végétalisé sur la zone.

Impacts sur l'activité agricole

Le terrain concerné par la modification constitue une ancienne friche agricole qui n'est plus aujourd'hui exploitée qui se trouve à proximité également d'une ancienne exploitation qui agricole aujourd'hui n'existe plus.

Aussi, le passage de la parcelle en zone N1 ne mettra pas à mal l'activité agricole du secteur et de la commune.



II LES PROJETS D'INTERET GENERAL



1. MODIFICATION REGLEMENTAIRE DE LA ZONE Ux

1.1. Objet

L'objet de cette modification est d'apporter une évolution au règlement de la zone Ux, zone à vocation d'activités, en permettant dans l'article Ux7 une implantation des constructions en limite séparative pour les activités non contraignantes.

Cette disposition a pour objectif de faciliter l'installation d'entreprises (en particulier les petites entreprises) sur la commune. En effet, certaines règles d'urbanisme et notamment celle réglementant l'implantation sur les limites séparatives, sont parfois handicapantes pour des entreprises ne nécessitant pas de grandes surfaces de constructions. Aussi, afin de rendre le territoire communal plus attractif vis-à-vis des entreprises, des ajustements doivent être apportés au règlement, cette souplesse se traduira par une modification de l'article Ux7.

1.2. Les dispositions réglementaires

La modification du zonage du zonage du PLU,

Aucune modification n'est apportée au plan de zonage.

La modification du règlement

La modification du règlement portera sur l'article 7 de la zone Ux :

L'alinéa suivant :

« Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.
(Schéma de principe sur glossaire) »*

sera remplacé par l'alinéa suivant :

« 7.1. Les constructions pourront être implantées :

- *soit en limite séparative dans le cas de construction ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication.*
- *soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3mètres.*

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- *pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas l'alinéa 6.1. sous réserve de ne pas aggraver le recul existant*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*

1.3 Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

La modification n'aura aucun impact sur les milieux naturels et agricoles.



2. CREATION D'UN SECTEUR DE LA ZONE UXC-G

2.1. Objet

Cette dernière modification a pour objet de créer une zone Uxc-g, à vocation d'activité sur un secteur situé entre la RD 1089 et la Vézère, au niveau du site des Guierles. Ce secteur correspond à des zones actuellement classées en zones Np et N et se situe en dehors de la zone inondable.

Cette nouvelle zone aurait pour vocation d'accueillir des activités de bureaux et de commerces. L'implantation d'un secteur d'activité sur ce site représente pour la commune de Saint Pantaléon de Larche un site privilégié pour les raisons suivantes :

- Située en périphérie de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde, la commune de Saint Pantaléon de Larche est très dépendante économiquement du bassin d'emplois de Brive. Or, dans un contexte où les préoccupations liées aux flux de déplacements et au manque de diversité des fonctions urbaines sont prégnantes, le déploiement de l'emploi local se présente comme un enjeu de développement fort de la commune.
- Les terrains étudiés se localisent le long d'un axe stratégique, l'ancienne RN 89 reliant Brive à Terrasson. Cet axe est encore fortement fréquenté et représente une liaison forte entre Brive et Terrasson. Sur le plan commercial, ce site est donc propice pour asseoir le développement économique de la commune
- Au regard du PLU approuvé, plusieurs secteurs ont été classés en zone de développement économique (zone Ux ou Aux). Or, ces zones d'activités ne peuvent pas répondre aujourd'hui aux besoins de la commune soit en raison d'un manque de disponibilités soit en raison de leur classement en zone inondable qui bloque tous projets de développement économique.

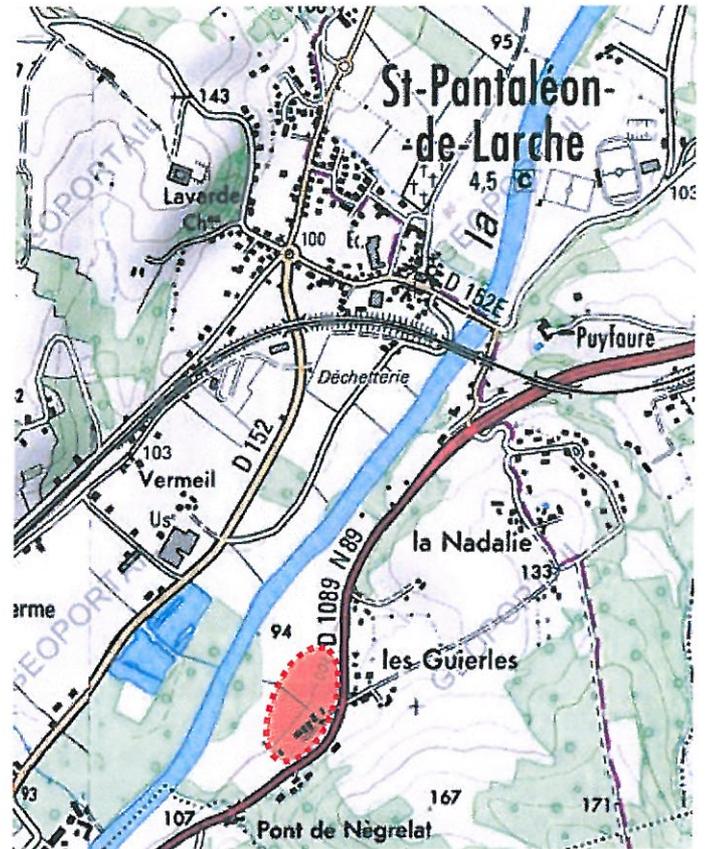
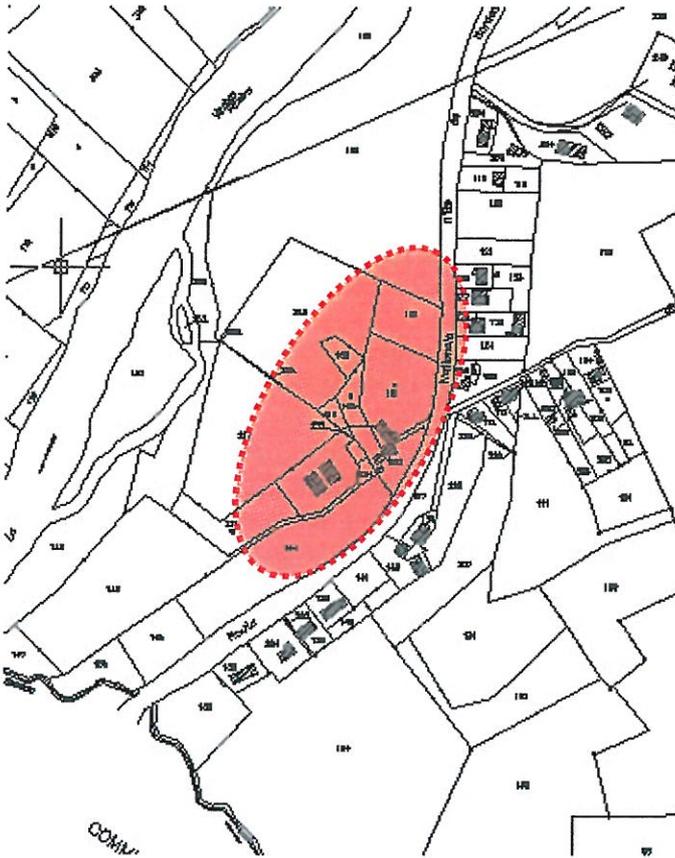
Dans ce contexte l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles en vue d'accueillir des activités économiques représente un enjeu fort pour la commune de Saint Pantaléon de Larche. De plus, la définition d'une zone Uxc, en tant que seul secteur d'accueil économique le long de la RD 1089, s'avère être un élément indispensable pour la diversité et l'attractivité du territoire communal.

Compte tenu de la localisation du site le long d'un axe à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, le site d'étude est soumis à l'amendement Dupond. Dans ce contexte l'étude doit apporter des éléments de justifications au regard de la sécurité, des nuisances, de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.



2.2. Localisation

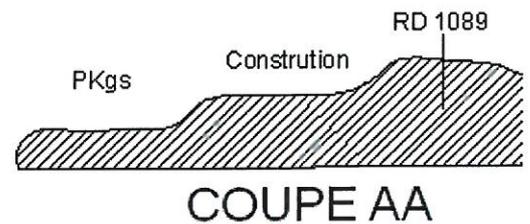
Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager



Le secteur concerné par la modification se situe le long de la RD1089 de l'autre côté de la zone urbaine des Guierles. Situé le long de l'axe reliant Brive à Bordeaux, ce secteur se présente comme une localisation stratégique et attractive pour les entreprises qui recherchent une proximité et un accès immédiat aux grands axes de circulation. De plus, ce secteur se trouve dans un environnement déjà urbanisé avec la zone de Guierles positionnée de l'autre côté de la RD. Il est également occupé par du bâti ancien existant et abandonné. La présence de ces bâtis, de facture intéressante pour certains, se pose comme une occasion de les réhabiliter en tant que bureaux et/ou commerces.

Le site choisi se trouve également à proximité de la Vézère qui offre un environnement de qualité. Aussi, le site s'intègre dans un paysage naturel de caractère et dispose de vues sur la vallée de la Vézère. Toutefois, le site concerné se situe en dehors de la zone inondable de ce cours d'eau.

L'urbanisation proposée occulte pas les vues lointaines car elle se situe en contre bas de la RD 1089.



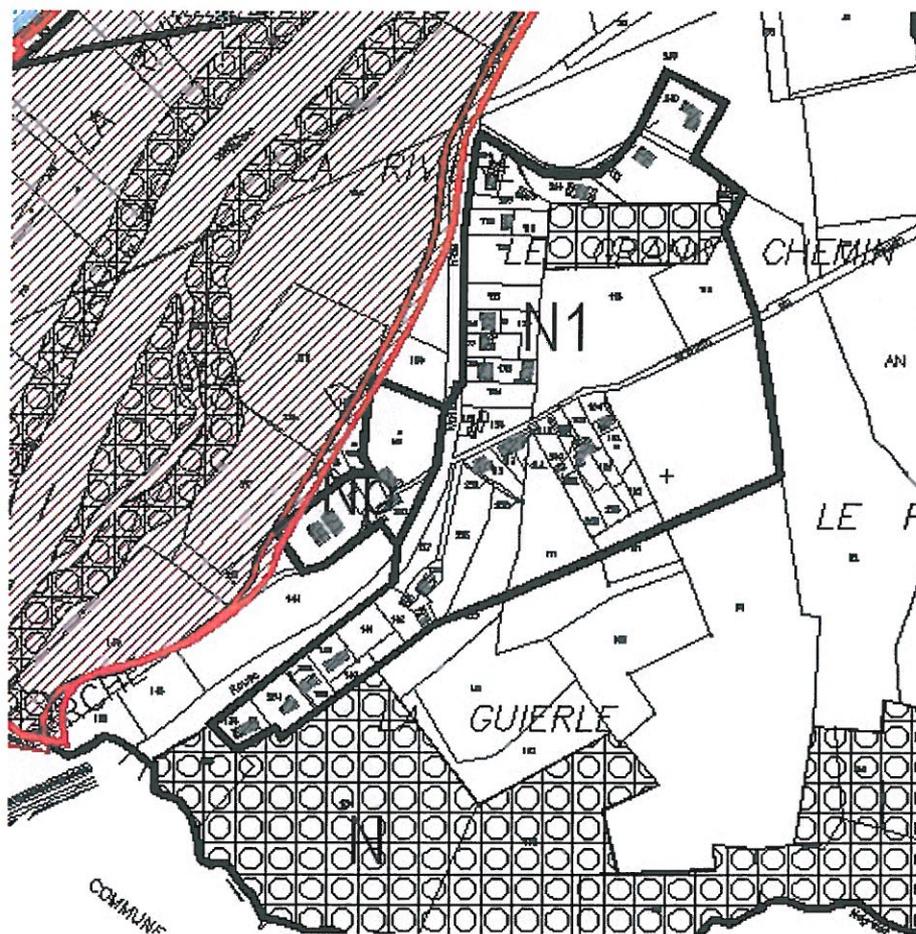


Au regard du zonage du PLU,

Le site choisi pour accueillir la zone Uxc est actuellement classé en deux zones : une zone N- correspondant au début de la vallée de la Vézère et une zone Np occupée par du bâti existant ancien.

Il se localise en limite est d'une zone N1 correspondant aux différentes zones d'habitats présentes le long de la RD1089. Plusieurs espaces boisés classés sont présents dans les environs du site.

Enfin, le site est bordé en sa partie Ouest par la vallée de la Vézère et sa zone inondable.



Zonage avant modification



2.3. Caractéristiques du site



Ambiance paysagère

Le site est occupé en grande partie par des prairies verdoyantes sur lesquelles est venue se développer une végétation arbustive. Cette végétation arbustive s'organise aujourd'hui soit sous la forme de haie (bordure de l'ancienne nationale), de bosquets épars qui viennent ponctuer les prairies inondables de la Vézère ou encore d'arbres isolés plantés autour de l'ancien noyau bâti.

La présence des haies arborescentes en bordure de la RD bloquent les perspectives sur la vallée et de fait compliquent la lecture du site d'étude. De plus, au regard de l'accessibilité future du site, ces haies bordant l'ancienne nationale bouchent la visibilité et représentent donc une contrainte forte en terme de sécurité et d'accessibilité au site.

A l'inverse, les arbres isolés présents autour du noyau bâti participent fortement à l'identité des lieux. Il s'agit d'un chêne centenaire et d'un cèdre qu'il conviendra de conserver dans le cadre de l'aménagement de cette future zone d'activité économique.

Par rapport à la topographie, ce site bénéficie d'une implantation privilégiée sur un petit replat compris entre la RD 1089 et la vallée de la Vézère. Cette localisation particulière lui permet d'être en dehors des zones inondables de la vallée de la Vézère et également de bénéficier d'une bonne visibilité depuis la RD 1089. Cette localisation permet également de disposer de vues lointaines remarquables sur l'ensemble de la vallée (voir coupe AA page 23).



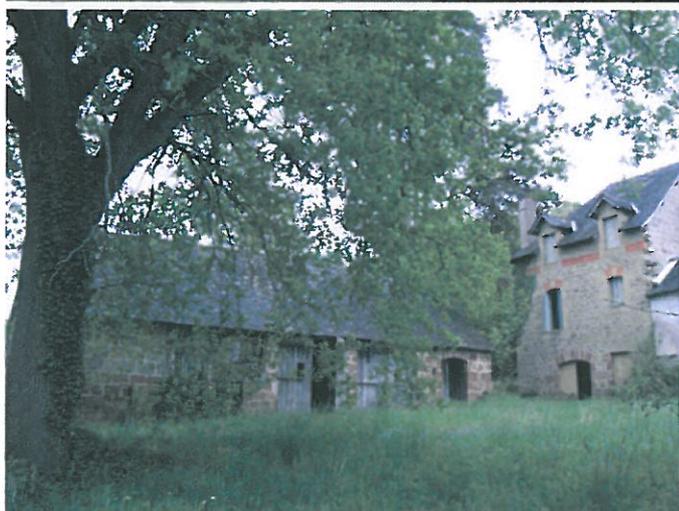


Le site est également occupé par plusieurs bâtiments désaffectés. Ces bâtiments présentent une typologie diversifiée, entre anciens bâtiments agricoles et habitations de facture traditionnelle. Certaines bâtisses présentent une qualité architecturale tant dans leur volume que dans la présence des matériaux anciens et traditionnels. La plupart de ces bâtiments (à l'exception des hangars agricoles) offre d'intéressantes possibilités de réhabilitation.

Dans le cadre d'un développement de l'activité sur ces terrains, des réflexions devront être portées sur la question des matériaux, des couleurs et de la forme des futures constructions.



Diversité du bâti occupant le centre du site





A l'exception de l'ancienne habitation qui domine la vallée, toutes les constructions (anciennes granges et hangars agricoles) se sont implantées perpendiculairement à la voie. Les formes sont simples marquées par des bâtiments allongés. La hauteur se limite à 4 mètres à l'égout du toit. Les toitures sont à deux pentes et recouvertes d'ardoises pour les anciennes granges ou de matériaux de couleur ardoise pour les hangars agricoles. En dehors de la construction à usage d'habitation, une certaine homogénéité sur le plan architectural et urbain se dégage. Ces règles devront guider l'implantation et l'architecture des futures constructions.

Accessibilité et desserte

Le site est accessible depuis la RD1089 et présente plusieurs accès visuels à savoir :

- un situé à l'entrée nord du site. Cette entrée est accompagnée d'un cordon végétal qui limite la vue sur le site.
- un situé au sud du site depuis la plate-forme dégagée le long de la voie.



Plate-forme avec vue sur la RD en direction de Brive présentant un accès potentiel sur le site



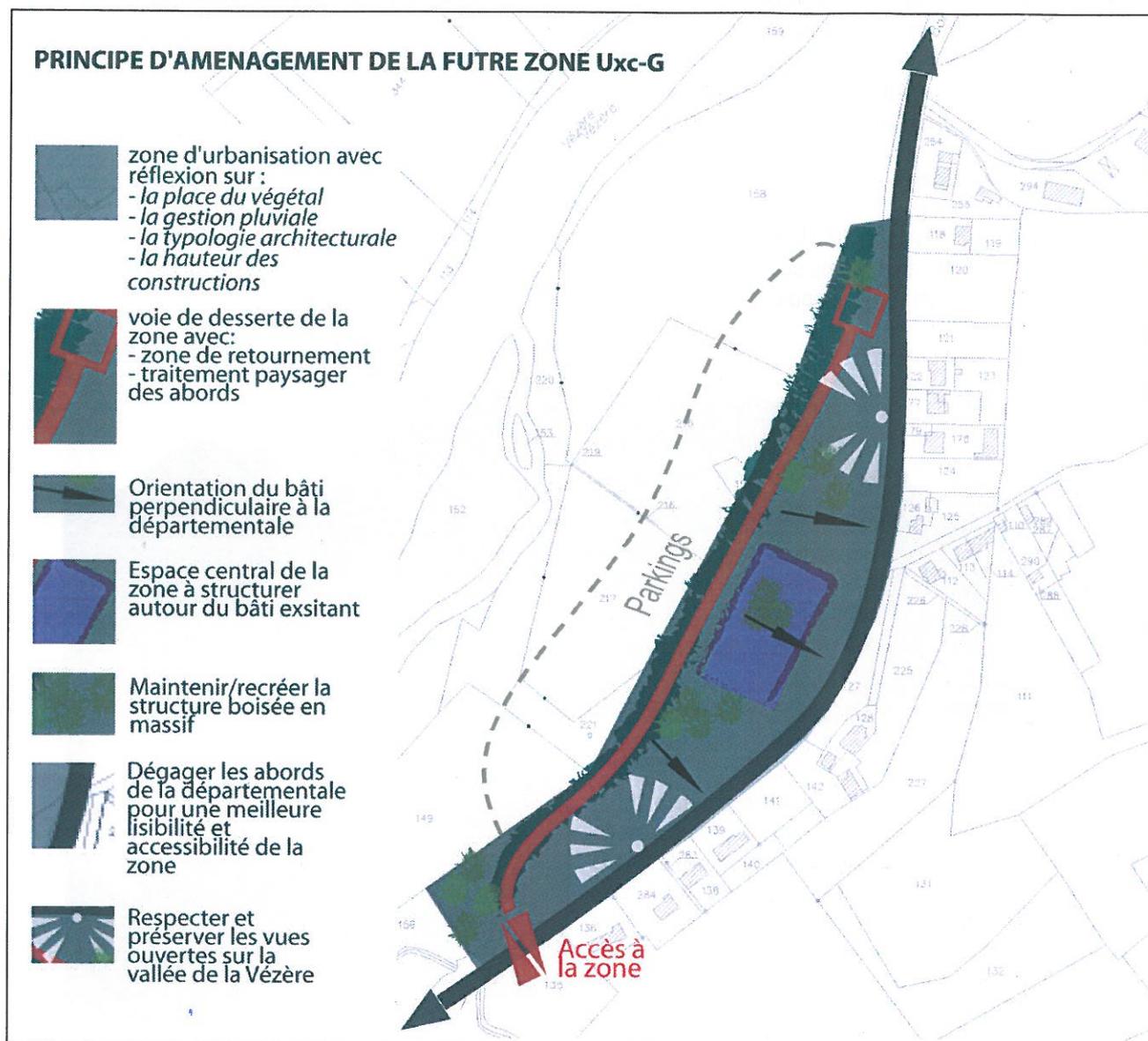
Plate-forme avec vue sur la RD en direction de Larche

De part la végétation et la configuration courbée de la RD, les accès sur le site posent des problèmes de visibilité et de sécurité au regard de l'importance du trafic sur cet axe et des vitesses pratiquées. Des préconisations fortes en terme de gestion des accès et de mise en sécurité de ces derniers devront être apportées dans le cadre de l'aménagement futur de la zone. Aussi pour garantir une bonne lisibilité d'accès au site, les haies existantes bordant la RD 1089 devront être supprimées afin d'offrir des conditions d'accès optimales au site.





2.4. Les grands principes d'aménagement de la zone Uxc-g



Le développement de cette zone Uxc-g a pour objet de permettre l'accueil d'activités non nuisantes et peu consommatrices d'espaces, en respect avec l'environnement du site. Aussi, il est prévu que cette zone soit dédiée à des activités de bureaux et./ou de commerces.

Dans le développement de cette zone, il est également question de s'appuyer sur le bâti existant, afin de le valoriser et le réutiliser pour l'accueil d'activités. En effet, certaines bâtisses présentent une facture architecturale qui mérite d'être restaurée. Le réinvestissement de ces bâtiments est par ailleurs adapté pour des activités de bureaux et/ou de commerces.

Au regard du cadre environnemental qui entoure le site, l'intégration de la future zone économique et la prise en compte de la proximité de la zone inondable s'avèrent importantes. Aussi, l'aménagement devra intégrer et traiter l'orientation et la typologie des constructions, la gestion des eaux pluviales et la place du végétal dans le choix d'aménagement de la zone.

Enfin, Les accès à la zone devront être assurés et organisés depuis la RD1089 par des aménagements sécurisés.



Au regard, des cinq critères de l'amendement Dupont, les préconisations suivantes sont apportées :

- **sécurité et nuisance :**

L'accès au site s'effectuera depuis la RD 1089, à l'extrémité sud de la future zone d'activités. La sortie en direction de Brive sera subordonnée au passage préalable par le giratoire.

Pour des raisons de sécurité et afin de garantir une bonne lisibilité d'accès au site, les haies bordant la RD 1089 au niveau du virage et au sud de la future zone d'activités devront être supprimées. Ces haies bloquent en effet la visibilité sur la zone d'activités que ce soit en provenance de Brive ou de Larche.

La desserte du site sera gérée depuis le nouvel accès sur la RD 1089. Elle se traduira par la création d'une voie privée à double sens bordant la limite ouest du site. Cette voie suivra la topographie en s'appuyant sur la bordure du replat et marquera ainsi la limite avec la zone inondable de la vallée de la Vézère localisée en contre bas.

Cette voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 9m afin de garantir un traitement paysager de qualité et des aménagements de sécurité pour les déplacements piétons voir vélos. Cette voie se terminera en impasse avec une placette de retournement. Par ailleurs, pour la desserte du village des Guierles, une bande de terrain, nécessaire à la création d'un tourne à gauche, devra être cédée gratuitement.

- **urbanisme**

Afin de garantir une intégration optimale du bâti, de conserver des vues sur la vallée de la Vézère et de profiter au maximum de l'effet de vitrine généré par la RD 1089, les futures constructions devront s'implanter perpendiculairement à l'axe de la RD 1089. Cette implantation sera en cohérence avec l'organisation actuelle du bâti ancien et s'inscrit également dans une optique de performance énergétique des futurs bâtiments d'activités puisqu'ils seront implantés dans le sens Nord Sud.

- **Architecture :**

L'objectif de l'aménagement de la zone d'activités des Guierles est d'assurer une intégration optimale des futures constructions. Pour cela une simplicité des volumes d'activités sera recherchée privilégiant des volumes simples de formes longitudinales et orientés perpendiculairement à la RD 1089.

La hauteur sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit afin de limiter l'impact paysager des futures constructions. Des toitures à double pente ou à terrasses seront autorisées, ainsi que les toitures monopentes et photovoltaïques.

La couleur des matériaux devra veiller à s'inscrire dans l'environnement bâti et naturel. Ainsi des couleurs rappelant les couleurs des constructions traditionnelles avoisinantes pourront être autorisées. De même des couleurs foncées seront également autorisées. En revanche, les couleurs vives ou trop claires seront interdites.

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure (cf règlement intercommunale de publicité)



Les zones de stockage et de dépôts de matériaux devront être implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Elles devront par conséquent être intégrées dans des dispositifs paysagers permettant de les masquer.

- **Paysage :**

Afin de conserver les percées visuelles sur la vallée de la Vézère et profiter de l'effet de vitrine généré par la RD 1089, les dispositions suivantes seront prises :

L'implantation des constructions se fera en recul de 10m de l'axe de la route départementale 1089

Les haies bordant la RD 1089 seront supprimées. Ces haies longeant la RD bloquent en effet toute vues sur la future zone d'activités et au delà la vallée de la Vézère et rendent la lisibilité d'accès au site difficile. Pour ces raisons, ces dernières seront supprimées. En contre partie des plantations d'arbres d'essences locales seront réalisées au sein de chaque parcelle, l'objectif étant de recréer de petits bosquets.

Les arbres isolés remarquables (chêne et cèdre) repérés au niveau de l'ancien noyau bâti seront préservés et identifiés au titre de l'article L 123-1 7. Ces arbres participent en effet à l'identité et la mise en valeur du site.

Les clôtures seront traitées simplement par un simple grillage de couleur s'intégrant au paysage local, accompagné éventuellement d'une haie d'essences locales. Toutes clôtures maçonnées est à proscrire, l'objectif étant de conserver le caractère champêtre des lieux et d'assurer un libre écoulement des eaux vers la vallée.



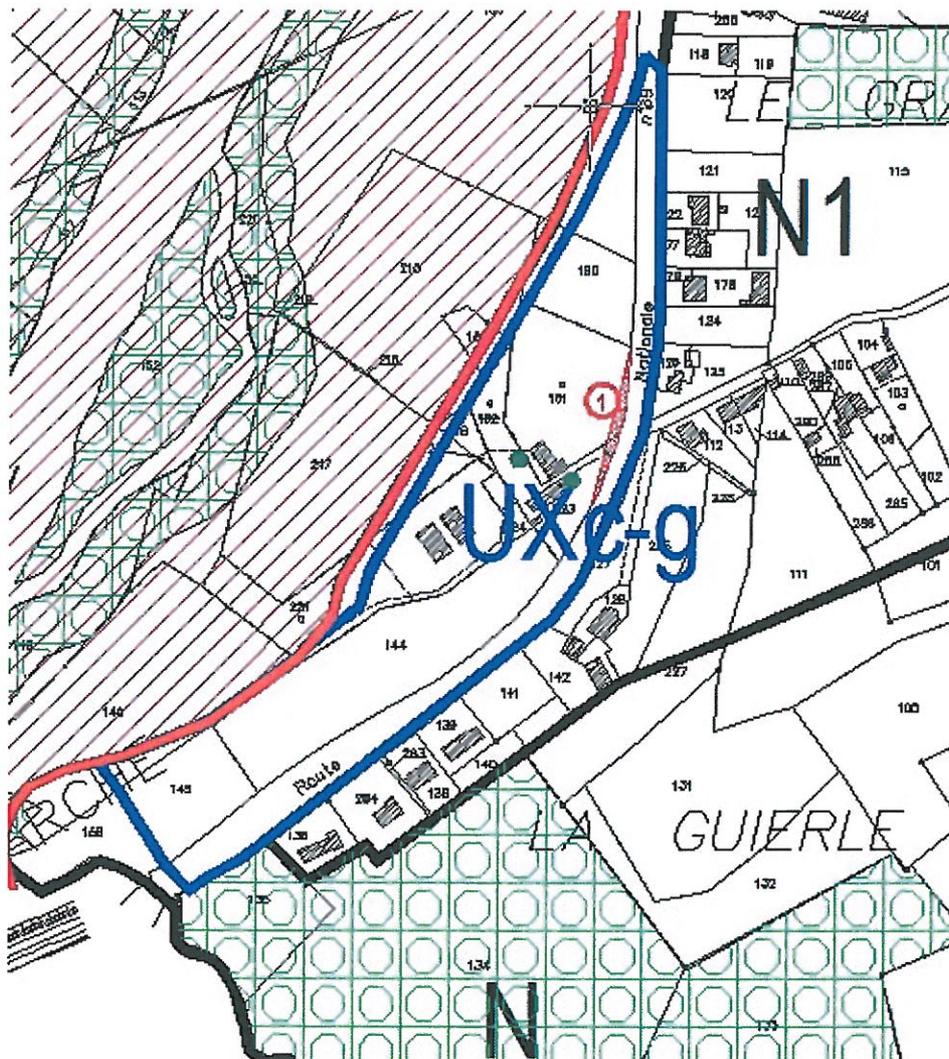
2.5. Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires concernant la création de la zone Uxc-g ont pour objectif de :

- permettre et faciliter l'installation d'entreprises sur le site
- garantir une urbanisation organisée et respectueuse du cadre paysager et naturel

La modification du zonage

Dans la modification, il s'agit de reclasser une partie de la zone N et la zone Np en zone Uxc-g.
Cette nouvelle zone Uxc-g présentera une capacité d'accueil de 3,2 ha.



Zonage après modification



La création d'un emplacement réservé

Afin de prendre en compte les problématiques d'accès et de sécurité au hameau des Guierles (secteur localisé de l'autre côté de la RD), un emplacement réservé est créé. D'une superficie de 283 m², cet emplacement réservé a pour objet de créer une surlargeur en bordure Ouest de la RD afin d'offrir des conditions de croisement sécurisées pour les personnes se rendant sur le hameau des Guierles en provenance de Brive.

Le classement au titre de l'article L 123-1.7 des éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments paysagers remarquables identifiés au niveau du diagnostic seront classés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit du cèdre et du chêne repérés à proximité de l'ancien tissu bâti. Ces arbres remarquables participent fortement à l'identité des lieux. Leur classement en éléments de paysage et de patrimoine garantira leur préservation et l'image qualitative de la future zone d'activités.

La modification du règlement

Un secteur Uxc-g sera créé afin de prendre en compte les dispositions particulières du site.

Ces dispositions ont pour objet de favoriser :

- une urbanisation intégrée au site environnant et à ses contraintes.
- une urbanisation adaptée aux besoins des activités

CARACTERE DE LA ZONE Ux

La zone urbaine destinée aux activités économiques, ZONE Ux, partiellement bâtie, est destinée à l'accueil des établissements industriels, des entrepôts et des activités artisanales, commerciales et bureaux.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé à la construction de l'A89.

La zone urbaine à vocation économique comprend des secteurs particuliers :

- **secteur Ux89** : réservé à la construction d'une aire de service et de gestion de l'autoroute.

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs :

- **secteur Ux-ibc** : classé en zone bleu clair, se référer au règlement du PPRI

- **secteur Uxc** : secteur destiné aux activités commerciales et bureaux

Il obéit à des règles particulières aux articles U.1et U.2 du règlement et au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur le secteur :

- **secteur Uxc-g** : secteur destiné aux activités commerciales et bureaux au niveau du site des Guierles qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement

- **secteur Uxc-ibc** : classé en zone bleu clair, se référer au règlement du PPRI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du règlement du PPRI sur le secteur :

- **secteur Ux-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- **secteur Uxc-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.



Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement de caravanes isolées habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Les aires de stockage et expositions à l'air libre visibles le long des voies publiques,

Les constructions destinées à l'habitat en dehors de celle autorisées dans l'article Ux.2,

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

➤ **secteur Uxc :**

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat.

➤ **secteur Uxc-g:**

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat.
Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles mentionnées à l'article Uxcg2
Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

➤ **secteur Ux89 :**

Toutes constructions à l'exception de celles admises pour ce secteur à l'article Ux.2

ARTICLE Ux.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du règlement du PPRI sur les secteurs :

- **secteur Ux-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- **secteur Uxc-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.

Les constructions à l'usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités,

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et à l'exclusion du secteur Uxc.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

➤ **secteur Ux89 :**

Sont admises uniquement :

Les constructions et installations nécessaires à une aire de service et de gestion de l'autoroute.



SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A. Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE Ux.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Cf. Article R 111-4 du code de l'urbanisme (titre I du règlement)

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les nouveaux accès directs sur l'A89, la RN89 existante, la déviation de la RN89 et la D152 seront interdits en dehors des carrefours aménagés.

➤ secteur Uxc-g:

L'accès à la future zone d'activités sera géré en un seul point depuis la RD 1089. Cet accès se localisera à l'extrémité sud du site afin de garantir une bonne lisibilité pour l'entrée et la sortie du site.

VOIRIE

La voirie est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Ux-ibc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Uxc-ibc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.

Les voies nouvelles devront permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité,
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

➤ secteur Uxc-g:

L'emprise de la voie privée de desserte devra être d'une largeur minimale de 9 mètres afin d'assurer un traitement paysager des abords de la voie et une gestion sécurisée des déplacements doux (piétons et vélos)

ARTICLE Ux.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété.

Eau potable :

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I, article 8, dispositions générales

Assainissement :

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le schéma communal d'assainissement approuvé.

La zone naturelle est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage.

Les autres secteurs des zones naturelles seront assainis de manière autonome.



Eaux industrielles :

Les eaux industrielles devront être traitées selon la réglementation en vigueur. Dans la mesure où elles peuvent être raccordées aux réseaux communaux, elles se feront selon un système de traitement et contrôle des débits à établir avec un pré-traitement si nécessaire

Eaux pluviales :

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Électricité:

Cf. titre I, titre 9, dispositions générales.

Tout projet de constructions de lignes électriques et de lignes téléphoniques devra être soumis pour avis aux services compétents.

ARTICLE Ux.5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

ARTICLE Ux.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul :

- par rapport à l'axe de la RN89, de 35 mètres pour l'habitat et de 25 mètres pour les autres constructions.
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 10 mètres.
- par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres. Les garages devront respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'exception des garages, les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.

Dans le secteur Uxc- g, les constructions doivent être implantées perpendiculairement à la RD 1089 , ainsi qu'à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la RD 1089 et des autres de voies de circulation.

ARTICLE Ux.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit :

- **en limite séparative**
- **à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.**

(Schéma de principe sur glossaire)

* la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

ARTICLE Ux.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ux.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie des parcelles.



ARTICLE Ux.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont soumises au règlement du PPRI sur les secteurs :

- **secteur Ux-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- **secteur Uxc-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse

La hauteur des stockages n'excédera pas 6 mètres.

En zone Uxc-g : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit

La hauteur maximale mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

(Schéma de principe sur glossaire)

(* définition sur glossaire)

ARTICLE Ux.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de protection de Monuments Historique sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine rural se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle d'architecture traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets en rondins...

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale à celle des constructions principales.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Dans tous les cas, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie des paysages.

Les toitures :

Sont admis :

Les châssis, les fenêtres de toit, et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture. Les toitures monopentes et photovoltaïques.

Les toitures terrasses, pour les constructions neuves.

Sont interdites :

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes à jouées biaises.

Constructions neuves :

Les toitures seront réalisées dans les tons de gris et gris-bleu.

Dans le secteur Uxc-g, Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de teinte ardoise.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Constructions anciennes traditionnelles :

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, houteaux, épis de faîtage...) des toitures existantes seront maintenus ou restitués.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou en tuiles plates de teinte ardoise.

Le maintien et la réfection des couvertures existantes en tuiles plates de terre cuite de teinte naturelle (rouge) vieillie sont autorisés.

Les façades



Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités.

Constructions neuves :

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec une qualité égale que les façades principales.
Les bétons utilisés en façades extérieures ne pourront rester bruts que si les coffrages auront été prévus à cet effet.
Les revêtements de façade seront de tonalité beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles.

Dans le secteur Uxc-g les couleurs foncées seront également autorisées. En revanche, les couleurs vives ou trop claires seront interdites.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Les parements bois seront de teinte bois naturelle et les parements métal seront de teinte sombre.

Constructions anciennes traditionnelles :

La surélévation ainsi que les nouveaux percements devront respecter les règles de composition et notamment les axes des percements existants

Les ouvertures créées auront de manière générale la forme d'un rectangle d'une proportion verticale élevée, dans un rapport de 1 de large pour 1,4 de haut minimum.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierres de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,80 mètres par rapport au terrain naturel,

Les clôtures seront réalisées en haies végétales, en claire-voie ou grillage ajouré doublé d'une haie végétale.

Un muret ou des haies protégeront les bennes poubelles et les coffrets des concessionnaires,

L'implantation et la nature des stockages seront définies sur le permis de construire,

Les stockages à l'air libre seront protégés par des écrans visuels végétaux ou bâtis.

Sont admis

Le muret d'assise de la clôture, à condition de pas dépasser une hauteur de 0.60 mètres

Sont interdits

Les clôtures en cannage ou en fils barbelés.

Dans le secteur Uxc-g, les clôtures donnant sur emprise publique ou en limite séparative seront constituées uniquement d'un grillage de couleur s'intégrant dans le paysage local, éventuellement doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales. Le muret d'assise de la clôture est autorisé uniquement à condition qu'il ne dépasse pas 0,10cm de hauteur.

Les enseignes

Dans le secteur Uxc-g, Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure (cf. règlement intercommunal de publicité).

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE Ux.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Titre I, article 10, dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

Le stationnement des véhicules lourds se fera en fonction des nécessités propres à chaque implantation.



Les surfaces de stationnement sont placées de préférence en dehors des façades principales sur les voies publiques.

La surface de stationnement ne pourra excéder 1500 m² y compris les circulations ou 60 places d'un seul tenant.

Le nombre d'emplacements prévus dans le respect des ratios peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de SHON si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ux.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations sont soumis au règlement du PPRI sur le secteur:

- **secteur Ux-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- **secteur Uxc-ibc** : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 15% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement et de stockage seront engazonnées ou plantées et ce sur un minimum de 30% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m². **Ces plantations pourront être regroupées afin de recréer des bosquets.**

Les aires de dépôts seront masquées par des haies champêtres.

Les clôtures :

Les clôtures sur les voies et sur les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront entourées de haies champêtres et plantées à la raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Une coupure interne à chaque aire en forme de haies arbustives sera réalisée tous les 10 emplacements.

Dans le secteur Uxc-g : les aires de stationnement devront être traitées en surface perméable. Ils se situeront en contrebas.

Piétons :

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les essences

Les essences locales seront utilisées :

Arbres de haute tige : Chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier,

Arbres de 2^e grandeur : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers (milieux humides),

Arbustes : noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, cornouiller, prunier, sureaux, troène.

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En fonction des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (catégorie A) :

La densité à l'hectare de logements ou d'équivalent logement correspond occupation équivalente, calculée sur un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur la canalisation, devra toujours être inférieure à COS 0.04 soit 16 logements à l'hectare (dans un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur les conduites).



2.6. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

Impacts sur les milieux naturels

Du fait de sa position à proximité de la Vézère, le développement économique de la zone générera des impacts sur le milieu naturel. Toutefois, les dispositions réglementaires prises permettront de limiter ces impacts.

Au regard de la proximité de la Vézère et du risque d'inondation

Tout d'abord, la zone Uxc-g n'empiète pas la zone inondable et limite ainsi tout risque d'aggravation des inondations.

De plus, les dispositions du règlement obligent à traiter et gérer les eaux de pluies en :-

- imposant une gestion naturelle des eaux de pluies, garantissant ainsi une prise en charge des eaux pluviales respectueuse de l'environnement,
- imposant un coefficient d'imperméabilisation limitée à 55%
- imposant un traitement perméable des aires de stationnement

Egalement, le risque de pollution sera limité en obligeant à traiter les eaux industrielles.

Au regard de l'environnement

Lors de l'aménagement de la zone, les haies, arbres, arbustes devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. De plus, les essences qui seront utilisées (espace libre, clôtures) devront être des essences locales :

- - Arbres de haute tige : Chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier,
- - Arbres de 2e grandeur : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers (milieux humides),
- - Arbustes : noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, cornouiller, prunier, sureaux, troène.
- - Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

Egalement, les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement et de stockage seront engazonnées ou plantées et ce sur un minimum de 30% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m².

Aussi, en maintenant et/ou recréant une végétation, le cadre environnemental de la zone sera ainsi respecté.

Enfin les éléments remarquables présents sur le site sont protégés au titre de l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

Au regard du paysage

La zone Uxc-g s'insère dans un site paysager de qualité et dispose de vues ouvertes sur la vallée de la Vézère. Afin de limiter les impacts sur ce paysage et ne pas dénaturer les vues, plusieurs dispositions sont mises en place notamment en intervenant sur les constructions :

- l'aspect des constructions est réglementé de manière à être intégré dans de bonnes conditions dans le site paysager
- la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres afin de limiter leur impact
- les constructions devront être implantées perpendiculairement aux courbes de niveau afin d'assurer une homogénéité bâtie dans le paysage
- les clôtures devront être végétalisées

L'ensemble de ces dispositions garantira un projet intégré dans son environnement.

Impacts sur l'activité agricole

La zone concernée ne présente aucune réelle valeur agronomique, son évolution en zone d'activités ne nuira pas à l'activité agricole de la zone.