



Urbanisme

SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE

Révision générale du PLU

Notice de réponses au PV de synthèse des observations

(Septembre 2021)

Sommaire

1	<i>Thème 1 : La demande de constructibilité de parcelles classées en zone A et N du projet de PLU</i>	<u>3</u>
2	<i>Thème 2 : La zone d'aménagement concerté de Brive-Laroche (zone Uxd)</i>	<u>12</u>
3	<i>Thème 3 : Les ajustements de zonage au sein des zones constructibles</i>	<u>12</u>
4	<i>Thème 4 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	<u>13</u>
5	<i>Thème 5 : Les divers y compris les observations assimilables à de simples remarques</i>	<u>13</u>
6	<i>Annexe : Evolutions prévisionnelles du dossier de PLU</i>	<u>14</u>

1 Thème 1 : La demande de constructibilité de parcelles classées en zone A et N du projet de PLU

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
1	M. CHASTIN Jean-Paul	Gumond	AH 2	<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>Ces demandes vont à l'encontre de tout ou partie des objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, elles sont en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal.</i></p> <p><i>La révision générale du PLU de Saint-Pantaléon-de-Larche envisage le recentrage de l'urbanisation sur les principaux secteurs urbanisés de la commune en favorisant la densification par le comblement de dents creuses notamment.</i></p> <p><i>Ces secteurs peu denses et majoritairement éloignés des commodités n'ont pas été ciblés pour le développement urbain envisagé dans les prochaines années. Il s'agit sur ces secteurs de</i></p>
3	M. et Mme ALIBERT Jérôme et Evelyne	La Roche Haute	AI 251	
8	M. et Mme VEZINE Lucien et Sylvie	La Cave	AW 619	
9	M. SAULE Christian	Les Nicoux	AD 283 et 294 et AR 82 et 83	
11	Mme FAYE Danielle	Les Grandes Vignes – Le Bosplas	AE 12, 226 et 374 – AD 58, 84 et 291	
15	M. CHEYROUX Christian	Les Briars	BK 178	
Courrier	M. FAUREL Guy	Les Vestijoux	AS 649 et 650	

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<i>préservé les espaces agricoles et naturels et de stopper le mitage.</i>
2	M. VIGNAL Stéphane	Bernou	AT 540 et 362	<p><i>Avis favorable</i></p> <p><i>Ces parcelles s'inscrivent pleinement dans l'enveloppe urbaine du secteur de Bernou, classé en zone Ub.</i></p> <p><i>Par souci de cohérence, les parcelles voisines AT 698, 474, 169, 328, 840, 304 et 175 seront englobées avec les parcelles demandées au sein d'une zone 1AU permettant la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement cohérentes entre elles et optimisant l'accès aux futurs lots.</i></p>
4 + Courrier	M. CARREAU Jean-Philippe	Pré Neuf et Valat de Daudy	ZB 73 et 38	<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>Ces parcelles sont situées en zone rouge du PPRi du Bassin de la Vézère, leur constructibilité n'est pas envisageable et remettrait en cause l'orientation du PADD « Prendre en compte les risques naturels »</i></p>
5	Mme FRAYSSE Marie-Louise	Renaudet	AX 712 et 525	<i>Avis favorable</i>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<i>Les parcelles font l'objet d'un permis d'aménager délivré et seule la parcelle AX 525 est classée en zone Uc dans le projet de zonage. Il s'agit d'inclure la parcelle 712 pour être en accord avec le PA.</i>
6	M. FROIDEFOND Patrick	Château de Lavarde	AP 6	<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>Ce projet induit la création d'un STECAL qui ne peut être inclus à ce stade d'avancée du PLU.</i></p> <p><i>Néanmoins, si les élus le souhaitent, une révision allégée du PLU pourra être menée à la suite de l'approbation du PLU afin de permettre ce projet.</i></p>
7	M. GILET Patrick	Rue des Vignosses	AY 263	<p><i>Avis favorable</i></p> <p><i>La partie Nord-Est de la parcelle (le long de la rue des Vignosses) pourra être classée en zone Uc comme indiqué sur le plan transmis au commissaire enquêteur afin de permettre une construction le plus près possible des constructions existantes dans le but d'éviter le mitage des espaces agricoles.</i></p>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
13	M. VERLHAC Christophe	Puyfaure	BE 13, 14, 15 et 30	<i>Avis défavorable</i>
16	Mme VIGNERONS Corinne Société Générale du Solaire			<i>Cette vaste zone constitue un espace en extension de l'enveloppe bâtie.</i>
20	M. DELMOND Henri Mme SIORAT PASCUAL			<i>La révision du PLU génère une réduction importante des surfaces constructibles du fait de la prise en compte du SCOT Sud Corrèze et du PLH de l'Agglomération du Bassin de Brive.</i>
				<i>C'est ainsi que ces terrains ont été reclassés en zone naturelle, le PADD priorisant la densification et le comblement des dents creuses des secteurs urbanisés.</i>
				<i>Dans l'optique où les surfaces mobilisées en terrain à bâtir dans la révision générale du PLU venaient à être urbanisés, cet ensemble foncier pourrait naturellement être privilégié pour poursuivre le développement de la commune.</i>
				<i>L'implantation d'un projet photovoltaïque sur ce secteur sensible paysagèrement n'est de</i>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<i>plus pas prévue par le PADD débattu par le conseil municipal.</i>
17	Mme LAPACHERIE Michelle	Audeguil	AW 1017 et 720	<i>Avis défavorable</i> <i>Ces parcelles sont situées en extension du village d'Audeguil où la densification de l'enveloppe bâtie est priorisée. Ainsi, ces terrains ne pourront pas être reclassés en zone constructible.</i>
19	M. BUGÉ Georges	Les Parmenteaux	AH 130	<i>Avis défavorable</i> <i>La parcelle est déjà classée en partie constructible le long de la voie communale sur une partie, elle ne sera pas agrandie</i>
		Les Madeleines	AI 270-271-272	<i>Avis défavorable</i> <i>Ces demandes vont à l'encontre de tout ou partie des objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, elles sont en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal.</i>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<p><i>La révision générale du PLU de Saint-Pantaléon-de-Larche envisage le recentrage de l'urbanisation sur les principaux secteurs urbanisés de la commune en favorisant la densification par le comblement de dents creuses notamment.</i></p> <p><i>Ces secteurs peu denses et majoritairement éloignés des commodités n'ont pas été ciblés pour le développement urbain envisagé dans les prochaines années. Il s'agit sur ces secteurs de préserver les espaces agricoles et naturels et de stopper le mitage.</i></p>
		La Roche Haute	AK 55	<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>Le terrain se situe au sein d'un périmètre de bâtiment d'élevage il ne peut donc être constructible</i></p>
21	Mme VALEILLE Christel	La Nadalie	AN 321	<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>Ce terrain est situé en partie dans le périmètre de recul de la RD 1089 restreignant la surface à bâtir ainsi que les possibilités d'implantation du dispositif d'assainissement autonome.</i></p>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<p><i>De plus, la parcelle est située en zone de bruit du fait de la présence de la RD.</i></p> <p><i>La parcelle est également située sur un secteur où la problématique de traitement des eaux pluviales est un enjeu important puisque le développement de l'urbanisation en amont de la route départementale a généré des affaissements notamment lors de forts orages. L'urbanisation de cette parcelle augmentera l'imperméabilisation des sols et donc un risque d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales.</i></p>
22 + Courrier	M. VALEILLE Dominique	Les Guierles		<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>Le secteur n'est pas voué à être développé c'est ainsi qu'il a été classé en zone N. Les constructions existantes peuvent par contre faire l'objet d'extensions et d'annexes.</i></p>
Courrier	M. DAYRE Serge	Les Picadis	BK 209	<p><i>Avis défavorable</i></p> <p><i>La parcelle en question ne peut pas être classée dans sa totalité en zone Ub. Le tracé du zonage permet que les constructions respectent un alignement en</i></p>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<i>bordure de la voie communale. de plus, le chemin au Sud ne peut permettre l'accès à une nouvelle construction puisqu'il n'est pas carrossable.</i>
Mail	Mme CASSAGNE Marielle	Vermeil-Haut	AP 47	<i>Avis défavorable</i> <i>Le classement de l'intégralité du haut de la parcelle revient à créer une urbanisation linéaire. Il est déjà prévu de pouvoir construire un lot sur cette parcelle, dans la continuité immédiate de l'urbanisation.</i>
		Barbier	AR 142 et 428	<i>Avis défavorable</i> <i>Ces demandes vont à l'encontre de tout ou partie des objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, elles sont en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal. La révision générale du PLU de Saint-Pantaléon-de-Larche envisage le recentrage de l'urbanisation sur les principaux secteurs urbanisés de la commune en favorisant la densification par le</i>

N° observation	Demandeurs	Localisation	Référence cadastrale	Réponse de la commune
				<p><i>comblement de dents creuses notamment.</i></p> <p><i>Ces secteurs peu denses et majoritairement éloignés des commodités n'ont pas été ciblés pour le développement urbain envisagé dans les prochaines années. Il s'agit sur ces secteurs de préserver les espaces agricoles et naturels et de stopper le mitage.</i></p>

2 Thème 2 : La zone d'aménagement concerté de Brive-Laroche (zone Uxd)

N° observation	Demandeurs	Avis	Réponse de la commune
10	Mme TALLERIE Yvette	Souhaite moins de nuisances sonores et visuelles en demandant que la parcelle 420 soit desservie par la parcelle 447.	<p><i>Il sera indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la ZAC que les terrains aménagés devront être desservis par les voies de circulation internes à la zone.</i></p> <p><i>Aussi, l'OAP indiquera qu'un écran paysager devra être créé entre la zone d'habitat et les futures activités pour limiter les nuisances sonores et visuelles.</i></p>

3 Thème 3 : Les ajustements de zonage au sein des zones constructibles

N° observation	Demandeurs	Avis	Réponse de la commune
14	Mme PICARD Marie	Souhaite le classement de la parcelle ZA 513 en zone Ub au lieu de la zone Ux	<p><i>Avis favorable</i></p> <p><i>Par soucis de cohérence, la parcelle sera reclassée en zone Ub suite à l'évolution du cadastre.</i></p>

N° observation	Demandeurs	Avis	Réponse de la commune
22 + Courrier	M. VALEILLE Dominique	Souhaite le reclassement en zone des parcelles AN 364, 365 et 366 sur la Nadalie	<i>Avis défavorable</i> <i>Les parcelles indiquées resteront en zone constructible</i>

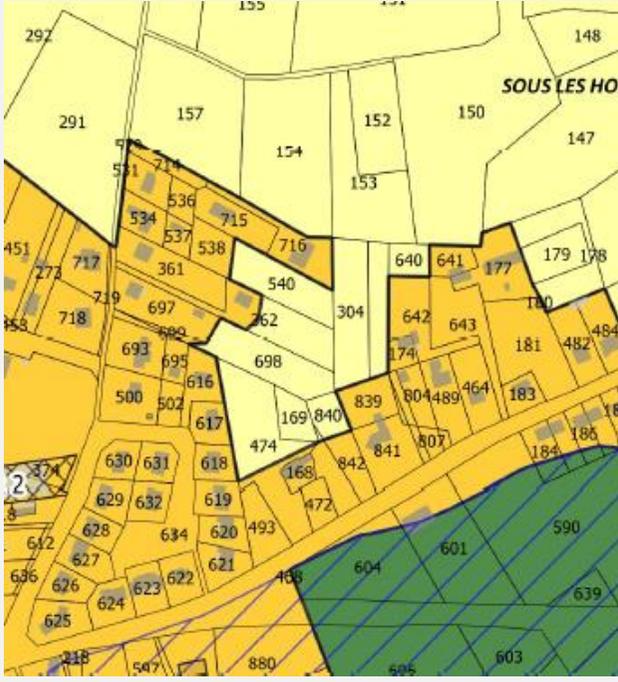
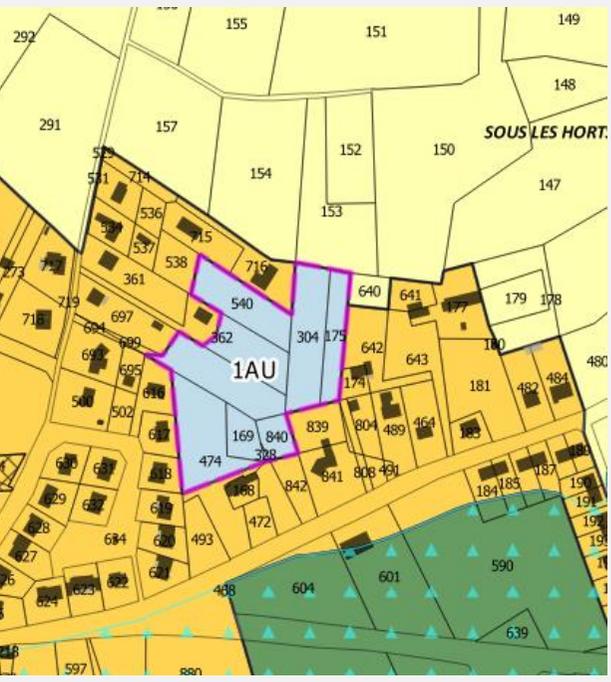
4 Thème 4 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

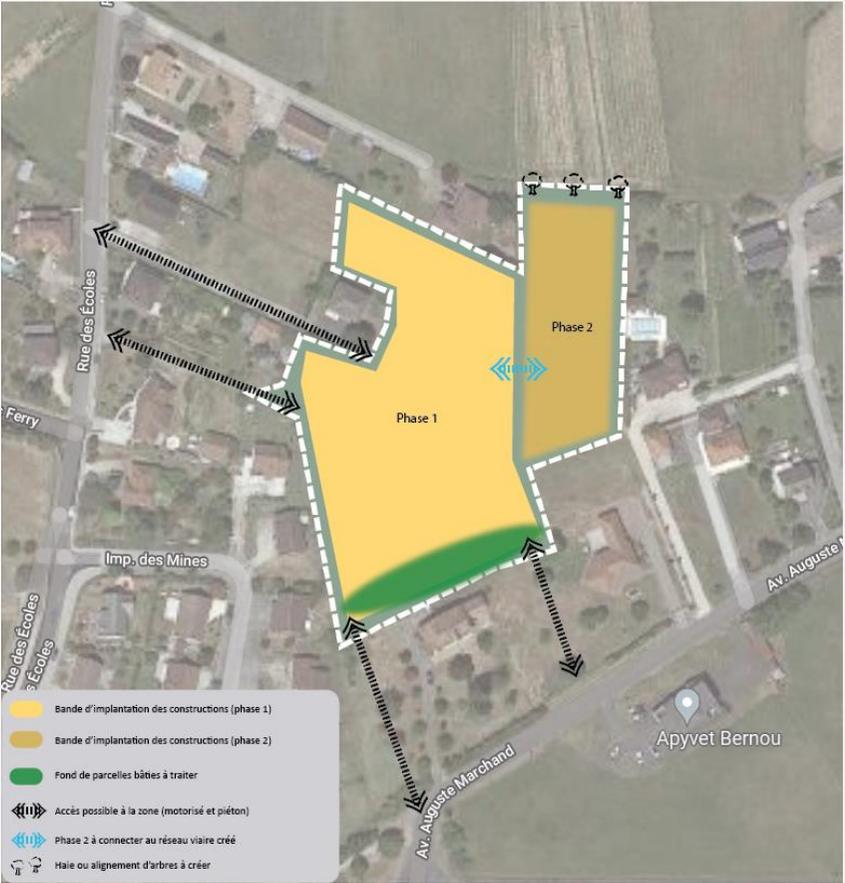
N° observation	Demandeurs	Avis	Réponse de la commune
18	Mme PICARD Marie	Demande que la densité de logements de l'OAP « Chemin de l'Aérodrome » soit réhaussée à 11 logements/hectare	<i>Avis défavorable</i> <i>La densité 9 logements/ha (soit un minimum de 8 logements à prévoir) indiquée dans l'OAP est une densité minimale. Elle n'empêche en rien une densification plus importante du terrain.</i>

5 Thème 5 : Les divers y compris les observations assimilables à de simples remarques

N° observation	Demandeurs	Localisation	Réponse de la commune
12	M. SAULE Christian		<i>Pas de réponses apportées puisqu'il n'y a pas de demandes</i>

6 Annexe : Evolutions prévisionnelles du dossier de PLU

Observations	Pièces concernées	Secteurs concernés	Extrait du PLU arrêté	Proposition d'évolution dans le dossier mis à l'approbation
2	Zonage	Bernou		
	OAP		<p style="text-align: center;"><i>Création d'une OAP :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Un minimum de 11 logements devra être prévu sur le secteur</i> - <i>L'aménagement de la zone devra être réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le cas de plusieurs opérations d'ensemble, l'urbanisation de la phase 1 devra être réalisée avant celle de la phase 2.</i> - <i>Les accès à la zone pourront être multiples. Dans tous les cas, au moins deux accès devront être prévus permettant d'éviter les voies en impasse. Ils devront être reliés par une voie de desserte interne.</i> 	

Observations	Pièces concernées	Secteurs concernés	Extrait du PLU arrêté	Proposition d'évolution dans le dossier mis à l'approbation
			<ul style="list-style-type: none"> - Une connexion viaire devra être prévue entre la phase 1 et la phase 2 (motorisée et piétonne). - Les fonds de parcelles au Sud devront être traités dans l'aménagement de la zone. Il s'agira davantage d'un espace de jardin que soit celui de la construction existante ou des futures constructions s'implantant dans la zone. - Au Nord, la plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbres devra être prévue pour traiter la transition avec l'espace agricole voisin. 	 <p>The map shows two construction phases: Phase 1 (yellow) and Phase 2 (orange). A green area at the bottom indicates land to be treated. A dashed line outlines the site boundary. A legend in the bottom left explains the symbols: yellow for Phase 1 construction, orange for Phase 2 construction, green for land to be treated, double-headed arrows for motorized and pedestrian access, blue double-headed arrows for Phase 2 connection to the network, and a tree symbol for a hedge or tree alignment. Street names include Rue des Ecoles, Imp. des Mines, Av. Auguste Marchand, and Av. Auguste. A location pin for 'Apyvet Bernou' is also present.</p>

Observations	Pièces concernées	Secteurs concernés	Extrait du PLU arrêté	Proposition d'évolution dans le dossier mis à l'approbation
14	Zonage	La Rivière	