

# **SAINT PANTALEON DE LARCHE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

Juillet 2006

- I. Diagnostic**
- II. Analyse de l'état initial de l'environnement**
- III. Justification des choix**
- IV. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement**

## Sommaire

### I. DIAGNOSTIC

#### A. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

p. 6 à 15

1. **Situation administrative**
2. **Situation géographique**
3. **Solidarités territoriales**  
*La communauté de communes Vézère-Causse*  
*Le schéma directeur du Pays de Brive de 2000*
4. **La Carte Communale**
5. **L'occupation de l'espace**  
*Le développement de la commune*

#### B. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

p.16 à 37

1. **Démographie**  
*Les mouvements migratoires*  
*Âge de la population*
2. **Économie**  
*Emploi*  
*Secteurs d'activités économiques*  
Agriculture  
Industrie, artisanat et commerce  
Tourisme et Loisirs
3. **Habitat**  
*Densité*  
*Composition du parc de logements*  
*Occupation des logements*  
*Age du parc de logements*  
*Structure du parc de logements*  
*Statut du parc de logements*  
*Structure du foncier*  
*La mixité de l'habitat*  
*Hypothèses de développement sur la commune de Saint Pantaléon de Larche*

#### C. EQUIPEMENTS

##### Infrastructures, équipements publics et services

p. 38 à 52

1. **Voirie, infrastructures**  
*Moyens routiers*  
*Moyens ferroviaires et aéroportuaires*  
*Les relations internes à la commune*  
*La compatibilité avec l'urbanisation*
2. **Déplacements et transports**  
*Les migrations alternantes*  
*Les transports collectifs*



**C. LE PAYSAGE**

p. 115 à 126

1. Caractéristiques physiques
2. Analyse visuelle
3. Les unités paysagères
4. Les éléments marquants du paysage
5. Les enjeux
6. Les problématiques
7. Orientations paysagères

**III. JUSTIFICATION DES CHOIX****A CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD**

p. 127 à 134

1. Présentation globale du PADD
2. Les motivations du PADD

**B CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES**

p. 134 à 154

1. Les limites du développement urbain
2. Principes d'élaboration du zonage
3. Les caractéristiques des zones
4. Morphologie urbaine résultant des règles

**C SUPERFICIES DES ZONES**

p. 155 à 156

**D MOTIFS DE LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL**

p. 156 à 160

1. La motivation des règles

**E ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

p. 160 à 162

1. Orientations d'aménagement et dispositions réglementaires

**F COMPATIBILITE DU PLU**

p. 162 à 164

avec les documents d'urbanisme à l'échelle supra communale

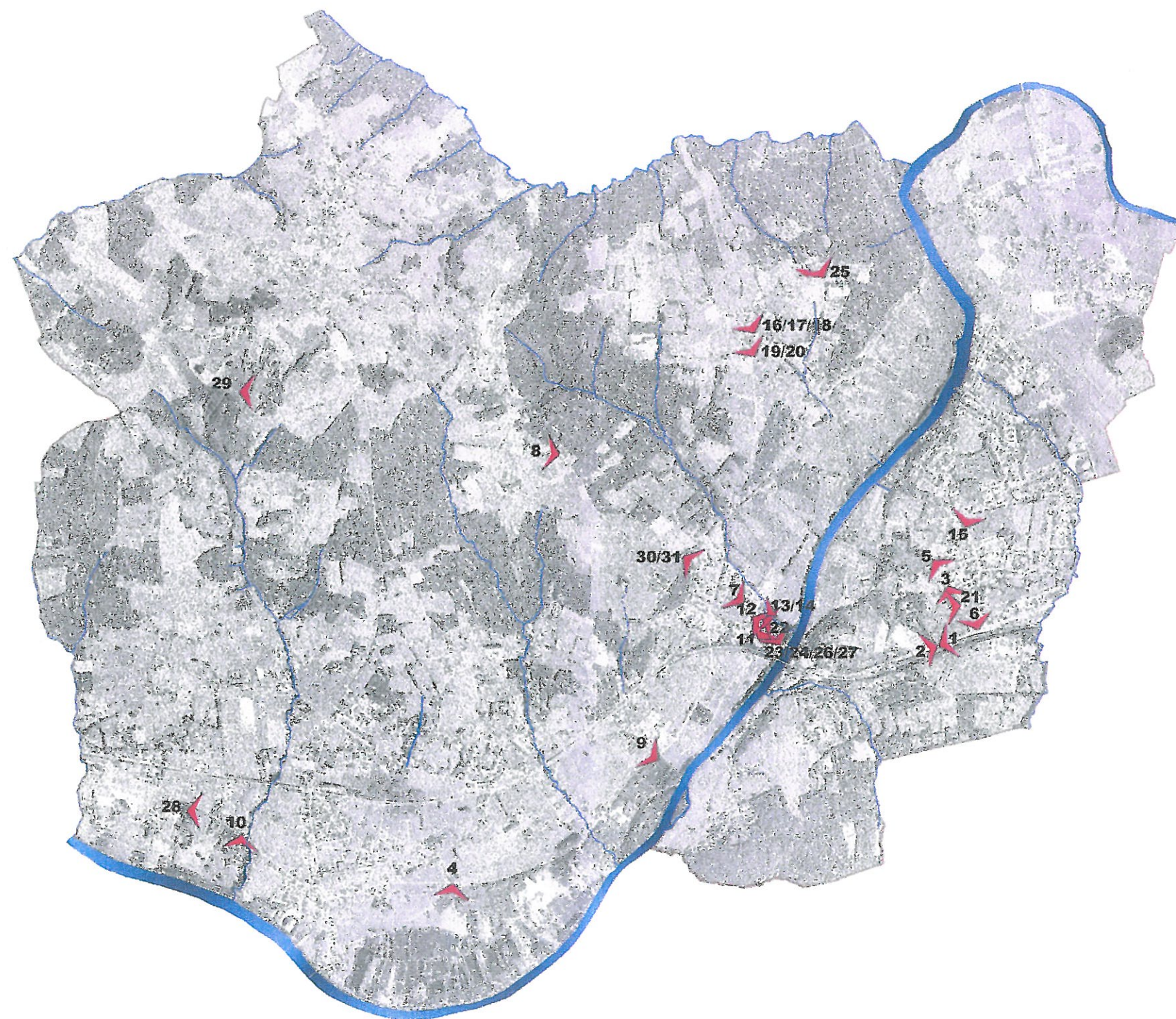
**IV. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT****A. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

p. 165 à 177

1. L'écologie
2. Les ressources naturelles
3. La pollution et les nuisances
4. Le cadre de vie
5. Conclusion
  - La qualité de vie
  - Le suivi de l'évolution

**B. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

p. 178 à 179





# **SAINT PANTALEON DE LARCHE**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Juillet 2006

## **I. Diagnostic**

## A SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

### 1. Situation administrative

La commune de Saint-Pantaléon-de-Larche se situe dans le département de la Corrèze, à l'ouest du pôle urbain de Brive.

Saint Pantaléon de Larche compte 3773 habitants au recensement de 1999 sur une superficie de 2347 hectares.

Le territoire communal a connu une occupation humaine à partir du paléolithique supérieur. L'existence de la commune est attestée depuis le XII<sup>ème</sup> siècle.

Saint Pantaléon de Larche appartient au canton de Larche, qui comprend en outre :

- les communes de Chartrier-Ferrière, Châteaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Larche, qui constituent avec **Saint-Pantaléon-de-Larche** la Communauté de Communes Vézère-Causse,
- et les communes de Cublac et Mansac, hors la Communauté de Communes.



Canton de Larche

Les communes limitrophes sont :

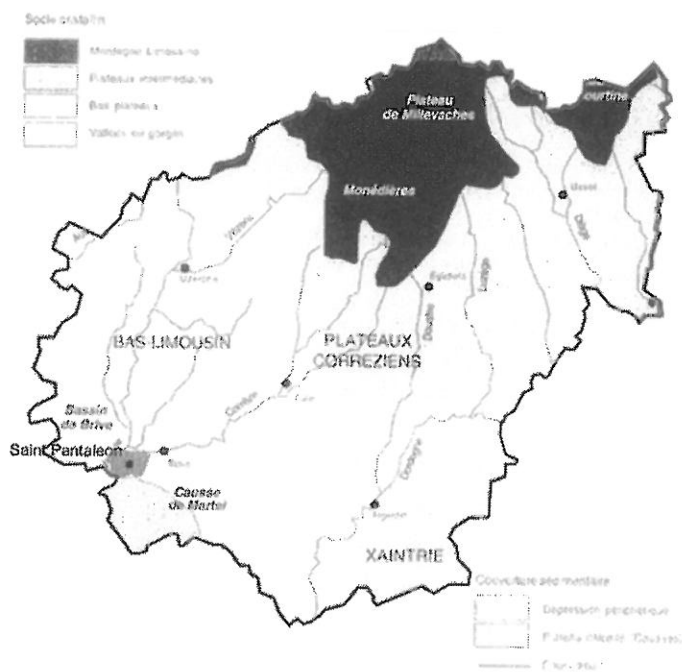
- Mansac à l'ouest
- Varetz au nord
- Ussac au nord-est
- Brive à l'est
- Lissac au sud-ouest
- Larche au sud



Communes limitrophes

## 2. Situation géographique

carte « Contexte supracommunal »



Saint Pantaléon de Larche se situe sur la bordure ouest du Massif Central, qui s'ouvre vers l'Aquitaine dans le bassin de Brive.

Le pôle de Brive, deuxième pôle de développement du Limousin, s'étend sur la plaine au sud ouest du département, où la Corrèze comme la Vézère quittent leur parcours à travers les vallées étroites de montagne et se réunissent.

En aval du confluent, la commune de Saint Pantaléon de Larche se définit autour d'une boucle de la Vézère.

Dans le contexte de l'agglomération de Brive, les centres d'attraction, pôles d'emploi de services et d'équipements qui desservent Saint Pantaléon de Larche sont :

- Brive, la ville - centre de l'agglomération, à 8 km du centre - bourg, est facilement accessible compte tenu du relief et des infrastructures, par la N89
- Terrasson, dans un rayon de 11km, accessible par la N89.
- Larche, commune limitrophe, chef-lieu du canton, pôle secondaire d'équipements également attractif, à 1km du Bernou et à 3 km du centre - Bourg.

Saint Pantaléon de Larche occupe une place intermédiaire entre Brive et Terrasson.

Outre le découpage administratif du canton, les communes plus particulièrement liées à Saint-Pantaléon de Larche à l'ouest de Brive par leur proximité géographique et par les infrastructures routières sont :

- Brive, située en continuité de Saint-Pantaléon sur la plaine et reliée par la N89 notamment, mais aussi par la D69 et par la D901
- Larche, qui fait face à Saint-Pantaléon sur la Vézère,
- Les communes du causse qui appartiennent au canton et à la communauté de communes
- Mansac et Varetz, en continuité sur la D152

### 3. Solidarités territoriales

**La Communauté de Communes Vézère-Causse**, créée par arrêté préfectoral en date du 28 septembre 2001, réunit les communes de : Larche, St Cernin de Larche, Lissac sur Couze, Chasteaux, Chartrier-Ferrière et Saint Pantaléon de Larche.

La communauté de communes exerce les compétences en matière de :

- aménagement de l'espace, l'élaboration et l'approbation du schéma de cohérence territoriale, l'adoption du programme local de l'habitat, l'aménagement des bourgs, leur électrification, l'aménagement et l'entretien des berges et des cours d'eau, les ZAC d'intérêt communautaire
- actions de développement économiques, la création et l'aménagement des zones d'activités, la création d'un espace multi-rural de commerce de proximité, la création et l'aménagement des zones touristiques et des activités de tourisme et loisirs en fonction de leur coût d'investissement ou de fonctionnement, la mise en valeur du patrimoine immobilier historique et archéologique
- logement social, déchets ménagers, construction et fonctionnement de la future salle polyvalente, personnes âgées, enfance et jeunesse, défense incendie.



Communauté de communes

**Le Schéma directeur du Pays de Brive**, approuvé en novembre 2000, comprend la commune de Saint Pantaléon de Larche.

Il met en évidence la diversité paysagère, les espaces naturels de qualité, les espaces agricoles riches du Pays de Brive ainsi que l'urbanisation diffuse, le déséquilibre entre l'emploi et l'habitat, et les liaisons est-ouest difficiles.

Le schéma directeur de Brive choisit de consolider les trois niveaux géographiques complémentaires de la ville centre, l'agglomération et l'espace rural.

La priorité fixée par le schéma directeur de 2000 est la densification et la requalification du noyau urbain de villes et hameaux afin d'éviter la dispersion urbaine et rentabiliser les réseaux et équipements existants et définir les contours de l'espace urbain.

La Commune de Saint-Pantaléon-de-Larche est définie par le schéma directeur comme un secteur en mutation, entre le monde rural et l'univers urbain et sous une forte pression foncière. La zone de plaine en cours d'urbanisation comporte de l'habitat, le réseau viaire et les activités.

Le secteur situé juste à la limite nord du quartier de Lestrade est qualifié de «zone d'implosion paysagère» au regard de la densité de population, de la concentration de différents projets et de la réduction des terres agricoles.



Schéma directeur du pays de Brive

#### 4. La Carte Communale

La carte communale de la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05 décembre 2000.  
Partielle, elle ne comprend pas le quartier de Lestrade.

Dispositions	Localisation	Site	Évolution
zone urbaine U	Le Bourg, Bernou,	plaine rive droite	
	Les Granges, Laumeil	plaine rive gauche	
zone d'urbanisation à dominante d'habitat	rive sud de la N89	plateau sud	1 lotissement réalisé 1 lotissement en projet
Ur risque inondation Url accès direct interdit sur D152			
zone UX d'activités économiques	La Galive	plaine rive gauche	partiellement construit
	Vermeil	plaine rive droite	construit
Uxr risque inondation Uxar restauration			
zones d'urbanisation future INA habitation	Centre et périphéries du Bourg	plaine	non construite
	Bernou, Cramier	plaine	non construite
	Le Renaudet	coteaux	non construite
1NAe tourisme			
zones NAI et 1NAI destinées aux activités	en extension des zones d'activités existantes	plaine rive droite et gauche	partiellement construit
	le secteur de l'aérodrome	plaine rive gauche	en fonctionnement
Nar risque inondation			
zones NB	extension des villages et le long des routes	coteaux nord	partiellement construite le long des routes en crête
		pieds des coteaux nord	partiellement construite en bordure de la plaine
	rive sud de la N89	plateau sud	construite
	Bernou, Cramier,	plaine rive droite	partiellement construite
	Entre le Bourg et Bernou		construite
	Les Granges		
		plaine rive gauche	
Nba contraintes accès NBr risque inondation			
zone NC à vocation agricole	coteaux	coteaux et pieds des coteaux nord	
	entre le Bourg et le Bernou	plaine	
	sud de la N89	plateau sud	



<b>zones ND</b> richesses naturelles	les abords de la Vézère Les Gravières les étangs  boisements	plaine  coteaux nord sud de la N89.	
<b>NDR risque inondation</b>			
<b>Secteur exclu en l'attente d'une 2<sup>e</sup> phase</b>	Lestrade	plateau sud	construit

Les secteurs définis par carte communale se sont urbanisés sur :

**Les zones urbaines**

Le Bourg, Bernou, Laumeil et Les Granges

**Les quartiers desservis par la N89, en continuité de Brive**

le quartier de Lestrade, hors de la carte communale

le quartier au sud de la N89, en zone U

**Les zones UX et NAI d'activités en continuité de Brive**

**Les zones NB**

sur les pieds des coteaux en bordure de la plaine

sur les coteaux le long des routes en crête

sur la plaine desservie par la D152

Les secteurs définis sur la carte communale ne se sont pas urbanisés sur :

**Les zones d'habitat NA et 1NA**

**Les zones d'activités NAI et 1NAI**

sur le site de l'aérodrome

sur la plaine

**Disponibilité foncière sur les secteurs de la carte communale**

Les secteurs non bâtis de la carte communale représentent :

Secteurs destinés essentiellement à l'habitat

Zone U : 4,6 hectares

zone NB : 58,0 hectares

zone 1NA : 11,4 hectares

total : 74,0 hectares

Une partie des secteurs constructibles de la carte communale est située aujourd'hui sur les secteurs non constructibles du PPRI.

Secteurs destinés aux activités économiques

zone UX : 11 hectares

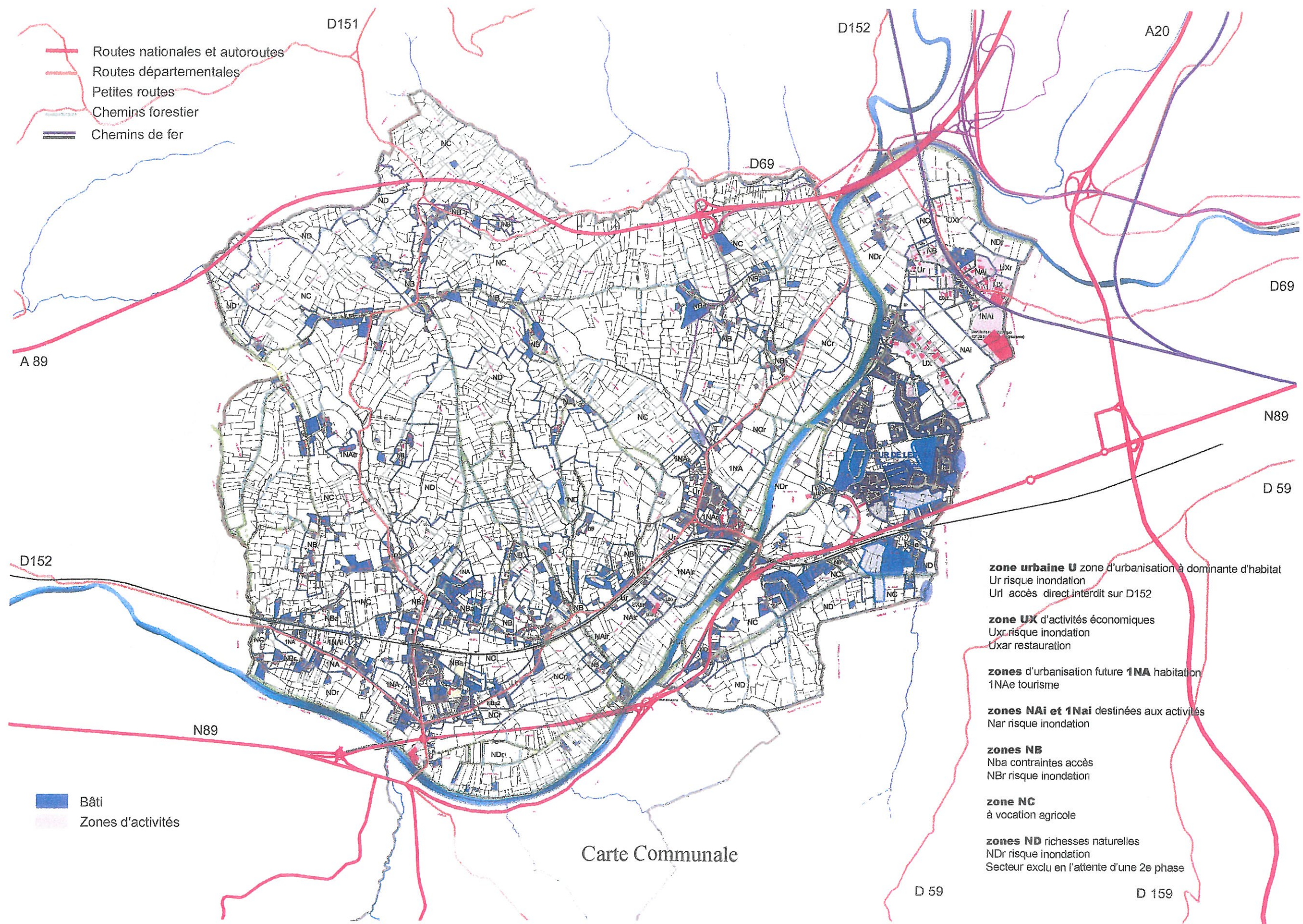
zone 1NAI : 7,5 hectares

zone NAI : 19,5 hectares

pour un total de 38 hectares, en dehors des secteurs soumis aux contraintes du PPRI.

Le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit le 14 septembre 2001.







## 5. L'occupation de l'espace

L'occupation de l'espace est répartie entre un tiers de terres agricoles, un tiers de bois et un tiers de terrains urbanisés.

L'urbanisation s'étend sur le plateau en continuité de Brive et sur la plaine. Les coteaux et pieds de coteaux font l'objet d'une urbanisation diffuse notamment le long des routes.

L'agriculture est implantée sur le plateau nord et sur les versants.

Les boisements couvrent les vallons sur les versants des coteaux.

### *Le développement de la commune*

#### **Moyens de communication**

Saint Pantaléon de Larche se situe sur le carrefour routier entre l'autoroute A20, l'autoroute A89 en construction et la N89, qui donne l'accès directement au Bourg par l'intermédiaire de deux carrefours giratoires.

#### **Évolution urbaine**

L'évolution démographique récente est favorable.

L'urbanisation s'est développée notamment sur le plateau en continuité de Brive, en extension du Bourg et de Bernou, aux abords de la plaine sur les pieds des coteaux et de façon diffuse sur les coteaux.

Le renforcement du Bourg, certes effectif, s'est fait cependant dans des proportions moindres que le développement urbain de l'ensemble de la commune.

#### **Activités économiques**

Un tissu de petites entreprises constitue un pôle économique en continuité de la ville de Brive. Cependant, la migration de domicile au travail sur le pôle urbain de Brive concerne plus de 80% des actifs ayant un emploi.

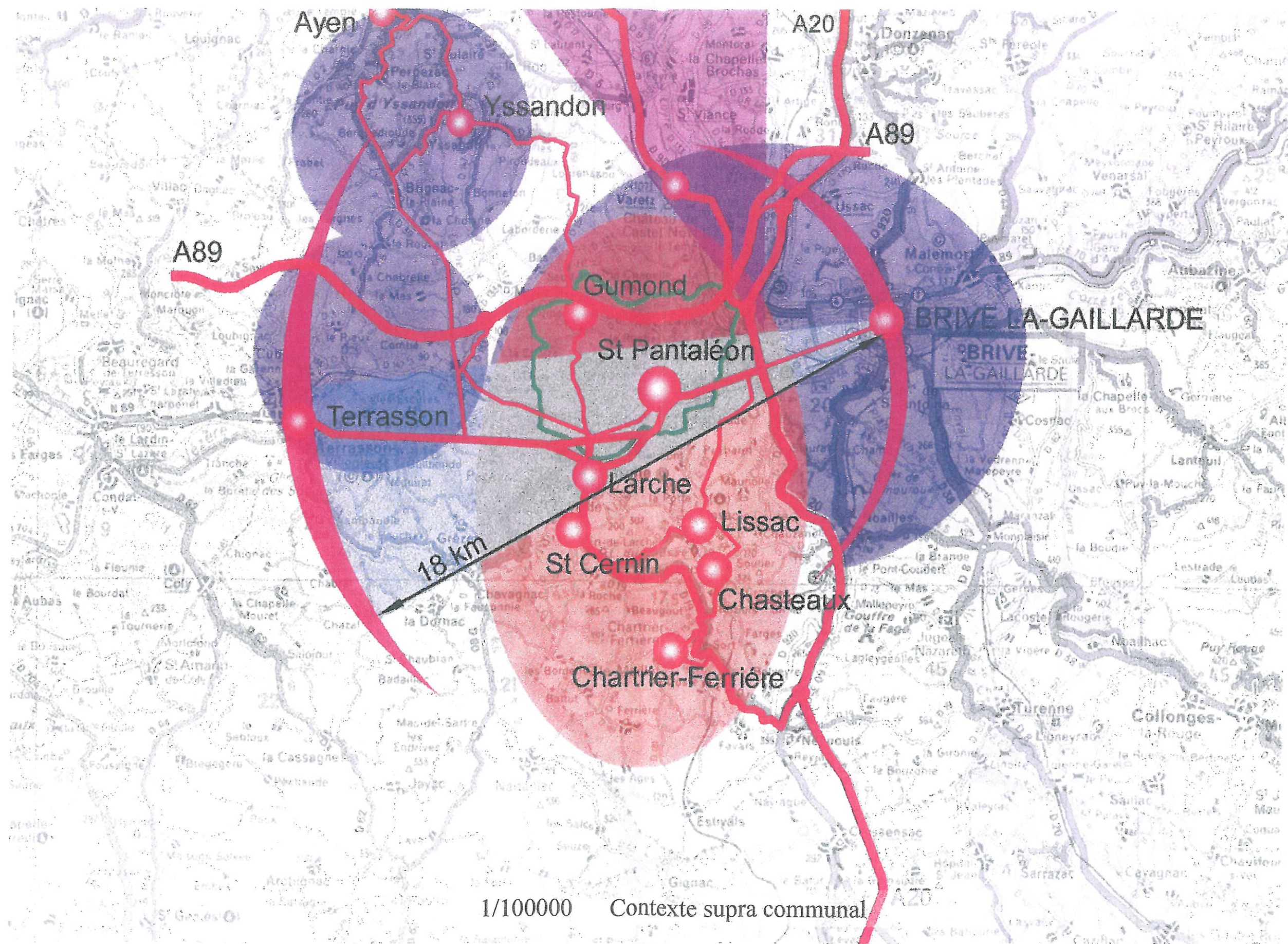
#### **Échelle supra communale**

Saint Pantaléon de Larche se situe dans le prolongement de la plaine de Brive, le long de la N89, à mi-chemin entre les deux pôles urbains et économiques de Brive et Terrasson.

## SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

- **L'occupation de l'espace est à dominante urbaine sur la plaine et le plateau sud et essentiellement rurale sur les coteaux nord ;**
- **Un Bourg - centre patrimonial en développement ;**
- **Des secteurs résidentiels et économiques en développement ;**
- **Une accessibilité privilégiée de la commune et du Bourg ;**
- **Une position privilégiée au débouché de l'agglomération ;**
- **Une communauté de communes : Vézère - Causse**







## B PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

### 1. Démographie

On dénombre 4504 habitants au recensement complémentaire de 2004 et 3 774 habitants au recensement de 1999.

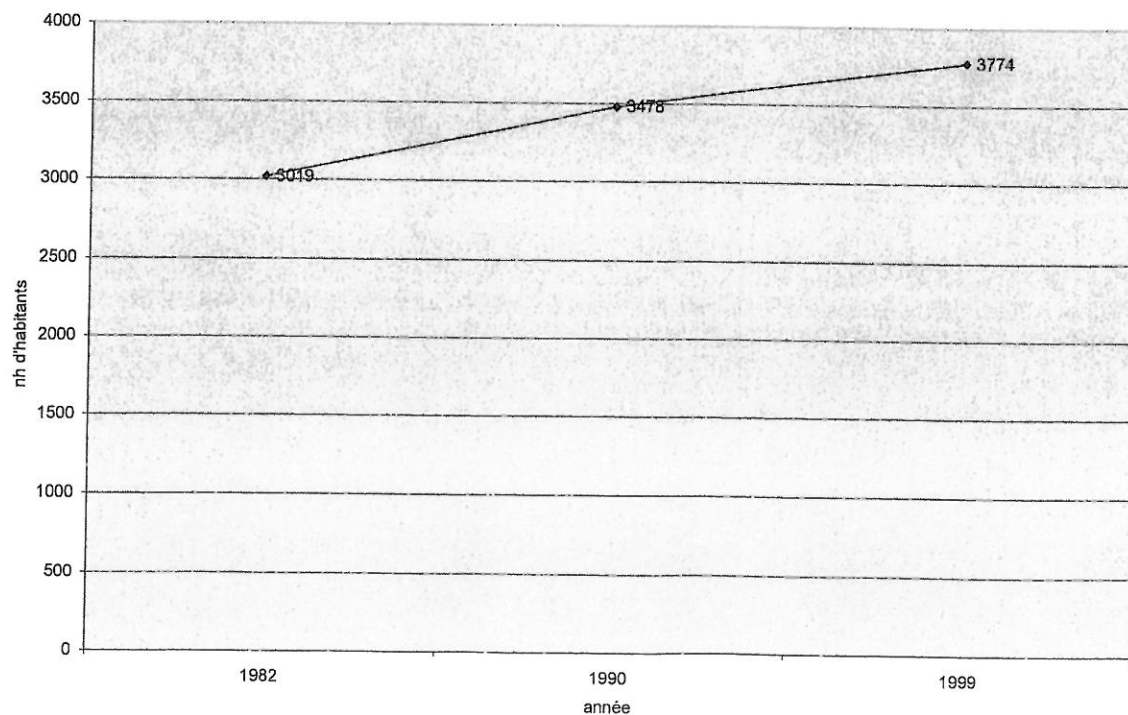
**Le rythme de croissance de la population de Saint-Pantaléon de Larche atteint près de 20 % pendant les cinq dernières années et dépasse en 1999 la moyenne des communes dynamiques du «croissant urbain ».**

Au cours des 20 dernières années, il a été de :

entre 1999 et 2000	+ 19,34 %
entre 1990 et 1999	+ 8,54 %
entre 1982 et 1990	+ 15,20 %

Années de recensement	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte	1729	2407	3019	3478	3774
Pourcentage de croissance		De 68 à 75	De 75 à 82	De 82 à 90	De 90 à 99
		39,21%	25,42%	15,20%	8,51%

Saint Pantaléon de Larche - évolution de la population



Communes	1982	1990	1999	Ordre de population En 1999	%1982/90	%1990/99	Ordre de croissance 1990/99
Brive	51 510	49 763	49 127	1	- 3,39 %	- 1,27 %	
Malemort	6 019	6 485	6 533	2	+ 0,77 %	+ 0,74 %	6
<b>Saint-Pantaléon</b>	<b>3 019</b>	<b>3 478</b>	<b>3 774</b>	<b>3</b>	<b>+ 15,20 %</b>	<b>+ 08,54 %</b>	<b>3</b>
Ussac	2 077	2 762	3 260	4	+ 32,98 %	+ 18,03 %	1
Cosnac	1 453	1 962	2 313	5	+ 35,03 %	+ 17,88 %	2
Varetz	1 642	1 851	1 917	6	+ 12,72 %	+ 03,56 %	5
Larche	1 154	1 322	1 419	7	+ 14,55 %	+ 7,33 %	4
Saint-Viance	1 061	1 408	1 411	8	+ 32,70 %	+ 0,21 %	7
Total «croissant urbain»*	16 425	19 268	20 627		+ 17,30 %	+ 7,05 %	

Le «croissant urbain »\* est l'ensemble de 7 communes : Cosnac, Malemort, Ussac, Saint Viance, Varetz, Saint Pantaléon et Larche, défini comme le territoire principal de redéploiement démographique de Brive.

Saint-Pantaléon de Larche est la deuxième ville sur les 7 communes qui constituent le «croissant urbain » \* de Brive (20 627 habitants).

Si le redémarrage démographique date de 1950, il s'est échelonné différemment selon les communes et a été pour Saint Pantaléon de Larche plus tardif, à partir des années 1960.

La population de Saint Pantaléon de Larche a plus que doublé depuis 1968, la dynamique de croissance a été la plus accentuée entre 1968 et 1975 pour décélérer ensuite, tout en gardant des pourcentages de croissance qui classent la commune en 3<sup>e</sup> place sur le croissant urbain.

Sur 761 lots créés en lotissements, plus de la moitié datent des années 1970 et coïncident avec la période de plus grande croissance démographique.

Nombre de lotissements créés des années 1968 à 2003

	Lotissements	Lots
Entre 1960 et 1969	1	122
Entre 1970 et 1979	9	441
Entre 1980 et 1989	3	94
Entre 1990 et 2000	3	86
Entre 2001 et 2003	1	18
Total	17	761

### ***Les mouvements migratoires***

**La croissance de la population est redevable du solde migratoire.**

La perte de près de 10% d'apports migratoires en 20 ans rend compte d'un ralentissement de la croissance.

Population	Migrants*	Période	%
3019	1345	82	44,56 %
3478	1311	90	37,70 %
3774	1317	99	34,90 %

\*Le nombre de migrants correspond au nombre de personnes dont la commune de résidence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année du précédent recensement était différente de la commune de résidence au recensement considéré.

Les flux migratoires internes et externes du Pays de Brive sont importants mais équilibrés. Le gain de population de la commune est le résultat de mouvements internes au Pays de Brive.

Le mouvement migratoire du Pays de Brive est caractérisé par le départ des familles vers l'extérieur et le retour vers le centre des personnes âgées.

Ces mouvements ne concernent pas exclusivement la perte de population de la ville centre au profit des communes limitrophes, mais aussi des mouvements entre les communes.

En effet, Brive a perdu 636 d'habitants (1,27%) entre 1990 et 1999 et 1747 (3,4 %) entre 1982 et 1990, chiffres importants mais insuffisants pour rendre compte de l'ensemble des mouvements migratoires des communes.

Période	Population	Croissance population	Solde démographique	Migrants*	Solde naturel et départs	% migrants
82	3019	+ 25,42%	612	1345	- 733	44,56 %
90	3478	+ 15,20 %	459	1311	- 852	37,70 %
99	3774	+ 8,54 %	296	1317	- 1021	34,90 %

Le solde migratoire est positif, stable en chiffres et décroissant en pourcentage de la population.

La perte de population constituée par le solde naturel et par les départs reste inférieure au nombre d'arrivées.

La perte de population est en augmentation. Le solde migratoire est en diminution.

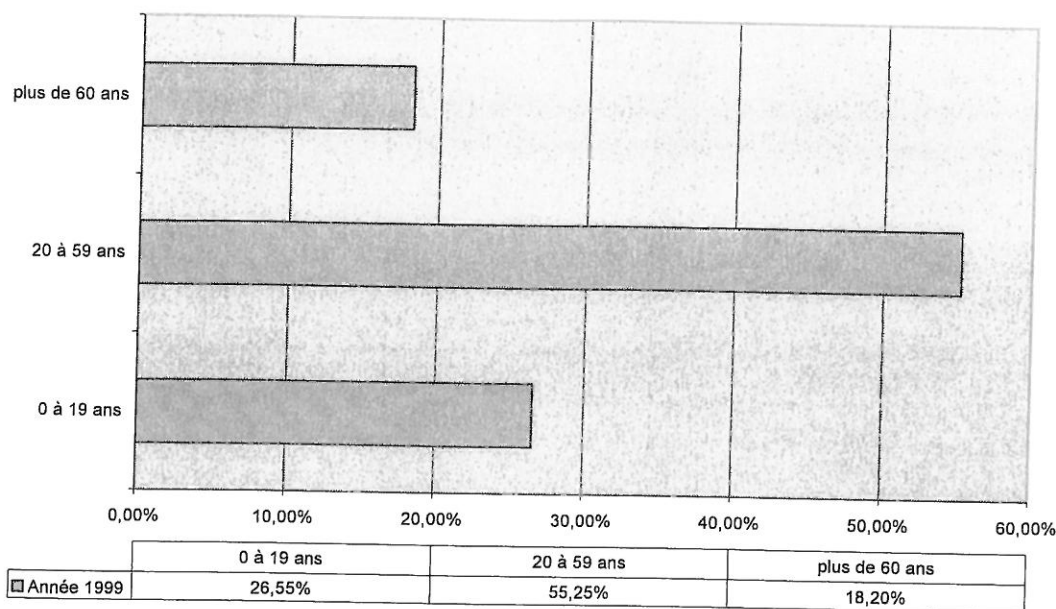
### Age de la population

La population de la commune est à la fois **plus jeune et moins âgée** que dans l'ensemble du département et de l'unité urbaine de Brive.

Le déséquilibre de la pyramide des âges est au profit des jeunes.

La population est vieillissante ; la proportion des moins de 20 ans et des adultes entre 20 et 60 ans diminue progressivement au profit des plus de 60 ans.

Saint Pantaléon de Larche - âge de population (1999)



Âge	Nombre	%	%Corrèze	% unité urbaine de Brive
– de 20 ans	1002/3774	26,55 %	20 %	21,2%
20 à 59 ans	2085/3774	55,24 %		
+ de 60 ans	687/3774	18,20 %	32 %	26,2%

### Évolution de l'âge

Âge	%1999	%1990	%1982
– de 20 ans	26,55 %	28,78	33,55
20 à 59 ans	55,24 %	57,24	53,79
+ de 60 ans	18,20 %	14	12,65

## 2. Economie

### Emploi

Une population active en augmentation.

Une offre d'emploi qui correspond à près de 15% du nombre d'actifs.

Le pourcentage de chômeurs est en diminution.



Période	Population	Actifs	% actifs	Actifs ayant un emploi	% chômage	Travaillant dans la commune	% travaillant dans la commune
82	3019	1349	44,68	1252	7,20	396	31,62
90	3478	1680	48,30	1478	12,00	326	22,07
99	3774	1828	48,74	1677	8,26	317	18,90

#### Recensement 1999

Actifs ayant un emploi	emplois	% emplois/actifs	Emplois activités	Agriculture Exploitants et Actifs équivalent temps plein	Emplois communaux
1677	274	16,5 %	158	72	44

### Secteurs d'activités économiques

#### Agriculture

**La superficie agricole utilisée correspond à près au tiers de la superficie communale.**  
Les bois, non exploités, couvrent également un tiers de la superficie communale.

#### L'agriculture dans l'occupation du territoire communal

superficie totale de la commune	superficie agricole utilisée	superficie agricole utilisée
2 347 ha	855 ha	36,4%

### Evolution

**Le nombre d'exploitations diminue. La surface totale des terres exploitées diminue.**

Le recensement 2000 montre une baisse de 23,4 % de la superficie globale exploitée sur la commune.

Le nombre d'exploitants est en baisse de 40%.

**La surface moyenne par exploitation augmente de 25%**

La taille moyenne des exploitations est en 2000 de 30 hectares.

En 2002, une étude de la Chambre d'agriculture décompte sur la commune 9 exploitations, dont 5 exploitations de plus de 50 hectares.

La diminution du nombre d'exploitation et l'augmentation de la surface moyenne par exploitation sont des tendances complémentaires qui ne se compensent pas, dans la mesure où une baisse globale de la surface exploitée est observée.

	Taille moyenne des exploitations (hectares)	évolution	superficie en exploitation	évolution (hectares)	évolution %	nombre d'exploitations	évolution %
1979	24		1193			86	
1988	24		1116	- 77	- 6,45 %	77	- 7 %
2000	30	+25%	855	- 261	- 23,40 %	39	- 40%

### Emploi agricole

Une offre de 98 emplois agricoles (y compris chefs d'exploitation à temps complet et UTA totales), correspond à 26,27% plus du quart de l'offre d'emploi sur la commune.

Le nombre d'emplois agricoles diminue progressivement.

#### Population - main d'œuvre

	Effectif ou UTA		
	1979	1988	2000
<b>Chefs et co-exploitation à temps complet</b>	<b>11</b>	<b>41</b> +91%	<b>26</b> - 43%
UTA familiales	112	105	72
UTA salariés	7	2	0
<b>UTA totales</b>	<b>120</b>	<b>107</b> -10%	<b>72</b> -32,70%
<b>Pop. Familiale active sur les exploitations</b>			
	<b>1979</b>	<b>1988</b>	<b>2000</b>
	<b>212</b>	<b>151</b>	<b>95</b>

### Maintien potentiel des exploitations

Les jeunes agriculteurs installés au cours de 10 dernières années sont au nombre de quatre. Ils sont installés à Puymorel, Le Renaudet, Gumond et Vermeil.

#### Age des chefs d'exploitation et co exploitants

	Nombre d'exploitants et co exploitants	%	Succession potentielle
Total	40	100%	
Moins de 40 ans	10		10
De 45 à 55 ans	20		20
55 ans et plus	10		
Succession potentiellement assurée			75%

*Nota : la différence de chiffre entre le nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants sur le tableau population - main d'œuvre et sur le tableau âge des chefs et co-exploitants s'explique par le fait que sur le premier tableau sont comptabilisés uniquement ceux qui exercent à temps plein.*

Les parcelles agricoles exploitées sont localisées à partir de l'inventaire réalisé en 2003 par la Chambre d'Agriculture qui a identifié les possibilités d'évolution selon les critères suivants, en fonction de l'âge de l'exploitant et de ses déclarations sur les possibilités de reprise.

La reprise des exploitations est partiellement assurée sur les 10 prochaines années.

#### Age des exploitants

entre 40 et 55 ans	plus de 55 ans	Moins de 40 ans	(Dont jeunes agriculteurs)	total
20	10	10	(4)	40
50%	25%	25%		

Les parcelles agricoles et exploitations dont la reprise est assurée se concentrent sur les sites des coteaux et des pieds des coteaux à l'ouest, à l'Audeguil et la Cave.

Les exploitations agricoles dont la reprise est incertaine ou non assurée se situent sur la plaine et sur les pieds des coteaux.

### **Travaux d'amélioration**

Des travaux individuels d'irrigation ont été réalisés sur un total de 17 hectares sur les lieux-dits de Belotte, Audeguil, Gumond, La Jarousse et Gumarel.

Des travaux individuels de drainage ont été réalisés sur un total de 18 hectares sur les lieux-dits de Puymaurel, Gumond et le Bourg (rue de la Mairie).

Il n'y a pas sur la commune de servitudes attachées à des réseaux collectifs d'irrigation ou de drainage.

### **Domaines d'exploitation**

#### **L'élevage bovin est le mode d'exploitation dominant.**

L'exploitation comprend 730 ha de superficie fourragère et 151 ha de terres labourables.

L'élevage de volaille est aussi présent.

La diversification des domaines d'exploitation est restreinte.

Quatre exploitations cultivent le tabac, sont aussi présents la vigne et le maïs, ainsi qu'un maraîcher.

Une large majorité des exploitants (22 exploitations sur 39) produit sous signe de qualité.

#### *Type d'exploitation*

	Nombre	surface	%
Elevage bovin veau de lait			dominant
Tabac	4	Petites surfaces en diversification	10%
Maraîchers	1		3%
Volailles	3		8%
Pluri actifs			26%

### **Potentiel de développement agricole**

Les mesures permettant de préserver les terres agricoles devront tenir compte des conditions d'exploitation :

- la taille moyenne des exploitations est de 30 ha à Saint Pantaléon de Larche en 2000 ;
- l'accessibilité et la continuité entre les parcelles, en fonction des obstacles constitués par les secteurs urbanisés et la traversée des routes ;
- les possibilités d'épandage, en fonction de la dispersion de l'habitat

### Industrie, artisanat et commerce

Les activités dans le domaine de l'industrie et des services constituent un tissu d'entreprises qui atteste de la dimension économique de la commune.

### **Emploi par secteur d'activités**

Le secteur des services est prépondérant en nombre d'établissements mais les industries et les services s'équilibrent en nombre de salariés.

Type d'exploitation	Nombre	%
Industrie	19	39,58 %
Services	29	60,42 %
Total	48	100 %

La CCI : dénombre 48 établissements sur les secteurs commerce et industrie, hors artisans, agriculteurs et emplois publics.

Pour la taxe professionnelle, 130 établissements sont recensés, regroupant l'ensemble des branches et aussi des établissements dont le siège social est extérieur à la commune.

### *Les activités par secteur*

Secteurs d'activités	Nombre d'établissements	Nombre de salariés	% des salariés
Industries métaux	2	60	13,76
Industries mécaniques	3	29	6,65
Industries locales : papier, bois...	4	52	11,93
<b>Total Industries</b>	<b>9</b>	<b>141</b>	<b>32,34</b>
BTP	6	132	30,27
Artisans TP	3	5	1,15
<b>Total BTP</b>	<b>9</b>	<b>137</b>	<b>31,42</b>
Services à la personne	10	14	3,21
Services aux entreprises	6	31	7,11
Transports	5	35	8,03
Automobile (vente, réparation)	5	11	2,52
Récupération, Traitement des déchets... *	4	67	15,37
<b>Total Services</b>	<b>30</b>	<b>158</b>	<b>36,24</b>

\* Dont une entreprise de transports et récupération de déchets, intégrée aux industries dans le tableau général.

### Taille des entreprises

#### Un tissu de petites et moyennes entreprises

Les entreprises individuelles et les petites entreprises (moins de 10 salariés) comprennent 70% des établissements.

Nombre de salariés	Nombre d'établissements	%
0	16	33,33 %
De 1 à 10	18	37,50 %
De 10 à 20	4	8,33 %
De 20 à 30	5	10,42 %
De 30 à 40	2	4,17 %
Plus de 40	3	6,25 %
Total	48	100 %

### Localisation

Les activités économiques se concentrent à proximité de Brive et sur la plaine.

La Galive – Les étangs - Bouyge sur la plaine rive gauche-	18
La Marquisie sur la plaine rive gauche	6
Vermeil sur la plaine rive droite entre Bernou et le Bourg	6
La Belotte – Cramier - Bernou sur la plaine rive droite	5
Lestrade - le Roc - Laumeil sur le plateau sud	4
Le Bourg	2
Coteaux Les Chanets - Gumond	2
Le Crouzet pieds des coteaux	1
Dispersés	4

### Potentiel de développement des activités

Le développement économique se comprend dans le contexte du pôle économique de Brive.

Le Schéma Directeur établit des orientations territoriales de développement à l'ouest vers la plaine de la Vézère et vers la plaine d'Objat.

Dans ce cadre, des zones d'activités stratégiques de caractères supra communal et de grandes dimensions ont été réalisées à proximité de Saint Pantaléon de Larche, orientées sur la logistique à Ussac, remplie et sur l'industrie à Saint Viance La Nau, où des projets importants sont en cours d'implantation ou d'étude. A Brive la Zone d'activités ouest offre des disponibilités foncières.

Le carrefour routier - autoroutier et les projets économiques en cours sur le secteur, le tissu économique existants sur la commune valorisent Saint Pantaléon de Larche pour l'implantation d'activités.

Outre les exigences spécifiques à l'activité et aux conditions d'accès, les critères d'implantation incluent l'ensemble de l'offre urbaine, résidentielle et d'équipements.

Le secteur tertiaire est sous représenté sur la commune et sur l'ensemble de l'agglomération en ce qui concerne les services aux entreprises. Ce secteur demande d'autres types de sites et d'immobilier, sous la forme de petits immeubles qui peuvent être localisés dans le tissu urbain et contribuer à la diversité urbaine, tout en évitant de geler des terrains à la destination unique.

### **Projets en cours**

- Secteur Commercial à Puyfaure  
Compte tenu des contraintes dues à la proximité de la N89, ce secteur a fait l'objet d'une étude paysagère ;
- Le déplacement de l'aérodrome ouvre à l'urbanisation 28 ha accessibles par la RN89 et par l'échangeur sur l'autoroute A89 ;
- L'échangeur de Mansac (en principe à péage) permettra l'accès de l'ouest de la commune, et notamment à Bernou, dont le développement, relié à la fois au centre bourg de Larche et aux secteurs d'activités de Saint-Pantaléon de Larche en fait un deuxième pôle structurant dont l'offre urbaine est multiple.

### **Tourisme et Loisirs**

Les ressources d'accueil et d'hébergement se traduisent par :

- Un hôtel restaurant sur les coteaux La grange de Renaudet
- Un hôtel restaurant réceptions et congrès La Grange de la Croix du Roc
- Restaurant le Crocodile Gourmand dans le Bourg
- Une salle des fêtes dans le Bourg
- Une plaine de jeux
- Des hôtels à proximité sur les secteurs d'activités de Brive

### **Projets en cours**

#### **Le projet nautique**

Contraintes de fonctionnement : 600 à 700 m de longueur par 100m de largeur.

Contraintes d'environnement : sur le périmètre d'un ZNIEFF

Partenaires :

- Direction Jeunesse et Sports
- Fédération Ski Nautique
- Syndicat du Causse (qui déclare le projet d'intérêt syndical)
- DIREN
- DDE

### **La voie verte**

Le long de la Vézère, en continuité avec les communes voisines aux abords de la Vézère et de la Corrèze.



### Potentiel de développement

Les sources d'attraction, capacité d'hébergement, site naturel, historique, patrimoine architectural et urbain, propres à la commune, sont à mettre en rapport avec un réseau local de complémentarités.

Il concerne :

- la Communauté de Communes, par l'unité de son site naturel, entre la vallée de la Vézère et le Causse Corrèzien, la qualité des produits de Pays, mis en valeur par le Marché de Pays de Charriers, le Lac du Causse dont la gestion revient au Syndicat Intercommunal,
- les autres villes du Causse Corrèzien,
- la vallée de la Vézère,
- l'axe qui unit Brive et Terrasson.

En effet, dans ce contexte de complémentarités, le potentiel touristique est polyvalent, rural, sportif, culturel, événementiel.

St-Pantaléon de-Larche joue le rôle d'un poste avancé à l'égard de la ville centre de Brive.

Sur l'ensemble de la commune, un projet de valorisation du site orienté vers le tourisme et les loisirs est envisagé, centré sur le site de la Vézère et destiné à des activités multiples.

## 3. Habitat

### Densité

La densité moyenne sur l'ensemble de la commune est de 1,6 habitants à l'hectare ;

**La densité moyenne sur zone urbanisée est de 8 logements à l'hectare.**

population 1999	superficie totale hectare	Densité habitants/ hectare	superficie urbanisée hors zones d'activité hectare	densité moyenne en zone urbanisée
3774 habitants	2347	1.6	313	12,05 habitants / hectare urbanisé
taille moyenne des ménages 2,77 personnes				4,35 logements / hectare urbanisé

La densité de la population de 161 habitants au km<sup>2</sup> sur l'ensemble de la superficie communale est une valeur moyenne dans le cadre des communes du «croissant urbain» et caractérise une commune en partie rurale et naturelle et en partie résidentielle.

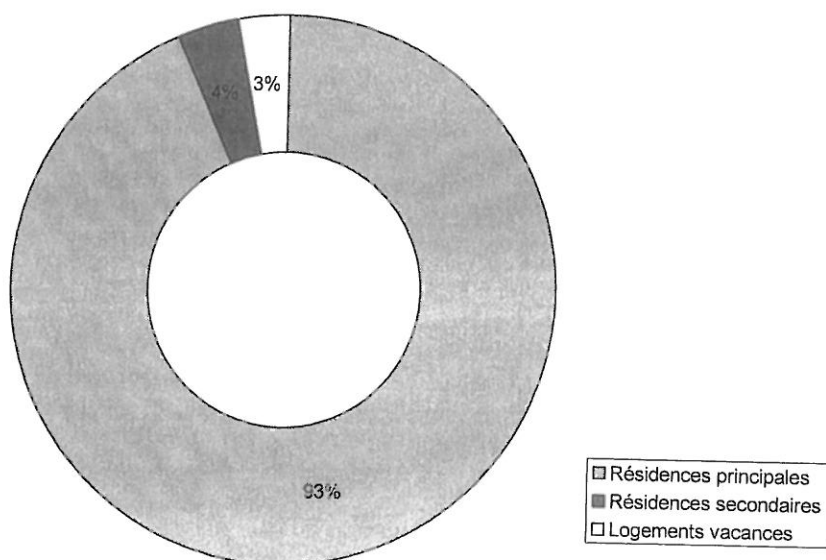
Commune du croissant urbain	Densité de population au Km <sup>2</sup>
<b>Malemort</b>	<b>396</b>
Larche	247
Ussac	132
<b>Saint Pantaléon de Larche</b>	<b>161</b>
Cosnac	117
Varetz	94
Saint Viance	87
Communes du pôle Objat	
Objat	352
<b>Allassac</b>	<b>86</b>

### *Composition du parc de logements*

**93,34% des logements sont des résidences principales.**

La faible proportion de 3 % de logements vacants et de 3,5 % de résidences secondaires confirme la vocation résidentielle de Saint Pantaléon de Larche.

Saint Pantaléon de Larche - logements par catégorie (1999)



Logements	résidences principales	%résidences principales
1458.	1361	93,34 %



### Evolution du parc de logements

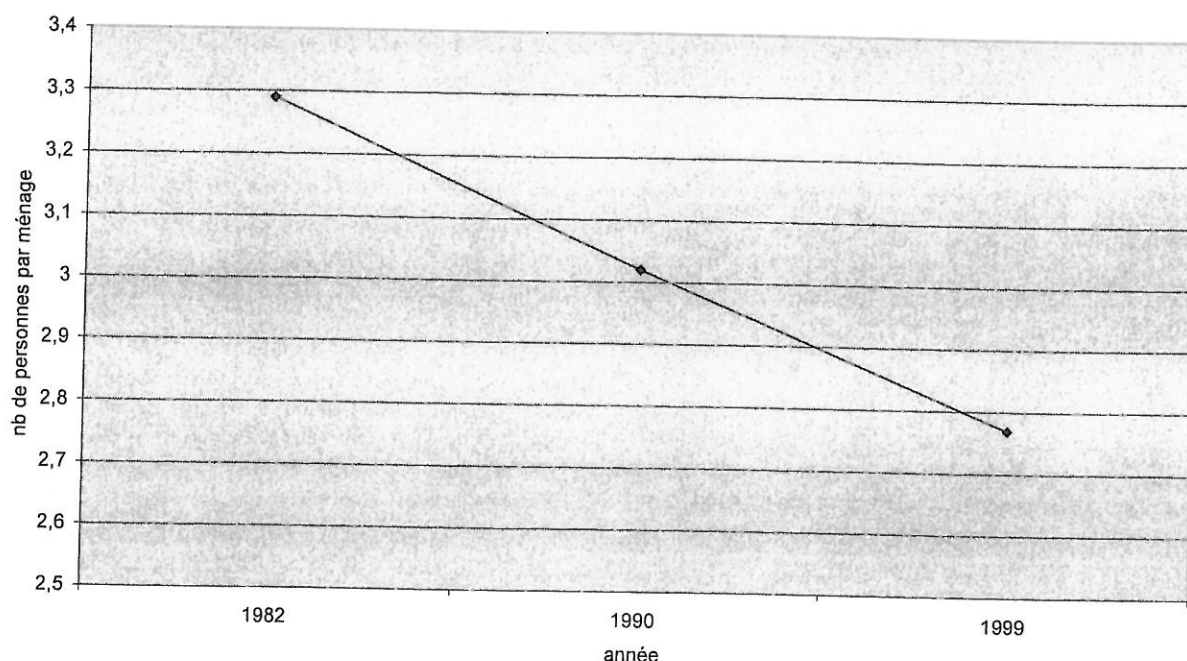
La proportion de résidences secondaires et de logements vacants diminue progressivement.

**Le nombre de résidences principales augmente selon une proportion deux fois plus importante que la croissance de la population, compte tenu de la diminution du nombre de personnes par ménage.**

En outre, le nombre de résidences principales augmente dans une proportion encore plus importante que le nombre total de logements, compte tenu de la décroissance du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

La proportion de croissance du nombre de logements et de résidences principales est près de deux fois plus forte à Saint Pantaléon de Larche que sur l'unité urbaine de Brive.

Saint Pantaléon de Larche - évolution du nombre de personnes par ménage



Évolution du parc de logements entre les recensements de 1990 et de 1999

	1999	% 1999	Variation	1990	% 1990
<b>Logements</b>	1458	100	+ 16,08 %	1256	100
<b>Résidences principales</b>	1361	93,35	+ 18,55 %	1148	91,4
<b>Résidences secondaires</b>	51	3,5	- 17 %	53	4,22
<b>Logements Vacants</b>	46	3,15	- 16 %	55	4,38

	Variation 1990/1999	
	Saint Pantaléon de Larche	Unité urbaine de Brive
<b>Logements</b>	+ 16,08 %	+ 9,0 %
<b>Résidences principales</b>	+ 18,55 %	+ 9,2 %
<b>Résidences secondaires</b>	- 17 %	- 8,4 %
<b>Logements Vacants</b>	- 16 %	+16,0 %

### Occupation des logements

#### Le taux d'occupation des logements diminue.

Le nombre de résidences principales augmente, d'une part suivant la croissance de la population et d'autre part parce que le nombre de personnes par ménage diminue.

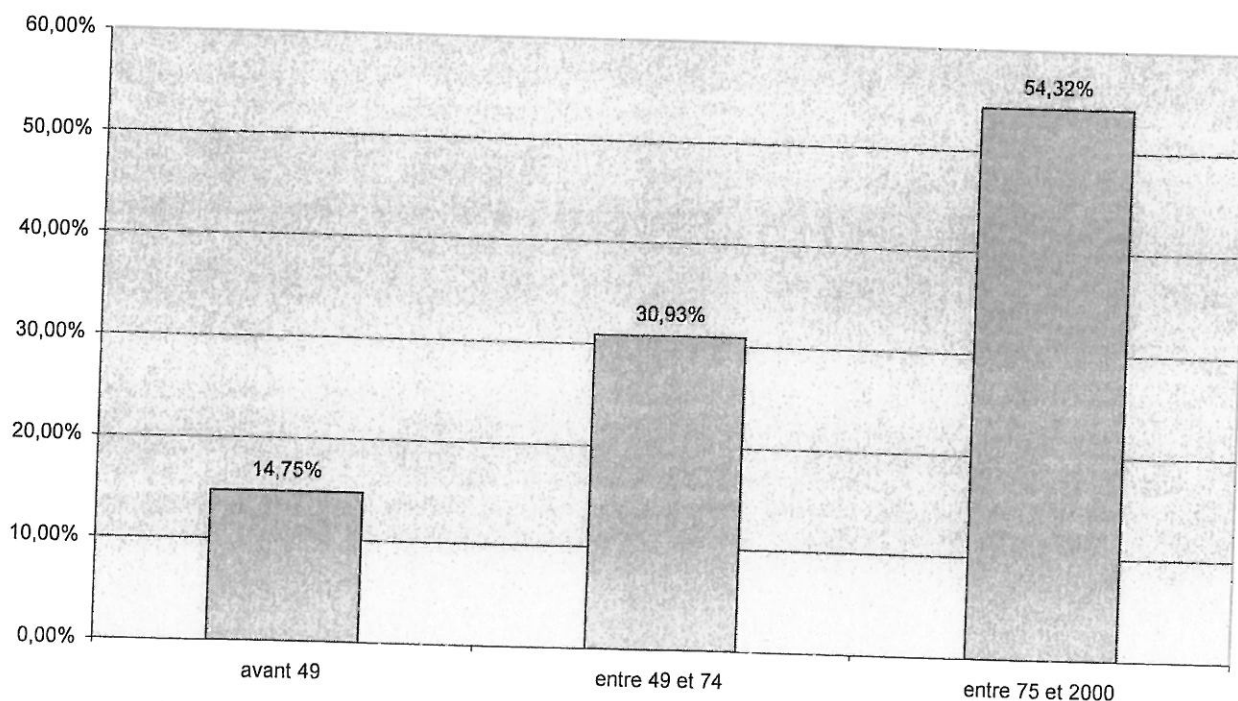
Période	Nombre de personnes par ménage
82	3,30
90	3,03
99	2,77

### Age du parc de logements

Le parc de logements est de construction récente. En effet, 85,25% des résidences principales datent d'après les années 50. Le rythme fait plus que doubler entre les deux moitiés de ce demi-siècle ; il connaît un ralentissement à partir de 1990, et une accélération nouvelle à partir des 5 dernières années.

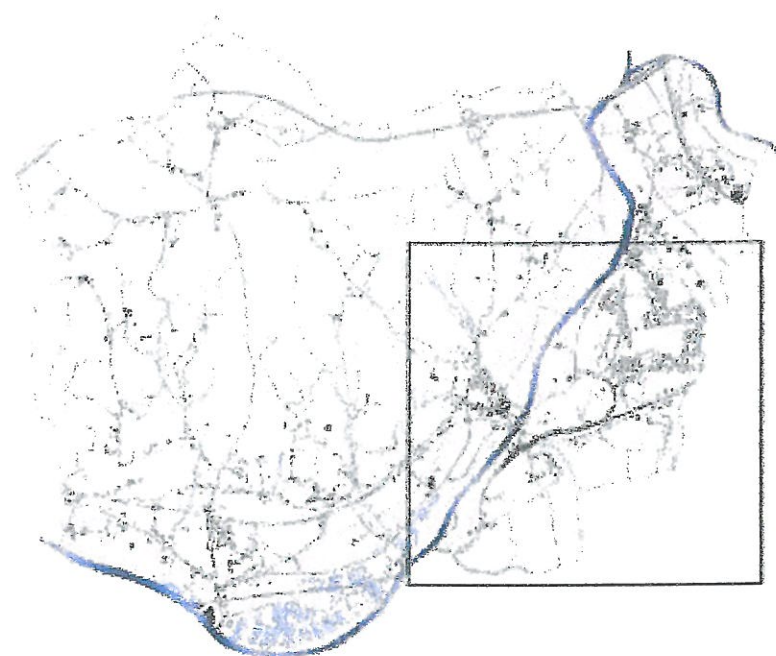
La moyenne annuelle de construction de logements sur 10 ans est de 20 logements par an et de 37 logements par an environ sur 5 ans.

Saint Pantaléon de Larche - âge du parc logement



<b>avant 1949</b>	215/1458	14,74 %
<b>entre 1949 et 1974</b>	451/1458	30,93 %
<b>entre 1949 et 1990</b>	1010/1458	69,27 %
<b>entre 1975 et 2000</b>	559/1458	38,34 %
<b>après 1990</b>	233/1458	15,98 %





Lotissements et opérations d'ensemble



Commune de  
SAINT PANTALEON DE LARCHE

**Lotissements et opérations d'ensemble créées  
1995-2005**

PLU

juillet 2005



De 1996 à 2000, 411 logements ont été construits, sur 443 autorisés, soit une moyenne de 37 logements par an.

#### **Permis de construire accordés depuis 2000**

De 2000 à 2004, 246 logements ont été construits, soit une moyenne de 49,2 logements par an.

#### *Permis de construire accordés depuis 2000*

<b>2000</b>	73
<b>2001</b>	23
<b>2002</b>	89
<b>2003</b>	34
<b>2004</b>	27
<b>total</b>	<b>246</b>
<b>Moyenne annuelle</b>	<b>49,2</b>

#### **Prévisions de construction à court terme :**

- Deux lotissements de logements sont achevés
  - lotissement Verlhac de 50 logements
  - lotissement 4M de 42 logements
- Deux lotissements sont en cours de construction
  - lotissement Verlhac de 120 lots
  - lotissement de Point Immobilier de 110 logements
- Deux lotissements de la Croix du Roc, l'un achevé et l'autre en cours de viabilisation, pour un total de 45 lots.
- Un lotissement est en cours d'étude
  - lotissement «le Roc » de 50 maisons

**Total 252 logements et 165 lots**

#### **Structure du parc de logements**

##### **Un habitat dominé par l'individuel**

97,94 % des logements sont des maisons individuelles soit 1333 sur 1361 et ce, malgré les constructions récentes de logements collectifs.

**L'habitat est de grande taille, mais des logements de petite sont bien représentés par plus de 16% des logements.**

1140 logements sur 1361 soit 83,76 % des logements ont 4/5 pièces.

#### **Confort**

**Les résidences principales disposent pratiquement dans leur ensemble de tout le confort sanitaire.**

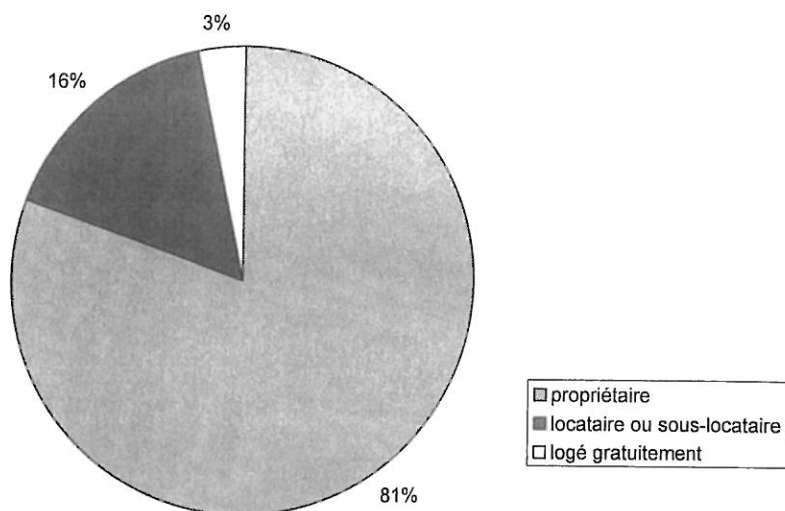
**Cependant 22,41% des résidences ne disposent pas de moyens de chauffage central.**

	nombre	%
<b>Sanitaires</b>		
<b>W.C. à l'intérieur du logement</b>	<b>1 331</b>	<b>97,80%</b>
<b>Baignoire ou douche</b>	<b>1 345</b>	<b>98,82%</b>
<b>Chauffage central</b>	<b>1 361</b>	<b>77,6%</b>
<b>Résidences principales</b>	<b>1361</b>	

### **Statut du parc de logements**

**Un parc locatif de 16%, peu représenté, mais pas insignifiant.**  
80,6 % des ménages sont propriétaires, soit 1097 sur 1361.

Saint Pantaléon de Larche - structure du parc logement (1999)



### **Un parc de logements sociaux peu représenté.**

Peu de logements sociaux alors que la loi Solidarité et Renouvellement Urbains indique un objectif de 20 % de logements sociaux sur l'agglomération de Brive.

Saint-Pantaléon-de-Larche offre actuellement 4 logements sociaux sur 1361 résidences principales, une proportion inférieure à 1%

La construction de 50 logements sociaux est prévue en 2002. Cependant, l'écart continue.

	1999	1998	1997	1996	1975/81
<b>Logement HLM</b>	0	0			1
<b>Logement PLA</b>	0	1			
<b>Conventionnés</b>	1	1			
<b>Total locatif social</b>	1	2			1

### **Aides à la réhabilitation**

<b>OPAH</b>		5	1	2	2
<b>ANAH améliorés</b>	2	1	1	1	1
<b>ANAH subventionnés</b>	3	1	1	2	2

### **Structure du foncier**

Le découpage parcellaire est pour la plupart extrêmement fin, mais certains secteurs conservent des parcelles dont la taille est relativement grande ou moyenne. Ce sont les secteurs de la plaine agricole à l'est en amont du Bourg et ceux autour des villages agricoles, Les Chambards, Mialot, Le Gros Plan, Le Renaudet, Le Nicou.

Le découpage fin du foncier résulte également de différentes affectations agricoles en bois, pâturage, cultures, compte tenu du mouvement du relief et des masses boisées et de l'évolution de ces affectations au cours du temps. La transmission du patrimoine foncier entre les générations conduit à un découpage progressif, l'une des raisons de la croissance diffuse de l'habitat.

### **Taille des parcelles destinées à la construction**

La taille des parcelles diffère en fonction de sa localisation :

- sur les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la taille des parcelles doit être suffisante pour l'implantation de l'assainissement individuel :  
2000 m<sup>2</sup>
- sur les secteurs agglomérés desservis par l'assainissement collectif, sur indication de la taille des parcelles des lotissements communaux :  
entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>
- sur les opérations groupées de construction.  
inférieure à 400 m<sup>2</sup>

### **Coût du foncier**

D'après les informations recueillies, le coût du foncier à Saint Pantaléon de Larche, élevé à l'égard de celui d'autres communes du croissant urbain, notamment Saint Viance et Varetz, est à ce jour :

- Secteurs non desservis par l'assainissement collectif :  
8,00 à 12,00 Euros par m<sup>2</sup>.
- Secteurs agglomérés desservis par l'assainissement collectif :  
le coût peut atteindre 28 Euros par m<sup>2</sup>.

L'offre foncière se raréfie avec la neutralisation des zones inondables et la limitation des possibilités de construction diffuse

La rapidité des ventes des lotissements les plus récents semble indiquer la possibilité de proposer d'autres réalisations publiques et privées.

### **La mixité de l'habitat**

Les caractéristiques de l'habitat traduisent le modèle dominant de la maison individuelle de grande taille, en propriété, construite selon une procédure privée.

logements	%	logements	%
Individuel	98	collectif	2
Grande taille	84	Petite taille	16
Propriétaires	80,6	Locatif	16,4
Privé	99	Social	1

Afin de répondre à l'orientation de la loi SRU vers la mixité sociale, les types de logement qui devront se développer sont :

- des logements de type collectif, de grande et de petite taille, en location et à l'achat
- de logements individuels de petite taille, en location et à l'achat
- des logements sociaux

### **Position relative de Saint Pantaléon de Larche dans le cadre du bassin d'habitat**

Les besoins et enjeux sur le Pays de Brive sont définis par « l'étude globale de l'habitat » en date de décembre 1998 réalisée dans le cadre de la révision du Schéma Directeur du Pays de Brive.

Les besoins recensés du côté de la demande sont :

- En logements sociaux, alors que l'offre est saturée à Brive et faible hors de Brive
- En locatif collectif de confort acceptable,
- En locatif individuel, intense dans le croissant urbain, alors des maisons individuelles sur les Bourgs ou isolées, sont vacantes ou ne sont pas mises sur le marché, e que l'offre de locatif individuel est généralement manquante
- En achat, surtout en individuel, orienté plus vers l'occasion que vers l'achat de terrains, alors quel' offre de revente de maisons est qualitativement inadaptée à la demande et que l'offre foncière se raréfie avec la neutralisation des zones inondables et la limitation des possibilités de construction diffuse
- Investissement locatif en collectif neuf ou ancien de petites surfaces.
- Investissement locatif en individuel

Les besoins se renouvellent suivant l'évolution des comportements qui, en fonction des époques de la vie, des structures familiales et de la capacité financière correspondantes, retracent des itinéraires résidentiels qui questionnent la capacité de production et de financement à offrir des logements adaptés.

Les arbitrages varient dans le temps entre les deux extrêmes et les situations intermédiaires d'un habitat périphérique en individuel et d'un habitat collectif de centre-ville.

La répartition spatiale des logements sur le Pays de Brive prend en compte les différents secteurs :

- Ville centre : Brive et ses extensions en plaine à l'est vers Malemort et à l'ouest vers Saint Pantaléon de Larche
- Croissant urbain, de Cosnac à Larche par le nord de Brive
- Pôle secondaire d'Allasac et Objat
- Périphéries : ouest vers Ayen à partir de Cublac et Mansac ; nord, entre Voutezac et Venarsal ; Est, les communes du sud de la Corrèze autour de Cosnac ; sud, les communes du Causse à partir des coteaux sud de Brive.
- Ces secteurs se partagent ou combinent différentes orientations de développement :
- Urbanisation diffuse
- Urbanisation des plaines
- Urbanisation des coteaux

Enfin, la localisation du principal nœud autoroutier dans la plaine du nord-ouest, déterminante pour les implantations des activités, espaces commerciaux et grands équipements, infléchit également des implantations d'habitat, selon deux hypothèses :

- la spécialisation résidentielle à l'est
- l'implantation complémentaire entre l'habitat et l'emploi

Par rapport aux besoins recensés, Saint Pantaléon de Larche répond de façon inégale :

- En logements sociaux, une offre pratiquement inexistante et des projets à l'étude qui, s'ils initient une dynamique nouvelle, ne sont pas suffisants en nombre pour atteindre des pourcentages importants.
- En locatif collectif, une offre inexistante et un projet en perspective sur le Bourg
- En locatif individuel, dont le pourcentage est de 15%, la vacance de 2,7% est faible et en diminution.
- En achat, surtout en individuel, l'offre foncière se raréfie avec la neutralisation des zones inondables et la limitation des possibilités de construction diffuse
- Investissement locatif en collectif et en individuel récents et peu représentés

L'évolution récente et les projets en cours prennent en compte le logement social et le locatif collectif.

L'hypothèse adoptée par le schéma directeur est celle de croissance modérée, correspondant à une ambition politique de développement économique en étroite corrélation avec la capacité à créer des emplois.

Elle suppose la prévision de nouveaux logements et des espaces pour accueillir des activités.

Cette hypothèse, prenant en compte les 40 communes de la SDAU du Pays de Brive pour les 20 années à partir de 2000, prévoit :

Pays de Brive	Population en 2025	Besoins en nombre de logements	Besoins en ha pour les zones d'activités	Nombre d'emplois à créer
Hypothèse de croissance modérée	106 000	12 000 soit 600 par an	150 à 200 ha	6 500 soit 250 par an

### ***Hypothèses de développement sur la commune de Saint Pantaléon de Larche***

#### **Hypothèses quantitatives**

Les hypothèses quantitatives de croissance se basent sur les données des recensements ainsi que sur les constructions les plus récentes.

- Maintien du rythme de croissance mesuré entre les recensements de 1999 et 1990 de 202 logements sur 10 ans, ce qui, compte tenu du nombre de 2,77 personnes par ménage en 1999, correspond à 600 habitants et, compte tenu de la densité moyenne estimée de 4.35 logements à l'hectare sur les secteurs bâtis, nécessite 85 hectares environ, corrigés par un coefficient 3, de façon à rendre compte du comportement du marché, soit 255 hectares environ.
- Accélération du rythme de croissance, sur la base du nombre des constructions récentes, (de 37 logements par an entre 1996 et 2000), ainsi que des projets de développement d'activités permettant d'attirer de nouveaux arrivants, soit 370 logements en 10 ans, ce qui, compte tenu du nombre de 2,77 personnes par ménage en 1999, correspond à 1025 habitants et, compte tenu de la densité moyenne estimée de 4.35 logements à l'hectare sur les secteurs bâtis, nécessite 46 hectares environ, corrigés par un coefficient 3, de façon à rendre compte du comportement du marché, soit 140 hectares environ.

Cette hypothèse reviendrait à un apport de population de près de 30% en 10 ans.



- c) L'hypothèse retenue est basée sur la moyenne de 55 logements par an des opérations récentes et en cours de réalisation, ce qui conduit à une offre d'habitat de 550 logements en 10 ans et, compte tenu du nombre de 2,77 personnes par ménage en 1999, à près de 1523 nouveaux habitants et ce sur densité moyenne future estimée de 5 à 6 logements environ à l'hectare sur les secteurs bâtis, 98 hectares environ, corrigés par un coefficient 3 de façon à rendre compte du comportement du marché, soit 294 hectares environ. Cette hypothèse induit un apport de population de 40% en 10 ans.

### **Hypothèses qualitatives**

**Afin de diversifier l'offre résidentielle** la commune devra proposer outre les maisons individuelles de grande taille en propriété :

- des logements de type collectif, de grande et de petite taille, en location et à l'achat, pourraient être envisagés sous la forme de petits immeubles semi - collectifs, qui retiendraient des logements individuels certaines caractéristiques d'accès et espaces extérieurs
- de logements individuels de petite taille, en location et à l'achat
- des logements sociaux, dont les projets de construction s'initient sur la commune
- la demande en logements locatifs pourrait également trouver une réponse sous la forme d'investissement locatif en individuel et petits collectifs,

## **PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

### **DEMOGRAPHIE**

- **Le rythme de croissance de la population de Saint-Pantaléon de Larche est de près de 20% entre 1999 et 2004.**
- **Le solde migratoire est positif, cependant il est en diminution.**
- **La population est plus jeune et moins âgée que dans l'ensemble du département et de l'unité urbaine de Brive cependant la proportion de la population jeune diminue et celle de la population âgée augmente.**

## ECONOMIE

- Une population active en augmentation.
- Une offre d'emploi qui correspond à plus de 16% du nombre d'actifs.
- Le nombre d'exploitations agricoles et la surface totale des terres exploitées diminue tandis que la surface moyenne des exploitations augmente.
- L'offre d'emplois agricoles représente plus du tiers de l'offre d'emploi sur la commune.
- De jeunes agriculteurs se sont implantés dans les 10 dernières années.
- Les exploitations dont la permanence est potentielle sont majoritaires.
- Les secteurs d'activités de l'industrie, artisanat et commerce sont développés.
- De nouveaux projets sont en cours sur la N89.
- Les sources d'attraction, capacité d'hébergement, site naturel, historique, patrimoine architectural et urbain, propres à la commune, sont à mettre en rapport avec un réseau local de complémentarités pour accomplir leur valorisation dans le domaine des loisirs et du tourisme.

## HABITAT

- La densité moyenne sur zone urbanisée est de 8 logements à l'hectare.
- Le taux d'occupation - de 2.77 personnes par logement - diminue.
- La proportion de croissance du nombre de logements et de résidences principales est près de deux fois plus forte à Saint Pantaléon de Larche que sur l'unité urbaine de Brive.
- 93,34% des logements sont des résidences principales.
- La moyenne récente des constructions est de 50 logements par an.
- La taille moyenne des parcelles en fonction de la localisation et du système d'assainissement varie entre les catégories de 400m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup>.
- Les caractéristiques de l'habitat traduisent le modèle dominant de la maison individuelle de grande taille, en propriété, construite selon une procédure privée.
- L'évolution récente et les projets en cours prennent en compte le logement social et le locatif collectif.

## C. EQUIPEMENTS

### Infrastructures, équipements publics et services

#### 1. Voirie, infrastructures

carte : « Voirie »



Accès routier

#### *Moyens routiers*

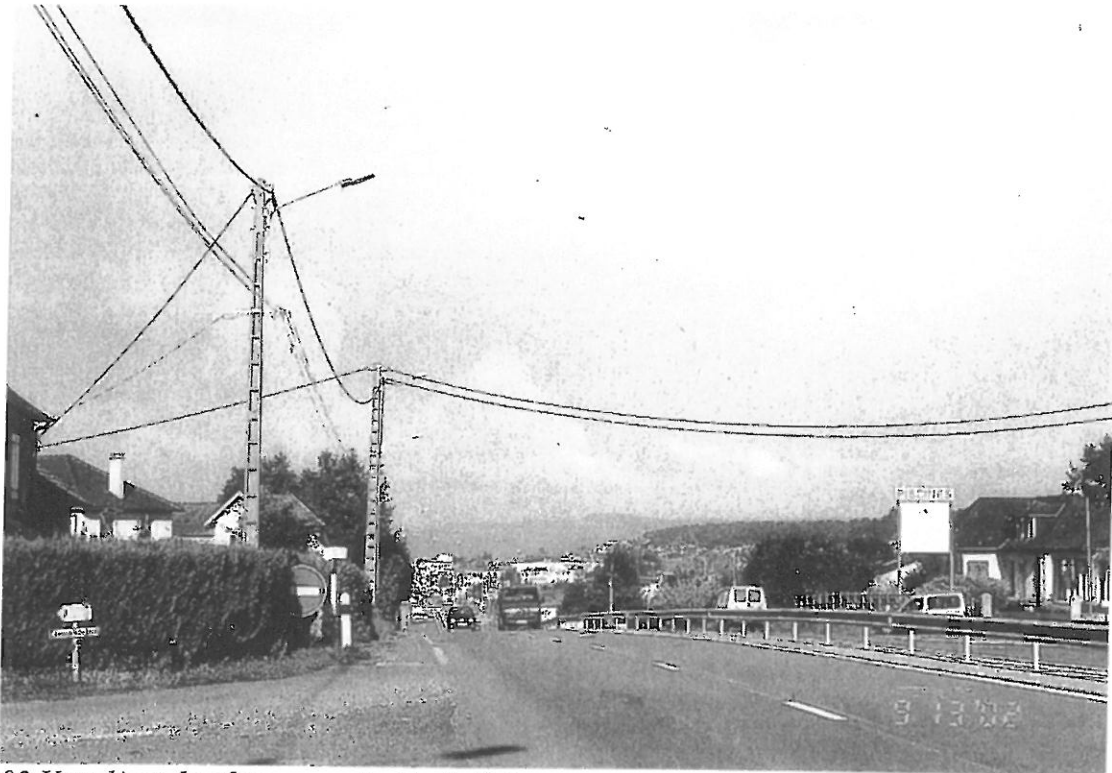
**L'autoroute A20 donne l'accès à la commune par l'échangeur de Beauregard**

**L'autoroute A89 en cours de construction traverse le territoire communal à l'extrême nord, en tranchée sous le village de Gumond et rapproche Saint-Pantaléon de Larche de Terrasson.**

**Les échangeurs du Pigeon Blanc et de Mansac sur l'A89 donnent l'accès à la commune par l'est et par l'ouest.**

**La route nationale N89 donne l'accès à la commune par l'intermédiaire :**

- du carrefour giratoire du Mauzaud, sur la rive nord de la N89 vers le secteur d'activités et le quartier de Lestrade ;
- du carrefour giratoire de Puyfaure, sur la rive nord vers le Bourg, la plaine des jeux, le quartier de Lestrade et sur et la rive sud de la N89 vers des quartiers nouveaux ;
- de deux carrefours non aménagés entre Le Mazaud et Puyfaure vers le quartier de Lestrade.
- du carrefour de La Nadalie vers le Bourg et vers le quartier de la Nadalie

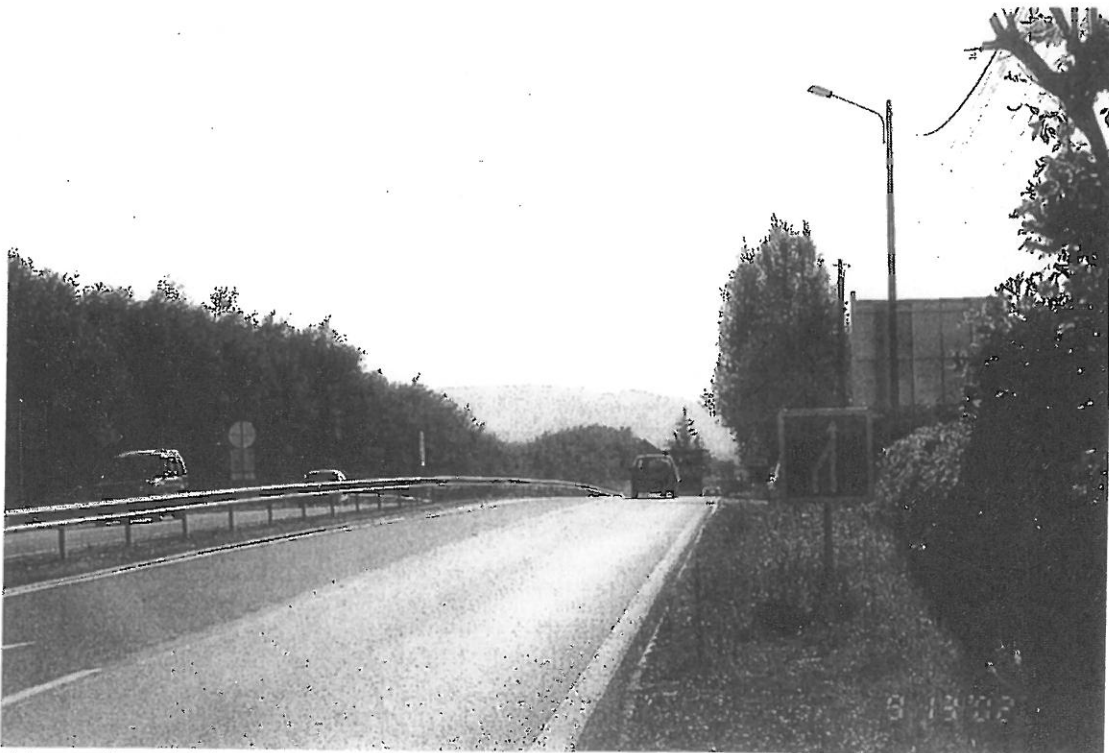


*03 Vers l'est, la plaine construite de Brive*

**La déviation de la N89** traverse la commune au sud sur la plaine, sur une partie des étangs des Gravières et traverse deux fois la Vézère

Son profil prend en compte les contraintes de la zone inondable. La chaussée sera submersible.

La déviation donnera l'accès à la commune par le carrefour giratoire de Bernou au droit de la D151, au sud de la D152. Malgré le ralentissement induit par le giratoire, le trafic local des véhicules légers, cycles et piétons y sera confronté au trafic national.



*01 vers l'ouest, les horizons boisés*

### **Les mesures de protection des voies à grande circulation en dehors des espaces urbanisés**

Selon l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, un recul est établi et devra être maintenu en dehors des secteurs faisant l'objet d'un projet urbain spécifique :

- un recul de 100 m de l'axe de l'autoroute A89
- un recul de 75 m de l'axe de la N89 et de sa déviation, en fonction du tronçon

Le recul le long de l'A89 ne recouvre pas un secteur urbain destiné aux activités sur le site de la station service projetée.

Les abords de la N89 sont en partie urbanisés, notamment entre la limite de Brive et la limite de Larche et sur carrefour giratoire de Bernou.

### **Les routes départementales**

**La D152** traverse la commune de l'est à l'ouest et y donne l'accès à l'est à partir de Varetz et à l'ouest à partir de Mansac.

**La D151** traverse la commune du nord au sud donne et y donne l'accès au nord par Varetz et au sud par le pont de Larche.

**La D69** longe la commune au nord et y donne l'accès par la D152.

**La D152 et la D69** assurent les déplacements à partir des parties des communes voisines (Mansac, Varetz) situées au nord de Saint Pantaléon, vers Brive.

**Des mesures de protection, dans le respect du règlement de la voirie départementale** approuvé en décembre 1992, établissent un recul minimal de 25m de l'axe de la D152, voie de 1<sup>e</sup> catégorie et de 10m de l'axe de la D151 et de la D69 voies de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories, ainsi que l'obligation d'aménager un carrefour adapté au trafic généré lors de l'ouverture d'accès.

### **Projets routiers**

Une voie d'accès à la commune est à l'étude à partir de l'échangeur du Pigeon Blanc sur l'A89, avec un franchissement de la Corrèze.

Une antenne raccordée à la D69 serait orientée vers la ville de Brive.

Ce tracé, qui suppose deux ponts nouveaux sur la Corrèze et la Vézère, sera une alternative à l'itinéraire par le pont du Bourg de Saint Pantaléon de Larche qui reçoit 5000 véhicules/jour, dont 5% de poids lourds.

### **Moyens ferroviaires et aéroportuaires**

#### **Moyens ferroviaires**

Les voies ferrées traversent la commune sur la plaine.

La gare de Larche située à Bernou sur le territoire de Saint Pantaléon de Larche reçoit un arrêt quotidien.

La gare qui dessert les grandes lignes la plus proche est celle de Brive-la-Gaillarde.

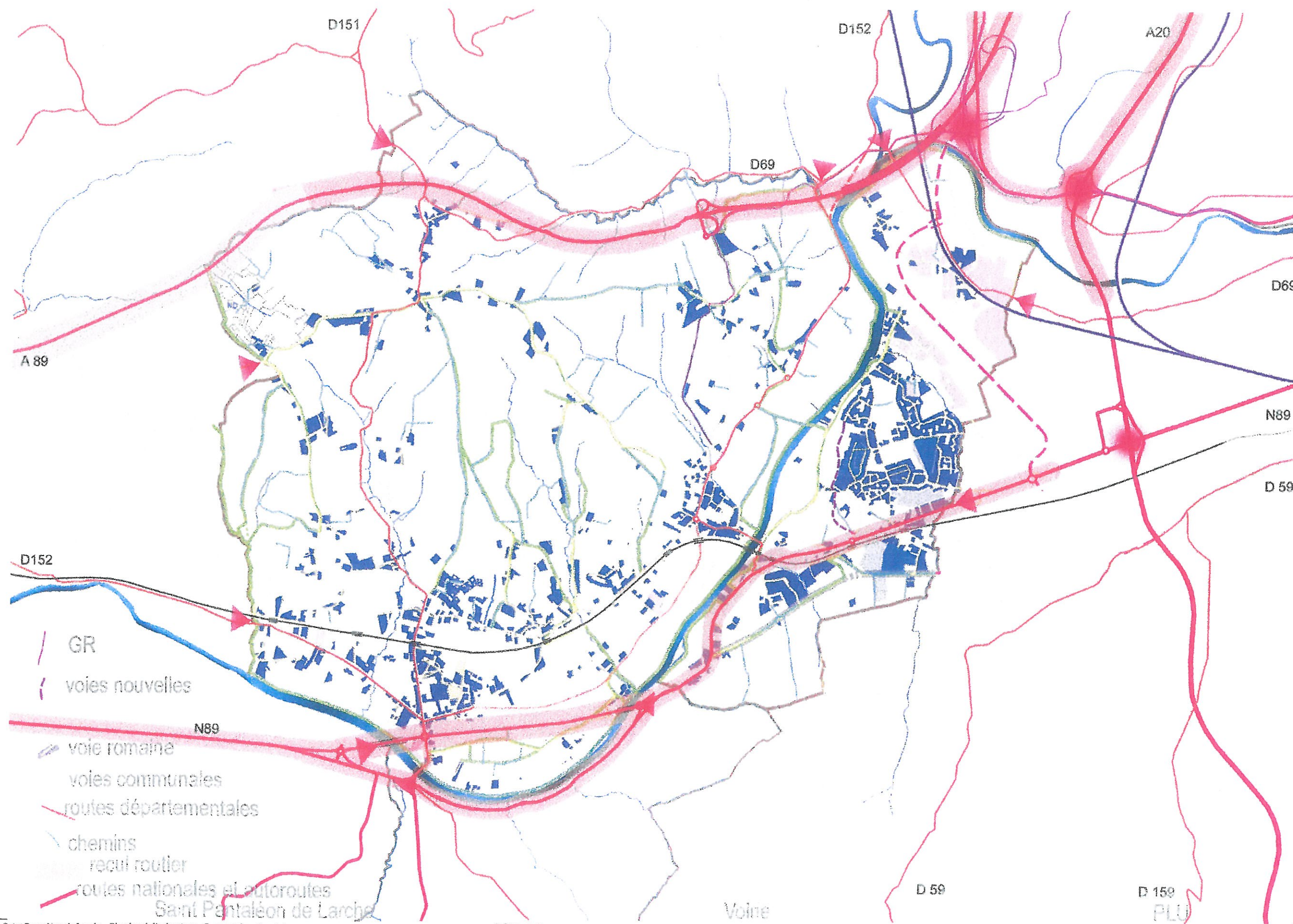
#### **Projets ferroviaires**

Une étude en cours sur le site de la Gare de Brive comprend les échanges en inter modalité et prend en compte les possibilités de développement des transports en commun sur la base du réseau ferré.

#### **Moyens aéroportuaires**

L'aérodrome le plus proche est celui de Brive-Laroche, situé en partie sur le territoire de la commune, accessible par la N89 ou par le quartier de Lestrade et la zone industrielle de la Galive.





### **Projets aéroportuaires**

Le projet de l'aérodrome «des Trois Vallées» porté par le Syndicat Mixte qui réunit la Communauté d'agglomération de Brive et les communes de Souillac et Terrasson déplacera la desserte aéroportuaire du territoire défini par la composition syndicale sur la commune de Nespouls, à 12 km environ de Saint Pantaléon, accessible par l'A20.

### ***Les relations internes à la commune***

#### **Hiérarchie des voies départementales et communales à l'échelle communale**

#### **Le maillage des voies de circulation**

Le réseau de voirie à l'échelle communale comprend un faisceau de voies parallèles longitudinales à la vallée et un maillage dans la direction transversale.

#### **Les routes longitudinales :**

- **La D152 est la principale voie de desserte interne de la commune**, doublée en parallèle :
  - Sur la rive droite, entre la limite ouest et le Bourg, par deux routes communales de part et d'autre des voies ferrées
  - Sur le plateau nord, en ligne de crête entre la limite communale ouest et la Roche Haute
  - Sur la rive gauche, entre le Bourg et la zone industrielle de La Galive, par la voie communale n° 3 le long de la Vézère,
  - Sur le plateau sud, la route de la Croix du Roc sur le quartier de Lestrade et la N89
  - Une voie nouvelle est en projet sur le quartier de Lestrade à partir d'un carrefour aménagé en giratoire avec la bretelle d'accès et la route de la Croix du Roc.

#### **Les routes transversales se disposent :**

- Sur la rive droite, de façon à former un maillage assez large, la D151 et les voies communales longent les vallées secondaires distribuées en éventail
- Sur la rive gauche, un maillage serré dessert les lotissements du quartier de Lestrade

#### **Voies de desserte locale**

En outre, un réseau communal fin de voies de desserte fait la jonction entre la plaine et les coteaux et permet l'accès aux différents villages et lieux dits.

Sur la rive droite, le réseau de desserte locale est fin sur les pieds des coteaux, mais les voies sont en général en impasse et ne constituent pas de maillage.

Sur la rive gauche, le réseau de desserte locale du quartier de Lestrade

#### **Les Carrefours**

Les principaux carrefours internes à la commune sont :

- Les carrefours giratoires du Bourg, sur la D152
- Le giratoire du Bernou, entre la D152 et la D151
- Les giratoires sur la D152 à LA Roche Basse et à la Prade
- Le carrefour de Puymorel sur la D151
- Le carrefour sur la voie communale n°3 en tête de pont
- Le carrefour entre la voie nouvelle de Puyfaure, la route de la Croix du Roc et la voie communale n°3
- Le carrefour entre la route de la Croix du Roc et les voies communales orientées vers la N89, sur le quartier de Lestrade



### **Les coupures sur le territoire communal**

L'A89 longe la limite nord ; le chemin départemental D151 et le chemin départemental D69 de Brive à Mansac seront rétablis ; une voie parallèle à l'autoroute raccorde le chemin de Vialle à la Roche Haute à la D152.

La N89 constitue une coupure sur le plateau entre les secteurs urbains implantés de part et d'autre de la route ; le quartier résidentiel de la Nadalie, en développement et l'ensemble de la commune. Les relations sont assurées par le carrefour de la Nadalie et le giratoire de Puyfaure.

La **dévi**ation de la N89 constitue une coupure entre le site des étangs et l'habitat dispersé et le reste de la commune ; la voie communale est rétablie. La D151 et le pont de Larche sont accessibles par le carrefour giratoire, cependant les accès piétons et cyclistes rendus difficiles sur le carrefour giratoire, seront rétablis par le tracé d'une voie verte le long de la Vézère.

La D152, voie structurante communale accueille également un trafic de transit, traverse des secteurs non bâtis et constitue également, compte tenu de la vitesse et l'intensité du trafic, une coupure.

### **Les coupures et les ponts**

La Vézère et les voies ferrées établissent des coupures sur la plaine.

Trois ponts franchissent la Vézère, l'un à la hauteur du Bernou, en relation avec le Bourg de Larche, le deuxième à la hauteur du Bourg, le troisième à la hauteur du confluent avec la Corrèze.

Le pont du Bourg a été récemment élargi avec l'aménagement d'une passerelle piétonnière.

Les ponts de Granges franchissent l'un la Corrèze, l'autre la Vézère ; leur fonction mise en cause par la réalisation du viaduc de l'A89 sur le confluent sera rétablie dans le cadre du programme Route 2000 du Conseil Général.

4 passages inférieurs assurent la continuité de voies sous le chemin de fer.

### **La compatibilité avec l'urbanisation**

La D152 accueille un trafic de passage et concentre le trafic à l'échelle communale, se divise en séquences qui traversent des secteurs urbanisés et d'autres secteurs naturels, où l'on observe une augmentation de la vitesse.

Le Bourg a fait récemment l'objet de l'aménagement d'une traversée en zone 30

Le recul obligatoire à partir de l'axe des routes de grande circulation s'applique sur la N89 (75m), l'A89(100m) et sur la déviation de la N89 (100m)

Un projet de zone d'activités sur l'échangeur de Puyfaure sur la N89 a fait l'objet d'une étude paysagère et ce recul a été réduit à 25m.

La N89 fait l'objet d'une étude de réglementation de la publicité en accord avec Brive et Malemort.

### **Trafic**

La N89 compte 15712 véhicules dans la traversée de Saint Pantaléon de Larche en 2005.

### **Environnement sonore**

La N89 et la future A89 sont concernées par le classement relatif aux nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. L'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 fixe la largeur affectée par le bruit de 250 m de part et d'autre des bords de la voie pour l'A89 et de 100 m à 250 m pour la N89 en fonction des tronçons.

### Stationnement

Le Bourg de Saint Pantaléon de Larche, qui concentre les équipements, commerces et services de proximité, dispose d'aires de stationnement public sur la place de l'église, face à la mairie et commerces, devant la salle de fêtes, le long de la rue de desserte de l'école.

### Publicité

Un règlement de publicité est en cours d'étude.

## 2. Déplacements et transports

### Les migrations alternantes

**Le taux des migrations alternantes domicile travail est important.**

317 des 1677 actifs ayant un emploi, soit 26%, travaillent dans la commune ; le taux de migration domicile travail est de 81,10 %.

Période	Actifs ayant un emploi	Travaillant dans la commune	% travaillant dans la commune	% migrations domicile travail
82	1252	396	31,62	68,38
90	1478	326	22,07	77,93
99	1677	317	18,90	81,10

Nombre de voitures par ménage

Une	533	Soit 39,16 % des ménages
Deux ou plus	746	Soit 54,81 % des ménages
TOTAL	1279/1361	Soit 93,98 % des ménages
Motorisation moyenne	1,5 voitures par ménage	

### Les transports collectifs

#### Lignes régulières interurbaines

Le ramassage scolaire pour les écoles primaires et maternelles est assuré par CFTA – Brive. Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général pour les élèves de collège, à destination de Larche et de Brive.

Le réseau Baladin réseau malin est organisé par le Conseil Général.

La vocation principale de ce réseau est le transport scolaire vers Brive grâce à trois lignes et huit arrêts.

Le caractère scolaire de cette desserte est démontré par l'existence de retour en mi - journée et la suppression des lignes du soir le mercredi et le samedi.

Cependant, ce réseau offre également des possibilités d'aller-retour pour démarches ou affaires dans la demi-journée. Il offre, hors périodes scolaires, au moins deux possibilités d'aller-retour par jour.

La commune de Saint Pantaléon de Larche est desservie par le TER par la ligne 8 de Pompadour à Brive par Juillac, Mansac et Larche, qui offre une correspondance avec le train pour Paris, Ussel ou Toulouse.

Malgré une certaine qualité d'interconnexion avec le réseau urbain de Brive, l'absence de tarification commune ou de facilités mutuelles ne facilite pas les correspondances.

Hors le transport scolaire, les prestations actuelles ne représentent pas une alternative à l'usage des véhicules individuels.

Un ensemble de mesures a été pris pour favoriser la mise en place de circulations douces en alternative à l'automobile.

Un projet de liaison piétonnière entre le Bourg et la future Cité de l'Enfance à Lestrade est à l'étude.

Une voie verte reliant les trois pôles de centralité de la commune et ses sites de patrimoine naturel est prévue dans le cadre du « projet nature » de valorisation de la vallée de Vézère, de ses abords et de ses affluents dans la traversée de Saint-Pantaléon. Son emplacement est prévu tout au long de la Vézère sur la carte de zonage.

Une politique de développement des transports publics est envisagée par la commune. L'hypothèse de la mise en place future d'un transport en commun à l'échelle du pôle de Brive sur les voies SNCF incite à veiller à ce que la gare soit maintenue et que les terrains voisins puissent permettre un parc de stationnement.

### **3. Les réseaux**

*carte « assainissement »*

#### ***Adduction d'eau potable***

##### **Ressources**

La desserte de la commune est faite par captage sur la Vézère en amont au Saillant. La distribution se fait en partie sous la responsabilité communale à partir de l'approvisionnement de l'eau de l'Yssandonnais et la Saur et en partie sous la responsabilité du Syndicat des Eaux de l'Yssandonnais (pour 25 372 m<sup>3</sup> sur l'exercice 2002).

##### **Consommation**

Le volume total consommé est de 211 000m<sup>3</sup> en 2002.

##### **Distribution**

La commune est alimentée par trois unités de distribution :

- par la commune de Saint Pantaléon de Larche, à partir du réservoir de Perbousie (1000 m<sup>3</sup>) avec achat d'eau à la SAUR France, par une conduite de 300 mm de diamètre, alimentation des quartiers de Lestrade-Nadalie, par le chemin de l'aérodrome et la rue de la Fontaine.

Les secteurs desservis par des canalisations inférieures à 100 mm sont les distributions internes de Au Champ, La Nadalie, La Grand Chemin, La Guierle, la N89.

- par la commune de Saint Pantaléon de Larche à partir de réservoirs de Lintillac (2x5000m<sup>3</sup>) ou Saint Germain (2x3500m<sup>3</sup>) avec achat d'eau à SAUR France, alimentation des quartiers le long de la Vézère et les pieds des coteaux.

Les secteurs desservis par des canalisations inférieures à 100 mm sont La Farinas, Les Escures, La Malicas, Le Bourg, Aux Escures, Ozelet, l'Auzelou, La Cave, La Barbotte, La Jarousse, Le Planchou, Les Vestijoux, Les Termes de Vermeil, Aux Places, Le Crouzat, Vinevialle.

- par le S.I.A.E.P. de L'Yssandonnais à partir du réservoir de Longevialle à Varetz(300m<sup>3</sup>) par une conduite de 110 mm de diamètre, arrivant au nord par la RD 151, qui se ramifie pour irriguer la partie de la commune limitée au sud par la voie de chemin de fer et à l'est par la Vézère.

Cette conduite de 110 mm dessert le village de Gumond Nord.



Les secteurs desservis par des canalisations inférieures à 100 mm sont Gumond Sud, Gumond Ouest, Belote, Les Nicoux, Les Chanets, Renaudet, Audeguil.

### **Évolution**

Le Syndicat prend en charge les extensions du réseau dans la limite d'un linéaire de 100 mètres.

### **Défense incendie**

Le responsable du Service Incendie est le Maire.

Le service incendie est de la compétence de la Communauté de communes.

L'étude réalisée par SGS Multilab identifie les principaux risques :

- Au centre bourg et lotissements de l'est et sud-est de la commune
- Dans les zones industrielles et d'activités

Le diamètre de la majorité des réseaux est adapté à la défense incendie.

66 poteaux incendie existent sur la commune, dont 51 sont conformes aux normes.

Les lieux-dits et villages non desservis sont Les Chanets, Renaudet, Audeguil, Aux Serac, Les Vestijoux, La Jarousse, La Belotte, La Cave, Cramier, Vermeil Bas, Vinevialle, La Roche Haute, Granges.

Les ruisseaux ne peuvent pas assurer la défense incendie.

Deux réservoirs sont retenus aux thermes de Vermeil et à l'étang de Gumond.

### **Évolution**

Les engins pompes doivent être alimentés en eau :

- pour les zones à dominante d'habitations individuelles, par des hydrants de 100 mm d'une puissance de 60 m<sup>3</sup>/heure et distants entre eux de 200 mètres, 1 au minimum par 4 hectares ; en l'absence de l'hydrant, il est nécessaire une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup>.
- pour les zones à dominantes d'industries, d'entrepôts et commerces importants, la densité d'implantation est d'un hydrant par 2.25 hectares, outre un complément d'hydrants à gros débits, pour les cas courants ; le risque particulier est étudié au cas par cas.

L'étude globale de défense incendie de la commune permettra d'envisager les travaux de desserte et de mise en conformité.

### **Assainissement**

#### **Eaux Usées**

Le schéma général d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal le 17 juin 1999 est modifié en 2002 et en 2004 une étude de modification permet de soumettre à l'enquête publique une nouvelle carte de zonage d'assainissement.

Deux stations d'épurations sont utilisées, l'une à La Grange, l'autre au Bernou.

Le volume total des eaux usées est de 161 077 m<sup>3</sup>.

#### **L'assainissement collectif dessert les secteurs :**

- sur le Bourg, Vermeil, L'Auzelou
- sur Bernou, Cramier, Pré-haut, extension à La Belotte, La Gare
- sur les pieds des coteaux, aux Places, La Jarousse, extensions au Crouzat, Le Couzet, Les Vestijoux, La Barbotte, Le Senac, Le Terme,
- sur le plateau à Lestrade, Las Farinas, Valat de Daud, extensions à La Nadalie, Combeix.

#### **Les zones relevant de l'assainissement non collectif**

L'assainissement individuel suppose des surfaces, une topographie et une qualité de substrat qui permettent l'absorption.

D'une façon générale, tout logement situé en dehors des zones d'assainissement collectif est classé en zone d'assainissement non collectif et notamment sur les sites :

Gumond, Les Chambards, La Garenne, Fournate, Mialat, Les Vignosses, Les Chanets, Renaudet, Les Bruyères, Audeguil, Belotte (partiellement), Vinevialle (partiellement), Le Terme et La Barbotte (partiellement), Les Guierles, Le Nicou, La Roche Haute et Basse, La Prade, Grange, Puyfaure, Le Port, La Cave, La Monnerie, et Les Picadis.

### **Évolution**

La programmation de réalisation de l'assainissement comprend la reconstruction d'une station d'épuration, ainsi que les extensions :

- sur les pieds des coteaux à Audeguil,
- sur les pieds des coteaux autour du Bourg à Lavarde, Bournas, Nicoux, Laprade
- sur la plaine entre le Bourg et Bernou à Vermeil

L'assainissement individuel suppose des surfaces, une topographie et une qualité de substrat qui permettent l'absorption ; l'étude de schéma directeur d'assainissement identifie les secteurs permettant le mode d'assainissement individuel, tout en définissant les filières rendues nécessaires par la composition et la structure des sols de la commune qui obligent selon la localisation à la mise en place de sol reconstitué ou de lits filtrants à flux vertical drainés pour l'assainissement non collectif.

### **Eaux Pluviales**

Le relief détermine les bassins versants. Le recueil des eaux pluviales se fait en réseau séparatif sur les lotissements, sauf pour le lotissement de Rieu Tord, encore unitaire.

L'habitat diffus utilise le réseau des fossés existants et des ruisseaux.

### **Évolution**

Des bassins d'orage sont en projet le long du ruisseau du Rieu Tord et de Saint Pantaléon.

En fonction de la perméabilité du sol et de la capacité des réseaux récepteurs, le système d'assainissement devra privilégier l'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol et sur la parcelle par l'utilisation des fossés et de haies dans l'aménagement des secteurs de développement urbain.

Les rejets devront être conformes aux normes de qualité, éventuellement par l'intermédiaire de bassins de traitement et de fossés, ainsi que l'éventuelle réutilisation de l'eau pour des usages adaptés.

Le maintien de la qualité des eaux pluviales suppose que le mélange d'eaux souillées ou de tout produit y soit strictement interdit, et que les eaux provenant des voiries, aires de stationnement et de manœuvre soient épurées au moyen d'un décanteur / déshuileur.

Quand les conditions techniques contraignent au choix du raccordement des eaux pluviales sur le réseau collecteur, la rétention des eaux pluviales en amont et le contrôle du débit de reversement sur les réseaux sont nécessaires.

### **Électricité**

L'ensemble des zones d'habitat de la commune est desservi par le réseau électrique.

La distribution d'électricité se fait sous la responsabilité du Syndicat d'électrification cantonal.

### **Gaz**

Le réseau de gaz est étendu.

### **Téléphone**

Les extensions sont à la charge des particuliers.

Un pylône Bouygues est implanté sur la commune.

La ADSL arrive jusqu'au Bourg en venant de Brive.

### ***Éclairage public***

L'éclairage public est de compétence communautaire. Le Bourg, le Bernou et tous les lotissements sont desservis, ainsi que les villages des Granges, La Nadalie, Puyfaure, Laroche, La Jarousse, Puymorel.

### ***Évolution***

Le projet en cours concerne l'éclairage de l'entrée nouvelle de Saint Pantaléon sur la N89.

### ***Traitement des déchets***

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le SIRTOM de Brive, premier syndicat du département avec 35 000 t de déchets traités chaque année.

L'usine de traitement et d'incinération est implantée à Chat-Delbos, sur le territoire de Saint-Pantaléon.

Le ramassage actuel est simple, deux fois par semaine en secteur aggloméré.

Un tri sélectif, avec un ramassage des ordures strictement ménagères et le sélectif en apport volontaire sur des containers a été mis en place en 2004.

En juin 2005, 6 points de recyclage sont mis à disposition par le SIRTOM au lotissement le Pré Haut, à la déchetterie, au Bourg près du cimetière, à la Nadalie, aux Picadis, à la Galive.

Le volume prévisionnel pour 2005 a été de 1230 tonnes.

## **4. Equipements publics et services**

### ***Administratifs***

**Mairie** (Le Bourg)

### ***Scolaires***

**L'école maternelle et primaire** (Le Bourg) :

- cinq classes de maternelle
- neuf classes de primaire,
- garderie restauration scolaire

**L'école maternelle et primaire** (Bernou) :

- deux classes de maternelle
- quatre classes de primaire
- garderie restauration scolaire

### ***Sportifs***

**Gymnase couvert,**

**Parc des sports avec possibilité de pratique du football, tennis et canoë.**

La plaine des jeux est en position intermédiaire entre le Bourg et Lestrade, tout comme le site des Gravières et des étangs est en position intermédiaire entre le Bourg et Bernou.

Ce sont les bases des liaisons entre les trois pôles de centralité de Saint Pantaléon de Larche.

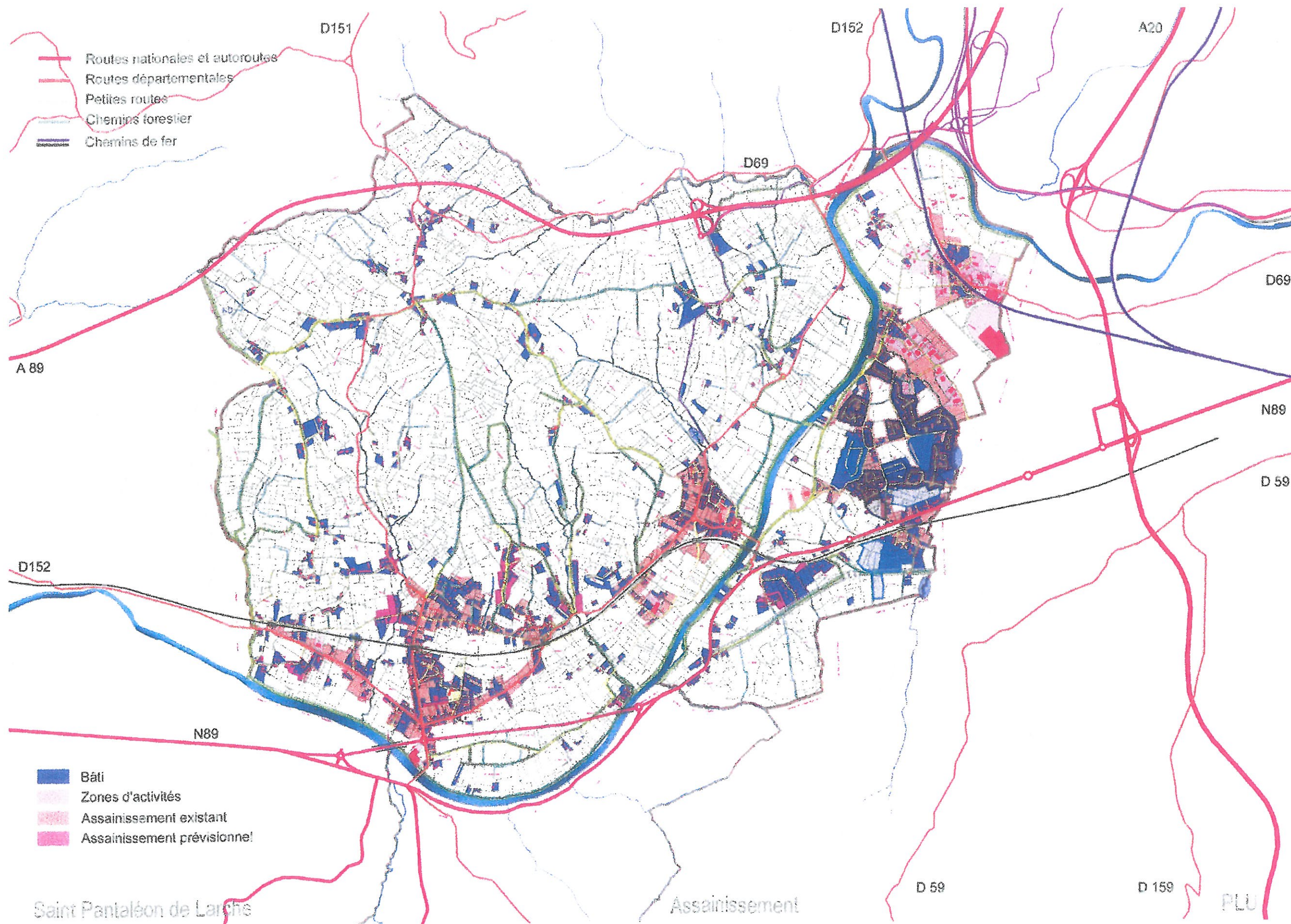
### ***Sociaux et culturels***

**Salle polyvalente avec point multimédia** (Le Bourg)

**Salle des fêtes**

**Bibliothèque**







### **Commerces et service de proximité (Le Bourg)**

- deux supérettes, boulangerie pâtisserie, coiffeur, banque, bureau de poste, un café – restaurant, un taxi.

### **Services de santé**

**Deux médecins généralistes** (Lestrade)

**Trois cabinets de soins infirmiers** (Le Bourg, Bernou, Audeguil)

**Un cabinet de kinésithérapie** (Lestrade)

La commune de Saint Pantaléon de Larche est desservie à la fois par la grande et moyenne distribution sur le pôle structurant, et par les commerces et services de proximité, articulés aux équipements publics.

Le pôle commercial, à la limite de Brive, accueille la grande et moyenne distribution.

Le centre bourg de Larche, chef lieu de canton est un centre d'équipements et services.

Les commerces et services de proximité sont concentrés sur le Bourg de Saint Pantaléon de Larche.

Les quartiers de Bernou et Lestrade constituent des pôles secondaires.

L'usage des équipements est soutenu par un tissu associatif.

La commune compte au total 27 associations offrant leurs services dans plusieurs domaines, parmi lesquels le culturel et le sportif sont les mieux représentés.

## **NIVEAUX D'EQUIPEMENTS**

### **VOIRIE INFRASTRUCTURES**

- **La commune est accessible par un échangeur sur l'A20, deux échangeurs sur l'A89, quatre carrefours aménagés sur la N89 et sa déviation.**
- **Les accès autoroutiers à l'est et à l'ouest et les accès au Bourg et à Bernou par la N89 valorisent la commune pour la localisation résidentielle et économique.**
- **Deux accès à partir de la N89 renforcent le rôle fédérateur du Bourg.**
- **La D152 cumule des fonctions de transit et de desserte ; Les conflits d'usage ont pour résultat des problèmes de sécurité et de nuisances.**
- **Le faisceau des voies longitudinales à la vallée et le maillage transversal distribuent les relations internes à la commune, entre le Bourg, les quartiers et les villages.**
- **Une route nouvelle entre l'échangeur sur l'A89 et le rond point de Mazaud est prévue.**

- La création d'un nouveau pont au droit de l'échangeur autoroutier en remplacement des Ponts de grange sur le site du confluent entre la Vézère et la Corrèze sera une alternative à l'itinéraire de transit par le pont du Bourg de Saint Pantaléon de Larche, ainsi qu'à l'itinéraire de transit par la D152 dans la traversée de la commune.
- Des voies nouvelles et des adaptations des voiries peuvent être nécessaires pour accompagner le développement urbain.
- Une voie nouvelle est en projet sur le quartier de Lestrade à partir d'un carrefour aménagé en giratoire avec la bretelle d'accès et la route de la Croix du Roc.
- Le développement aux pieds des coteaux et les possibilités d'extension pourront donner lieu au tracé de voies de desserte en boucle parallèles à la vallée.
- L'extension urbaine au sud de la N89 est redevable de l'amélioration des liaisons sur les traces de la voie romaine et en doublant le pont existant
- Le trafic local de véhicules légers, mais aussi cycliste et piétonnier sera confronté au trafic national sur le carrefour giratoire du Bernou.
- L'usage communal du site des Gravières et des étangs dépend du rétablissement de la voie communale qui le longe à l'est, à proximité du viaduc sur la Vézère, dans le cadre de la réalisation de la déviation de la N89.

## DEPLACEMENTS TRANSPORTS

- Les migrations domicile travail sont importantes et s'orientent vers le pôle d'emploi de Brive, accessible par N89 et par la D69.
- Le ramassage scolaire des écoles maternelles et primaires est assuré.
- Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général pour les élèves de collège, à destination de Larche et de Brive.
- Hors le transport scolaire, les transports collectifs ne représentent pas une alternative à l'usage des véhicules individuels.
- Une réflexion sur les transports collectifs sera nécessaire dans la perspective de la croissance démographique.
- La Gare de Larche à Bernou reçoit un arrêt quotidien. L'hypothèse d'un développement futur d'un transport en commun à l'échelle du pôle de Brive sur les voies SNCF incite à veiller à ce que la gare soit maintenue et que les terrains voisins puissent permettre un parc de stationnement.
- Le nombre de voitures par ménage doit être pris en compte dans les projets résidentiels pour le calcul de stationnement, l'accès par les routes principales et le trafic des heures de pointe.

- Des moyens de déplacement piétonniers et cyclistes alternatifs à la voiture individuelle devront compléter la voirie existante

## RESEAUX

- L'ensemble des zones habitées est desservi en adduction d'eau potable, électricité, voirie et collecte de déchets ménagers.
- Le plan de zonage d'assainissement approuvé privilégie le système collectif.
- L'implantation des secteurs résidentiels et d'activités pourra demander le renforcement du dimensionnement des réseaux et leur extension.
- Une attention particulière devra être donnée au recueil des eaux pluviales sur les versants, compte tenu du relief.
- Le réseau des fossés existants peut être utilisé, sous réserve de dimensionnement et de compatibilité avec les usages agricoles. Les opérations d'ensemble peuvent être conduites à prévoir des bassins d'orage.
- Les secteurs desservis par des canalisations de dimensions réduites, inférieures à 100 mm et concernés par une extension relativement conséquente de l'urbanisation sont localisés essentiellement sur les coteaux.
- Les extensions de l'urbanisation rendront nécessaire l'implantation d'hydrants.

## EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

- Les commerces et services de proximité sont concentrés sur le Bourg de Saint Pantaléon de Larche.
- Les quartiers de Bernou et Lestrade constituent des pôles secondaires.
- L'accessibilité du Bourg et le développement résidentiel sont des atouts pour le renforcement du rôle fédérateur du Bourg et les compléments d'équipements
- Les pôles secondaires de Bernou et Lestrade doivent être complétés tout en respectant leur caractère local à l'égard du pôle principal du Bourg.
- Une structure d'accueil des enfants en bas âge pourrait faciliter l'implantation de jeunes ménages.
- Des aires de stationnement sont nécessaires sur les pôles secondaires de Bernou et Lestrade et complémentaires à l'existant sur le Bourg.
- Les atouts naturels de la vallée de la Vézère sont des bases pour le développement des liaisons entre les trois pôles de centralité de Saint Pantaléon de Larche.



## D. SYNTHÈSE DES PRÉVISIONS

### 1. Equilibre social de l'habitat

**La prévision de croissance résidentielle** retenue pour les 10 prochaines années est de 492 logements.

La densité moyenne prise en compte est de 8 logements par hectare, d'où une estimation de 61,5 hectares.

Un coefficient de correction tient compte du comportement du marché dans le rythme de mise en vente des terrains, ce qui conduit à réserver 180 hectares environ pour le développement de l'habitat.

Nombre de logements En 10 ans	Densité de logements par hectare	Superficie en hectares	Coefficient de correction	Superficie retenue
550	5 à 6	98	3	294

**La superficie estimée nécessaire en terrain constructible est de 294 hectares environ.**

**L'offre résidentielle sera diversifiée**, de sorte à proposer, outre les maisons individuelles de grande taille en propriété :

- des logements de type collectif, de grande et de petite taille, en location et à l'achat, qui pourraient être envisagés sous la forme de petits immeubles semi-collectifs, et retiendraient des logements individuels certaines caractéristiques d'accès et d'espaces extérieurs
- des logements individuels de petite taille, en location et à l'achat
- des logements sociaux, dont les projets de construction s'initient sur la commune
- la demande en logements locatifs pourrait également trouver une réponse sous la forme d'investissement locatif en individuel et petits collectifs.

**Dans l'optique d'une diversité urbaine**, les secteurs résidentiels pourront accueillir, outre les habitations, des commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2. Aménagement de l'espace

Les interventions doivent répondre d'une part à des exigences de protection et d'autre part à des perspectives de développement.

#### *Les exigences de protection*

**Les contraintes de protection des ressources devront être respectées :**

- **Le zonage d'assainissement collectif et non collectif établi par le schéma communal d'assainissement**
- **La maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

**Les contraintes de protection contre les nuisances devront être respectées :**

- **L'implantation dans le périmètre de recul des constructions le long des voies classées de grande circulation** sera évitée ; le cas échéant, les orientations d'aménagement seront de nature à assurer la qualité paysagère, urbaine et architecturale, la sécurité de l'usage et

la protection contre les nuisances au regard des critères listés par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme :

- le long de la N89, sur une largeur de 75m de l'axe de la voie
- le long de la N89 déviée sur une largeur de 100m de l'axe de la voie
- le long de l'A89 sur une largeur de 100m de l'axe de la voie
- **L'implantation par rapport aux sources de nuisance sonore** sera évitée ; le cas échéant l'isolation phonique des constructions sera exigée :
  - le long de la N89 actuelle sur 250m de part et d'autre de la voie, hors un tronçon à la hauteur du Bourg, sur 75m de part et d'autre de la voie.
  - la déviation de la N89 sera également concernée par ce classement.
  - le long de l'A89 sur 250m de part et d'autre de la voie
- **La protection contre le bruit de l'aérodrome Brive-Laroche** en cours de fonctionnement.
- **Le principe de la réciprocité des reculs entre bâtiments agricoles et habitations ou activités autres qu'agricoles.**

**Les sites archéologiques connus seront protégés** sur le Bourg et sur les villages de Belotte, Les Bruyères, La Cave, Audeguil, Gumond et Lavarde.

**Les servitudes d'utilité publique devront être respectées :**

- **Le plan de prévention des risques naturels inondation**

**Les zones à risque.**

- **La zone rouge : l'inconstructibilité est la règle générale**

La zone rouge est de grande étendue et concerne :

- Des secteurs naturels ou agricoles
- Les secteurs urbanisés le long de la rive droite de la Vézère comprenant : la Roche Basse, le Terme, Vinnevialle, Bernou, Cramier, Belote
- La rive gauche de la Vézère dans la partie est de la commune, comprenant notamment les Granges au droit du confluent avec la Corrèze
- **La zone bleu foncé : les centres urbains se situant en zones d'aléas forts, soumis à une réglementation comparable à celle de la zone rouge avec de légères adaptations.**

La zone bleu foncé correspond au Bourg ancien.

- **La zone bleu clair : la constructibilité sous conditions est la règle générale. En centre urbain, où l'intensité du risque est plus faible, des projets nouveaux pourront être autorisés sous réserve de prescriptions adaptées.**

La zone bleu clair correspond à des secteurs discontinus :

- Les secteurs à l'est de la commune de part et d'autre des voies ferrées, en zone d'activités et zone d'habitat
- Le bourg de Saint-Pantaléon,
- la zone d'activités de Vermeil
- à Bernou et à la Monerie, sur les lisières de la route D152, en zone d'habitat et d'activités.

- **La protection des sites inscrits** de l'église de Saint Pantaléon de Larche et du château de Cramier sur un rayon de 500m.

La modification des périmètres de protection est proposée.

- **La protection de la canalisation de distribution et de transport de gaz**

La canalisation qui traverse la commune d'est à l'ouest sur la plaine agricole ainsi que sur l'extrémité nord-ouest sur les coteaux, et ce, sur une bande de 2 et 4m d'une part et de l'autre de l'axe respectivement. En outre, un recul de 75m est imposé sur un tronçon pour l'implantation de bâtiments recevant du public ou classés dangereux, insalubres ou incommodes. La densité de logements ne pourra dépasser 16 logements à l'hectare ou 160 logements à l'hectare selon les tronçons sur une bande de 200m.

- **La protection des chemins de fer** par consultation du Réseau ferré de France ou de la SNCF sur les projets de constructions sur les parcelles voisines.
- **La protection des relations aériennes** sur une surface de dégagement de l'aérodrome de Brive-Laroche sur la moitié est de la commune, par la limitation des hauteurs de construction.
- **La protection contre les perturbations électromagnétiques** concernant les servitudes aéronautiques sur un arc sur La Galive et l'extrême est de Lestrade.

### *Les perspectives de développement*

**Les perspectives de développement orientent la localisation des secteurs de développement résidentiel et économique :**

**Le patrimoine rural bâti** rassemblé dans le Bourg et dispersé sur les villages, les hameaux et les fermes, devra être mis en valeur et protégé.

**Le développement est centré sur les pôles urbanisés existants tout en favorisant le développement de l'espace rural.**

**Les terrains les plus propices à accueillir des extensions d'urbanisation sont :**

- **Le centre – bourg et les quartiers de Bernou et de Lestrade - La Nadalie**, compte tenu de la densité des implantations existantes, permet la facilité de desserte, l'accessibilité, l'offre de services et d'équipements.
- **Les pieds de coteaux**, aux pentes douces orientées au sud, sont proches des équipements. Le développement aux pieds des coteaux devra avoir des caractéristiques spécifiques compte tenu des qualités du site, l'orientation des coteaux, les lisières boisées, offrir des parcelles de grandes dimensions et une attention particulière à l'intégration dans l'environnement.

**Le développement économique devra tirer profit des avantages d'accessibilité de la commune par l'A20, l'A89, la N89 et sa déviation.**

- **Le plateau au droit de l'échangeur de Puyfaure** sur la N89, en façade du quartier résidentiel de Lestrade sur la N89, s'oriente ensuite vers le centre - Bourg et peut accueillir des implantations différenciées entre le commerce, l'artisanat, les services, les professions libérales.
- **Le secteur de la plaine, plat, est propice à l'implantation d'activités à l'écart de la zone inondable.**
- **Le secteur de l'aérodrome**, en continuité du pôle économique de Brive. Le déplacement de l'aérodrome de Brive-Laroche ouvre de vastes terrains à la poursuite du développement économique. La zone d'activités de la Galive devra se poursuivre sur ces terrains.
- **Les Roches Basses**, en fonction du raccordement à l'échangeur sur l'A89, est en mesure d'accueillir le tertiaire en complément du pôle de la Galive.

**Préserver la possibilité d'un développement restreint en extension des villages et des hameaux dans l'espace rural destiné en priorité à l'activité agricole, autour des hameaux de Gumond, Audeguil, Nicoud, La Roche Haute, La Roche Basse.**

**Les secteurs d'implantation s'articulent à l'aménagement de la voirie :**

- Le développement urbain le long de la N89 et de sa déviation devra être restreint et conditionné aux mesures assurant la qualité paysagère, urbaine et architecturale, la sécurité de l'usage et la protection contre les nuisances ;
- Les voies destinées aux échanges internes et notamment la D152 devront être protégées des constructions linéaires à leurs abords ;
- A l'ouest de Bernou, la RD152 est propice à donner l'accès à des secteurs d'extension résidentielle, compte tenu de la réalisation de la déviation de la N89 ;
- A partir de la bretelle d'accès à la commune par le carrefour de Puyfaure, un carrefour giratoire se raccordera à deux voies nouvelles, dont l'implantation sera réservée, donnant l'accès à des implantations résidentielles sur le quartier de Lestrade et à des implantations d'activités sur le site de Puyfaure ;
- L'aménagement d'une voie communale pourra être nécessaire pour permettre le développement urbain et afin d'autoriser les constructions dans les secteurs constructibles ou à urbaniser.
- Le développement touristique se comprend dans le cadre de la Communauté Vézère Causse. Il est alors important d'assurer la liaison vers la commune de Larche par la D151 et avec la commune de Lissac sur Couze et le lac du Causse par une voie prolongée à partir du giratoire du Mazaud jusqu'à la D59.
- Une tendance à l'urbanisation continue le long des voies d'accès se vérifie, aussi bien sur la plaine que sur les lignes de crête. Les fonctions de transit et de desserte peuvent devenir incompatibles compte tenu des exigences de sécurité et de facilité de circulation

### **3. Développement économique**

- **L'activité agricole, classée en large majorité sous signe de qualité, ainsi que l'implantation de jeunes agriculteurs devra être préservée.**

Les mesures permettant de préserver les terres agricoles devront tenir compte des conditions d'exploitation :

- la taille moyenne des exploitations est de 30 ha à Saint Pantaléon de Larche en 2000 ;
- l'accessibilité et la continuité entre les parcelles, en fonction des obstacles constitués par les secteurs urbanisés et la traversée des routes ;
- les possibilités d'épandage, en fonction de la dispersion de l'habitat

**La protection de l'agriculture concerne essentiellement les sites des coteaux.**

- **Proposer une offre foncière permettant de conforter l'activité industrielle, commerciale et artisanale existante et d'accueillir des activités économiques en extension, en fonction des avantages d'accessibilité des terrains par les échangeurs de l'A20 et de l'A89 et par les carrefours de la N89 et sa déviation**

Le déplacement de l'aérodrome ouvre à l'urbanisation 28 ha accessibles par la RN89 et par l'échangeur sur l'autoroute A89 pour le développement d'activités au cœur d'un secteur économique

Compte tenu de la valeur paysagère, et de la proximité des secteurs de loisirs, les installations devraient éviter l'utilisation extensive des terrains, préserver sur les secteurs retenus des



**composantes naturelles intermédiaires entre les secteurs bâtis et établir des liaisons avec les secteurs naturels et de loisirs**

- **Le développement démographique et l'accessibilité accrue du Bourg** sous tendent le potentiel de développement des commerces et services permettant de renforcer le rôle fédérateur du Bourg de Saint Pantaléon de Larche pour l'ensemble de la commune.
- **Conforter l'offre d'hébergement et de services touristiques** en continuité des établissements existants et en relation avec l'activité agricole et la valorisation du patrimoine bâti.
- **L'unité paysagère du site et la spécificité du patrimoine rural** constituent des atouts à protéger et à mettre en valeur en tant que fondements d'un développement touristique.

#### **4. Equipements et transports**

##### **Déplacements**

- **Une réflexion sur les transports collectifs sera nécessaire dans la perspective de la croissance démographique.**

Outre les lignes de transports régionaux par la voie ferrée, le transport collectif est assuré par le Conseil général pour les élèves de collège et de lycée, à destination de Larche et de Brive.

- **Des moyens de déplacement piétonniers et cyclistes alternatifs à la voiture individuelle devront compléter la voirie existante**

##### **Les infrastructures**

Les déplacements privilégient quasi exclusivement l'usage des véhicules individuels.

Les déplacements automobiles externes s'orientent en grande partie vers le pôle d'emploi et de services de Brive et leur qualité dépend des mesures de sécurité et de fluidité de trafic sur les infrastructures.

L'accès routier de la commune est facilité par un échangeur sur l'A20 et deux échangeurs sur l'A89, ainsi que par la RN89 qui dessert la commune par plusieurs carrefours aménagés et sur différents secteurs.

- **L'aménagement d'aires de stationnement en fonction des équipements, commerces et services est nécessaire à Bernou et à Lestrade et, en complément de l'existant, sur le Bourg.**
- **La création d'une route nouvelle entre l'échangeur sur l'A89 et le rond point de Mazaud et d'un nouveau pont au droit de l'échangeur autoroutier en remplacement des Ponts de Grange sur le site du confluent entre la Vézère et la Corrèze sera une alternative à l'itinéraire de transit par le pont du Bourg de Saint Pantaléon de Larche, ainsi qu'à l'itinéraire de transit par la D152 dans la traversée de la commune.**
- **L'aménagement du Bourg devra prolonger l'orientation de la zone 30 réalisée.**
- **Le réseau de desserte interne à la commune devra être complété et adapté afin d'assurer l'ensemble des liaisons et des accès nécessaires.**
  - Une voie nouvelle est en projet sur le quartier de Lestrade à partir d'un carrefour aménagé en giratoire avec la bretelle d'accès et la route de la Croix du Roc.

- Le développement aux pieds des coteaux et les possibilités d'extension pourront donner lieu au tracé de voies de desserte en boucle parallèles à la vallée.
- L'extension urbaine au sud de la N89 est redevable de l'amélioration des liaisons sur les traces de la voie romaine et en doublant le pont existant
- **La réalisation de la déviation de la N89 devra tenir compte des contraintes communales :**
  - Le trafic local de véhicules légers, mais aussi cycliste et piétonnier sera confronté au trafic national sur le carrefour giratoire du Bernou.
  - L'usage communal du site des Gravières et des étangs dépend du rétablissement de la voie communale qui le longe à l'est, à proximité du viaduc sur la Vézère, dans le cadre de la réalisation de la déviation de la N89.

### **Les réseaux**

- **Le réseau d'adduction d'eau potable devra prévoir les prolongements nécessaires** aux extensions résidentielles, ainsi qu'à l'implantation d'activités économiques.
- **Les extensions de l'urbanisation rendront nécessaire l'implantation d'hydrants.**
- **Le schéma d'assainissement** des eaux usées, qui privilégie le système collectif, devra être adapté aux projets d'extension, suivant **le plan de zonage d'assainissement approuvé.**
- **Une attention particulière devra être donnée au recueil des eaux pluviales sur les versants, compte tenu du relief.**

Le réseau des fossés existants peut être utilisé, sous réserve de dimensionnement et de compatibilité avec les usages agricoles. Les opérations d'ensemble peuvent être conduites à prévoir des bassins d'orage.

- Le dimensionnement des voies de desserte devra permettre la collecte des ordures ménagères.

### **Les équipements de superstructure**

L'équipement communal répond aux exigences scolaires, sportives, de services, ainsi que du commerce de proximité sous la forme d'une épicerie multiservices.

L'accessibilité du Bourg et le développement résidentiel sont des atouts pour le renforcement du rôle fédérateur du Bourg et les compléments d'équipements.

Les pôles secondaires de Bernou et Lestrade doivent être complétés tout en respectant leur caractère local à l'égard du pôle principal du Bourg.

- **Les extensions de l'urbanisation rendront nécessaire l'augmentation de l'accueil des équipements scolaires et sportifs, sous la forme d'extension ou d'implantations nouvelles.**
- Une réflexion est engagée sur une structure **d'accueil de personnes âgées**
- Une réflexion est engagée sur une structure **d'accueil des enfants en bas âge** qui pourrait faciliter l'implantation de jeunes ménages.

## 5. Environnement

La protection des ressources naturelles et notamment de l'eau et la protection contre les nuisances sont énoncées ci-dessus sur les principes d'aménagement de l'espace.

### La consommation d'énergie

Offrir à la fois des possibilités d'implantation d'activités économiques et touristiques et d'habitat c'est ouvrir à une partie des actifs la possibilité de travailler à proximité du lieu de résidence et de réduire les déplacements domicile - travail.

### Les contraintes de protection contre les risques naturels et technologiques seront respectées :

Le risque inondation consigné ci-dessus sur les principes d'aménagement de l'espace en tant que servitude d'utilité publique.

**Les risques de glissement de terrain** sur le village de Gumond-Le Peuch Rougier, sur les versants de La Roche Haute, La Roche Basse et Lavarde et sur les bords de la Vézère à La Nadalie.

**Les risques technologiques liés aux barrages** de Monceau la Virolle, Chasteaux et la Couze.

Les risques de catastrophes naturelles tels ceux qui ont concerné Saint Pantaléon les dernières 20 années : tempête, inondations, les mouvements de terrain et coulées de boue.

### Écologie

Les menaces sur l'environnement, en ce qui concerne les zones humides, les bocages et corridors biologiques, les milieux spécifiques responsables de la diversité biologique seront prises en compte.

- **Assurer les relations de continuité entre les milieux**, de façon à conserver la diversité biologique de la flore et de la faune, notamment sur les secteurs classés en ZNIEFF le long de la Vézère, le secteur des Gravières et les boisements des vallons et des coteaux.

### • Les secteurs à préserver au titre de la protection de l'environnement

#### Les milieux humides :

- la Vézère, et notamment les secteurs classés en ZNIEFF tout le long de la vallée et sur les sites des étangs
- les vallons qui descendent des coteaux vers La Vézère.
- les prairies humides
- les prairies inondables

#### Les milieux ouverts :

La grande plaine, dont une grande partie est située dans une zone d'extension des crues, est constituée par des prairies naturelles et par des cultures.

Les prairies sur les coteaux

#### Les forêts :

- Le Gros Bois
- Le Bois de Gratte Lièvre
- Bois Roube
- Le vallon du ruisseau de Saint Pantaléon
- El Coustal
- Boisements fragmentaires des rebords du plateau

## 6. Paysages

**Affirmer le double caractère urbain et rural de la commune.**

**Affirmer la spécificité paysagère du site :**

- **L'unité paysagère de la plaine de la Vézère, des pieds de coteaux à ses abords et des coteaux naturels et agricoles découpés par des vallons boisés**
- Préserver les lignes de crête et les points de vues panoramiques  
Eviter la banalisation de l'espace en préservant les essences locales.
- **Garder l'identité du Bourg et villages par la valorisation du patrimoine bâti et des espaces naturels intermédiaires.**

**Secteurs à protéger au titre de la qualité des paysages**

- **La vallée de la Vézère**
- **Le site du confluent** menacé par le passage de l'A89 en viaduc
- **Le site des étangs et des Gravières**
- **Les massifs boisés** sur les versants des coteaux et sur les vallons
- **Les crêtes**
- **Les coteaux**
- **Les points de vue de la Roche Haute, de Gumont, de l'entrée de la plaine par la D152 à l'est**
- **Les lisières du Bourg**
- **Les villages traditionnels doivent garder leur identité et éviter de perdre leurs contours dans la continuité bâtie sur les espaces naturels qui leur sont intermédiaires.**

**Valoriser la vallée de la Vézère**

Les secteurs à préserver au titre du paysage et de l'environnement concernent la vallée de la Vézère déployée le long des vallons affluents, vers les massifs boisés et les prairies agricoles des coteaux.

Cette trame d'espaces naturels est complémentaire des possibilités de développement.

La vallée est un fil conducteur qui relie différents sites remarquables : le confluent entre la Corrèze et la Vézère et le site protégé des deux ponts des Granges ; le village patrimonial des Granges, le site panoramique de la Roche Haute, le centre Bourg, son église sur la place plantée de platanes, l'ensemble de granges anciennes, des équipements, la plaine des jeux, les gravières, les étangs, le quartier de Bernou et le Bourg de Larche.

Dans le sens transversal, les vallons des ruisseaux nombreux qui débouchent sur la rivière conduisent, à leurs sources, aux espaces boisés sur les coteaux.

C'est l'ensemble de la commune qui s'ouvre ainsi à la connaissance et aux pratiques de découverte et de promenade, en alternant les milieux et les paysages ouverts de la vallée et de la plaine, les paysages plus fermés des vallons et, sur les coteaux, les paysages fermés des ensembles boisés, les paysages ouverts des prairies.

L'aménagement voué aux loisirs, à la promenade et à la découverte de la nature est également un réseau de circulation pour piétons et cyclistes, alternatif à la voiture automobile.



Le « projet-nature » de valorisation de la vallée de la Vézère, de ses abords et de ses affluents dans la traversée de Saint-Pantaléon, en fait une destination de loisirs et promenades pour l'ensemble de l'agglomération.

L'A89, N89 et sa déviation donnent au site visibilité et accès immédiats.

Il suppose une voie « verte » de promenade et de circulation de cycles le long des rives, entre des pôles d'intérêt de patrimoine naturel, patrimoine bâti, loisirs et secteurs d'intérêt écologique protégés.

Ce projet s'appuie notamment sur quatre sites :

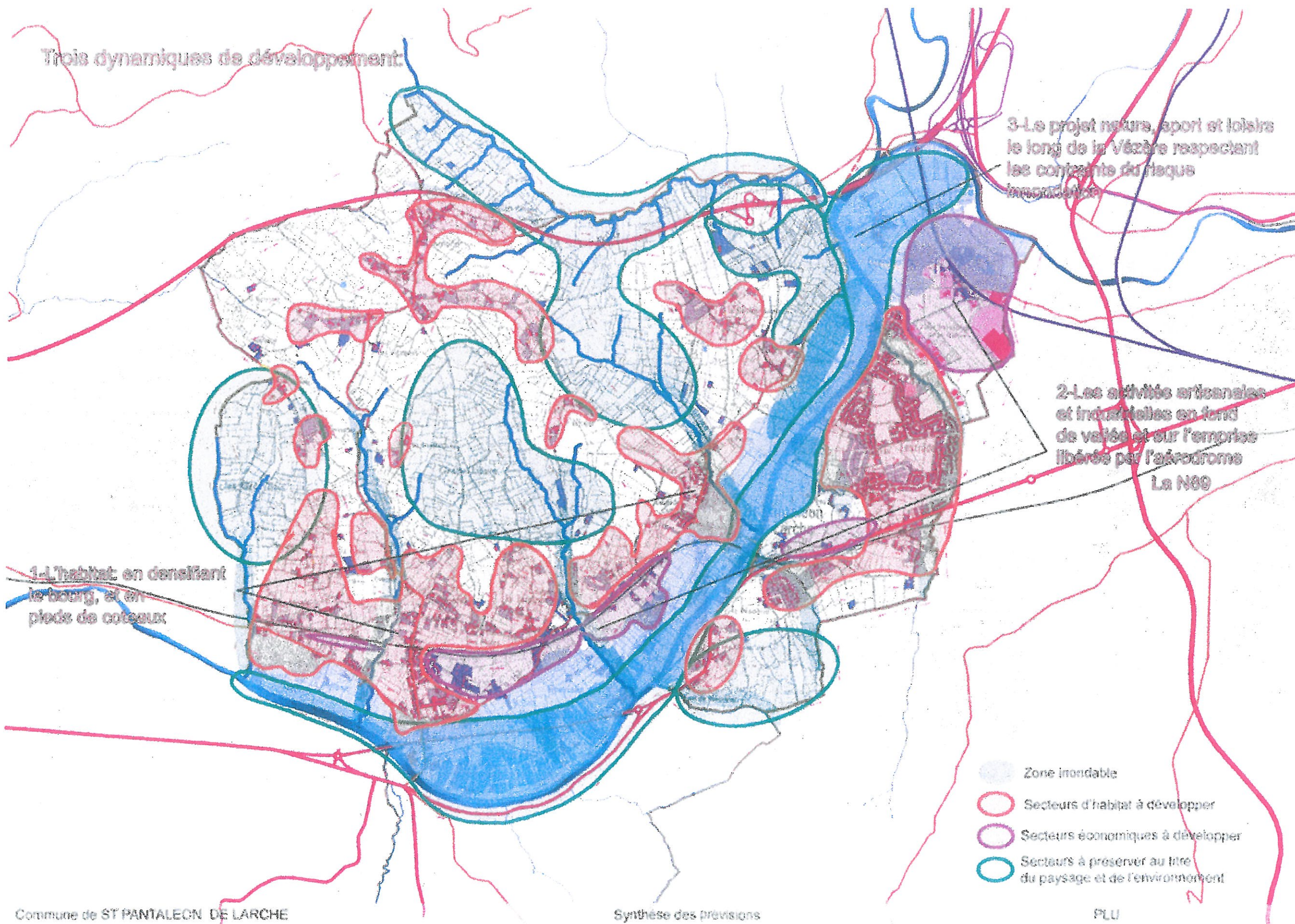
- Le Confluent, qui comprend des équipements sportifs
- La plaine de jeux aménagée et étendue ; une passe à canoë y est envisagée
- Le projet nautique du Bourg
- Les anciennes granges du Bourg aménagées en site d'expositions et événements.
- Les Gravières, des parcours de pêche, un site naturel préservé, des parcours de promenade.

Le site du Confluent et des Granges, aménagé en site de sports-loisirs à proximité des secteurs d'activités et de la grande distribution, est le complément d'un pôle d'échanges multiples, une occasion d'allier le caractère contemporain et l'aménagement de qualité pour l'agrément des espaces publics et le développement des implantations privées.

Le projet nautique met le site en relation de complémentarité avec le Lac de Causse, et contribue à affirmer la vocation touristique d'un secteur à l'entrée de l'agglomération de Brive.

La valorisation de la Vézère, de ses affluents et de leurs abords dans la traversée de Saint-Pantaléon se raccorde aux différents projets sur les communes de Brive, Malemort, Varetz et Saint-Viance sur le bassin de la Vézère, de la Corrèze et leurs affluents, de façon à constituer un réseau de sites de loisirs et de promenades, accessibles par des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, sentiers piétonniers, cycles, transports collectifs.







# **SAINT PANTALEON DE LARCHE**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Juillet 2006**

## **II Analyse de l'état initial de l'environnement**

## A. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. Le milieu physique

#### **Géologie**

##### *carte «géologie »*

Saint-Pantaléon de Larche se situe à l'extrême ouest du bassin sédimentaire de Brive, qui résulte de l'effondrement des reliefs du Massif Central ajusté dans le détail par des glissements de terrains, peut-être encore actuels, et son comblement par sédimentation gréseuse sur la bordure granitique.

Au-delà de la limite départementale, la vallée de la Vézère sera bordée au sud par des formations calcaires et au nord par le horst de Châtres, secteur complexe qui assure la transition entre le bassin de Brive et le Périgord.

La commune de Saint-Pantaléon de Larche est constituée de deux massifs gréseux séparés par la vallée de la Vézère, où se développent les formations alluviales.

#### **Les roches sédimentaires**

Le grès, roche sédimentaire formée de sable et de débris solidifiés, est présent sur la majorité du territoire de la commune de part et d'autre de la rivière sous la forme dominante du grès rouge de Brive (r1d sur la carte), utilisé traditionnellement comme matériau de construction. Sur les bordures de la plaine alluviale de part et d'autre du ruisseau de Renaudet, d'autres formations de grès sont présentes :

Le grès à Walchia (r1c sur la carte), très gris, qui présente des débris charbonneux, localisés également au bord du ruisseau du Grand Rioux à la limite de Varetz, dénote la proximité de pentes couvertes de conifères.

Le grès de Brignac (r1e sur la carte), formation de grès et d'argiles gris vert, intercalée dans le grès rouge de Brive, dont elle ne diffère que par la couleur.

Le calcaire est représenté, au milieu du grès rouge, par

- un secteur calcaire carbonaté (r1dC sur la carte), sur lequel a pris place la D69, en bordure du village de Gumond
- le calcaire de Saint-Antoine (r1b sur la carte), formé d'une alternance de bancs carbonatés et de schiste, le long du ruisseau du Grand Rioux à la limite communale nord-est.

Les alluvions anciennes et des cônes de déjection récents suivent les cours de la Corrèze et de la Vézère, comme des témoins importants de l'évolution des vallées.

Les alluvions et colluvions récentes et modernes (Fz sur la carte) sont situées en bordure directe de la Vézère, sur les deux rives.

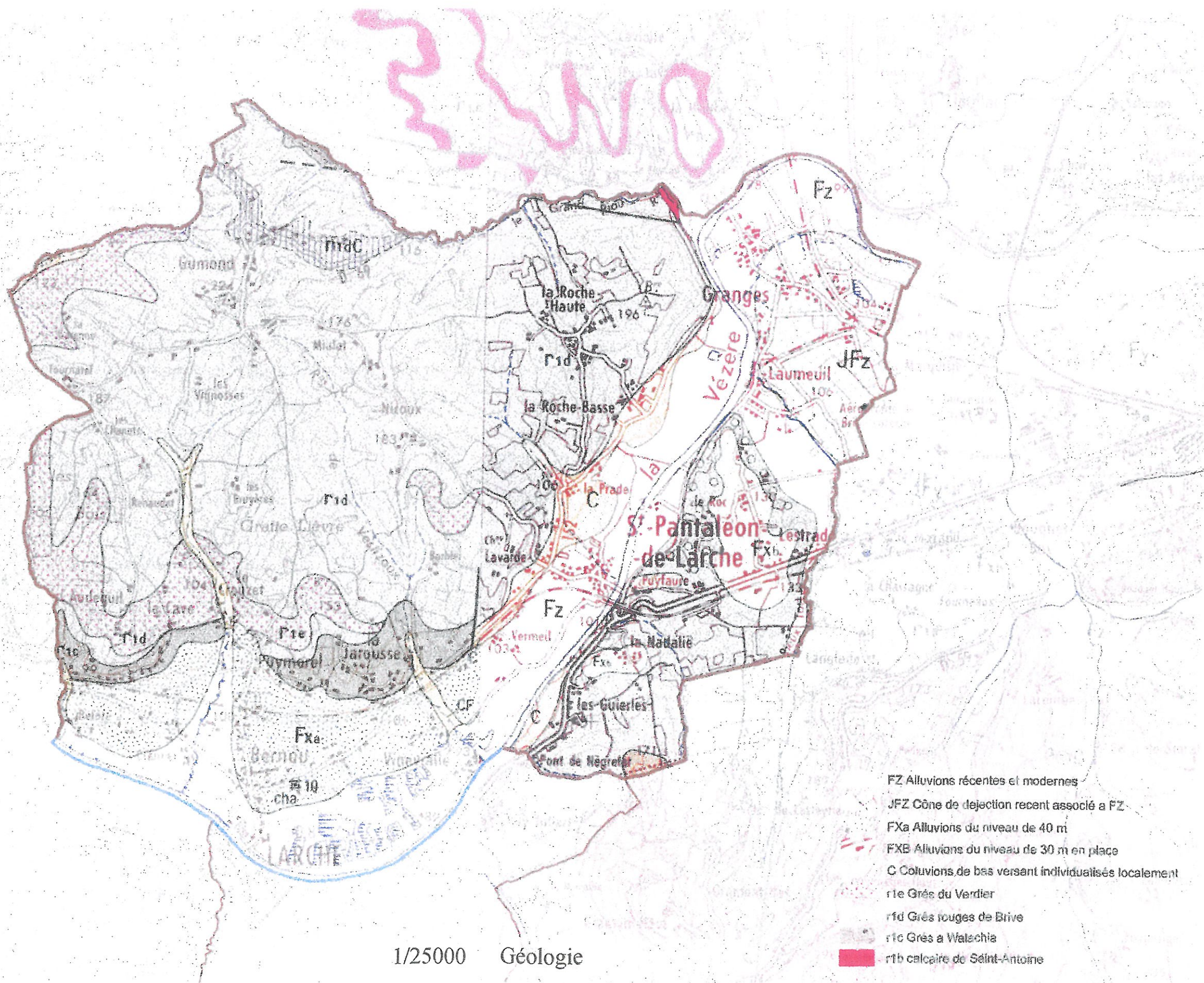
Les colluvions des bas versant (C sur la carte) marquent les limites entre les massifs de grès et la plaine alluviale et remontent sur les vallées secondaires des affluents.

Sur le site du confluent entre la Corrèze et la Vézère se situe un cône de déjection récent (JFz sur la carte).

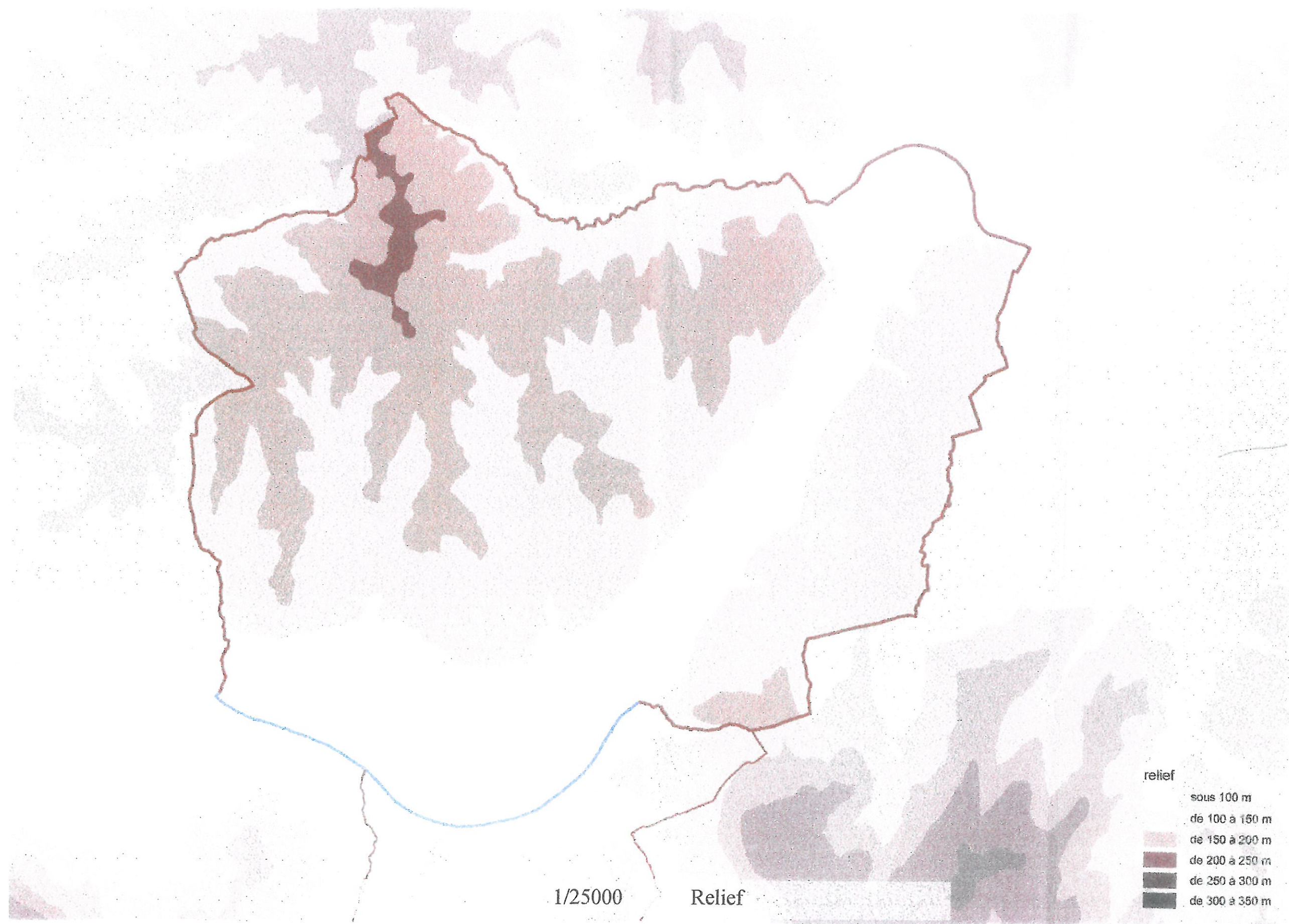
Aux abords des étangs et de part et d'autre du ruisseau du Renaudet, les alluvions récentes de basse terrasse de niveau 8 à 10m (Fxa sur la carte) prennent la forme de limons à quartz.

Sur la rive gauche de la Vézère, le plateau de grès rouge de Brive (r1d sur la carte), présente d'exceptionnelles poches géologiques disséminées en lambeaux, composées d'alluvions récentes de niveau 3 à 5m (FXb sur la carte), sous la forme de limons à galets et à quartz.









### **Les ressources minérales**

Au Bernou une recherche de charbon fut entreprise, compte tenu de la proximité des gisements houillers de Cublac. Le puits a montré des passages houillers, mais n'a pas été approfondi.

### **Les sols**

La porosité détermine la circulation de l'eau,

La perméabilité détermine l'infiltration de l'eau,

La profondeur détermine la possibilité de l'assainissement non collectif,

L'hydromorphie désigne un engorgement plus ou moins permanent, par la présence d'une couche imperméable à faible profondeur et par les remontées capillaires de la nappe superficielle.

On peut distinguer diverses qualités de sols à travers la structure géologique de la commune de Saint Pantaléon de Larche :

Les colluvions faiblement lavées, le long des ruisseaux, de perméabilité faible et traces d'hydromorphie

Sols bruns moyennement profonds lessivés, sur les pentes relativement faibles, de porosité faible et traces d'hydromorphie

Sols bruns profonds sur les pentes moyennes, de faible perméabilité et traces d'hydromorphie.

Sols alluvionnaires, de faible épaisseur, de faible porosité et traces d'hydromorphie.

Les sols de la commune obligent à la mise en place de sol reconstitué ou de lits filtrants à flux vertical drainés pour l'assainissement non collectif.

### **La stabilité des sols**

L'étude réalisée par sur les risques de glissement de terrains est en cours sur le bassin de Brive identifie des risques de glissement de terrain sur le village de Gumond-Le Peuch Rougier, sur les versants de La Roche Haute, La Roche Basse et Lavarde et sur les bords de la Vézère à La Nadalie.

### **Relief**

#### *carte «relief»*

Sur la bordure ouest du Bassin de Brive, le plateau de Saint-Pantaléon de Larche, entaillé par la large vallée de la Vézère, s'élève progressivement vers le nord et vers le sud, entre les cotes 100 IGN dans la vallée de la Vézère et les cotes 150 à 300 IGN sur les coteaux.

Le relief du plateau est entrecoupé par un éventail de petites vallées des affluents de la Vézère, dans une alternance des lignes de crête et des vallons.

De l'ouest à l'est, la ligne de crête sur la cote 200 IGN, définit le plateau au nord de la commune. A extrême nord, le village de Gumond est le point de plus haut de la commune et offre un point de vue remarquable sur les alentours.

Le plateau sud, le premier contrefort des reliefs qui montent sur les communes voisines de Larche et Lissac sur Couze, vers le causse, est défini, sur la cote 150IGN par la ligne de crête du quarter de Lestrade

Sur les rebords du plateau et sur les vallons des affluents, les pentes boisées peuvent atteindre de 40 à 60%, les plus prononcées sur l'éperon rocheux en projection sur la rive droite de la confluence entre de la Vézère et la Corrèze, en alternance des secteurs aux pentes plus douces entre 5 et 15%







## **Hydrographie**

carte «hydrographie »

### **Le bassin versant**

La commune de Saint-Pantaléon-de-Larche s'inscrit dans le bassin Dordogne Vézère.

La Vézère prend sa source juste à côté de celle de la Vienne, à 970 m d'altitude sur les flancs du Puy Pendu et dans la tourbière du Longeyroux. Elle se jette à 60 m d'altitude dans la Dordogne au terme d'un parcours de 210 km dont 8,5 km à Saint-Pantaléon-de-Larche.

Le plus important de ses affluents est la Corrèze, qui prend sa source au Puy Chabrol à 920 m d'altitude et se jette dans la Vézère à 98 m d'altitude, après avoir parcouru 95 km. La confluence entre la Corrèze et la Vézère constitue la limite nord-est de la commune.

Les bassins versants de la Vézère et de la Corrèze représentent respectivement une superficie de 1289 km<sup>2</sup> et 1155 km<sup>2</sup> en amont de la confluence (soit 2444 km<sup>2</sup> au total).

La grande plaine de Saint-Pantaléon-de-Larche, orientée du sud ouest au nord est, est occupée par la vallée de la Vézère, à partir de la confluence avec la Corrèze.

La Vézère et ses nombreux affluents forment un réseau hydrographique dense.

Outre la Corrèze, 9 affluents drainent la commune, dont 6 sur la rive droite et 3 sur la rive gauche.

Rive droite, de l'ouest vers l'est,

- sur la première vallée transversale nord – sud et sur la limite communale avec Mansac, coule de ruisseau de la Chaize, qui reçoit en amont le ruisseau de Pradeix.
- sur la deuxième vallée transversale nord-sud coule le ruisseau de Cramier, qui reçoit en amont le Renaudet et le Crouzet.
- sur la troisième vallée transversale orientée du nord au sud-est, coule le ruisseau de Vertizoux, qui reçoit en amont le Gratte-Lièvre et le Barbier.
- sur la quatrième vallée, orientée du nord ouest au sud est, coule ruisseau de Saint-Pantaléon, qui reçoit en amont le Curemontes.
- Sur la cinquième vallée, orientée de l'ouest vers l'est, coule le ruisseau du Grand Rioux, qui marque la limite de la commune avec Varetz.
- Un sixième cours d'eau, intermédiaire, le ruisseau de Pisse-Vache, est plus court et s'enfouit au passage de la D152 pour resurgir au-delà de la plaine juste à son embouchure sur la Vézère.

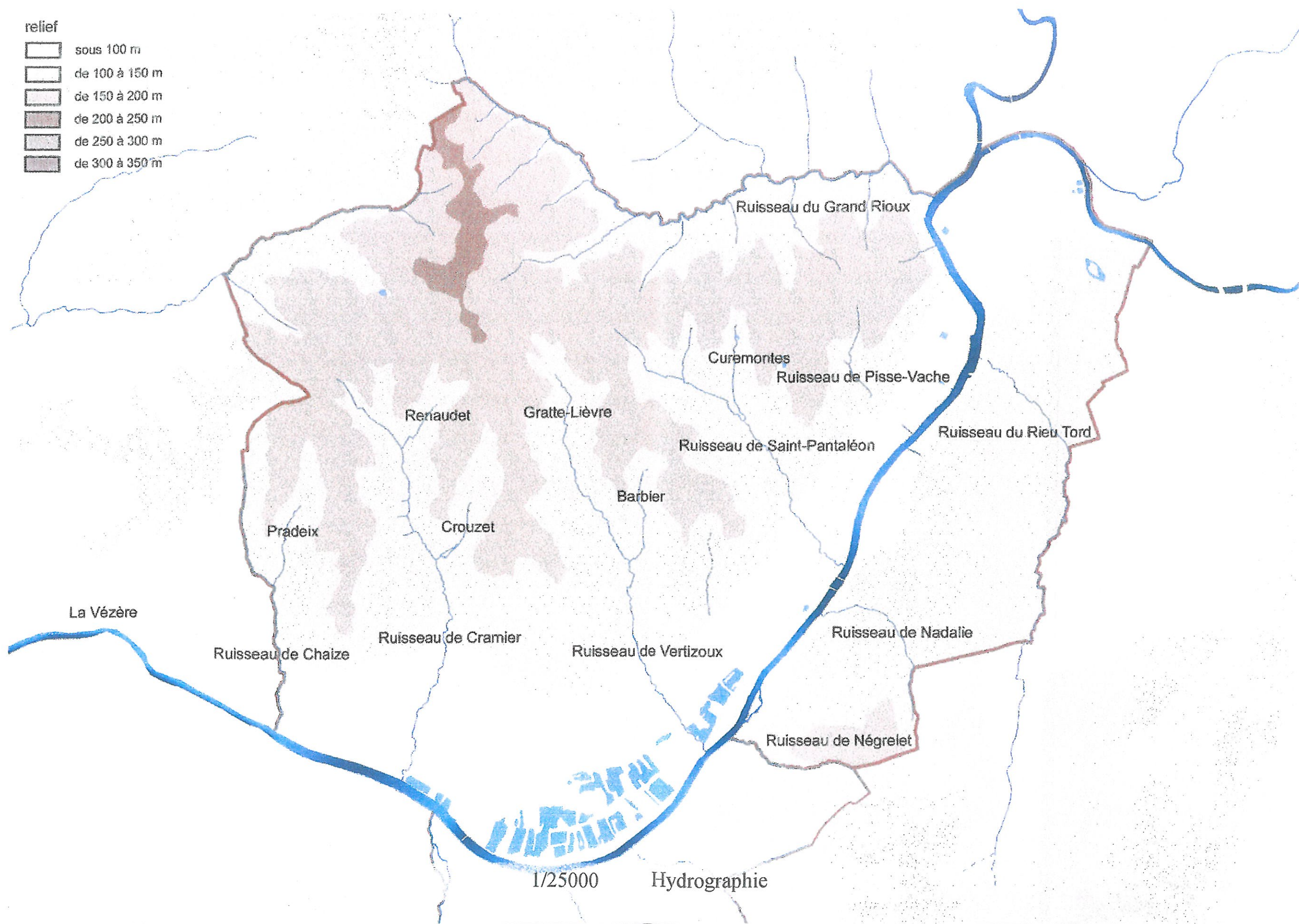
La limite communale avec Mansac est marquée, au nord ouest, par le ruisseau de la Besse, qui s'oriente vers la Vézère en aval du territoire de Saint - Pantaléon de Larche

Sur la rive gauche, les vallées transversales reçoivent les eaux successivement, de l'ouest vers l'est :

- du ruisseau de Négrelat, à la limite de la commune de Larche
- du ruisseau de Nadalie, qui se déverse sur la Vézère à proximité de pont de chemin de fer et marque la limite communale avec Brive-la Gaillarde.
- du ruisseau du Rieu Tord, qui marque la limite communale avec Brive,
- de la rivière Corrèze, à la limite de la commune d'Ussac

La plaine alluviale se développe sur une largeur moyenne de 500 m à 600 m, pouvant atteindre plus de 800 m par endroits.

Le lit de la Vézère est resté naturel, avec des berges taillées dans les alluvions sableuses et maintenues par le système racinaire du rideau de végétation qui le borde. La largeur en crête de berge est de 50 m à 60 m.



1/25000

Hydrographie



Les formations gréseuses du bassin de Brive sont de nature imperméable ; les sources y sont nombreuses mais de faible capacité, le ruissellement domine et occasionne un fort ruissellement en période humide, de novembre à mai et un faible soutien des étiages en période sèche, de juin à octobre en raison de la faible capacité des aquifères.

### **Régime hydrologique et risques d'inondation**

Le régime hydrologique est de type pluvial tempéré océanique avec un contraste marqué hautes et basses eaux.

Les débits moyens inter annuels de la Vézère et de la Corrèze en amont de la confluence sont respectivement de 28 m<sup>3</sup>/s et 25 m<sup>3</sup>/s. Celui de la Vézère en aval de la confluence est de 53 m<sup>3</sup>/s.

Les étiages caractérisés par le débit mensuel minimum de période de retour 5 ans, sont de 3,1 m<sup>3</sup>/s et 2,7 m<sup>3</sup>/s respectivement pour la Vézère et la Corrèze en amont de la confluence, et de 5,8 m<sup>3</sup>/s pour la Vézère en aval de la confluence.

Les crues sont fréquentes sur la Vézère mais la crue du 4 et 5 octobre 1960 a été exceptionnelle et est considérée comme la plus forte connue. Cependant, d'autres inondations importantes ont eu lieu, comme celles de 1944 et 1982.

Plus de 60 % des crues maximales annuelles surviennent durant les trois mois de décembre, janvier et février. Les crues « d'hiver » sont caractérisées par un débit de base assez soutenu (période de hautes eaux) et des durées pouvant être assez longues. Leurs débits peuvent être renforcés par la fonte des neiges et mobilisent donc des volumes importants d'eau.

La crue de 1960 s'est produite au mois d'octobre à la suite de pluies très intenses.

Caractérisée par une montée et une décrue très rapides, elle illustre un type de crue « d'été » ou « d'automne », rare mais brutale et d'un débit de pointe très élevé.

### **Zones Inondables**

En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative à la prévention des risques majeurs, un Plan de Prévention du Risque naturel Inondation (P.P.R.) du Bassin de la Vézère a été prescrit et approuvé par arrêté préfectoral le 29 août 2002.

Les crues de référence de l'étude sont :

- ❖ la crue de 1960 sur la Vézère, la Logne et le Maumont
- ❖ La crue de 1963 sur la Loyre
- ❖ La crue centennale sur la Loyre

**Les objectifs du P.P.R.I.** sont, outre l'amélioration de la sécurité des personnes et des biens, de conduire une action de gestion globale du bassin versant.

Il définit un secteur d'expansion des eaux de la Vézère, dispositif qui permet de ne pas remettre à l'aval les conséquences des crues. L'étendue de ce secteur diminue considérablement les possibilités de construction sur la plaine.

Le P.P.R. I est basé sur les principes suivants :

- Dans les zones soumises aux aléas les plus forts, interdire toute construction nouvelle
- **Dans les zones où les aléas sont moins importants, réduire la vulnérabilité des constructions éventuellement autorisées**
- Contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues.
- **Éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau, hors des lieux fortement urbanisés**
- Sauvegarder l'équilibre des milieux et la qualité des paysages

**Les dispositions du P.P.R.I** s'appliquent aux occupations et utilisations du sol et ce, sous certaines conditions et en fonction des zones :

#### Zone rouge

Application aux biens et activités actuels :

- ❖ Entretien
- ❖ Surélévation
- ❖ Extension des constructions existantes lors que la surélévation se révèle impossible
- ❖ Reconstruction
- ❖ Changement d'affectation sans augmenter le nombre de personnes exposées
- ❖ Mise aux normes des bâtiments d'élevage
- ❖ Affouillement et réaménagement des plans d'eaux et anciennes gravières pour la mise en valeur écologique, paysagère ou touristique

Applications aux biens et activités futures et notamment :

- ❖ Réduire les risques inondation
- ❖ Parcs, jardins, stationnements, sports et loisirs dont les locaux techniques
- ❖ Cultures et pacages
- ❖ Voirie et infrastructure
- ❖ Plantations d'arbre de haute tige
- ❖ Piscines
- ❖ Mise en valeur des ressources naturelles
- ❖ Épuration des eaux usées
- ❖ Passerelles piétonnes

#### Zone bleue

##### Interdits

- ❖ Installations à risque, dangereuses, toxiques
- ❖ Remblaiement
- ❖ Parking souterrain
- ❖ Affouillements
- ❖ Établissements d'hébergement
- ❖ Terrains de camping
- ❖ Cimetières
- ❖ Reconstruction d'un édifice détruit par inondation
- **Autorisés sous conditions**
- **remblais**
- ❖ planchers surélevés fonction des cotes de référence
- ❖ réseaux techniques
- ❖ résistances des fondations
- ❖ ouvrages de franchissement des cours d'eaux destinés aux piétons et deux roues
- ❖ réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement
- ❖ citernes
- ❖ stockage
- ❖ piscines

#### Les zones à risque.

- **La zone rouge : l'inconstructibilité est la règle générale**
- A Saint-Pantaléon la zone rouge est de grande étendue et concerne :
- Des secteurs naturels ou agricoles
- Les secteurs urbanisés le long de la rive droite de la Vézère comprenant : la Roche



Basse, le Terme, Vinnevialle, Bernou, Cramier, Belote

- La rive gauche de la Vézère dans la partie est de la commune, comprenant notamment les Granges au droit du confluent avec la Corrèze.

• **La zone bleu foncé : les centres urbains se situant en zones d'aléas forts, soumis à une réglementation comparable à celle de la zone rouge avec de légères adaptations,** toute création de logement est interdite, la surélévation, extension, reconstruction, changement d'affectation pourront être autorisés sous réserve de prescriptions adaptées.

La zone bleu foncé correspond au Bourg ancien.

• **La zone bleu claire : la constructibilité sous conditions est la règle générale. En centre urbain, où l'intensité du risque est plus faible, des projets nouveaux pourront être autorisés sous réserve de prescriptions adaptées.**

La zone bleu clair correspond à des secteurs discontinus :

- Les secteurs à l'est de la commune de part et d'autre des voies ferrées, en zone d'activités et zone d'habitat

- Le bourg de Saint-Pantaléon,

- la zone d'activités de Vermeil

- Au Bernou et à la Monerie, sur les lisières de la route D152, en zone d'habitat et d'activités.

### **Impacts du PPRI sur le développement de la commune**

La zone rouge couvre une partie des zones NA de la carte communale, notamment à l'est du Bourg et des zones NA et Uxr autour de la zone d'activités de Vermeil, dont l'extension est prévue sur le Schéma Directeur.

D'une façon générale, l'étendue de la zone rouge restreint les possibilités de construction sur la plaine.

En outre, la situation du Bourg de Saint Pantaléon sur la zone rouge contraint les projets de réhabilitation du patrimoine.

### **Les objectifs du SDAGE Adour-Garonne**

#### **Les bassins versants**

Le territoire communal est drainé entièrement par le bassin de la Vézère et ses affluents.

La commune de Saint Pantaléon de Larche participe de la qualité générale de la ressource en eau en particulier dans les domaines :

#### **A) GESTION ET PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES**

**Les zones humides** sont définies par le SDAGE comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. »

Transition entre la terre et l'eau, elles présentent une forte potentialité biologique, une faune et une flore spécifiques et ont un rôle de régulation par l'écoulement et l'amélioration de la qualité des eaux »

Elles concernent les abords de la Vézère, en partie classés ZNIEFF et intégrés au programme NATURA 2000, les abords des affluents, la zone d'extension des crues classée zone rouge du PPRI.

#### **Protection des écoulements**

Préserver les cours d'eau et leurs abords.

#### **L'entretien des cours d'eau**

Le Syndicat de la Vézère prend en charge le contrôle de l'état des berges de la Vézère.

Si l'entretien des fossés le long des routes revient à collectivité de tutelle, la Commune ou le

Conseil Général, celui des ruisseaux et fossés à l'intérieur des parcelles revient aux propriétaires riverains.

Les règles de l'art voudraient que ce soit conservé un taillis et non pas des arbres en fût. Faute d'entretien approprié, les berges sont susceptibles de s'affaisser. Même si les méthodes

## B) GESTION QUALITATIVE DE LA RESSOURCE EN EAU

### Assainissement

La commune de Saint Pantaléon de Larche dispose d'un plan de zonage d'assainissement approuvé en 2002, faisant suite à une étude de schéma directeur d'assainissement. La carte de zonage a été modifiée en 2002 et en 2004 par des extensions du réseau d'assainissement.

L'étude de schéma directeur d'assainissement identifie les secteurs permettant le mode d'assainissement individuel, tout en définissant les filières rendues nécessaires par la composition et la structure des sols de la commune qui obligent selon la localisation à la mise en place de sol reconstitué ou de lits filtrants à flux vertical drainés pour l'assainissement non collectif.

En outre, il est à signaler la réalisation en cours sur la commune de Saint Pantaléon de Larche d'une station d'épuration de la Communauté d'agglomération de Brive, dont la livraison est prévue pour août 2007, qui constitue une innovation dans le traitement de l'eau, de façon à réduire le volume de boue, outre le traitement le air interne à la station et la mise en valeur paysagère du site.

### Le recueil des eaux pluviales

Le relief détermine les bassins versants. Le recueil des eaux pluviales se fait dans les secteurs agricoles et naturels et en partie sur les secteurs urbanisés par l'intermédiaire d'un réseau des fossés et des bassins d'orage « naturels ».

Le relief marqué des coteaux et la nature imperméable des sols naturels produisent des effets de ruissellement intensifiés par l'imperméabilisation.

Par conséquent, l'aménagement devra chercher à limiter les surfaces imperméabilisées.

En fonction de la perméabilité du sol et de la capacité des réseaux récepteurs, le système d'assainissement devra privilégier l'infiltration directe dans le sol et sur place des rejets conformes aux normes de qualité, éventuellement par l'intermédiaire de bassins de traitement et de fossés, ainsi que l'éventuelle réutilisation de l'eau pour des usages adaptés.

Le maintien de la qualité des eaux pluviales suppose que le mélange d'eaux souillées ou de tout produit y soit strictement interdit, et que les eaux provenant des voiries, aires de stationnement et de manœuvre soient épurées au moyen d'un décanteur / déshuileur.

Quand les conditions techniques contraignent au choix du raccordement des eaux pluviales sur le réseau collecteur, la rétention des eaux pluviales en amont et le contrôle du débit de reversement sur les réseaux sont nécessaires.

### Qualité des eaux

Selon l'agence de bassin, la qualité des eaux de la Vézère dans l'aire d'étude est de 2 (passable), avec des niveaux de pollution parfois importants, attribuables selon le cas aux rejets industriels, aux rejets domestiques et à l'agriculture. La période critique est l'été ou l'étiage est accentuée par des prélèvements pour l'irrigation.

L'objectif de qualité des eaux pour la rivière est de 1B (bonne). Un contrat de rivière a été signé en 1985 sur la Vézère qui comprend un programme de dépollution en cours.

La Vézère, sur sa partie aval constitue un axe de migration pour le Saumon atlantique, pour les Lamproies et la Grande Alose

## C) GESTION DES RISQUES DE CRUES ET D'INONDATIONS

La zone d'extension des crues de la Vézère est classée zone rouge du PPRI.

## D) ORGANISATION DE LA GESTION INTEGREE

La Vézère et ses abords font l'objet de pratiques liées aux loisirs.

Les étangs sont utilisés pour la pêche. Un passage à saumon est aménagé.

La Plaine des jeux est attenante à la Vézère.

Des chemins ruraux longent la Vézère par intermittence et relient la Vézère aux bois des plateaux le long des vallons affluents.

La Vézère longe les sites repères sur la commune, dont le centre-bourg et les étangs.

### **Barrages**

Le haut bassin de la Vézère est équipé d'ouvrages de production électrique qui peuvent influencer l'hydrologie de la rivière en période ordinaire ou d'étiage. En période de crue, l'influence de la gestion des barrages est moins nette.

Deux barrages de retenue à Montceau-la-Virolle et à 5 km en amont de Treignac, troublent le cours inférieur du fait de leur fonctionnement par éclusées. Cependant, un barrage de compensation en amont du Pont de Peyrissac a permis de diminuer l'amplitude fâcheuse de ces éclusées.

Enfin les gorges du Saillant abritent une série de barrages de régulation et de prise d'eau. La commune est soumise aux risques inhérents aux barrages de Monceau la Virolle, Chasteaux, de la Couze et du Saillant.

### **Le climat**

Sous l'influence océanique comme l'ensemble du Limousin, le bassin de Brive constitue cependant un milieu original non seulement par ses paysages mais aussi par son climat aux affinités aquitaines plus marquées que dans le reste de la région, ce qui se traduit par des étés plus chauds et orageux.

Les vents dominants, humides et tièdes, proviennent de l'Atlantique, de l'ouest et du sud-ouest et apportent la pluie et des orages. Le vent du nord est sec et amène le beau temps en été et le froid en hiver.

Les températures moyennes annuelles se situent autour de 11° C.

La pluviométrie annuelle se situe entre 800 mm et 900 mm. Les pluies s'étalent sur 120 à 150 jours. Elles sont bien réparties avec un léger maximum en saison froide, mais elles peuvent être irrégulières d'une année sur l'autre.

La vallée de la Vézère est souvent voilée par les brumes.

### **La qualité de l'air**

Les pollutions atmosphériques susceptibles de porter atteinte à la santé, à la végétation et aux bâtiments, essentiellement issues des activités humaines ont depuis les années 1980 sensiblement diminué au niveau national compte tenu de la diversification des sources d'énergie, et des installations résidentielles et industrielles.

Cependant, pendant la même période les émissions dues aux transports se sont fortement accrues et le transport se trouve à l'origine de 90% des émissions de plomb et du tiers de celles de gaz carbonique.

En effet, si les améliorations sur les voitures et la qualité de l'essence ont permis de réduire certaines pollutions, elles ne compensent pas la croissance induite par le nombre croissant de véhicules.

Le suivi de la qualité de l'air sur l'agglomération

Le réseau de surveillance de la qualité de l'air par le réseau ARQAL du Limousin a mis en place dans le centre de l'agglomération de Brive une station de mesure permettant de quantifier la pollution de fond, émise d'une manière générale par les activités humaines au niveau du sol ou à faible altitude.



La qualité de l'air surveillée ne révèle pas de problèmes de pollution spécifique. Les objectifs de qualité sont respectés, sauf pour l'ozone en période estivale.

La part des émissions dues aux industries est basse.

La part des émissions polluantes dues aux véhicules automobiles et notamment les voitures individuelles est la principale responsable de la pollution dans l'agglomération de Brive où, si les valeurs moyennes sont relativement basses, les pics horaires peuvent correspondre au premier niveau d'alerte, sans comporter toutefois aucun risque sanitaire.

Sans disposer de mesures de la pollution atmosphérique sur la commune, le trafic routier important sur la N89, qui était de 13 000 véhicules par jour en 1999 est un indicateur de la pollution potentielle.

Par ailleurs, l'usine de traitement et d'incinération des déchets implantée sur le territoire de Saint Pantaléon de Larche fait l'objet d'une mise aux normes de l'incinérateur en référence à l'arrêté ministériel du 22 septembre 2002, ayant pour objet l'amélioration du traitement afin de contrôler la composition des rejets gazeux. La fin des travaux est prévue pour décembre 2005.

## **2. Le milieu naturel**

*carte «végétation»*

### ***La végétation***

Les zones naturelles recouvrent la majeure partie du territoire communal.

La commune de Saint-Pantaléon-de-Larche présente deux types différents de végétation correspondant à son relief et son substrat géologique :

Les plateaux et les pentes de vallons reçoivent des boisements mélangés de feuillus : des chênes principalement, accompagnés de charmes, acacias, platanes... L'absence de plantations explique la quasi-disparition des châtaigniers. Les plantations arboricoles existantes sont généralement de peupliers. La part des résineux est très faible dans le boisement en raison d'absence de campagne de reboisement et leur manque d'adaptation au climat (gels fréquents).

Les massifs boisés couvrent plus de 700 ha, environ 30 % de la superficie communale.

Par ailleurs, le ripisylve qui souligne les cours d'eau, les bosquets épars, les sujets isolés, les haies bocagères, les alignements et les rideaux d'arbres sur les prairies contribuent également de manière non négligeable à la couverture végétale.

Les bas des vallons et de la vallée de la Vézère sont des zones humides comportant une flore particulière : aulnes, ormes, frênes, bouleaux. Des plantations de peupliers se distinguent sur la plaine. Des roseaux, sans constituer de vraies roselières, polluent la qualité des herbes des prés.

Dans la grande plaine, des rideaux d'arbres soulignent la rivière, les ruisseaux et tout particulièrement les étangs du site des Gravières.

### ***La faune***

La Vézère, avec son ripisylve, les prairies ouvertes de la plaine, en partie inondables et humides et les bois et forêts des vallons et rebords des plateaux constituent, de façon complémentaire, des milieux très accueillants pour le développement de la faune.

### Mammifères

Le gibier sauvage est représenté par des chevreuils, lapins, sangliers de passage et des lièvres sur les coteaux.

Les petits mammifères sont nombreux : mulots, musaraignes, lapins de la garenne, lièvres, blaireaux, hérissons, écureuils, martre, genette, ainsi que quelques espèces classées nuisibles, tels des renards, fouines, belettes, ...

Les ragondins sont très nombreux et constituent un véritable fléau.

Chevreuils et renards peuvent s'apercevoir même à proximité du Bourg.

### Avifaune

L'avifaune est très diversifiée, notamment sur les ripisylves de la Vézère et sur le site des Gravières : hérons, cormorans, colverts, poules d'eau, canards sauvages, bécasses, bécassines sur les prairies humides, palombes, ramiers, vanneaux

Quelques espèces de rapaces, chouettes, busards sont présents, des buses lâchées.

Les petits oiseaux sont nombreux : étourneaux, pie, corbeau, moineau, bergeronnette tourterelle, mésange, roitelet, rouge gorge, le pinson semble avoir disparu.

### Amphibiens

Les zones humides des bords de la Vézère constituent des milieux particulièrement riches, notamment pour d'importantes populations d'amphibiens, dont le Sonneur à ventre jaune (espèce protégée), retenus pour cela en tant que site NATURA 2 000, dans le cadre de la Directive européenne habitat.

### Poissons

La Vézère est classée en deuxième catégorie sur l'arrondissement de Brive et abrite par conséquent un peuplement mixte où dominent les poissons blancs et notamment : chevesnes, vandoises, barbeaux, goujons, anguilles, lamproies, saumons.

Des alevins d'écrevisse sont observés, mais ils ne développent pas.

La population semble être cependant en diminution en quantité et diversité.

La chasse et la pêche, toujours pratiquées, sont cependant progressivement moins répandues.

Une société de chasse regroupe 80% des chasseurs. Une réserve de chasse privée, Les

Bruyères, regroupe les 20% restants, au nord de la commune, sur Gumond

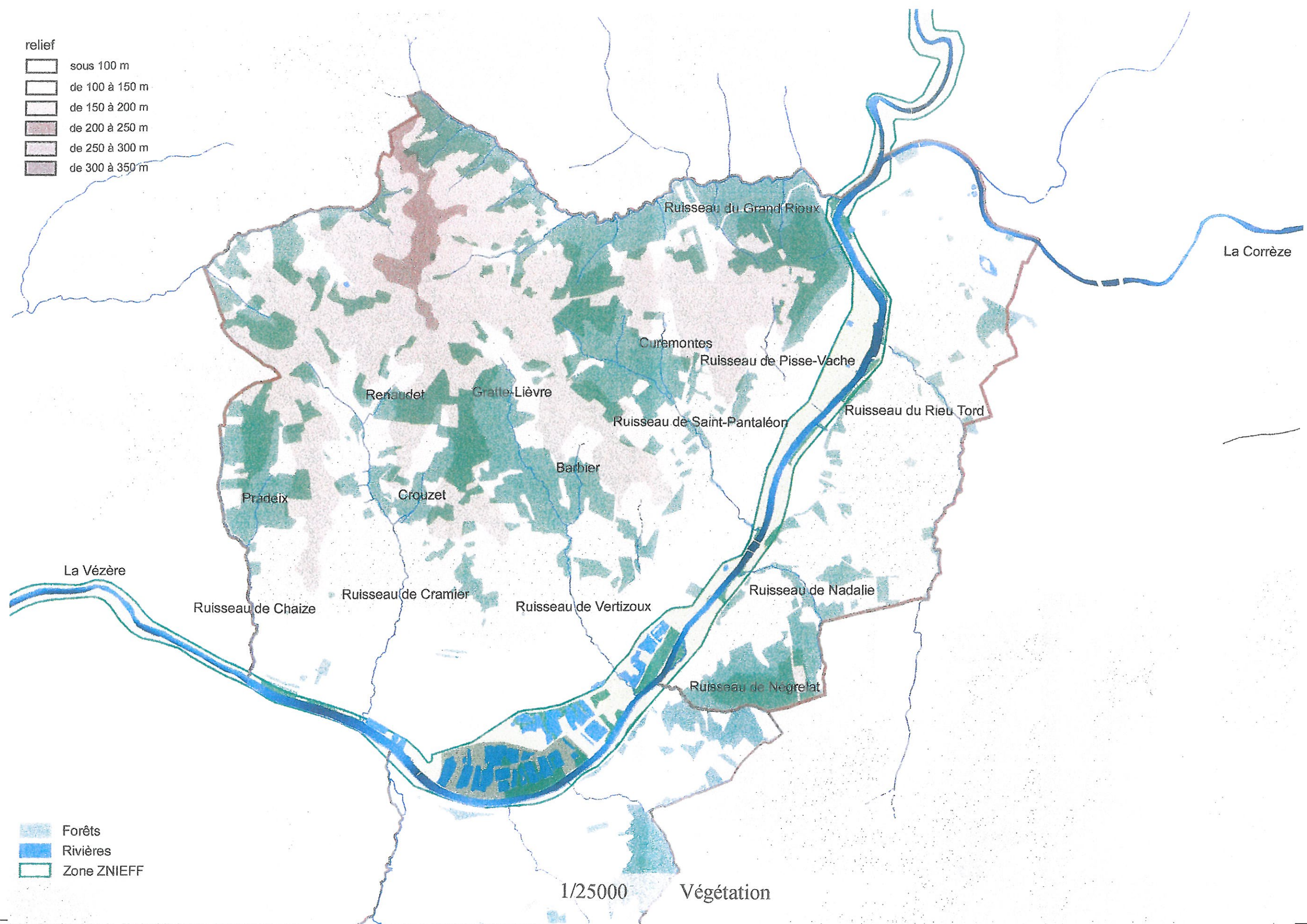
La transmission des traditions de chasse ne se fait pas entre les générations, la commune est passée de 200 permis de chasse il y a 15 ans à 130 aujourd'hui. La chasse se pratique à la battue et au chien devant et avec comptage.

Des passages inférieurs sont prévus sous l'autoroute A89 à la station service du Grand Rioux pour les animaux sauvages uniquement, et à Mansac-la-Garenne pour le passage d'animaux sauvages ou domestiques. Les autres réseaux ne constituent pas des obstacles.

### Parcours de pêche

La Vézère fait partie de nombreux parcours de pêche fluviale qu'offre le département de la Corrèze. Les étangs accueillent des sociétés de pêche.

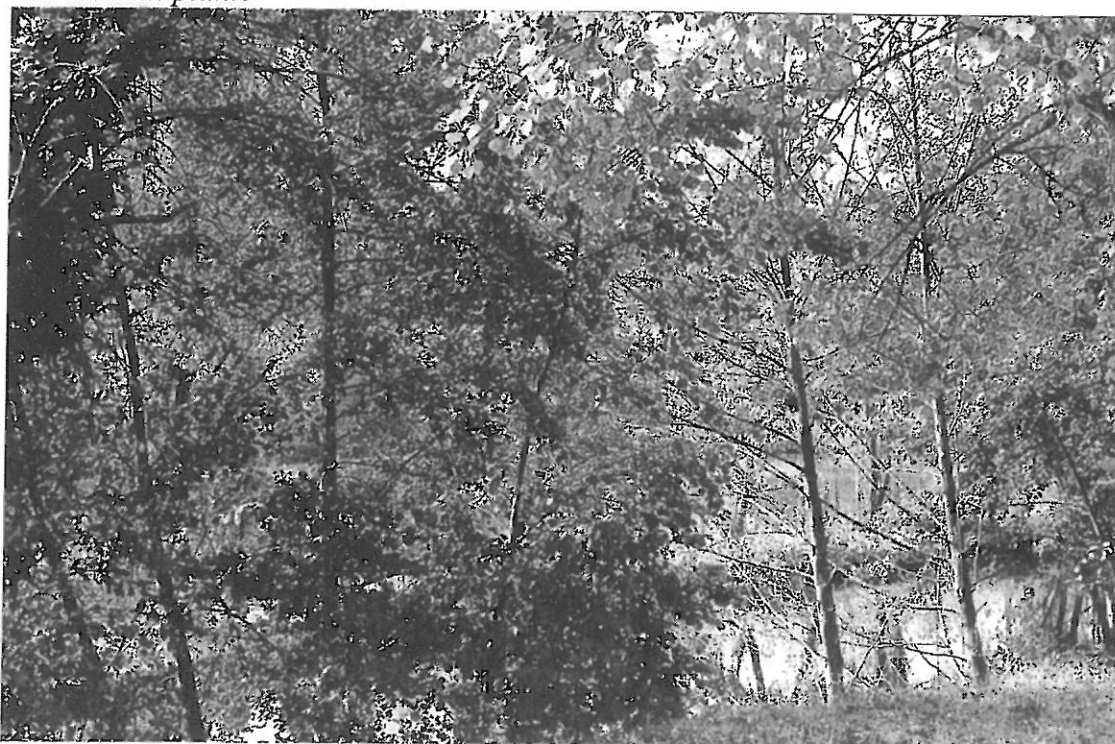








03 un mail planté



04 Les étangs

### 3. Les secteurs d'intérêt écologique

#### *Les milieux naturels sensibles*

Les milieux naturels sensibles de la commune sont :

#### **Les milieux humides**

- la Vézère,
- les vallons qui descendent des coteaux vers La Vézère.

- les prairies humides
- les prairies inondables

#### **Les milieux ouverts**

La grande plaine, dont une grande partie est située dans une zone d'extension des crues, est constituée par des prairies naturelles et par des cultures.

#### **Les forêts**

- Le Gros Bois
- Le Bois de Gratte Lièvre
- Bois Roube
- Le vallon du ruisseau de Saint Pantaléon
- El Coustal
- Boisements fragmentaires des rebords du plateau

**Les secteurs qui pourraient être menacés par les conséquences de l'urbanisation sont :**

#### **Les milieux humides**

Le bas des vallons sur les pieds des coteaux

#### **Les milieux ouverts**

La grande plaine, dont une grande partie est située dans une zone d'extension des crues, urbanisées progressivement de façon à la fois agglomérée et diffuse.

#### **Les forêts**

Les bois épars

### ***La protection de la biodiversité***

#### **Deux ZNIEFF sont identifiés en tant que secteurs de richesse environnementale**

Les Zones naturelles d'Intérêt Écologie Floristique et Faunistique sont des inventaires du milieu naturel permettant une meilleure appréciation des incidences des aménagements et des nécessités de protection des espèces fragiles.

Les ZNIEFF sont réglementées par la circulaire n° 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement. Cependant, la prise en compte de ces zones ne leur confère aucune protection réglementaire. Par contre, il est impératif de consulter ces inventaires lors de l'élaboration d'un projet.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

#### **Les zones naturelles protégées**

Les secteurs classés en ZNIEFF mettent en évidence une flore remarquable liée aux milieux humides de la vallée de la Vézère et des prairies humides.

**La ZNIEFF de type II** n° 473, nommée « Vallée de la Vézère, d'Uzerche à la frontière départementale », d'une superficie de 1881 ha le long de cette rivière, comprend les territoires de plusieurs communes de la Corrèze (Allasac, Estivaux, Orgnac-sur-Vézère, Saint-Ybard, Uzerche, Vigeois, Voutezac, Larche, Saint-Viance, Varetz, Saint-Pantaléon-de-Larche, Ussac, Cublac, Mansac, Perpezac-le-Noir). Elle débute à l'aval de la ville d'Uzerche et se termine à la limite départementale Corrèze-Dordogne. Ce site fait aussi partie du réseau de sites **Natura 2000** comprenant le lit de la rivière sur la superficie de 825 ha.

Saint-Pantaléon-de-Larche se situe dans la 2<sup>e</sup> partie de la ZNIEFF, en aval du barrage de Saillant. Ce secteur, beaucoup moins accidenté que la première partie en amont dudit barrage, est le domaine des prairies inondables et les zones humides associées. Par endroits, des

prairies inondables forment des frayères à brochets. En aval de la confluence avec la Corrèze, la Vézère forme un coude dans lequel on trouve des sablières, certaines encore en exploitation, d'autres abandonnées formant une zone humide d'une grande richesse écologique (les Gravières). Plusieurs espèces remarquables y ont été signalées, comme le héron pourpré ou la cistude d'Europe.

À l'intérieur de cette ZNIEFF de type II, plusieurs zones de type I ont été définies (N<sup>os</sup> 474, 475, 507, 510). Le site des Gravières sur la rive droite de la Vézère, dans la partie sud de la commune est classé en **ZNIEFF de type I** (n° 510, superficie de 39 ha) en raison de la présence d'un habitat d'oiseaux rares de zones humides.

Milieux déterminants	Espèces déterminantes
Rochers exposés et falaises de l'intérieur	<b>Faune</b> <b>Mammifères</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Genette d'Europe (<i>Genetta Genetta</i>) (Protection nationale)</li> <li>- Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>) (Protection nationale, Directive Habitats)</li> </ul>
Prairies humides eutrophes	<b>Oiseaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aigle botté (<i>Hieraaetus pennatus</i>) (Protection nationale, Directive Oiseaux)</li> <li>- Autour des palombes (<i>Accipiter gentilis</i>) (Protection nationale)</li> <li>- Bécasse des bois (<i>Scolopax rusticola</i>)</li> <li>- Bihoreau gris (<i>Nycticorax nycticorax</i>) (Protection nationale, Directive Oiseaux)</li> <li>- Cingle plongeur (<i>Cinclus cinclus</i>) (Protection nationale)</li> <li>- Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>) (Protection nationale, Directive Oiseaux)</li> </ul>
Groupement à reine des prés et communautés associées	<b>Reptiles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cistude d'Europe (Tortue) (<i>Emys orbicularis</i>) (Protection nationale, Directive Habitats)</li> </ul> <b>Amphibiens</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Crapaud calamite (<i>Bufo calamita</i>) (Protection nationale)</li> <li>- Sonneur à ventre jaune (<i>Bombina variegata</i>) (Protection nationale, Directive Habitats)</li> </ul>
Forêts mélangées de ravins et de pentes	<b>Poissons</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brochet (<i>Essox Lucius</i>) (Protection nationale partielle)</li> </ul> <b>Insectes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carabe d'Espagne (coléoptère) (<i>Carabus Hispanicus</i>)</li> <li>- Grand capricorne (coléoptère) (<i>Cerambyx cerdo</i>) (Protection nationale, Directive Habitats)</li> </ul>
	<b>Flore</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asperule odorante (<i>Galium odoratum</i>)</li> <li>- Campanile à feuilles de lierre (<i>Wahlenbergia hederacea</i>)</li> <li>- Euphorbe petit cyprès (<i>Euphorbia cyparissias</i>)</li> <li>- Gymnocarpium dryoptère (<i>Gymnocarpium dryopteris</i> / (<i>newm.</i>)) (Protection régionale)</li> <li>- Impatiens ne me touchez pas (<i>Impatiens noli me tangere</i>)</li> <li>- Néflier d'Allemagne (<i>Mespilus Germanica</i>)</li> <li>- Renoncule à feuille d'aconit (<i>Ranunculus aconitifolius</i>)</li> <li>- Séneçon à feuilles d'adonis (<i>Senecio adonidifolius</i>)</li> <li>- Sureau rameux (<i>Sambucus racemosa</i>)</li> </ul>

La vallée est aussi classée comme **zone d'intérêt paysager remarquable** par le schéma directeur du Pays de Brive de l'année 2000.



Les zones humides sont les plus productrices de bio – diversité. Le ZNIEFF des Gravières concerne une partie des pièces d'eau où se présentent des espèces protégées. La réalisation de la déviation de la N89 exige des études complémentaires notamment après l'exploitation, ainsi que des mesures compensatoires d'équilibre de l'écosystème.

La valorisation de la vallée par des installations sportives et de loisirs est conditionnée par la le maintien de l'équilibre, compte tenu des contraintes d'aménagement et d'exploitation touristique, le site pouvant comporter un secteur de projet et un secteur protégé.

La gestion des espaces protégés n'est pas toujours résolue, le projet européen Nature 2000 étudie son financement. Le CREN qui peut se porter acquéreur et gestionnaire et en outre donner la responsabilité de la gestion de certains sites à des associations spécialisées. Des dispositifs de contractualisation avec les agriculteurs pour l'entretien des paysages existent également.

### **Zone Natura 2000**

Les Zones Natura 2000 forment la 1<sup>re</sup> phase de la Directive Habitat N° 92/93/CEE du 21 mai 1992 concernant la «protection des habitats naturels et semi-naturels, ainsi que la faune et la flore sauvages ». Il s'agit de l'inventaire des habitats naturels d'intérêt communautaire. Le réseau Natura 2000, par l'obligation de sa prise en compte dans les politiques d'aménagement devra être un élément structurant du territoire.

Le site "Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale Corrèze / Dordogne" (FR7401111) est proposé pour intégrer le réseau européen Natura 2000.

### **Le DOCOB, plan de gestion concertée du site**

La DIREN a chargé le cabinet Biotope de la réalisation du DOCOB (le plan de gestion concerté du site). Le site peut se découper en deux parties : une partie amont d'Uzerche au Saillant, où le périmètre d'étude prend en compte les versants des gorges, et une zone en aval du Saillant jusqu'à Cublac, où seul le lit mineur de la Vézère est pris en compte dans le périmètre d'étude. La réalisation du DOCOB suit une méthodologie validée par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, et se fait en 3 grandes phases :

1. Diagnostic biologique afin de confirmer la présence des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire, c'est à dire listés aux annexes I et II de la Directive européenne Habitats), et socio-économique, afin d'avoir la meilleure vision possible des activités et acteurs présents sur le site.
2. Définitions des enjeux et objectifs de gestion
3. Réalisation du programme d'actions

Cette étude va également permettre d'affiner le périmètre du site.

Le diagnostic écologique élaboré dans le cadre de cette étude sur le site Natura 2000 établit une cartographie des habitats naturels :

A Saint Pantaléon de Larche :

- Eau douce stagnante
- Lit de la rivière
- Ourlet de cours d'eau
- Alignements d'arbres, haies et bosquets
- Grandes cultures
- Plantations d'arbres
- Habitations avec grands parcs ou jardin ornemental

Elle identifie et les espèces d'intérêt communautaire concernées par l'annexe II de la directive européennes « Habitats » et leurs habitats naturels :

A Saint Pantaléon de Larche :

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats naturels d'intérêt communautaire
Loutre d'Europe	Le lit de la Vézère dans la traversée de la commune
	Le ruisseau de Cramier et ses abords entre la Vézère et la D152
	Les étangs des Gravières entre la Vézère et la D152, à l'exception des abords de Vinevialle, de la carrière en exploitation et de part et d'autre du ruisseau de Vestizoux
Cordulie à corps fin	Le lit de la Vézère dans la traversée de la commune
Cuivré des marais	Les prairies inondables entre les étangs et la D152 à Bernou
Sonneur à ventre jaune	Les étangs entre la Vézère et Bernou
Barbastelle	Les étangs entre la Vézère et Bernou



*Docob « Vallée de la Vézère » Etude Biotope septembre 2005*





Les enjeux identifiés sont :

- Diminution des espaces ouverts telles les prairies humides compte tenu de la diminution de l'activité agricole et des produits phytosanitaires
- Entretien et aménagement de la Vézère, gestion conservatrice des habitats liés à la Vézère
- Maintien de la qualité des milieux aquatiques et protection des poissons migrateurs
- Qualité des eaux liées à l'urbanisation
- Activités de loisirs, fréquentation et sensibilisation du public

Les orientations de gestion sont définies à long terme et induisent des objectifs à court terme de caractère opérationnel :

#### 1 Préserver les habitats

- 1.1 Eviter la destruction
- 1.2 Eviter la perturbation
- 1.3 Eviter la fermeture

#### 2 Améliorer les connaissances naturalistes

- 2.1 Améliorer les connaissances sur certains habitats naturels
- 2.2 Améliorer les connaissances de certaines espèces
- 2.3 Mettre en commun des données

#### 3 Suivre et animer les actions de gestion

- 3.1 Réétudier le périmètre du site Natura 2000
- 3.2 suivre l'évolution naturelle de certains habitats
- 3.3 suivre l'évolution des habitats naturels entretenus

#### 4 Sensibiliser et informer les acteurs, usagers et le public

- 4.1 Impliquer les propriétaires concernés par les habitats
- 4.2 Impliquer les usagers du site

### Les inventaires écologiques complémentaires

Une étude réalisée sur le projet de déviation de la N89 au titre de la Directive Habitat-Faune-Flore de la CEE par le Bureau d'études Soberco Environnement en date de février 2005



Deux habitats naturels d'intérêt communautaire sont identifiés :

**La forêt alluviale le long de la Vézère**, résiduelle et discontinue composée d'un peuplement propre au sol hygromorphe (saules, aulnes, frênes, érables et ormes, chênes pédonculés), en alternance avec des alignements de peupliers.

**Les prairies maigres de fauche (prairies naturelles)** humides, **situées au nord des gravières**, abritent une grande diversité floristique, notamment des laïches, joncs, renoncules, fétuques...

Le site des gravières situées au droit de la ZNIEFF de type I est peu remarquable sur le plan floristique.

Une bonne **diversité avifaunistique** a été recensée, dont plusieurs espèces faisant l'objet de mesures spéciales de conservation en particulier en ce qui concerne leur habitat sur la Directive Oiseaux, notamment **au droit de la ZNIEFF de type I** avec la présence de plusieurs espèces patrimoniales (Le Milan noir, Le Bihoreau gris, Le Martin pêcheur d'Europe) et **au droit des gravières en exploitation**, L'Hirondelle de rivage en une importante colonie grâce à des monticules de sable à proximité de la D152.

En outre, la Bergeronnette des ruisseaux est recensée sur les berges de la Vézère.

Les autres territoires du site font également partie du territoire de vie de ces espèces.

Au niveau des **gravières en exploitation**, quelques pièces d'eau parfois temporaires permettent le développement d'**espèces patrimoniales d'amphibiens**, telles que le Sonneur à ventre jaune, le Crapaud calamite ou l'Alyte accoucheur.

**L'étude entomologique** a permis d'identifier **au droit des prairies humides de Bernou** entre la D152 et la route qui mène aux gravières, le papillon Cuivré des marais.

En ce qui concerne les mammifères, la présence d'une espèce d'intérêt communautaire, **la chauve-souris Barbastelle** se développe **au niveau des boisements et s'alimente au dessus des plans d'eau**.

Le site est aussi une zone refuge pour le Chevreuil et pour divers petits mammifères.

Le principal enjeu piscicole concerne la présence du **Saumon atlantique**, qui nécessite la préservation de la qualité des eaux.

**Les enjeux écologiques identifiés sont :**

- **Le cours de la Vézère désigné en site Natura 200**
- **Le site des anciennes gravières au niveau de la ZNIEFF de type I**
- **Les prairies humides**
- **Le site des gravières encore en exploitation**

**Les orientations concernent :**

La protection des forêts alluviales, en favorisant les essences naturelles

L'amélioration de la qualité de l'eau, la préservation de la dynamique fluviale et la libre circulation de la faune piscicole

Le maintien des prairies naturelles par la fauche, l'ouverture du milieu et la réduction des pressions agricoles,

La conservation d'un paysage bocager

Le maintien des prairies de bocages et des petites pièces d'eau

Le maintien des troncs en décomposition dans les pratiques sylvicoles

La préservation des étangs et des boisements de la ZNIEFF de type I.

Les mesures d'intégration du projet routier dans le site comportent :

Le renforcement de la forêt alluviale d'aulnes et frênes

Le rétablissement des fossés, la création de passages à crapauds et d'ouvrages hydrauliques permettant le passage des amphibiens

L'aménagement d'une haie afin de limiter le passage du papillon Cuivré des marais, et de la colonie d'hirondelle de rivage

Le réaménagement des berges des étangs traversé, et de mares de part et d'autre de la plate forme.

### **Les zones d'intérêt paysager remarquable du Schéma Directeur du Pays de Brive**

La vallée de la Vézère est une des 12 unités paysagères distinctes du Pays de Brive, reconnues par le Schéma Directeur comme méritant « d'être prises en compte dans les choix d'aménagement de ce territoire. »

La prise en compte des recommandations du Schéma directeur dans le cadre de la préservation du patrimoine naturel et paysager permettra donc de développer une action réfléchie et coordonnée sur l'ensemble du pays de Brive.

### **Bois et forêts**

Il n'existe aucune forêt soumise au régime forestier sur le territoire communal.

La commune dispose d'un zonage pour l'application de la réglementation des boisements.

## **4. L'occupation de l'espace**

### **Agriculture**

*carte « agriculture »*

### **Structure de l'espace agricole**

Les meilleures terres sont les alluvions de la vallée de la Vézère. C'est aussi le secteur le plus peuplé. Sur les reliefs, les villages disséminés s'adonnent à l'élevage ; la polyculture demeure en partie.

Selon l'inventaire réalisé par la Chambre d'Agriculture, 36 % du territoire communal est agricole.

La proximité des sites urbanisés sur la plaine et les pieds des coteaux et le potentiel de développement exercent une forte pression sur ces terrains qui se trouvent de plus en plus proches et parfois enclavés dans le tissu urbain.

*Consommation de l'espace agricole et boisé par les espaces artificialisés*

Période	Développement espaces urbanisés	Développement espaces d'activités
1977/1994	50 à 75 %	>100 %

### **Protection des terres agricoles**

Les secteurs agricoles étendus et continus se situent sur les coteaux, secteurs à protéger au titre de l'activité agricole, notamment à Gumond, La Roche Haute - La Roche Basse et La Jarousse.

Des mesures préventives de protection des activités agricoles doivent être adoptées :

- éviter la construction diffuse sur l'ensemble du territoire communal, nuisible aux pratiques agricoles notamment en ce qui concerne la localisation des secteurs d'épandages.
- éviter l'urbanisation linéaire le long des voies, qui conduit à découper les étendues agricoles, à fermer des passages et à constituer des enclaves.

En outre,

### Compatibilité entre l'exploitation agricole et l'habitat

Les mesures réglementaires sanitaires exigent que l'implantation des constructions obéisse à la règle de recul réciproque entre les bâtiments d'exploitation et les constructions destinées à l'habitat et autres usages non agricoles. Quand ces bâtiments cessent d'être utilisés pour l'exploitation ils doivent par conséquent être déclarés en tant que tels.

Dans le cas des bâtiments utilisés pour l'élevage animal (32 éleveurs recensés sur la commune par la Chambre d'Agriculture), la loi impose une distance de 50 m pour les élevages agricoles sur paille et de 100 m pour les élevages agricoles sur lisier.

#### Bâtiments d'exploitation

Bâtiments d'élevage recensés (sur lisier et sur paille)	72
--	----

Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement se situent dans les villages de Gumond (3), la Jarousse (1), la Roche Basse (1), la Roche Haute (1).

La réglementation des terres d'épandage impose un recul d'un rayon de 100 m à partir des maisons d'habitation. Par conséquent, les constructions nouvelles conduisent à neutraliser ces possibilités sur les terrains voisins encore agricoles.

### Réhabilitation du patrimoine rural

Un certain nombre de granges anciennes ne sont plus utilisées dans le cadre des exploitations. La transformation des granges qui ne sont plus utilisées par les exploitations en habitat n'est possible que sous déclaration de désaffectation aux Services Vétérinaires. En outre, cette transformation est contrainte par le recul obligatoire et réciproque entre les bâtiments d'exploitation et d'habitation.

Bâtiments d'exploitation désaffectés pouvant faire l'objet d'un changement de destination recensés	75
--	----

### La morphologie urbaine

#### La structure urbaine

##### carte « structures urbaines »

En 1994, la surface urbanisée représentait 8,92 % du territoire communal, soit 209 ha environ, comprenant 7,35 % de secteurs résidentiels, soit 172,50 ha et 1,57 % de zones d'activités, soit 36,84 ha.

En 2005, la surface urbanisée représente 360 hectares environ dont 50 hectares de zones d'activités.

Saint Pantaléon de Larche se situe en continuité de la plaine de Brive.

**L'urbanisation s'est développée sur la plaine de la Vézère, ainsi que sur les pieds des coteaux** de façon en partie agglomérée et en partie diffuse.

**L'implantation diffuse sur les coteaux** crée des continuités le long des routes et sans prendre les précautions nécessaires pour la protection des lignes de crête.

**L'urbanisation se concentre sur trois pôles,**

- un pôle d'urbanisation dominé par le **Bourg**
- un pôle d'urbanisation à l'ouest sur **Bernou** et sa relation privilégiée avec la commune de Larche, chef-lieu de canton et centre de services.



- le développement récent à l'est sur **Lestrade** en sa relation privilégiée avec les zones d'activités et commerces de l'ouest de Brive

### La diversité urbaine

**Le Bourg de Saint Pantaléon et Bernou offrent une diversité urbaine entre les fonctions d'habitat, équipements, commerces, services et activités économiques.**

**Le quartier de Lestrade et La Nadalie davantage spécialisés dans l'habitat, comme le secteur de La Galive est spécialisé dans les activités économiques.**

Les bâtiments d'exploitation agricoles sont présents, outre sur les villages, les hameaux et les fermes dispersées, sur les secteurs agglomérés de la plaine et des pieds de coteaux.

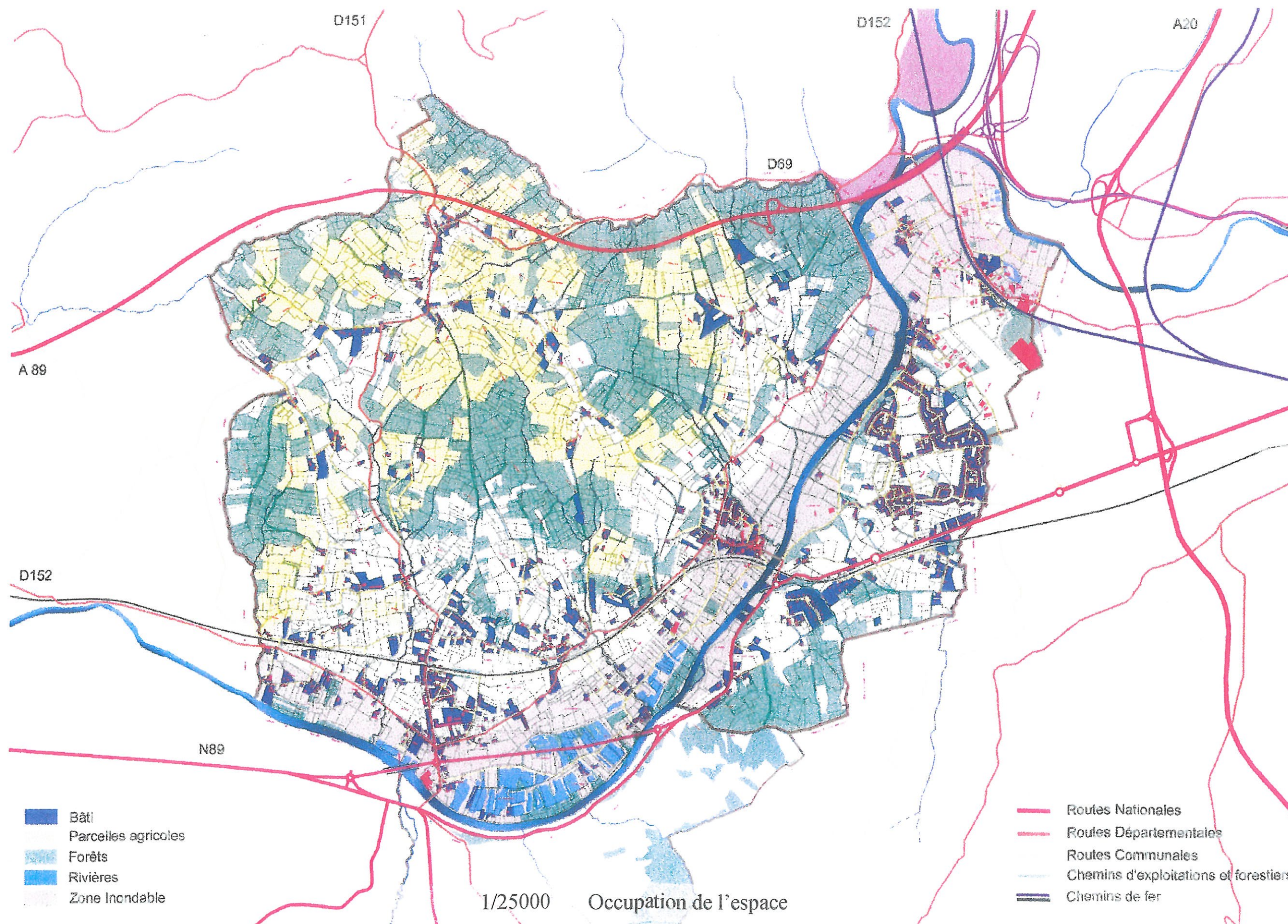


*05 Lotissement sur le quartier de Lestrade*



*06 une opération récente de logements sur le quartier de Lestrade*







### L'habitat

#### **L'habitat est concentré sur quatre sites principaux :**

- **Le Bourg – centre**, sur la rive droite de la Vézère, entre la rivière et la D152 de part et d'autre
- **Bernou**, au croisement entre la D151 qui conduit au Bourg de Larche et la D152, qui conduit à Varetz. L'urbanisation s'étend vers La Jarousse, Puymorel, Crouzet, et Cramier, Belote, la Monerie.
- **Lestrade**, entre la Vézère, la N89 et la zone industrielle de La Galive, en limite de Brive
- **La Nadalie**, sur la rive sud de la N89

**Le Bourg-centre** est constitué par un ensemble historique réuni autour de la place de l'église sur la rive droite de la Vézère et d'une extension vers la D152 constituée de lotissements, équipements et, en contre-haut, de constructions en continuité sur la voie communale d'accès au plateau :

- 1978 : lotissement Coussirou (50 lots)
- 1989 : lotissement communal de l'Auzelou ( 23 lots)

Un ensemble de logements collectifs s'est construit sous la forme de petits immeubles.



*07 petits immeubles collectifs sur le Bourg, sur le fond des coteaux*

Le quartier de **Bernou** est constitué par un développement diffus et linéaire et par des lotissements :

- 1970-71 : le lotissement du Bernou (23 lots)
- 1971 : le lotissement du Prè-Haut (38 lots)
- 1975 : lotissement des Termes (20 lots)



Le quartier de **Lestrade** est récent et composé de lotissements.

L'urbanisation du quartier de Lestrade a débuté à la fin des années 1960 :

- 1968 : le lotissement du Rieux Tord (122 lots),
- 1971 : lotissement de Lestrade I (39 lots) ;
- 1973 : lotissement de Lestrade II (29 lots) ;
- 1976 : lotissement de Lestrade III (54 lots) ;
- 1978 : lotissement du Roc (au sud de Lestrade III, 37 lots)
- 1981 : lotissement Rhodes (46 lots) ;
- 1982 : lotissement GMF (25 lots) ;
- 1978 : lotissement des Hauts de Lestrade (151 lots ; la 3<sup>e</sup> tranche n'est pas réalisée soit du lot n° 61 au lot n° 150) ;
- 1991 : lotissement Les Hauts de la Vézère (24 lots) et lotissement communal de Lestrade (10 lots) ;
- 1997 : lotissement du Domaine des Hauts de Lestrade (25 lots) ;
- 1998 : lotissement de la Croix du Roc (37 lots) ;
- 2002 : lotissement de la Croix du Roc-Sud (18 lots).

Viennent en outre de se construire :

- Le Point Immobilier, ensemble clos de petits immeubles collectifs en deux étages plus combles sur rez-de-chaussée, 110 logements ;
- Opération 4M, 42 logements en pavillons jumelés.

De plus, les lotissements Verlhac sont en cours de réalisation.

L'urbanisation des Granges, sur la plaine en zone inondable, proche du site du Confluent, est de petite étendue.

**Sur les coteaux, l'urbanisation est dispersée sur les villages** dont l'urbanisation traditionnelle est de caractère patrimonial et caractéristique : Gumond, Renaudet, La Roche Haute.

**Le développement urbain récent** se situe notamment par les lotissements de Lestrade et La Nadalie sur le plateau sud et de façon dispersée sur les coteaux.

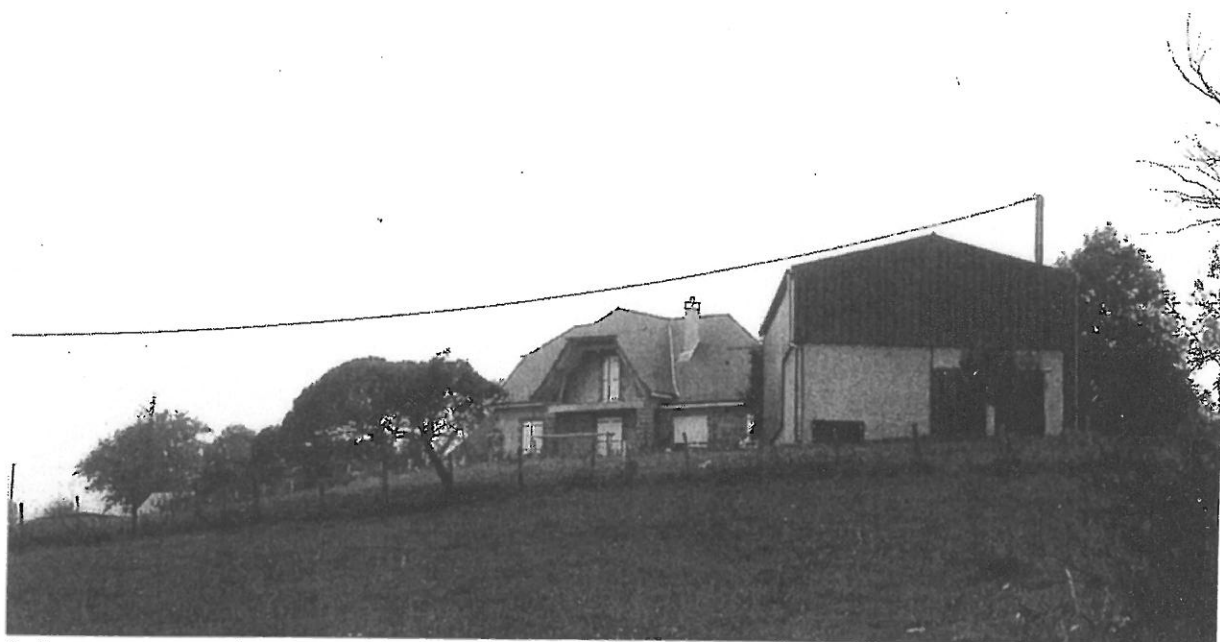
### **Les formes urbaines**

Le patrimoine bâti est constitué par de constructions rurales traditionnelles concentrées sur le Bourg et dispersées dans les hameaux et les fermes.

Les extensions récentes prennent la forme de maisons individuelles avec des jardins privés, construites sur des lotissements ou de façon diffuse et linéaire.

Cette disposition permet de distinguer quatre formes urbaines :

- Le bâti rural traditionnel concentré sur le Bourg et les villages
- Le bâti rural traditionnel dispersé sur les hameaux et les fermes
- Les extensions récentes sous la forme de lotissements sur les secteurs agglomérés
- Les extensions linéaires récentes le long des routes en continuité ou détachées des villages et hameaux



*8 Constructions récentes sur les coteaux*

### **Le bâti**

L'architecture traditionnelle est faite de grands volumes bâtis en grès couverts d'ardoise, organisés en ensembles autour des cours.

Le bâti récent prend la forme de pavillons construits sur des parcelles isolées ou sur des lotissements, implantés en recul de l'alignement, en volumes indépendants en rupture avec le bâti traditionnel dans les volumes et les matériaux.

Des bâtiments d'activités traditionnels sont bâtis en pierre ; les constructions récentes prennent la forme de hangars revêtus de bardage métallique.

### **Hypothèses d'évolution**

La protection du cadre naturel de Saint Pantaléon et de l'environnement concerne notamment la vallée de la Vézère et de ses affluents, les massifs boisés, les espaces ouverts des prairies, les lignes de crête. La protection de l'agriculture concerne essentiellement les sites des coteaux.

Par conséquent, et compte tenu des contraintes de la zone inondable et de construction sur les coteaux, les terrains situés en extension du Bourg et sur les pieds des coteaux sont particulièrement propices à une extension résidentielle. Une attention particulière devra cependant établir les modalités de recueil des eaux pluviales.

La commune de Saint-Pantaléon de Larche est en mesure de répondre à différents types de demande, en fonction des localisations :

- Le centre - bourg, comme le Bernou, compte tenu de la densité des implantations existantes, permet la facilité de desserte, l'accessibilité, l'offre de services et d'équipements.
- Les sites de Lestrade et de la Nadalie continuent d'accueillir de nouvelles opérations de logements.
- Les pieds de coteaux, orientés au sud, sont proches des équipements.
- Les sites des coteaux, entourés d'espaces naturels, sont attractifs
- Le secteur de Bernou, plat, est propice à l'implantation d'activités à l'écart de la zone inondable.
- L'habitat peut s'adapter aux pentes douces sur les secteurs en pieds des coteaux.

La construction sur les coteaux est dispersée.

L'étendue de la zone inondable réduit les possibilités de construction sur la plaine.

Par conséquent, les terrains situés au pied des coteaux, orientés au sud, sont particulièrement propices à une extension résidentielle.

Le développement aux pieds des coteaux devra avoir des caractéristiques spécifiques compte tenu des qualités du site, l'orientation des coteaux, les lisières boisées, offrir des parcelles de grandes dimensions et une attention particulière à l'intégration dans l'environnement.

Les projets d'extension de l'urbanisation devront prendre en compte la spécificité du site et ses atouts naturels et retenir des types d'aménagement léger de voirie de façon à limiter les surfaces imperméabilisées et des plantations qui retiennent les exemples existants de haies bocagères, d'ensembles d'arbres plantés en bosquets.

### **Les secteurs d'activités**

Le développement économique s'est fixé dans la période récente à l'ouest du pôle urbain de Brive, et en bonne partie sur la commune de Saint-Pantaléon de Larche.

Les implantations sont industrielles, logistiques, commerciales et de services.

La commune accueille deux secteurs d'implantation d'activités :

- Zone Industrielle de la Galive, de grande étendue à la limite et en continuité de Brive, où le déplacement de l'aérodrome libérera de l'ordre de 28ha entre la piste et ses alentours libérés des contraintes.
- de plus petite taille et en discontinuité sur la plaine, entre la D152 et les voies ferrées, sur 3 sites discontinus avec des possibilités d'extension.

Les zones d'activités prévues sur le schéma directeur supérieures à 5 ha et situées sur le territoire communal sont :

En tant que zone structurante :

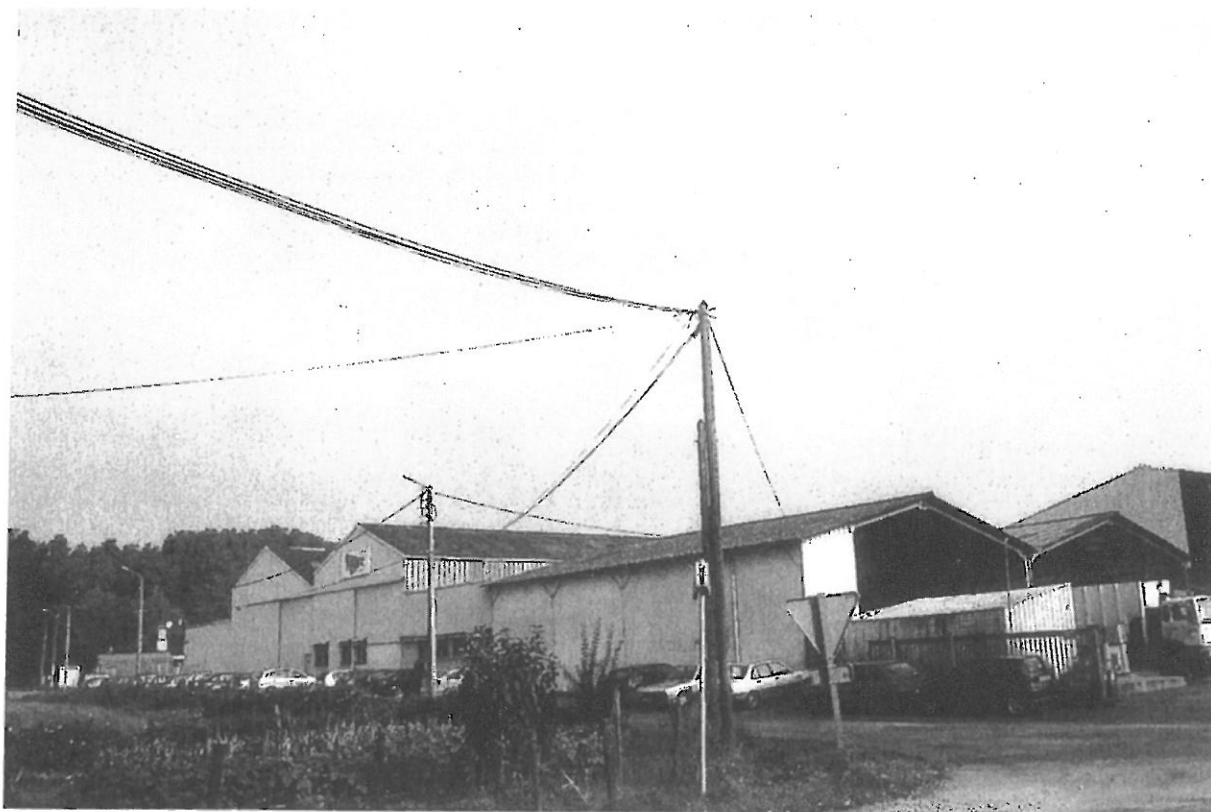
- Brive Laroche, sur les terrains de l'aérodrome, une fois celui-ci transféré, d'intérêt intercommunal

En tant que pôles secondaires :

- sur le giratoire de Puyfaure sur la N89, en cours d'étude
- sur la plaine à Vermeil. Une partie importante se situe sur le périmètre de la zone inondable définie par le PPRI. Cette perte de surface devra être compensée.

Les zones d'activités prévues par le schéma directeur pourront s'agrandir dans de petites





*9 un site d'activités sur la plaine*

proportions.

Les autres, considérées d'intérêt local et destinée aux activités artisanales et de services ne devront pas dépasser 5ha.

En outre, le tissu économique est aussi diffus sur l'ensemble du territoire communal, en conséquence notamment des implantations d'artisans individuels, mais aussi d'une industrie.

Le territoire communal compte 4 installations classées à risque environnemental, et soumises à autorisation par la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement :

- la Carrière de Lachaux, au lieu dit la Vinevialle (arrêté préfectoral du 21 mais 1974) ;
- la Corrézienne de Valorisation, au lieu dit ZA de Vermeil (arrêté préfectoral du 10 juillet 1996)
- Décap France au lieu dit de la Galive (arrêté préfectoral de 1992) ;
- Incinérateur UIOM 19 au lieu dit Chat-Delbos (arrêté préfectoral du 18 novembre 1993).

### **Localisation des zones d'activités et impact sur le développement**

#### **Le pôle d'activités à l'est**

Le déplacement de l'aérodrome de Brive-Laroche ouvre de vastes terrains à la poursuite du développement économique. La zone d'activités de la Galive devra se poursuivre sur ces terrains.

Son aménagement pourra être l'occasion d'un changement de qualité du pôle d'activités dans le cadre d'un aménagement urbain capable déjouer la spécialisation des lieux périphériques par un projet complexe et de le transformer en un pôle structurant de la grande et moyenne distribution, services, hôtellerie, et y adjoindre la composante d'agrément urbain.

Les terrains situés à Saint Pantaléon au droit de la confluence entre la Corrèze et la Vézère, en zone inondable, sont propices à l'aménagement d'un secteur naturel d'équipements de sports et loisirs complémentaire de la partie active de ce secteur et articulé à la vallée de la Vézère.

### **Le développement des activités vers l'ouest**

Orienté vers Terrasson le long de la plaine de la Vézère, le développement s'appuiera sur la capacité de N89 d'irriguer le territoire, ainsi que sur l'A89 en tant que voie de transit de longue distance.

Le territoire de Saint Pantaléon est desservi par un faisceau de voies parallèles de différentes natures, orientées vers le transit de longue distance sur l'A89, le transit sectoriel entre Brive et Terrasson sur la N89 et le transit local communal sur la D152.

Cette disposition permet le développement de secteurs d'activités vers l'ouest, d'autant plus que l'échangeur de Mansac sur l'A89 viendra donner l'accès à la commune par le Bernou.

Quatre sites sont alors propices au développement économique :

- ❖ Les Roches Basses, à condition de l'aménagement d'un pont sur la Vézère, seraient en mesure d'attirer le tertiaire en continuité avec le pôle de la Galive.
- ❖ Le plateau au droit de l'échangeur de Puyfaure sur la N89, en façade du quartier résidentiel de Lestrade sur la N89, s'oriente ensuite vers le centre-Bourg et peut ainsi accueillir des implantations différenciées entre le commerce, l'artisanat, les services, les professions libérales.
- ❖ La plaine entre le Bourg et Bernou le long des voies de chemin de fer qui le sépare des secteurs résidentiels.
- ❖ La plaine à l'ouest du Bernou.

Séparés des secteurs résidentiels, ces sites sont néanmoins en façade des grandes voies de desserte, la N89 et la D152. Leur aménagement portera l'image de la commune dans sa traversée y compris en ce qui concerne le trafic local.

La composante naturelle et de qualité de l'aménagement prendra alors toute sa valeur.

Les secteurs d'activités sont en outre reliés facilement au secteur naturel d'équipement et loisirs de la vallée de la Vézère.

### **Orientations de qualité paysagère**

Les zones d'activités, de petite taille seront dispersées sur le secteur de la plaine, en alternance avec l'habitat, à condition d'éviter les nuisances (bruits, odeurs serait, pollution) et d'aménager les abords en limite de l'habitat et d'être réalisées selon des objectifs de qualité architecturale et paysagère.

Quelques principes sont retenus pour une inscription dans le paysage :

- protéger les vues lointaines ;
- reconduire les plantations de rideaux d'arbres, de haies bocagères de préférence aux plantations d'alignement
- fermer les limites avec l'habitat
- aménager l'espace public et notamment les trottoirs
- proscrire les grandes étendues de surface de stationnement en façade au profit de petites surfaces dispersées et protégées du regard
- réglementer les hauteurs
- orienter une architecture de qualité

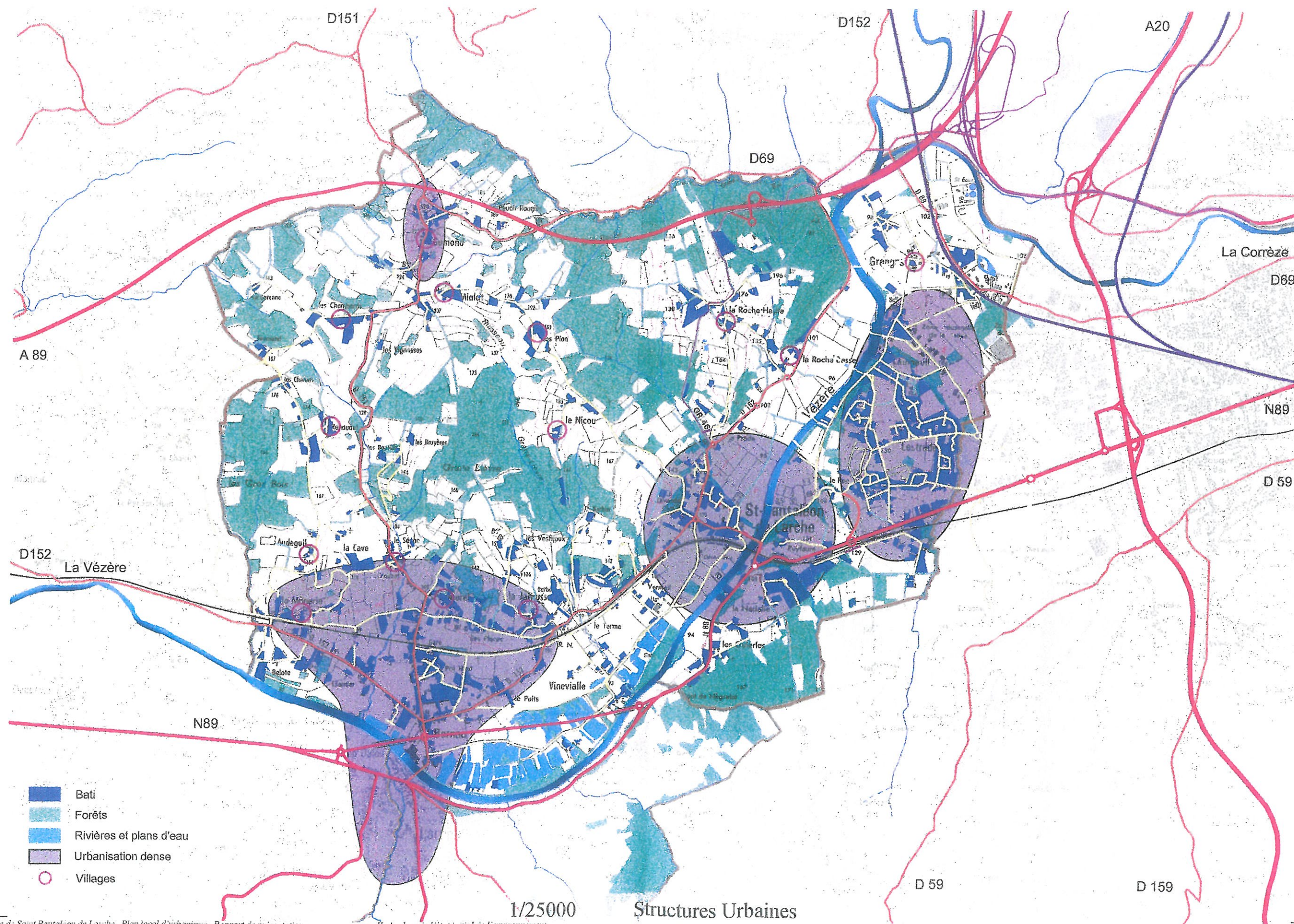
Substituer aux zones d'activités le concept de « parcs d'activités ».

## L'ENVIRONNEMENT

### LE MILIEU PHYSIQUE

- La commune de Saint-Pantaléon de Larche, située sur le secteur ouest du bassin sédimentaire de Brive, est constituée de deux massifs gréseux séparés par la vallée de la Vézère, où se développent les formations alluviales.
- Le relief est celui d'un plateau entaillé par la plaine de la Vézère large de 500 à 800m et est entrecoupé par un éventail de petites vallées des affluents de la Vézère.
- Les coteaux sont structurés de part et d'autre de la Vézère par les horizontales des lignes de crête principales sensiblement parallèles à la vallée.
- Les pentes les plus fortes se situent aux rebords du plateau et des vallons.
- Le territoire communal est drainé entièrement par le bassin de la Vézère et ses affluents qui forment à Saint Pantaléon de Larche un réseau hydrographique dense.
- Le lit de la Vézère est resté naturel, avec des berges taillées dans les alluvions sableuses et maintenues par le système racinaire du rideau de végétation qui le borde.
- Le Plan de Prévention du Risque naturel Inondation (P.P.R.) du Bassin de la Vézère approuvé définit un secteur d'expansion des eaux de la Vézère qui diminue considérablement les possibilités de construction sur la plaine.
- Les zones à risque comprennent une zone rouge où l'inconstructibilité est la règle générale et une zone bleu clair où la constructibilité est restreinte et sous conditions.
- Le relief marqué des coteaux et la nature imperméable des sols naturels produisent des effets de ruissellement intensifiés par l'imperméabilisation.
- Le climat océanique aux affinités aquitaines se traduit par des étés chauds et orageux et des pluies bien réparties.







## LE MILIEU NATUREL

- Les bas des vallons et de la vallée de la Vézère sont des zones humides comportant une flore particulière
- Les plateaux et les pentes de vallons reçoivent des boisements mélangés de feuillus. L'intérêt écologique de Saint Pantaléon de Larche réside dans les milieux humides de la Vézère et des vallons, des prairies humides et inondables, ainsi que les milieux ouverts de la grande plaine et les forêts, des milieux très accueillants pour le développement de la faune, tout particulièrement l'avifaune et les amphibiens.
- La commune comprend des sites figurant dans les inventaires du patrimoine naturel, les ZNIEFF de type I et II, qui abritent des espèces remarquables et protégées. Ces sites sont également classés dans le réseau Natura 2000 et en tant que zone d'intérêt paysager remarquable par le Schéma Directeur du Pays de Brive.
- Les secteurs agricoles étendus et continus à protéger au titre de l'activité agricole se situent sur les coteaux.

## MORPHOLOGIE URBAINE

- La densité de l'urbanisation est moyenne par rapport aux communes du bassin de Brive et caractérise une commune en partie urbaine et en partie rurale.
- L'urbanisation s'est développée sur la plaine de la Vézère, ainsi que sur les pieds des coteaux de façon en partie agglomérée et en partie diffuse.
- L'urbanisation se concentre sur les trois pôles du Bourg, Bernou et Lestrade.
- Les formes urbaines se distinguent entre le bâti rural traditionnel concentré sur le Bourg et les villages ; le bâti rural traditionnel dispersé sur les hameaux et les fermes ; les extensions récentes sous la forme de lotissements sur les secteurs agglomérés ; les extensions linéaires récentes le long des routes en continuité ou détachées des villages et hameaux
- La diversité urbaine entre les fonctions d'habitat, équipements, commerces, services et activités économiques, marquée sur le Bourg et sur Bernou, est peu perceptible sur les quartiers d'habitat de Lestrade et la Nadalie et sur le secteur d'activités de La Galive.  
L'architecture traditionnelle est faite de grands volumes bâtis en grès couverts d'ardoise, organisés en ensembles autour des cours.
- Le bâti récent prend la forme de pavillons construits sur des parcelles isolées ou sur des lotissements, implantés en recul de l'alignement, en volumes indépendants en rupture avec le bâti traditionnel dans les volumes et les matériaux.

- **Des bâtiments d'activités traditionnels sont bâtis en pierre ; les constructions récentes prennent la forme de hangars revêtus de bardage métallique.**

## **B. LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE**

*carte «patrimoine »*

### **Structures de pouvoir**

Le bassin de Brive est historiquement placé entre trois provinces – Limousin, le Quercy et le Périgord. La région du Limousin faisant partie du duché d'Aquitaine, était depuis le 10<sup>e</sup> siècle organisée en trois vicomtés Comborn, Turenne et Limoges. L'évêque de Limoges, indépendant, possédait des biens importants et épars dans la région, dont la ville de Brive.

Durant la guerre de Cent Ans, selon le traité de Brétigny-Calais (1360) l'Aquitaine et donc le Limousin redevenaient anglais, dans une situation trouble, où les Anglais occupaient une partie de places-fortes et le pays était en proie des routiers, le Bas-Limousin et le bassin de Brive sont restés la plupart de temps liés à l'autorité royale. En 1607 Henri IV réunit la vicomté de Limoges au royaume de France.

### **Rôle de carrefour**

L'un des itinéraires les plus anciens du bassin de Brive, d'origine romaine, fut la voie de communication de Brive en direction de Larche et de Périgueux.

L'essor de l'agglomération antique de Brive est dû au croisement de deux itinéraires de longue distance situés sur les axes nord-sud et est-ouest.

Les projets d'aménagement des voies fluviales sur la Vézère et la Corrèze, ainsi que de création d'un canal latéral ont été abandonnés après la réalisation de cinq écluses sur la Vézère dans les années vingt du 19<sup>e</sup> siècle.

L'arrivée du rail avec l'ouverture de la ligne Périgueux – Brive en 1860, puis des sections de chemin de fer nord-sud sur l'axe Paris - Toulouse ouvertes en 1891 marque un essor démographique du bassin de Brive durant la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle.

Le chemin de fer participe au développement de tout le bassin de Brive, la ville devenant un centre d'expédition d produits agricoles et d'élevage frais et en conserve. Cet essor est continu depuis le 19<sup>ème</sup> siècle.

La politique d'accueil d'entreprises industrielles puis de modernisation économique de la Corrèze a conduit à un phénomène de périurbanisation concernant les communes rurales dont Saint-Pantaléon-de-Larche.

L'existence de la commune, appelée à l'époque Saint-Pantaléon-du-Rot, est attestée dès le XII<sup>e</sup> siècle.

### **Le patrimoine historique**

La commune de **Saint-Pantaléon-de-Larche** abrite neuf sites archéologiques, deux monuments inscrits à l'inventaire, ainsi que des vestiges d'anciennes activités liées à l'eau : moulin, ports, gravières.



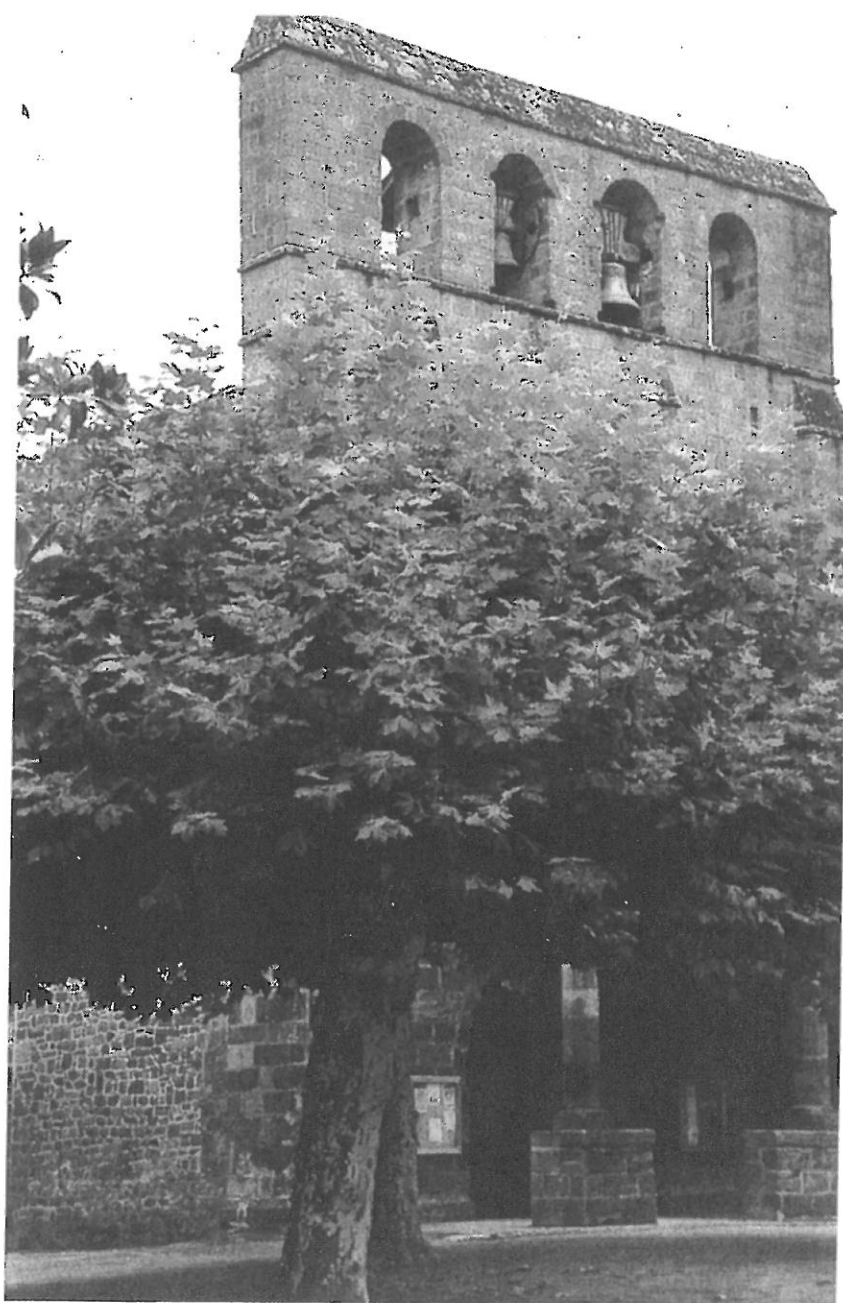
## 1. Le patrimoine inscrit

Deux monuments sont inscrits à l'inventaire de monuments historiques, l'église de Saint-Pantaléon (inventaire du 10 octobre 1963) et le château de Cramier (inv. 24 juin 1991), ce qui institue une servitude de protection dans le rayon de 500 m, dans lequel tous les travaux nécessitant l'autorisation doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

L'église, construite au 12<sup>e</sup> siècle, reconstruite au 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> siècles, domine la place bordée de maisons cossues construites en grès rouge (pierre du pays, anciennes carrières aux villages de La Roche Haute et Puyfaure).

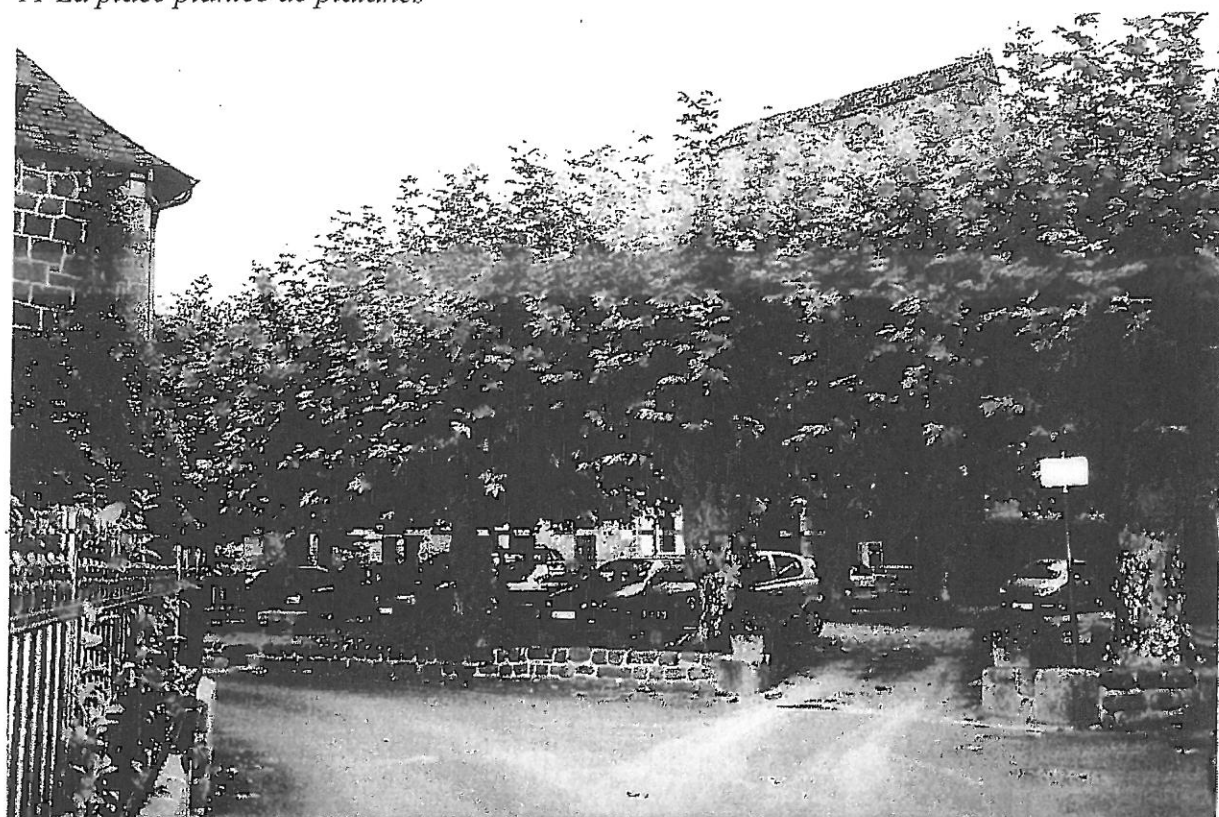
Le château de Cramier, sur un parc arboré au bord de la Vézère, date du 17<sup>e</sup> siècle.

La modification du périmètre de protection est proposée.



12 Le clocher – mur de l'église de Saint Pantaléon

## 11 La place plantée de platanes



10 L'entrée du château de Cramier



13 une grange sur le Bourg



14 ensemble de bâtiments traditionnels sur le Bourg



## 2. Le patrimoine non classé

### **Le moulin**

Un grand moulin du 18<sup>e</sup> siècle était situé sur les rives de la Vézère à Laumeuil. Transformé en papeterie au 19<sup>e</sup> siècle, il subsiste une digue et des bâtiments réhabilités et transformés en habitation.

### **Les ports**

Avant la construction des ponts la traversée de la rivière était possible grâce à des bacs. Quatre emplacements sont répertoriés : les ports de Grange, du Roc, du Bourg et de Vinevialle.

### **Les ponts**

Le pont routier au Bourg a été construit en 1846, un pont ferroviaire achevé en 1860, cela eut pour conséquence la disparition progressive des ports notamment celui du Bourg et du Roc. Le pont de Grange ne fut construit qu'en 1890.

### **Patrimoine architectural**

En fonction d'un repérage réalisé par le CAUE de la Corrèze en 1996, il est possible d'identifier :

#### *Bourg de Saint Pantaléon*

Des maisons peuvent dater du 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles en ensembles cohérents et parfois remaniés, généralement en bon état

Le presbytère, bâtiment en grès à étage et toits à 4 pentes datant du 17<sup>e</sup> siècle

Fermes, logis et granges

La Mare et l'école

#### *Village de Vinevialle*

Des ensembles agricoles composés de granges et de logis peuvent dater du 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, et sont en partie désaffectés et en partie en bon état

#### *Village de La Grange*

Des ensembles agricoles composés de granges et de logis peuvent dater du 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, et sont en partie désaffectés et en partie en bon état

Deux fermes présentent un intérêt particulier, un logis est accompagné d'un puits

Plusieurs logis sont mitoyens

#### *Village de La Jarousse*

Des ensembles agricoles composés de granges et de logis peuvent dater du 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, et sont en partie désaffectés et en partie en bon état et parfois restaurés

Une ferme avec logis, grange et annexes datant du 18<sup>e</sup> siècle est particulièrement intéressante

#### *Village de La Monère*

Un ensemble homogène de ferme et de nombreuses annexes datant du 18<sup>e</sup> siècle est particulièrement intéressant

#### *Bernou*

Grande maison avec puits

## 3. Typologies de l'architecture rurale traditionnelle

### • **La maison agricole :**

La «borderie», maison basse pluricellulaire avec annexes jointives, à toit à deux pentes, de type chaumière à l'origine, aujourd'hui recouverte d'ardoises, avec chatières, et coyaux, est fréquente sur la plaine

Ferme comportant un logis, sur cave, avec étage (chambres) et grenier et des bâtiments à usage agricole jointifs et dissociés.



*15 maison basse à Lestrade*



*16 maison basse et extension à Gumond*

- **La maison agro-pastorale** comportant maison de maître, granges et étables dissociés selon différentes dispositions :

L'ensemble des granges du Bourg, situées en zone inondable, rencontre des problèmes d'affectation qui conditionnent leur réhabilitation

La grange et l'habitation constituent les deux masses les plus importantes et se font face pour définir un espace protégé ;

La maison d'habitation est plus ramassée et plus haute, avec son étage et son important grenier. Le toit d'ardoises est à deux croupes.

Dans son plus grand développement, le domaine comporte la maison de maître, toujours à l'écart, la maison du fermier ou du métayer, granges et étables, contigus ou dissociés

Maison à cour ouverte

- **La maison rurale non agricole ou « maison de maître » :**

Le château ou le manoir, dont la ferme est à l'écart

Les maisons bourgeoises du Bourg, maison à étage, avec combles éclairés, toits à deux pentes avec croupe et à 4 pentes



*17 maison d'habitation et grange*

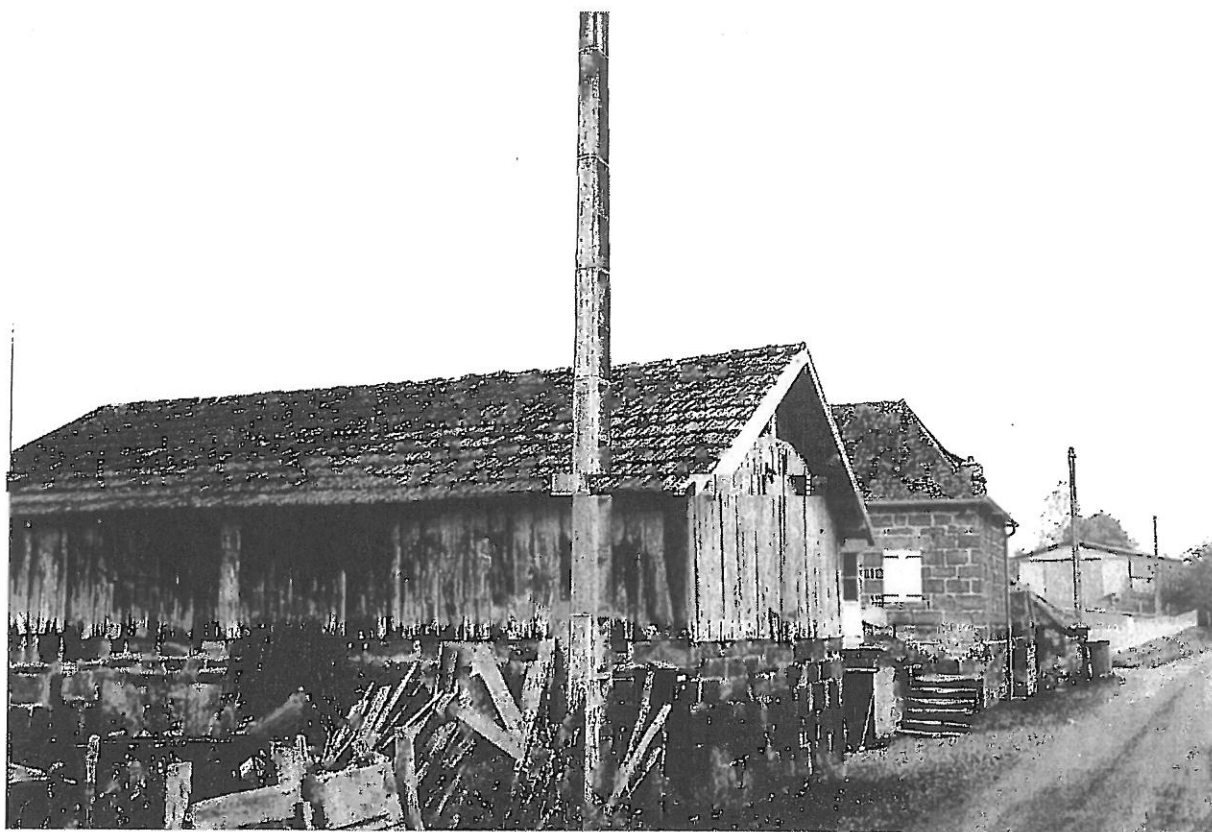




*18 maison d'habitation et grange en continuité*



*19 fermes en éléments dissociés*



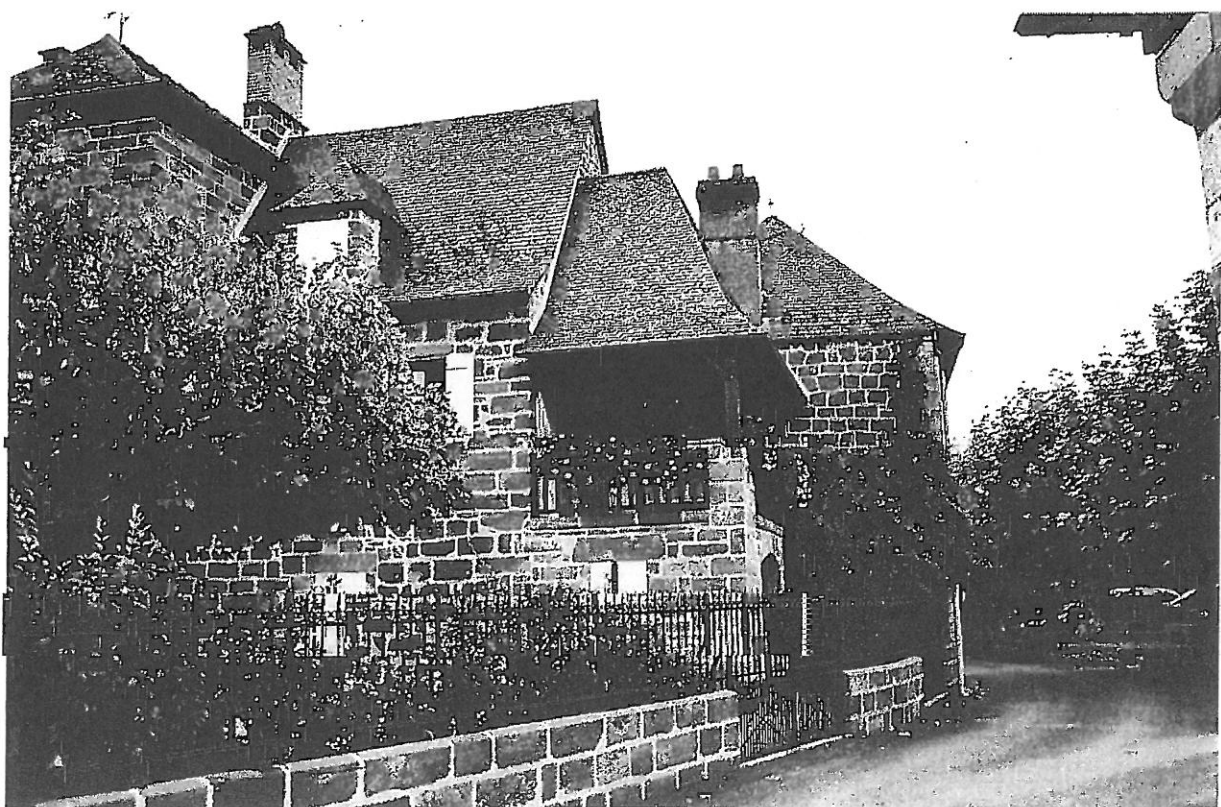
*20 la grange et la maison d'habitation se font face*



*21 ferme au Roc*



22 Les maisons du Bourg



23 Les maisons du Bourg



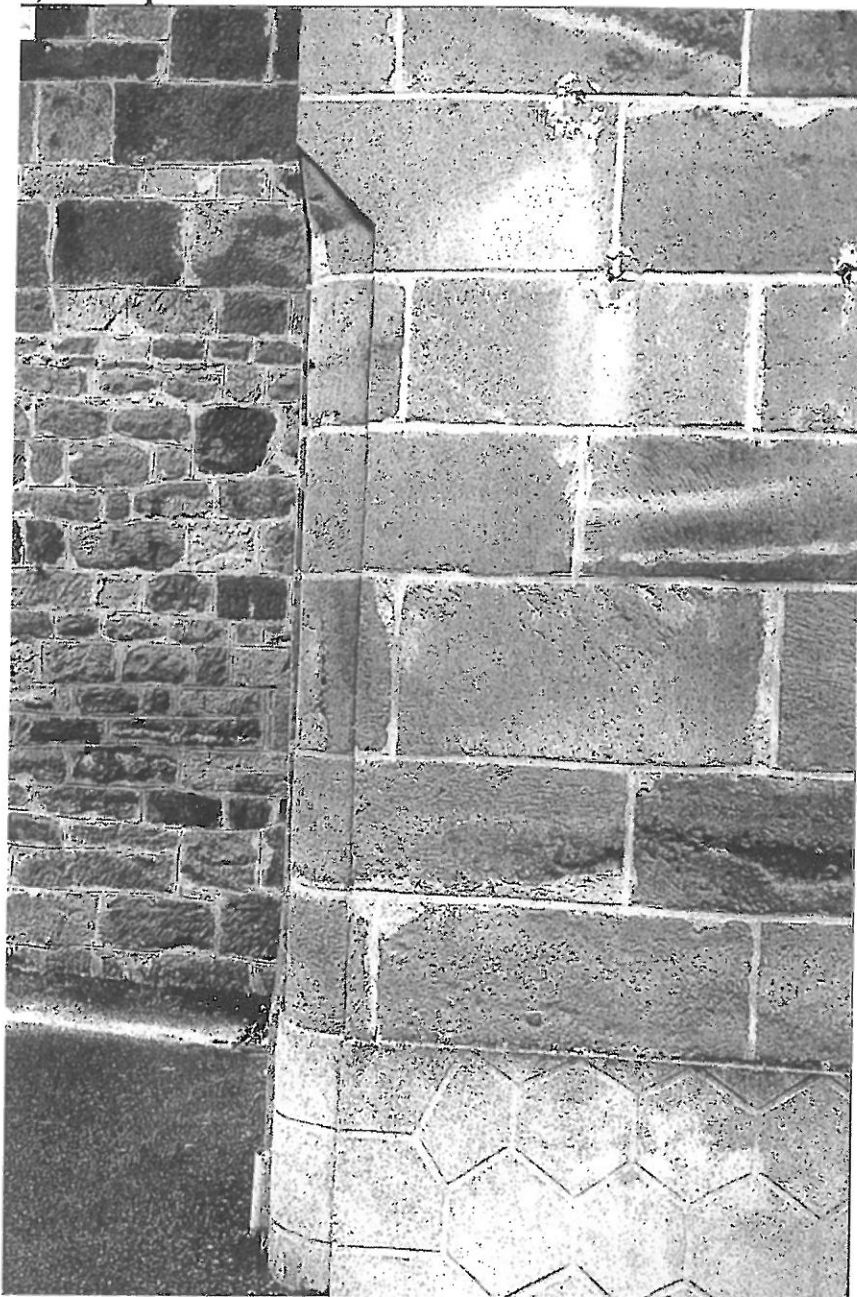
### **Les Annexes :**

La culture du tabac a conduit à l'édification de séchoirs.

Les fours sont séparés des maisons.

•

### **Les matériaux, techniques et couleurs**



*25 formes de taille et de pose*



*24 matériaux juxtaposés*

Les maisons traditionnelles s'insèrent dans le paysage ; les matériaux sont eux-mêmes issus de l'environnement, le grès rouge de Brive, l'ardoise d'Allasac qui a remplacé le chaume à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, puis a été remplacée au cours du XX<sup>e</sup> siècle, par l'ardoise d'Angers, moins chère et plus légère.

La cheminée, massive, est au pignon.

La maçonnerie se fait à gros moellons ébauchés fréquemment ordonnés en lits alternés d'épaisseurs différentes ou bine dressées et équarris.

Les chaînages d'angle utilisent des blocs équarris, et les linteaux sont souvent monolithiques, en plein cintre ou surbaissés.

Les carrières du bassin de Brive, dont l'exploitation a été intense à partir de la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ne sont plus pour la plupart aujourd'hui exploitées. Le matériau traditionnel est devenu très rare.

Les charpentes en bois, le plus souvent à triangulation sur entrain bas, ont utilisé le chêne et le châtaigner. Le châtaignier est aussi parfois utilisé pour les linteaux et pour les encadrements des baies, dont le nombre et la taille sont réduits.

Les toits sont à longs pans, à deux versants, à croupe. Les toits à quatre pans se trouvent sur les habitations à étage.



26 linteau cintré



27 toiture à coyau

Les ouvertures en nombre et taille réduits, en forme de rectangle vertical, sont implantées la plupart du temps en dissymétrie. Les encadrements sont en pierre de taille, avec linteaux monolithiques ou composés.



Les couleurs dominantes sont le gris, le brun, l'ocre rouge, nuancés en fonction de la texture des pierres. Les menuiseries sont aussi en brun ocre.

### **La Protection du patrimoine**

Le périmètre de protection des monuments historiques, qui pourra faire l'objet d'un ajustement aux conditions du site, permet l'intervention de l'architecte des bâtiments de France.

La réhabilitation du patrimoine rural est soumise à des difficultés inhérentes aux conditions d'exploitation agricole et aux coûts.

Un nombre important de granges anciennes non utilisées pour l'exploitation est susceptible d'être transformées pour un usage résidentiel.

En réhabilitation, un projet s'impose pour les granges situées dans le Bourg en zone inondable et en site inscrit et dont la propriété est privée. Les contraintes de la zone inondable ne permettent d'autre utilisation que temporaire. Un projet de nature touristique est à l'étude, destiné à des activités de marché, culturelles, expositions, animation est envisagé, en relation piétonnière avec la Salle des Fêtes, le site de la Vézère et la plaine des jeux. Les rez-de-chaussée seraient libérés.

Un marché hebdomadaire de produits régionaux est en fonctionnement.

## **4. Le patrimoine archéologique**

Une liste de neuf sites archéologiques a été dressée par la DRACAR, datant du paléolithique supérieur au Moyen - Âge.

Sites paléolithiques :

- les Bruyères : présence d'outillage lithique du paléolithique supérieur au néolithique ;
- La Cave : présence d'outillage lithique du paléolithique supérieur au paléolithique moyen ;
- Audeguil : présence d'outillage lithique du néolithique – cadastre section AX, parcelles 227, 228, 229.

Sites médiévaux :

- Audeguil : présence d'un sarcophage médiéval, (cadastre section AX, parcelles 148,149) ;
- Audeguil : présence d'un souterrain médiéval, (cadastre section AX, parcelle 187) ;
- Le Bourg : église **Saint-Pantaléon-de-Larche**, médiévale (classé M.H.) ;
- Rot, non localisé : prieuré Saint-Roch ou prévôté de Rot ;
- Gumond : prieuré ou prévôté de Gumond, médiéval ;
- Gumond : chapelle Saint-Jean, médiévale.

Sites indéterminés :

- Lavarde : Château et manoir de Lavarde, sans datation ;
- Belotte : outillage lithique, non daté.

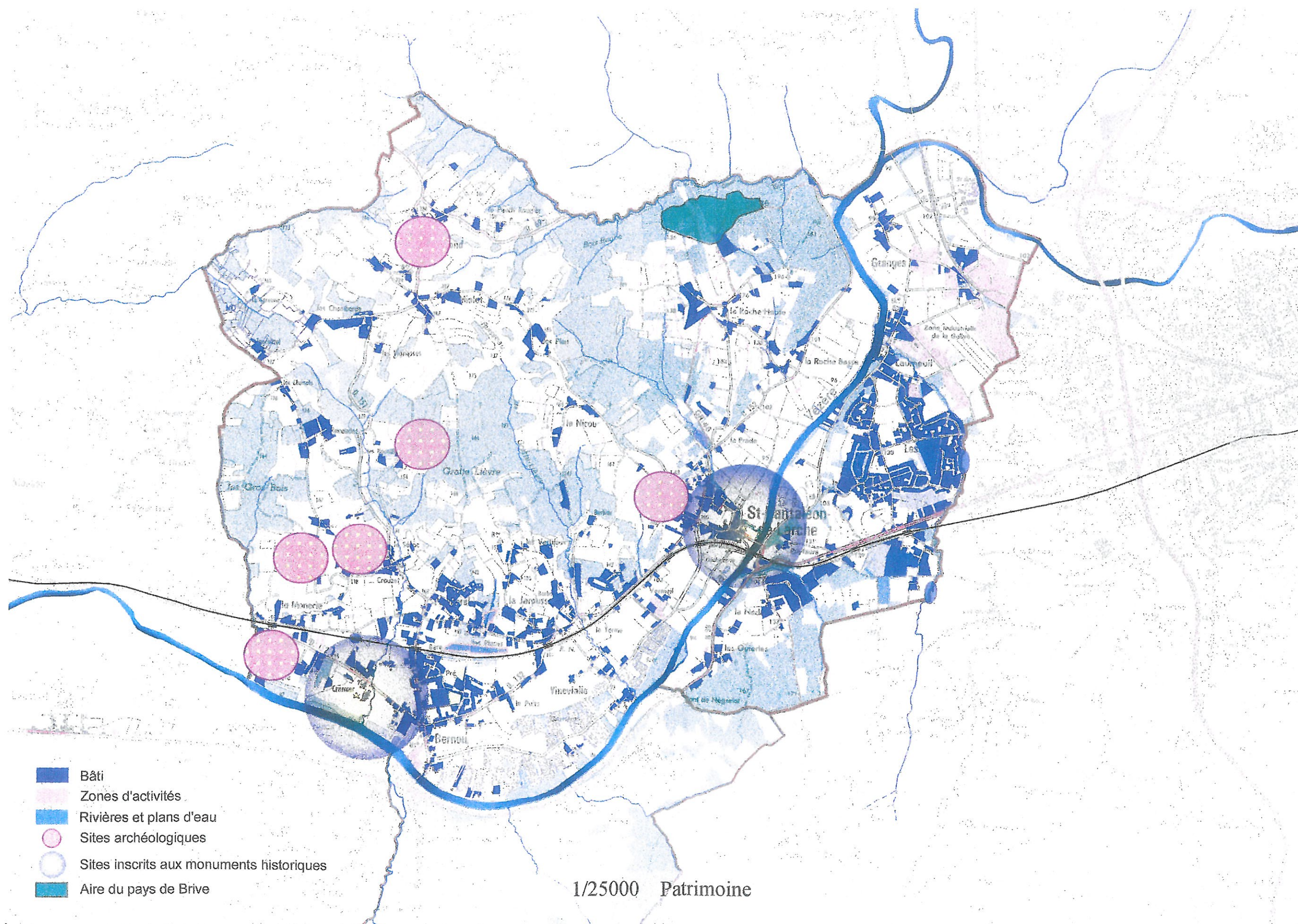
Les constructions et aménagements réalisés dans les secteurs identifiés en tant que sites archéologiques sont soumis à la législation relative à l'archéologie préventive.

Outre les sites dispersés, ils se concentrent notamment sur Audeguil et Gumond.

## LE PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE

- La commune de Saint-Pantaléon-de-Larche abrite neuf sites archéologiques, deux monuments inscrits à l'inventaire, ainsi que des vestiges d'anciennes activités liées à l'eau : moulin, ports, gravières.
- L'église, construite au 12<sup>e</sup> siècle, reconstruite au 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> siècles, domine la place bordée de maisons cossues construites en grès rouge
- Le château de Cramier, sur un parc arboré au bord de la Vézère, date du 17<sup>e</sup> siècle.
- Dans le Bourg les villages et hameaux, des maisons très anciennes peuvent dater du 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles
- Le grès est utilisé dans ses différentes teintes, les toits sont en ardoise.
- Les granges anciennes non utilisées pour l'exploitation sont susceptibles d'être transformées pour un usage résidentiel se comptabilisent au nombre de 74.
- En réhabilitation, un projet s'impose pour les granges situées dans le Bourg
- En zone inondable et en site inscrit et dont la propriété est privée. Les contraintes de la zone inondable ne permettent d'autre utilisation que temporaire.
- Le pont routier au Bourg a été construit en 1846, un pont ferroviaire achevé en 1860







## C. LE PAYSAGE

*cartes «entités paysagères » et*

*«entités paysagères : caractéristiques physiques »*

### 1. Caractéristiques physiques

#### Géologie

La commune de Saint-Pantaléon de Larche est constituée de deux massifs gréseux séparés par la vallée de la Vézère, où se développent les formations alluviales.

#### Relief

Le plateau de Saint-Pantaléon de Larche, entaillé par la vallée de la Vézère est par éventail de petits vallons des affluents, est structuré au nord et au sud par deux lignes de crête sensiblement parallèles à la grande plaine.

#### Hydrologie

Le territoire communal est drainé par le bassin de la Vézère et ses affluents.

#### Occupation du sol

##### Boisements

Les plateaux et les pentes de vallons reçoivent des boisements mélangés de feuillus

Les bas des vallons et de la vallée de la Vézère sont des zones humides comportant une flore particulière

Le ripisylve souligne les cours d'eau, les bosquets épars, les sujets isolés, les haies bocagères, les alignements et les rideaux d'arbres structurent les espaces ouverts

##### Terres agricoles

Les secteurs agricoles étendus et continus se situent sur les coteaux L'élevage bovin est dominant.

##### Réseau viaire

Un faisceau de voies longitudinales à la vallée, reliées par un maillage de voies transversales dessert la commune.

##### Répartition du bâti

L'urbanisation s'est développée sur la plaine de la Vézère, ainsi que sur les pieds des coteaux de façon en partie agglomérée sur trois pôles dont le Bourg et en partie diffuse notamment sur les coteaux.

Le bâti traditionnel est concentré sur le Bourg ou dispersé sur les villages et les fermes, Les extensions récentes prennent la forme de maisons individuelles avec des jardins privés, construites sur des lotissements ou de façon diffuse et linéaire.

#### Éléments structurants du paysage communal

##### Les lignes de crêtes

Les lignes de crête structurent les coteaux nord et le plateau sud, offrent des vues croisées et ouvrent des panoramas sur la plaine et sur les vallons.

##### Les boisements

Les boisements disposés en grands massifs constituent le plan principal des vues ou leur arrière fond.

## 2. Analyse visuelle

Ces éléments structurants délimitent des entités visuelles indépendantes.

### Paysages ouverts

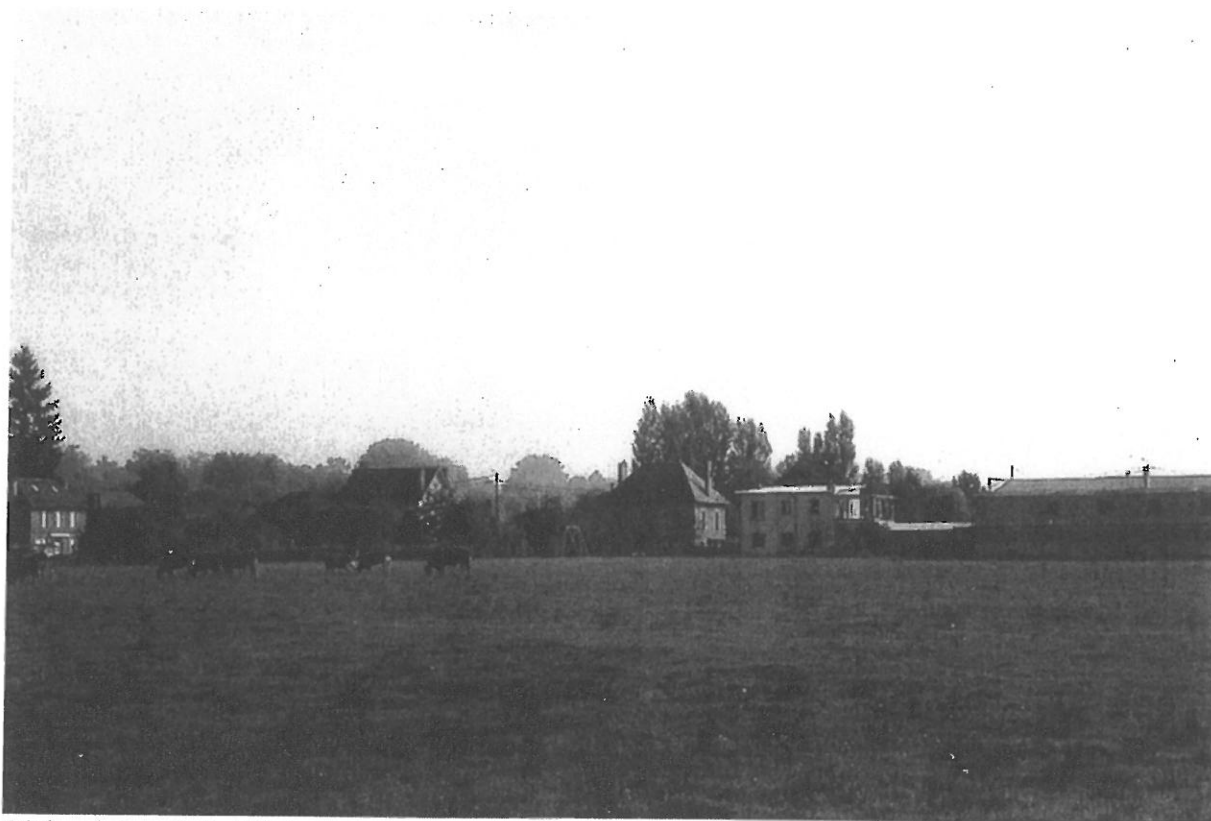
La grande plaine et les prairies des coteaux, où les points de vue sont larges et lointains.

### Paysages fermés

L'alternance des crêtes secondaires et des vallons définit des paysages secondaires.

La distribution de la couverture boisée se fait de sorte à composer des espaces relativement fermés, qui entourent des prairies

Les massifs forestiers sont des espaces totalement fermés ponctués d'ouvertures sur des voies ou des prairies enclavées.



28 la plaine de la Vézère



*29 les coteaux agricoles*



*30 les pieds des coteaux s'avancent sur la plaine*





*31 vue des coteaux au nord du Bourg à l'Auzelet*

### **3. Les unités paysagères**

La commune se divise en trois grandes entités paysagères :

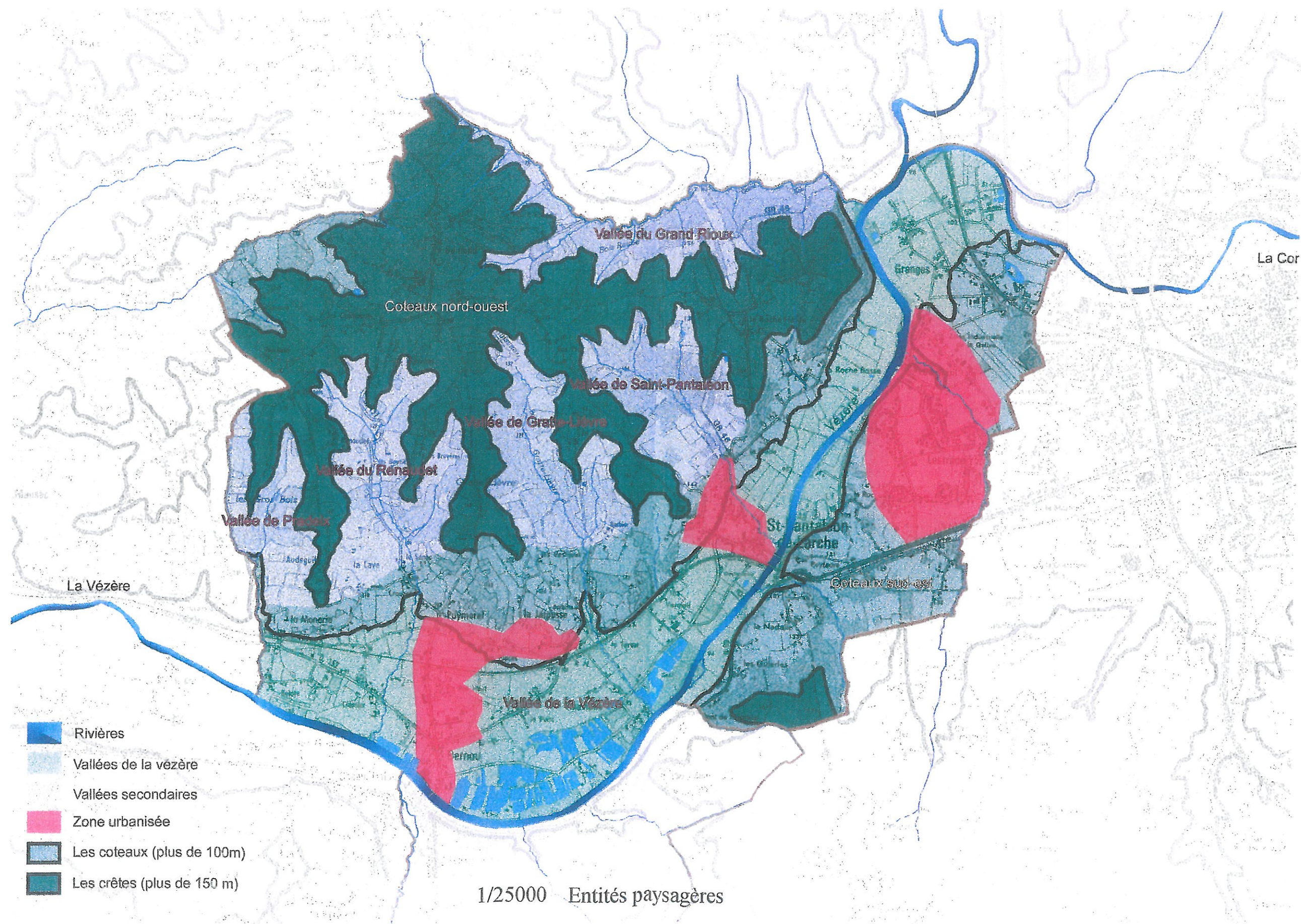
- la grande plaine de la Vézère ;
- le plateau ;
- les vallées secondaires en éventail.

**La grande plaine de la Vézère** s'étend entre les cotes 90 et 100, sur des largeurs comprises entre 500 m et 1250 m, ouverte sur la rive droite et appuyée sur la bordure du plateau sur la rive gauche. La Plaine accueille le développement de l'urbanisation dans ses formes traditionnelles sur le bourg comme dans son expression plus récente sur le Bernou, et de façon diffuse le long des voies de communication et ce dans le cadre d'un paysage dominé par la présence de la rivière qui traverse, longe et dessert l'espace urbanisé.

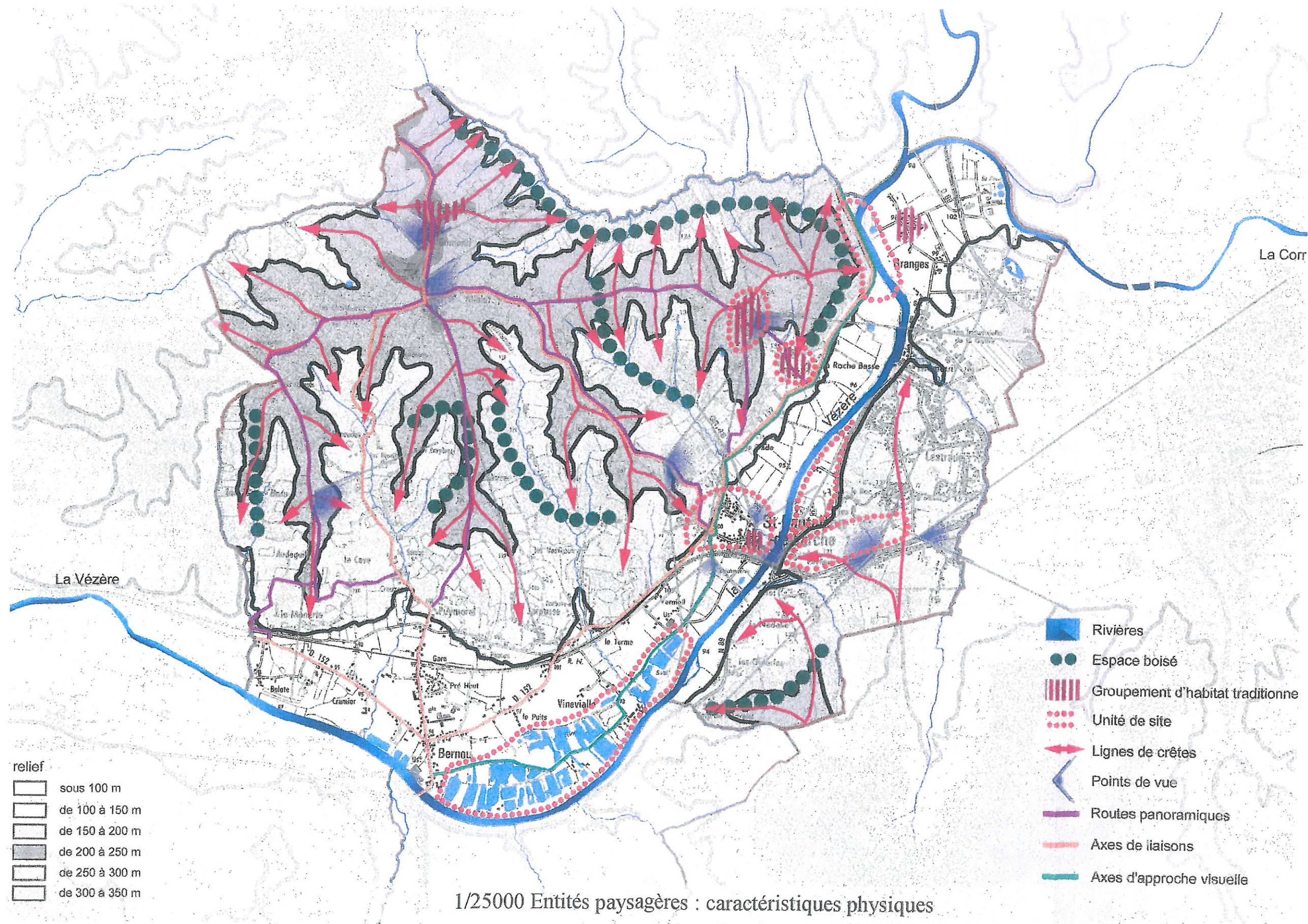
Dans le cadre de cette unité paysagère, des secteurs présentent une unité de site :

- Le long de la Vézère, les rives soulignées par de hautes haies
- Le site du confluent entre la Vézère et la Corrèze, fermé à l'ouest par le relief et ouvert sur la plaine de Brive, a un rôle de porte de la commune, confirmé par l'implantation de l'échangeur entre l'A89 et la D901.
- Les Gravières, ensemble d'étangs quadrillés par de hautes haies
- Le bourg historique, dont l'architecture rurale traditionnelle se dispose autour de la place de l'église
- L'urbanisation lâche sur la plaine, le long des voies de communication et qui se concentre sur le Bernou, deuxième pôle urbanisé de la commune.











**Le plateau** présente de part et d'autre de la plaine des caractéristiques différentes :

- Les coteaux agricoles et boisés situés sur la rive droite de la Vézère, d'altitude comprise entre 150 et 200m, culmine à 250m au village de Gumond.
- Le plateau urbanisé situé sur la rive gauche de la Vézère, dont l'altitude est comprise entre 100 et 150m, est continu à la plaine de Brive et accueille une partie de l'aérodrome, le secteur d'activités qui lui est attenant et l'habitat d'un développement récent sous la forme de lotissements et d'opérations d'ensemble.

**Les vallées secondaires** occupent des vallons découpés en échancrures profondes sur le rebord des plateaux et s'élargissent progressivement pour atteindre la plaine.

- Les fonds des vallons sont occupés par des boisements denses, jusqu'au rebords du plateau. Le vallon du Renaudet, longé par la route D151, se distingue de ce fait des autres.
- Les contreforts des coteaux s'avancent sur la plaine en fonction de l'alternance des vallons, marquent le seuil entre les plateaux et la plaine et accueillent une urbanisation qui s'est développée récemment à partir des lieux dits traditionnels de la structure agricole.

#### **4. Les éléments marquants du paysage**

##### **Le patrimoine bâti**

Le patrimoine bâti réside à la fois dans les groupements traditionnels sur le Bourg et les villages et dans l'architecture traditionnelle dispersée sur les fermes et les hameaux, ainsi que par d'anciens bâtiments d'activités

##### **Le patrimoine naturel et paysager**

##### **Les points de vue**

Les sites de la plaine ouvrent des points de vue panoramiques sur les coteaux en forme de cirque.

Les routes panoramiques des crêtes ouvrent des points de vue sur les paysages agricoles et boisés de coteaux.

Les routes transversales qui descendent vers la plaine offrent progressivement des points de vue vers la vallée, notamment aux abords de la plaine sur les pieds des coteaux.

Le village de Gumond au sommet de la commune permet des points de vue sur toutes les directions.

Le village de la Roche Haute en éperon qui s'avance sur la vallée permet des points de vue étendus sur la plaine.

En outre, à l'entrée de la commune à l'est par la D152, une séquence fermée par des coteaux abrupts sur la rivière ouvre un point de vue large sur la plaine en amont de La Roche Basse.

La N89 à l'entrée de la commune est fermée par les rives jusqu'à la ligne de crête, où le point de vue s'ouvre sur les deux directions de la plaine de Brive et de la vallée de la Vézère.

##### **Les crêtes**

La perception lointaine met en évidence les lignes de crête boisées et dont la continuité doit être préservée de toute construction.

##### **Les boisements**

Les grands massifs boisés dont la végétation est unitaire et continue marquent les vallons et les rebords du plateau au nord

Espaces fermés de caractère naturel, plan principal ou fond de plan des vues éloignées, fond de plan rapproché dans le découpage des prairies et des espaces dégagés autour des villages, la disposition et le découpage des boisements permet l'alternance de paysages différenciés.

En lisière de l'urbanisation des bosquets et des haies sont conservés

### **La biodiversité**

La diversité des milieux abrite une faune et une flore spécifiques, notamment sur les zones classées ZNIEFF sur les milieux humides.

### **Les éléments discordants**

**L'autoroute A89** est en rupture avec le paysage notamment sur le site de la confluence

**La déviation de la N89 projetée** aura un impact sensible sur le paysage notamment sur le site des étangs

**Les hangars et bâtiments d'exploitations agricoles** de construction récente, de dimensions importantes, dont les matériaux sont en rupture avec le bâti traditionnel, ont un impact relativement limité du fait qu'ils font partie d'un ensemble d'exploitation ou d'un hameau.

**Les hangars et bâtiments d'activités regroupés dans les secteurs d'activités constituent un ensemble spécifique ou encore, sur la plaine, sont perçus en rupture d'échelle avec le bâti environnant ;** ils ont un impact surtout par leurs abords non aménagés

### **Bâti récent en crête et déboisement.**

Le bâti récent, construit en rupture avec les volumes matériaux et couleurs traditionnels, ont un impact visuel sur le paysage quand ils sont construits en crête et sur un terrain déboisé.

En effet, toute construction en crête est mise en évidence sur le paysage.

## **5. Les enjeux**

### **Les tendances d'évolution**

Le paysage est en partie urbain et en partie naturel et agricole. Les zones boisées, les prairies sont majoritaires.

La croissance résidentielle rend les constructions récentes dominantes. Les formes, volumes, matériaux et couleurs des murs et toitures sont souvent en rupture avec l'architecture traditionnelle

L'urbanisation isolée menace le paysage de mitage.

Le bâti rural traditionnel subit une modification restreinte et progressive de sa destination au profit de l'habitat.

Les essences locales sont maintenues

L'urbanisation récente induit des transformations qui sont sensibles lors des implantations en crête et des déboisements des parcelles.

La transformation du paysage est notable sur le tracé de l'autoroute A89.

L'accessibilité renforcée valorise la commune pour les implantations résidentielle et d'activités, sur les contreforts des coteaux et sur la plaine

### **Protections paysagères dans le cadre du Schéma Directeur du Pays de Brive**

Secteurs d'intérêt paysager et écologique, coulées vertes à l'échelle de l'agglomération et coupures d'intérêt local, ces contraintes ont pour objet :

Zone avec un intérêt paysager notable :

- La Vallée de la Vézère, entre le Bourg et la confluence
- Les premiers contreforts des coteaux

Zone avec un intérêt écologique notable :

- La Vallée de la Vézère
- Les étangs de Gravières
- La Confluence

Point de vue principal :

- Gumond

Coulée verte d'intérêt pour l'agglomération :

- La Vallée de la Vézère entre Bernou, la confluence et au-delà sur les communes de Varetz et d'Ussac

Coupures vertes d'intérêt local :

- Le site de l'aérodrome vers la confluence

## **6. Les problématiques**

### **Un urbanisme qui allie nature et développement**

Saint Pantaléon de Larche est continu au pôle d'activités ouest de Brive, dont la configuration urbaine résulte de la juxtaposition de différentes zones d'activités desservies par un réseau de voies dont le caractère routier prime.

La vocation de développement urbain de la commune de Saint Pantaléon dans la continuité de la plaine bâtie de Brive et à l'articulation des directions de développement définies par Schéma Directeur du Pays de Brive est confirmée.

Saint Pantaléon est également la porte de la plaine de Brive sur la plaine de la Vézère.

Les vallées de la Vézère, et de ses affluents ont un impact intercommunal à l'échelle de l'agglomération. Le paysage conserve ses qualités d'espace naturel.

Ces deux composantes, nature et développement, devront orienter son projet d'avenir.

### **Zones sensibles et zones favorables à la construction**

**Compte tenu de la valeur du site et de la présence dominante du paysage naturel sur l'ensemble de la commune, toute forme d'urbanisation devra s'intégrer au paysage.**

Les extensions de l'habitat devront conforter les pôles d'urbanisation existants et notamment le pôle du Bourg.

Les implantations prévues pour l'habitat et pour les secteurs d'activités économiques, scindées en différentes unités, respectueuses dans leur implantation du relief et des boisements devront faire l'objet d'une attention particulière à l'insertion dans le paysage, de façon à réserver des espaces naturels intermédiaires, à maintenir les bosquets et les haies et à limiter les mouvements de terrain.

### **Zones principales d'urbanisation**

Les pôles d'urbanisation nouvelle à dominante résidentielle s'appuient sur la structure du bâti communal regroupé sur les sites :

- **le Bourg de Saint Pantaléon de Larche**
- **Bernou**
- **Lestrade-La Nadalie**

### **Zones d'urbanisation potentielle à dominante résidentielle**

- **les contreforts des coteaux**

Le secteur est valorisé par sa situation intermédiaire entre les pôles du Bourg et de Bernou, sur des pentes douces orientées au sud.

L'aménagement devra respecter la discontinuité entre les lieux-dits et l'alternance des vallons boisés.

### **Zones sensibles d'urbanisation limitée**

Les coteaux sont susceptibles de recevoir des extensions limitées compte tenu de la taille des hameaux et de leur caractère agricole, à Gumond, à La Roche Haute-La Roche Basse, à Audeguil, au Renaudet.



### **Le patrimoine rural**

La conservation du patrimoine architectural agricole est l'une des composantes de l'apport résidentiel par l'intermédiaire du changement d'usage d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés.

Le Bourg de Saint Pantaléon réunit d'anciennes granges datant du 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles dont la conservation est un enjeu d'autant plus crucial que le périmètre de la zone inondable rend difficile son affectation.

### **Zones d'urbanisation potentielle à dominante économique**

L'implantation d'activités économiques tiendra profit de la valorisation des sites desservis l'échangeur sur l'autoroute A20, par les échangeurs sur l'autoroute A89 et par les carrefours aménagés sur la N89 et sa déviation.

- **Le pôle d'activités, sports et loisirs à l'est La Galive**

Les implantations existantes constituent un pôle économique, auquel le déplacement de l'aérodrome de Brive-Laroche accentue le potentiel de développement.

En complément au pôle économique l'aménagement d'un secteur naturel de sports et loisirs à la confluence entre la Corrèze et la Vézère, devraient intégrer le développement économique au site naturel et l'articuler à la vallée de la Vézère.

- **Les Roches Basses**, sur rive droite accessible par la D152 à partir de l'échangeur, est un site susceptible d'attirer l'implantation de bureaux en face du pôle de la Galive.
- **Le plateau de Puyfaure** au droit de l'échangeur sur la N89, en façade du quartier résidentiel de Lestrade sur la N89 et proche du centre-Bourg est susceptible accueillir des implantations diversifiées de commerce, artisanat, services, professions libérales.
- **Le développement des activités vers l'ouest**, de part et d'autre de Bernou le long des voies de chemin de fer qui le sépare des secteurs résidentiels, des secteurs d'activités à qualifier et à développer sur la base d'un projet urbain et paysager

Séparés des secteurs résidentiels, ces sites sont néanmoins en façade des grandes voies de desserte, la N89 et la D152. Leur aménagement portera l'image de la commune dans sa traversée y compris en ce qui concerne le trafic local.

La composante naturelle et de qualité de l'aménagement prendra alors toute sa valeur.

Les secteurs d'activités sont en outre reliés facilement au secteur naturel d'équipement et loisirs de la vallée de la Vézère.

### **Zones impropres à l'urbanisation**

Des précautions sont nécessaires de façon à protéger :

- La plaine aux abords de la Vézère
- Le site des étangs
- Le site de la confluence entre la Vézère et la Corrèze
- Les massifs boisés
- Les vallons
- Les étendues agricoles
- Un recul sur les lignes de crête par l'implantation en contrebas
- Les sites intermédiaires de séparation entre les lieux-dits

## **7. Orientations paysagères**

### **Préserver le patrimoine bâti**

Valoriser le patrimoine

Protéger l'unité des groupements traditionnels existants

Favoriser la restauration des bâtiments anciens

### **Préserver la structure de l'urbanisation**

Développer l'urbanisation à partir des noyaux existants et potentiels

Préserver entre les secteurs bâtis les discontinuités entre les lieux dits et la structure paysagère des vallons, les bosquets et les haies

### **Préserver les paysages**

Préserver les massifs boisés aux rebords du plateau et sur les vallons.

Préserver les points de vue : sur la plaine à l'entrée est de la commune par la D152, le long de la D152 vers les coteaux nord et sud, vers la Vézère et les sur les points de vue panoramiques à Gumond, sur les routes de crête, sur l'échangeur de Puyfaure, sur les voies transversales à l'approche de la vallée, en maintenant ces espaces ouverts.

**Préserver les terres agricoles** étendues sur les coteaux et notamment autour des villages de Gumond, La Roche Haute - La Roche Basse et La Jarousse.

### **Orienter la construction nouvelle de façon à préserver l'environnement et la qualité des espaces naturels.**

Les règles d'implantation, en fonction du relief et du paysage, les modes d'aménagement qui réduisent les surfaces imperméabilisées, le contrôle du débit des eaux pluviales par l'intermédiaire de la prévision de bassins d'orage, outre le choix des localisations les plus appropriées sur le territoire communal, les principes d'aménagement jouent un rôle important dans la prise en compte du paysage et de l'environnement dans la réalisation des projets résidentiels et d'activités :

Éviter l'urbanisation linéaire sur les routes des coteaux.

Éviter le bâti en crête.

Interdire les constructions isolées dispersées.

Inciter à l'habitat groupé sur les pôles d'urbanisation existants.

Orienter l'intégration par

- l'implantation du bâti dans les parcelles,
- la relation de l'implantation par rapport au relief,
- l'échelle et la hauteur des volumes,
- l'usage des techniques de construction, le choix des matériaux, des couleurs,
- les plantations

## PAYSAGE

- **Un urbanisme qui allie nature et développement**
- **Développer l'urbanisation à partir des noyaux existants et potentiels**
- **Respecter la discontinuité entre les lieux-dits et l'alternance des vallons boisés**
- **Préserver l'échelle des villages par un développement restreint**
- **Préserver le patrimoine bâti des groupements traditionnels existants**
- **Favoriser la restauration des bâtiments anciens**
- **Valoriser la vallée de la Vézère :**
  - **La plaine aux abords de la Vézère**
  - **Le site des étangs**
  - **Le site de la confluence entre la Vézère et la Corrèze**
- **Préserver la continuité des massifs boisés**
- **Préserver les terres agricoles**
- **Préserver les points de vue**
- **Intégrer le développement résidentiel et économique au site naturel**
- **Orienter la construction nouvelle de façon à préserver l'environnement et la qualité des espaces naturels**



# **SAINT PANTALEON DE LARCHE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Juillet 2006

### **III. Justification des choix retenus dans le PLU**

## A. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

### Les motivations qui orientent l'élaboration du P.L.U.

Les motivations de l'élaboration du PLU énoncées par le Conseil Municipal sont de :

- Organiser le développement de la commune afin de rechercher l'équilibre entre l'espace rural et l'espace urbain
- Permettre le développement de l'habitat mais également des zones d'activités
- Permettre le développement touristique en harmonie avec ce qui est prévu sur les communes environnantes
- Préserver l'environnement qui contribue à l'attrait de la commune
- Maintenir et développer les commerces et les services de proximité, principalement dans le bourg

### Les objectifs

Les choix retenus répondent aux principes qui s'imposent aux documents d'urbanisme par l'article 121-1 du code de l'urbanisme :

1. l'équilibre entre développement et protection, entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages en respectant les objectifs de développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale entre les constructions destinées à l'habitat, au travail, au commerce et aux équipements et ce, selon une offre diversifiée de logements ;
3. le respect de l'environnement selon une utilisation économe de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine, des déplacements et de la circulation automobile, de la qualité des milieux naturels et urbains, de la sauvegarde du patrimoine bâti, de la prise en compte des nuisances et de la prévention contre les risques naturels et technologiques.

## 1. Présentation globale du PADD

### Orientation n°1

#### **Saint Pantaléon de Larche allie la nature à son développement**

La commune cherche à mettre en évidence les qualités naturelles et paysagères du site et sur ces qualités appuyer le potentiel de développement résidentiel et économique.

Cette première orientation concerne l'ensemble du projet et se retrouve sur chacune des orientations du PADD.

### Orientation n°2

#### **Un pôle économique en position centrale entre Brive et Terrasson**

#### **Un pôle économique qui associe activités, échanges, services, loisirs et tourisme**

La commune cherche à confirmer les atouts économiques de Saint Pantaléon de Larche dans le cadre de l'ensemble du pôle urbain et à utiliser la synergie entre les secteurs de services, de tourisme et loisirs, de façon à construire une vitrine économique et touristique pour la communauté de Communes Vézère-Causse aux portes de la Dordogne et du Périgord et à conforter l'offre locale de commerces et services.

### Orientation n°3

#### **Une activité agricole préservée**

Tenir compte, lors des définitions des secteurs à construire, des parcelles destinées à l'exploitation agricole et des conditions d'exploitation.

Conserver les continuités entre les parcelles agricoles, éviter de créer des enclaves, éviter les constructions dispersées qui neutralisent les secteurs d'épandage.

**Orientation n°4****Accueillir l'habitat sur une diversité de sites****Des secteurs urbains situés dans un paysage rural**

Afin d'assurer les possibilités de développement, l'hypothèse retenue pour le développement résidentiel est de 550 logements sur 10 ans.

La permanence des prairies exploitées et de la végétation structurante et l'ouverture des points de vues permettent de localiser les secteurs urbains dans un contexte rural.

Le développement devra profiter en premier lieu au renforcement du Bourg en tant que pôle résidentiel et de services.

**Valoriser le bourg de Saint Pantaléon de Larche**

La commune cherche à développer et à structurer son Centre Historique et Patrimonial en permettant sa dynamisation et son réaménagement au travers d'un programme particulier.

Accueillir de nouvelles activités, être densifié, proposer une mixité d'habitat, développer et relier les existants dans un esprit de continuité.

Certains sites et dents creuses ont fait l'objet d'études particulières dont les conclusions sont développées dans le document joint : « Complément au PADD - Orientations d'aménagement – dynamisation et aménagement du Centre Bourg »

**Orientation n°5****Valoriser le paysage rural****Associer protection et développement sur un projet commun de valorisation du paysage naturel dans ses différentes composantes, garant de l'attrait résidentiel de la commune.**

La commune cherche à préserver les qualités du paysage rural tout en permettant le développement des constructions, de façon à valoriser ces qualités, les retenir et les renforcer dans le cadre de l'aménagement des sites.

**Orientation n°6****Assurer la sécurité des déplacements****Intégrer les différents quartiers et sites au fonctionnement urbain****Aménager les voies structurantes de la commune en «entrée de ville »****Aménager les voies structurantes des quartiers****Offrir des espaces de promenades et de loisirs**

La commune cherche à structurer la desserte et la perception des sites de façon à assurer la qualité et la sécurité des déplacements, de façon à résoudre les conflits d'usage entre la desserte et le transit.

Offrir des espaces de promenades et de loisirs permet également de multiplier les modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture individuelle.

**2. Les motivations du PADD**

Les motivations du PADD se réfèrent au diagnostic et aux objectifs poursuivis en matière de :

- développement économique
- développement démographique et équilibre social de l'habitat
- aménagement de l'espace
- déplacements urbains et transports
- équipements et services
- environnement

Ces domaines déterminent de façon dominante ou infléchissent de façon secondaire chacune des orientations du PADD.



## **Orientation n°1**

### **Saint Pantaléon de Larche allie la nature à son développement**

#### **Motivations**

- développement économique

Saint Pantaléon de Larche présente un potentiel de développement fondé sur un tissu économique existant et sur des atouts de localisation et d'accès.

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Répondre à la pression foncière sensible sur la commune et sur l'ensemble du pôle urbain par une offre résidentielle.

- aménagement de l'espace

Explorer les qualités de chaque site, en ce qui concerne l'accès à la Vézère, la proximité de la vallée, le panorama des coteaux, les accès piétonniers aux équipements et services, de façon à diversifier les fonctions urbaines sur un même site.

- déplacements urbains et transports

La situation de la commune à l'égard des infrastructures favorise un développement.

Les entrées de la commune par la N89 seront valorisées alors que le trafic lourd et de transit sera orienté sur l'A89.

Les relations entre les secteurs d'activités et les secteurs de tourisme, sports et loisirs de la Vézère sont facilitées par des accès de proximité.

- équipements et services

Soutenir et accompagner le développement résidentiel et économique par l'offre d'équipements.

- environnement

Le site de la Vézère, le patrimoine paysager, historique, rural traditionnel et écologique constituent un potentiel qui sous tend le développement des secteurs de tourisme et de loisirs.

Diminuer les surfaces imperméabilisées par un aménagement paysager.

## **Orientation n°2**

### **Un pôle économique en position centrale entre Brive et Terrasson**

### **Un pôle économique qui associe activités, échanges, services, loisirs et tourisme**

#### **Motivations**

- développement économique

Soutenir le développement économique sur les différentes dimensions d'activités, touristique et agricole.

- aménagement de l'espace

Concentrer et diversifier le développement en fonction de la voirie et des réseaux.

- équipements et services

Favoriser les configurations permettant, dans le cadre d'opérations de construction, de créer des locaux appropriés aux commerces et services de proximité autour des équipements et espaces publics existants et à créer.

- déplacements urbains et transports

Développer l'offre de sentiers piétonniers, cyclistes et de promenades.

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Soutenir l'attractivité économique par une attractivité résidentielle et réciproquement.

- environnement

Rendre compatibles le développement économique et la protection des paysages.

### **Orientation n°3**

#### **Une activité agricole préservée**

##### **Motivations**

- développement économique

La commune cherche à conserver à l'agriculture sa part sur le développement économique. Préserver les qualités intrinsèques aux espaces agricoles et naturels, aussi bien du point de vue du paysage que du point de vue des conditions d'exploitation.

- aménagement de l'espace

Chercher l'équilibre entre les espaces agricoles et les espaces urbains

L'effort de réhabilitation et de reconversion concerne principalement le patrimoine rural traditionnel, dont l'usage n'est pas toujours adapté à l'évolution des conditions d'exploitation.

- déplacements urbains et transports

Eviter l'urbanisation linéaire le long des voies conduisant à des conflits d'usage et à la conséquente insécurité des voies par le cumul des fonctions de desserte et de transit.

- environnement

Tenir compte du recul à conserver à l'égard des bâtiments d'exploitation et des secteurs d'épandage existants et potentiels.

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Favoriser la reconversion à l'usage d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique des bâtiments d'exploitation aujourd'hui désaffectés.

### **Orientation n°4**

#### **Accueillir l'habitat sur une diversité de sites**

#### **Des secteurs urbains situés dans un paysage rural**

#### **Valoriser le bourg de Saint Pantaléon de Larche**

##### **Motivations**

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Accueillir une diversité de populations et créer les conditions d'une intégration sociale.

Poursuivre la dynamique initiée d'intégration des logements sociaux aux opérations nouvelles.

Diversifier l'offre pour répondre aux besoins présents et futurs.

- aménagement de l'espace

Répartir dans l'espace la diversité de l'habitat ; éviter la spécialisation des quartiers.

Conforter le pôle du Bourg, ainsi que les quartiers de Bernou et Lestrade

Conforter l'implantation résidentielle sur les pieds des coteaux nord

Extensions restreintes sur les villages des coteaux.

Faciliter la réhabilitation du patrimoine rural à destination d'habitat.

- équipements et services

Valoriser les accès piétonniers aux équipements et services

Soutenir et accompagner le développement résidentiel et économique par l'offre d'équipements

Le développement des quartiers suscite la nécessité d'aménager des espaces verts publics, sous la forme de places et de parcs publics.

- environnement

Les secteurs naturels les plus marquants sont la vallée de la Vézère et les boisements des coteaux dont la préservation valorise la commune pour l'implantation résidentielle.

Appuyer la discontinuité entre les secteurs bâtis sur les vallons boisés.

Préserver l'échelle des villages.

Conserver le caractère rural par des ouvertures des vues, des discontinuités entre les pôles, préserver les crêtes, ne pas envahir l'espace agricole.

Réduire et contrôler le débit des eaux pluviales.

- déplacements urbains et transports

Aménager les voies structurantes des quartiers

Valoriser les entrées du Bourg alors que le trafic lourd et de transit sera orienté sur l'A89.

- développement économique

Soutenir l'attractivité économique par une attractivité résidentielle et réciproquement.

### **Valoriser le bourg de Saint Pantaléon de Larche**

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Attirer et accueillir une diversité de populations. Créer les conditions de leur intégration sociale.

Diversifier l'offre pour répondre aux besoins présents et futurs.

- aménagement de l'espace

Répartir dans l'espace la diversité de l'habitat ; harmoniser les volumes bâtis avec les existants.

Porter une attention particulière aux couleurs et matériaux utilisés.

Densifier les dents creuses et prévoir l'aménagement des entrées de bourg.

- équipements et services

Aménager des accès piétonniers entre les équipements, commerces et services existants ou à créer.

Aménager des places et espaces publics de proximité.

Soutenir et accompagner le développement résidentiel et économique par l'implantation d'activités et de services.

Valoriser le patrimoine du Bourg par la réhabilitation des granges anciennes du Bourg en fonction d'un programme d'équipements.

- environnement

Conserver le caractère rural, historique et patrimonial du bourg par la préservation des vues et des paysages environnants.

Créer des espaces de détente et des espaces verts structurants.

Traiter et contrôler le débit des eaux pluviales.

- déplacements urbains et transports

Aménager les voies structurantes.

Créer les voies nécessaires à l'aménagement des dents creuses et de l'entrée du bourg.

- développement économique

Dynamiser le centre bourg par l'implantation d'activités diverses : commerces, services, tertiaire, ... localisés en fonction des environnants et des besoins décelés à l'échelle du bourg.

### **Orientation n°5**

#### **Valoriser le paysage rural**

**Associer protection et développement sur un projet commun de valorisation du paysage naturel dans ses différentes composantes, garant de l'attrait résidentiel de la commune.**

#### **Motivations**

- environnement

Protéger et valoriser les secteurs d'intérêt écologique notamment le biotope zones humides de la Vézère

- aménagement de l'espace

Étendre l'effet de valorisation des sites de la vallée vers les coteaux boisés de façon à obtenir un résultat sur l'ensemble de la commune.

Concentrer les extensions sur les sites agglomérés et sur les abords immédiats des villages.

- équipements et services

Développer l'offre de promenades, sports et loisirs

Créer des parcs et places publics

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Assurer la compatibilité entre les modes de vie ruraux et urbains.

Assurer les relations fonctionnelles entre les lieux bâtis et les sites de promenade et loisirs.

- développement économique



Répartir des secteurs bâtis et définir les conditions de leur aménagement de façon à les intégrer aux espaces libres naturels, en donnant à ceux-ci toute leur place dans le cadre du développement urbain.

- déplacements urbains et transports

Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle

## **Orientation n°6**

**Assurer la sécurité des déplacements**

**Intégrer les différents quartiers et sites au fonctionnement urbain**

**Aménager les voies structurantes de la commune en « entrée de ville »**

**Aménager les voies structurantes des quartiers**

**Offrir des espaces de promenades et de loisirs**

### **Motivations**

- développement économique

Faciliter les accès aux secteurs d'activités et au site sports-loisirs de la Vézère à partir des grandes infrastructures.

- développement démographique et équilibre social de l'habitat

Résoudre les conflits d'usage des voies de transit et de desserte au profit de la qualité et de la sécurité des déplacements.

- déplacements urbains et transports

Aménager les abords de la Vézère de façon à assurer les liaisons entre les différents quartiers et secteurs de la commune par l'intermédiaire des sentiers riverains.

- équipements et services

Structurer des espaces de centralité sur les pôles agglomérés, par l'intermédiaire de l'aménagement d'espaces publics.

Aménager des aires de stationnement

Offrir des espaces de proximité.

- environnement

Aménager les vallons des affluents de façon à ouvrir des liaisons entre la vallée et les coteaux.

- aménagement de l'espace

Diversifier les fonctions urbaines sur un même site.

Aménager le secteur d'activités de Puyfaure de façon à répondre aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne :

- la protection contre les nuisances, par la protection de l'habitat par un premier plan bâti destiné aux commerces et activités de façon à restreindre l'impact de la circulation automobile sur le bruit et la qualité de l'air ; un réseau permettra des déplacements piétons et cyclistes ; le contrôle du ruissellement de surface et du débit des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, la réduction des surfaces imperméabilisées et les sols perméables ; l'exclusion des installations classées.
- la sécurité par des accès raccordés au carrefour giratoire à un nouveau carrefour aménagé sur la bretelle d'accès, au carrefour giratoire projeté à la hauteur de la rue de la Croix du Roc et par l'aménagement du carrefour Victor Hugo, les accès résidentiels aux secteurs limitrophes restant indépendants de la circulation d'activités.
- la qualité paysagère par la protection des vues lointaines, des éléments caractéristiques du paysage rural, d'un premier plan planté sur la N89 et la bretelle d'accès, le modelage des merlons, le recul planté au droit de l'habitat limitrophe, les plantations sur les voies internes et la disposition des aires de stationnement dérobées au regard
- la qualité urbaine par la répartition du programme en implantations de différentes échelles, commerciales en façade et artisanales en second plan.

- La qualité architecturale par les règles d'implantation en fonction du relief, la limitation des hauteurs en fonction des constructions limitrophes, la diversité des matériaux encadrée par un nuancier basé sur la gamme des grès.

## **B. CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES**

### **1. Les limites du développement urbain**

Les prévisions des superficies nécessaires à la construction résidentielle pour les 10 années à venir sont de 300 hectares environ.

Leur localisation tient compte des enjeux de développement et de protection de la commune :

- Les pôles d'urbanisation économique et résidentielle
- L'activité agricole à préserver
- Le développement de l'espace rural
- La protection du patrimoine inscrit et du bâti rural
- Les accès, les infrastructures et les équipements publics existant ou projetés
- La protection du paysage et de l'environnement
- Le plan de zonage d'assainissement
- Les risques d'inondation et de glissement des terrains

L'organisation urbaine se fera en extension des pôles existants, tout en préservant leur identité par la permanence d'espaces intermédiaires non bâtis.

### **2. Principes d'élaboration du zonage**

Afin d'assurer une diversité de l'offre des sites d'accueil et ce, dans le cadre d'une dynamique foncière, la mise à disposition globale est de 300 hectares environ pour la construction résidentielle. Pour des secteurs économiques 155 hectares environ sont mis à disposition.

Leur localisation tient compte des enjeux de développement et de protection de la commune en fonction des objectifs :

- Diversifier les sites d'accueil résidentiel, entre les pôles confirmés, les pieds des coteaux et les villages.
- Concentrer les extensions sur les sites agglomérés et sur les abords immédiats des villages.
- Conforter les centres de vie locale du Bourg et sur les quartiers de Lestrade et du Bernou
- Diversifier les fonctions urbaines sur un même site
- Préserver l'échelle des villages.
- Préserver l'activité agricole sur les coteaux
- Faciliter les accès aux secteurs de développement à partir des grandes infrastructures.
- Concentrer le développement en fonction de la voirie et des réseaux
- Valoriser des sites paysagers de la vallée et des vallons boisés
- Conserver des espaces naturels intermédiaires entre les secteurs bâtis
- Privilégier la relation entre les secteurs bâtis et les secteurs sports loisirs de la vallée
- Protéger les secteurs d'intérêt écologique notamment biotope zones humides de la Vézère

### 3. Les caractéristiques des zones

#### LA ZONE URBAINE

##### Caractère de la zone

**Dans la zone urbaine, zone U**, la voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, sans être soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Pour être constructible, une unité foncière devra 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.

Ces dispositions interdisent de fait les constructions sur les terrains enclavés ou sur les terrains mal desservis par une voirie insuffisante. Si la voirie publique est insuffisante, elle est supposée "en cours de réalisation", c'est à dire, que la collectivité publique est en mesure de s'engager sur cette réalisation. Le dispositif de « Participation pour Voirie et Réseaux » permet d'inscrire cette responsabilité dans le cadre d'une convention future dans la mesure où elle "permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires" et ce, pour des voies publiques et pour des terrains ou partie de terrains situés de part et d'autre de la voie à aménager dans une bande comprise entre 60 et 100 mètres.

##### Affectation de la zone

**La zone urbaine, zone U**, partiellement bâtie, est destinée à l'urbanisation et permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**La zone urbaine, zone U** recouvre le bâti existant occupé de façon dominante par l'habitat et les extensions résidentielles autour des pôles agglomérés du Bourg, de Bernou, Lestrade et des pieds des coteaux.

La zone urbaine comprend des secteurs particuliers :

**Le secteur Uibc** obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Ua** concerne le Bourg de Saint Pantaléon de Larche, où sont autorisés l'extension, l'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, le changement de destination, la construction des annexes des bâtiments existants constitutifs du patrimoine bâti rural, dans le respect des techniques des constructions d'origine.

**Le secteur Uaibf** obéit au règlement de la zone bleu foncé du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Uair** obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Ub**, secteur partiellement urbanisé destiné aux extensions résidentielles de faible densité sur les pieds des coteaux

**Le secteur Uc**, secteur urbanisé plus forte densité sur le quartier de Lestrade.

**Le secteur Ue** : secteur partiellement urbanisé destiné aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Le secteur Ueibc** obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Ueibf** obéit au règlement de la zone bleu foncé du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Ueir** obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.



## **LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

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.

La zone urbaine destinée aux activités économiques comprend des secteurs particuliers :

**Le secteur Uxibc** obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Uxc** réservé aux commerces et bureaux sur le Bourg.

**Le secteur Ux89** est réservé à la création d'une aire de service de l'A89.

## **LA ZONE A URBANISER**

### **Caractère de la zone**

**La zone à urbaniser, ZONE AU**, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

La zone AU située en continuité des zones urbaines existantes est desservie par les équipements jusqu'à leur périphérie.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements nécessaires à la zone selon les modalités suivantes :

**A** Réalisation progressive dans le respect des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement définissent pour chaque secteur un schéma d'aménagement particulier, comportant les équipements internes qui conditionnent leur ouverture à l'urbanisation, tels que le principe de positionnement de l'accès depuis des axes de desserte, le principe de tracé de des voies de desserte interne, le recul éventuel à respecter le long des axes de desserte.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, les constructions seront autorisées à condition que leur implantation ne remette en cause le schéma d'organisation d'ensemble et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

**B** Réalisation globale dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble

Le Plan d'Aménagement d'Ensemble définissant les équipements internes qui conditionnent l'ouverture à l'urbanisation devra être approuvé par la commune à partir d'une étude détaillée.

**C** Réalisation globale dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble annexé au PLU

Le Plan d'Aménagement d'Ensemble définissant les équipements internes qui conditionnent l'ouverture à l'urbanisation est approuvé par la commune et intégré au PLU

**D** AU spécifique à la ZAC Multisite de Centre Bourg

La AU ZAC comprend des secteurs particuliers :

**La AU ZAC-ibc** obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**La AU ZAC-ibf** obéit au règlement de la zone bleu foncé du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

### **Affectation de la zone**

La zone AU est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs classés en zone rouge et en zone bleu clair.

Elle comprend des secteurs particuliers :

**Le secteur AUa**, secteur à urbaniser de faible densité aux lieux-dits Le Vestijoux, Aux Places, La Cave, Le Crouzet

**Le secteur AUb**, secteur à urbaniser de façon relativement dense à Lestrade et au Bourg

**Le secteur AU L'Auzelou nord**, secteur à urbaniser au centre bourg dans le respect d'un plan d'aménagement d'ensemble annexe au PLU.

## **LA ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE**

**La zone à urbaniser, ZONE AUx**, à caractère naturel, est destinée à être urbanisée de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques, à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend des secteurs particuliers :

**Le secteur AUxc** destiné aux activités commerciales et bureaux

**Le secteur 1AUx**, destiné aux activités commerciales, artisanales et bureaux

## **LA ZONE A URBANISER A LONG TERME**

### **Caractère de la zone**

**La zone à urbaniser à long terme, ZONE 2AU** recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

### **Affectation de la zone**

**La zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle, ZONE 2AU** est destinée principalement à accueillir de nouveaux logements, mais elle pourra également admettre des commerces, des services, des équipements hôteliers ainsi que des équipements publics.

## **LA ZONE A URBANISER A LONG TERME A VOCATION ECONOMIQUE**

**La zone à urbaniser à long terme à vocation économique, ZONE 2AUx** recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs classés en zone rouge.

La zone à urbaniser à long terme comprend un secteur particulier :

**Le secteur 2AUxc** destiné aux activités commerciales et bureaux

## **LA ZONE NATURELLE ZONE N**

### **Caractère de la zone**

**La zone naturelle, ZONE N**, équipée ou non, fait l'objet d'une protection compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.

Dans la zone naturelle les constructions sont interdites ou limitées.

La délimitation de la zone naturelle tient compte des objectifs de protection de la spécificité paysagère de la commune : les vallons des affluents, les massifs boisés.

Elle recouvre une vaste étendue répartie sur l'ensemble du territoire communal,

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs classés en zone rouge.

### **Affectation de la zone**

**Dans la zone N** les constructions sont limitées à l'extension mesurée et aux annexes des constructions existantes, aux constructions nouvelles destinées à l'activité agricole.

**La zone N** comprend des secteurs en fonction du type de protection :

**Le secteur Nir** obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur Ncir** fait l'objet de l'exploitation de carrières et obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

## **LA ZONE NATURELLE PARTIELLEMENT BATIE ZONE N1**

### **Caractère de la zone**

**La zone naturelle partiellement bâtie ZONE N1** est une zone naturelle constructible de taille et de capacité limitées sur les villages et hameaux déjà partiellement construits, où seules sont autorisées les constructions qui ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les constructions permises ne sont pas soumises à un aménagement particulier d'ensemble. Cependant, pour être constructible, une unité foncière devra 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.

Ces dispositions interdisent de fait les constructions sur les terrains enclavés ou sur les terrains mal desservis par une voirie insuffisante. Cependant, si la voirie publique est insuffisante, elle est supposée "en cours de réalisation", c'est à dire, que la collectivité publique est en mesure de s'engager sur cette réalisation. Le dispositif de « Participation pour Voirie et Réseaux » permet d'inscrire cette responsabilité dans le cadre d'une convention future dans la mesure où elle "permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires" et ce, pour des voies publiques et pour des terrains ou partie de terrains situés de part et d'autre de la voie à aménager dans une bande comprise entre 60 et 100 mètres.

### **Affectation de la zone**

Les secteurs destinés à l'habitat sont localisés en continuité de l'existant.

Les constructions devront respecter des règles d'implantation et d'aspect extérieur.

**La zone N1** comprend un secteur en fonction du type de protection :

**Le secteur N1ibc** obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

## **LA ZONE NATURELLE PROTEGEE ZONE Np**

### **Caractère de la zone**

**Dans la zone naturelle protégée ZONE Np** la protection est renforcée par des mesures concernant le paysage et l'environnement dont tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation est interdit et où sont admis uniquement la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.

### **Affectation de la zone**

**La zone Np** concerne les abords de la Vézère, y compris les zones classées ZNIEFF, ainsi que les villages, hameaux et domaines de construction traditionnelle, où seront autorisés l'extension, l'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, le changement de destination, les annexes des bâtiments existants constitutifs du patrimoine bâti rural, dans le respect des techniques des constructions d'origine.

Les aménagements destinés aux activités de sports et loisirs sont autorisés.

**La zone Np** comprend deux secteurs particuliers en fonction du type de protection :

**Le secteur Npir** obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.



## **LA ZONE NATURELLE DE LOISIRS ZONE NL**

### **Caractère et affectation de la zone**

La zone naturelle de loisirs, ZONE NL, équipée ou non, est une zone naturelle partiellement bâtie destinée à accueillir des équipements de loisirs

**La zone NL** comprend deux secteurs particuliers en fonction du type de protection :

**Le secteur 1NLibc**, secteur destiné aux équipements de loisirs nautiques, obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

**Le secteur 1NLir**, secteur destiné aux équipements de loisirs nautiques, obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

## **LA ZONE AGRICOLE ZONE A**

### **Caractère de la zone**

**La zone agricole, ZONE A**, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage. Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs classés en zone rouge.

### **Affectation de la zone**

Afin de permettre la continuité de l'exploitation agricole, les terres qui en font l'objet sur des étendues continues notamment sur les coteaux nord ainsi que des bâtiments d'élevage ou des sièges d'exploitation agricoles, sont classées en zones agricoles à protéger, de façon à éviter toute implantation de constructions non agricoles susceptibles de compromettre l'activité.

Seules pourront y être autorisés les constructions et installations directement liées à l'activité agricole, à caractère fonctionnel ou logement des personnes travaillant sur l'exploitation.

Afin de préserver leur qualité significative du patrimoine rural, les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination :

- sur le lieu-dit Founatel, section cadastrale AY parcelle 261

### **3.2.4 Les raisons des choix de localisation des zones**

Les motivations de la localisation des zones se réfèrent aux orientations du PADD, et sont établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :

- développement économique
- développement démographique et équilibre social de l'habitat
- aménagement de l'espace
- déplacements urbains et transports
- équipements et services
- environnement

## **ZONE URBAINE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

### **AFFECTATION**

La zone U permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **LOCALISATION**

La zone U recouvre sur le bâti existant occupé de façon dominante par l'habitat sur une surface de 200 ha environ, ainsi que les extensions résidentielles autour des pôles agglomérés du Bourg, de Bernou, Lestrade et des pieds des coteaux, sur 85 hectares environ.

Le bâti existant correspond à plus de deux tiers de la surface totale prévue pour cette zone.

La zone U est une zone constructible de densité moyenne qui comprend le Bourg, Lestrade-La Nadalie et Bernou.

La zone U comprend des secteurs particuliers :

Le secteur Ua de patrimoine sur le Bourg ancien, où les constructions nouvelles ne sont pas admises.

Le secteur Ub de densité plus faible, sur les pieds des coteaux ;

Le secteur Uc, secteur urbanisé plus forte densité sur le quartier de Lestrade.

Le secteur Ue destiné aux équipements publics.

Les secteurs soumis au règlement du PPRI.

**Les orientations du PADD :**

**Orientation du PADD n°4**

**Accueillir l'habitat sur une diversité de sites**

**Des secteurs urbains situés dans un paysage rural**

**Valoriser le bourg de Saint Pantaléon**

**Orientation n°5**

**Valoriser le paysage rural**

**Associer protection et développement sur un projet commun de valorisation du paysage naturel dans ses différentes composantes, garant de l'attrait résidentiel de la commune.**

**Les motivations établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :**

- **développement démographique et équilibre social de l'habitat**

Afin d'assurer les possibilités de développement, l'hypothèse retenue est de 550 logements sur 10 ans, pour une surface prévisionnelle totale de 300 hectares environ.

Accueillir une diversité de populations et créer les conditions d'une intégration sociale.

- **aménagement de l'espace**

Conforter les pôles du Bourg, Bernou et Lestrade-La Nadalie et les pieds des coteaux nord dans l'objectif d'économie des voiries et réseaux et d'équilibre entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles et naturels.

Répartir l'habitat sur différents sites.

Diversifier les fonctions urbaines sur un même site.

Intégrer les différents quartiers au fonctionnement urbain.

Conserver des discontinuités naturelles entre les secteurs bâtis.

Retenir les qualités naturelles des sites dans le cadre de leur aménagement.

Aménager les voies structurantes des quartiers.

- **environnement**

Réhabiliter le patrimoine rural

Obéir au plan de zonage d'assainissement approuvé.

Protéger les secteurs bâtis contre les risques d'inondation selon le règlement du PPRI.

Préserver les paysages.

- **déplacements urbains et transports**

Concentrer l'extension du bâti autour des pôles.

Aménager des aires de stationnement.

- **équipements et services**

Structurer des espaces de centralité sur les pôles agglomérés, autour d'équipements et d'espaces publics.

- **développement économique**

Diversifier les fonctions urbaines sur un même site.

Conforter les commerces et services de caractère local.

Soutenir l'attractivité économique par une attractivité résidentielle.

## **ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La voirie, les réseaux et les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

### **AFFECTATION**

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

Le secteur Ux89 réservé à la création d'une aire de service de l'A89.

### **LOCALISATION**

La zone Ux recouvre le bâti existant occupé par des activités économiques et ses extensions sur le pôle est de la Galive en continuité du pôle économique de Brive.

La plaine entre Le Bourg et le Bernou, desservie par la D152 et par les échangeurs sur la N89 sur les deux extrémités.

Le Bernou, desservi par le giratoire sur la N89 et par la D152 à partir de l'échangeur de Mansac sur l'A89.

La zone Ux comprend des secteurs particuliers :

Le secteur Uxc réservé aux commerces et bureaux sur le Bourg.

Le secteur soumis au règlement du PPRI.

Le secteur Ux89 réservé à la création d'une aire de service de l'A89.

### **Les orientations du PADD :**

#### **Orientation n°1**

**Saint Pantaléon de Larche allie la nature à son développement**

#### **Orientation n°2**

**Un pôle économique en position centrale entre Brive et Terrasson**

**Un pôle économique qui associe activités, échanges, services, loisirs et tourisme**

### **Les motivations établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :**

- **développement économique**

Confirmer les atouts économiques à partir du tissu économique existant et de la position de la commune dans le cadre de l'ensemble du pôle urbain.

En extension des secteurs d'activités existants sur 50 hectares environ, 40 hectares environ sur la sont mis à disposition pour la construction économique sur la zone Ux.

- **déplacements urbains et transports**

La situation de la commune à l'égard des infrastructures favorise un développement retenu dans les prévisions du Schéma Directeur.

- **aménagement de l'espace**

Faciliter les accès aux secteurs d'activités à partir des grandes infrastructures.

Concentrer le développement en fonction de la voirie et des réseaux

La séparation entre les secteurs d'activités et les secteurs d'habitat correspond à une spécialisation de l'espace, résultat de la volonté de protéger l'habitat des nuisances des secteurs d'activités.

- **équipements et services**

Conforter l'offre locale de commerces et services

- **environnement**

Le plan de zonage d'assainissement est approuvé.

- **développement démographique et équilibre social de l'habitat**

Soutenir l'attractivité économique par une attractivité résidentielle.



## **LA ZONE A URBANISER**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU située en continuité des zones urbaines existantes est desservie par les équipements jusqu'à leur périphérie.

Elle recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la zone selon les modalités suivantes :

- A Réalisation progressive dans le respect des orientations d'aménagement
- B Réalisation globale dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble
- C Réalisation globale dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble annexé au PLU
- D Zone d'Aménagement Concerté

### **AFFECTATION**

La zone AU est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **LOCALISATION**

La zone AU se situe dans la continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg et sur les quartiers de Bernou et Lestrade et sur les pieds des coteaux.

La zone AU comprend des secteurs particuliers :

Le secteur AUa, secteur à urbaniser de faible densité aux lieux-dits Le Vestijoux, Aux Places, La Cave, Le Crouzet

Le secteur AUb, secteur à urbaniser de façon relativement dense à Lestrade

Le secteur AU L'Ozelet, secteur à urbaniser au centre bourg dans le respect d'un plan d'aménagement d'ensemble.

La ZAC est située sur le centre-bourg, en deux sites.

## **LA ZONE A URBANISER A LONG TERME**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

### **AFFECTATION**

La zone 2AU est destinée principalement à accueillir de nouveaux logements, mais elle pourra également admettre des commerces, des services, des équipements hôteliers ainsi que des équipements publics.

### **LOCALISATION**

La zone 2AU se situe dans la continuité de l'urbanisation existante sur le Bourg et sur le quartier de Lestrade et en continuité des extensions prévues sur les pieds des coteaux au Renaudet.

**Les orientations du PADD :****Orientation du PADD n°4****Accueillir l'habitat sur une diversité de sites****Des secteurs urbains situés dans un paysage rural****Valoriser le bourg de Saint Pantaléon****Orientation n°5****Valoriser le paysage rural****Associer protection et développement sur un projet commun de valorisation du paysage naturel dans ses différentes composantes, garant de l'attrait résidentiel de la commune.****Les motivations établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :****• développement démographique et équilibre social de l'habitat**

Afin d'assurer les possibilités de développement, l'hypothèse retenue est de 550 logements sur 10 ans, pour une surface prévisionnelle totale de 300 hectares environ.

Conforter les pôles du Bourg, Bernou et Lestrade-La Nadalie et les pieds des coteaux nord.

Accueillir une diversité de populations et créer les conditions d'une intégration sociale.

**• aménagement de l'espace**

Diversifier les sites d'accueil résidentiel

Intégrer les différents quartiers au fonctionnement urbain

Diversifier les fonctions urbaines sur un même site

Préserver les qualités du paysage rural tout en permettant le développement des constructions.

Retenir les qualités des sites dans le cadre de leur aménagement.

Maintenir les discontinuités naturelles entre les secteurs bâtis.

Structurer des espaces de centralité sur les pôles agglomérés.

**• environnement**

Obéir au plan de zonage d'assainissement approuvé.

Protéger et prévenir les secteurs bâtis contre les risques d'inondation dans le respect du PPRI.

Afin de préserver les paysages, localiser les extensions en continuité des sites agglomérés.

**• déplacements urbains et transports**

Privilégier l'accès groupé et les voies de desserte internes.

**• équipements et services**

Soutenir les centralités locales sur le Bourg et sur les quartiers

**• développement économique**

Diversifier les fonctions urbaines sur un même site

Soutenir l'attractivité économique par une attractivité résidentielle.

**LA ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUx est située en continuité des zones urbaines existantes est desservie par les équipements jusqu'à leur périphérie.

La zone AUx, à caractère naturel, est destinée à être urbanisée de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques, à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

**AFFECTATION**

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**LOCALISATION**

La zone AUx se situe dans la continuité des secteurs économiques existants sur :

Le pôle est de la Galive en continuité du pôle économique de Brive.

La N89 à la hauteur du carrefour giratoire de Puyfaure à l'entrée du quartier de Lestrade.

La plaine entre Le Bourg et le Bernou, desservie par la D152 et par les échangeurs sur la N89 sur les deux extrémités.

Le Bernou, desservi par le giratoire sur la N89 et par la D152 à partir de l'échangeur de Mansac sur l'A89.

Les pieds des coteaux en extension du Bourg.

Le secteur AUxc est destiné aux activités commerciales et bureaux, sur la bretelle d'entrée à la commune

Le secteur 1AUx est destiné aux activités commerciales artisanales et bureaux, au droit de l'échangeur de Puyfaure sur la N89.

## **LA ZONE A URBANISER A LONG TERME A VOCATION ECONOMIQUE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AUx recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

### **AFFECTATION**

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **LOCALISATION**

La zone 2AUx se situe dans la continuité des secteurs économiques de La Galive sur le site de l'aérodrome Brive Laroche dont l'installation sera déplacée.

Le secteur 2AUxc destiné aux activités commerciales et bureaux se situe au droit de la D152 à proximité de La Roche Basse.

## **Les orientations du PADD :**

### **Orientation n°1**

**Saint Pantaléon de Larche allie la nature à son développement**

### **Orientation n°2**

**Un pôle économique en position centrale entre Brive et Terrasson**

**Un pôle économique qui associe activités, échanges, services, loisirs et tourisme**

### **Orientation n°5**

**Valoriser le paysage rural**

**Associer protection et développement sur un projet commun de valorisation du paysage naturel dans ses différentes composantes, garant de l'attrait résidentiel de la commune.**

### **Orientation n°6**

**Assurer la sécurité des déplacements**

**Intégrer les différents quartiers et sites au fonctionnement urbain**

**Offrir des espaces de promenades et de loisirs**

**Aménager les voies structurantes de la commune en «entrée de ville »**

**Aménager les voies structurantes des quartiers**

**Les motivations établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :**

- **développement économique**

Confirmer les atouts économiques de Saint Pantaléon de Larche dans le cadre de l'ensemble du pôle urbain.

Développer un pôle d'échanges et services.



Construire une vitrine économique et touristique dans le cadre de la communauté de Communes Vézère-Causse.

En extension des 50 hectares environ des secteurs d'activités existants, et outre une superficie de 40 hectares environ restant à construire sur la zone Ux, une surface de 50 hectares environ est envisageable pour des secteurs économiques à urbaniser et de 45 hectares environ à urbaniser à long terme, sur les sites de la Galive, de Puyfaure, de la plaine et du Bourg.

Compenser les pertes de surface à bâtir prévues sur la carte communale comprises sur le périmètre du PPRI.

- **déplacements urbains et transports**

Tirer les conséquences de la réalisation du carrefour routier et autoroutier sur le développement économique.

Offrir des aires de stationnement le long des secteurs d'activités.

Structurer la desserte et la perception de la commune et prévenir des conflits d'usage entre transit et desserte.

Privilégier l'accès par groupement et les voies de desserte internes.

- **aménagement de l'espace**

Concentrer le développement en fonction de la voirie et des réseaux

Favoriser la synergie entre les secteurs de services, de tourisme et loisirs.

Conforter les pôles d'activités à l'est et sur la plaine.

- **équipements et services**

Conforter l'offre de commerces et services

- **environnement**

Obéir au plan de zonage d'assainissement approuvé.

Protéger et de prévenir contre les risques d'inondation sur les secteurs bâtis dans le respect du PPRI.

Défendre des secteurs résidentiels contre le bruit et la pollution de l'air, éloignés des abords des routes de transit et vitesse par la construction économique.

- **développement démographique et équilibre social de l'habitat**

Soutenir l'attractivité économique par une attractivité résidentielle.

## **LA ZONE NATURELLE ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N, équipée ou non, fait l'objet d'une protection compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.

### **AFFECTATION**

Dans la zone naturelle les constructions sont interdites ou limitées.

Dans la zone N les constructions sont limitées à l'extension mesurée et aux annexes des constructions existantes, aux constructions nouvelles destinées à l'activité agricole.

La zone N comprend deux secteurs particuliers :

Un secteur est soumis au règlement du PPRI.

Le secteur Ncir, où l'exploitation des carrières existantes est autorisée.

### **LOCALISATION**

Sur les coteaux et les vallons boisés.

Le secteur Ncir, où l'exploitation des carrières existantes est autorisée est proche du village de Vinevialle.

## **LA ZONE NATURELLE PARTIELLEMENT BATIE ZONE N1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N1, partiellement bâtie est une zone naturelle constructible de taille et de capacité limitées

### **AFFECTATION**

La zone est destinée à l'habitat en continuité de l'existant.

#### LOCALISATION

Le secteur N1, destiné à l'habitat est localisé en continuité des villages existants.

### **LA ZONE NATURELLE PROTEGEE ZONE Np**

#### CARACTERE DE LA ZONE

Dans la ZONE Np la protection est renforcée par des mesures concernant le paysage et l'environnement dont tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation est interdit et où sont admis uniquement la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.

#### AFFECTATION DE LA ZONE

Seront autorisés l'extension, l'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, le changement de destination, les annexes des bâtiments existants constitutifs du patrimoine bâti rural, dans le respect des techniques des constructions d'origine.

Les aménagements destinés aux activités de sports et loisirs sont autorisés.

La zone Np comprend un secteur particulier :

#### LOCALISATION

La zone Np concerne les abords de la Vézère, y compris les zones classées ZNIEFF, ainsi que les villages, hameaux et domaines de construction traditionnelle.

### **LA ZONE NATURELLE DE LOISIRS ZONE NL**

#### CARACTERE ET AFFECTATION DE LA ZONE

La zone naturelle de loisirs, ZONE NL, équipée ou non, est une zone naturelle partiellement bâtie destinée à accueillir des équipements de loisirs

La zone NL comprend deux secteurs particuliers en fonction du type de protection :

Le secteur 1NLibc, secteur destiné aux équipements de loisirs nautiques, obéit au règlement de la zone bleu clair du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

Le secteur 1NLir, secteur destiné aux équipements de loisirs nautiques, obéit au règlement de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation.

#### LOCALISATION

Zone naturelle partiellement bâtie sur les coteaux et le long de la vallée de la Vézère.

#### Les orientations du PADD :

##### **Orientation n°1**

**Saint Pantaléon de Larche allie la nature à son développement**

##### **Orientation n°2**

**Un pôle économique en position centrale entre Brive et Terrasson**

**Un pôle économique qui associe activités, échanges, services, loisirs et tourisme**

##### **Orientation n°5**

**Valoriser le paysage rural**

**Associer protection et développement sur un projet commun de valorisation du paysage naturel dans ses différentes composantes, garant de l'attrait résidentiel de la commune.**

##### **Orientation n°6**

**Assurer la sécurité des déplacements**

**Intégrer les différents quartiers et sites au fonctionnement urbain**

**Offrir des espaces de promenades et de loisirs**

**Les motivations établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :**

- **développement économique**

Valoriser le site de la Vézère, le patrimoine paysager, historique, rural traditionnel et écologique qui sous tendent le développement potentiel des secteurs de tourisme et de loisirs.

Ouvrir au tourisme une commune de la Corrèze aux portes de la Dordogne et du Périgord.  
Construire une vitrine économique et touristique dans le cadre de la communauté de Communes Vézère-Causse.

Développer l'offre de promenades, loisirs et sports.

Favoriser la synergie entre les secteurs de services, de tourisme et loisirs.

- **développement démographique et équilibre social de l'habitat**

Accueillir une diversité de populations et créer les conditions d'une intégration sociale.

Diversifier les sites d'accueil résidentiel, entre les pôles agglomérés et les villages.

Ouvrir à la construction des secteurs restreints en extension des villages sur les coteaux.

- **aménagement de l'espace**

Assurer la compatibilité entre les modes de vie ruraux et urbains.

Préserver les qualités du paysage rural tout en permettant le développement des constructions.

Retenir les qualités des sites dans le cadre de leur aménagement.

Préserver l'échelle des villages.

Réhabiliter le patrimoine rural.

Conserver le caractère rural par des ouvertures des vues, des discontinuités entre les pôles, préserver les crêtes.

Valoriser le site de la vallée du point de vue du paysage et de l'environnement et son potentiel de sites de loisirs.

- **déplacements urbains et transports**

Tirer les conséquences de la réalisation du carrefour routier et autoroutier sur le développement touristique.

Structurer la desserte et la perception de la commune.

Prévenir les conflits d'usage de desserte et de transit sur les voies.

Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

- **équipements et services**

Privilégier la relation entre les secteurs bâtis et les secteurs sports loisirs de la vallée.

Répartir les équipements le long de la Vézère et de ses affluents

Offrir des espaces de proximité et des promenades.

- **environnement**

Associer protection et développement sur un projet de valorisation paysagère et écologique.

Conserver le paysage naturel garant de la vocation résidentielle de la commune.

Restreindre la construction sur les coteaux et sur les villages agricoles.

Obéir au plan de zonage d'assainissement approuvé.

Protéger et prévention contre les risques d'inondation dans le respect du PPRI.

Définir sur les zones du PPRI des utilisations du sol compatibles.



## **LA ZONE AGRICOLE ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage.

### **AFFECTATION**

Sur la zone A seules pourront y être autorisés les constructions et installations directement liées à l'activité agricole, à caractère fonctionnel ou logement des personnes travaillant sur l'exploitation.

### **LOCALISATION**

La zone A est localisée sur les coteaux, sur les pieds des coteaux nord et sur la plaine.

Afin de préserver leur qualité significative du patrimoine rural, les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination :

- sur le lieu-dit Founatel, section cadastrale AY parcelle 261

### **Les orientations du PADD :**

#### **Orientation n°1**

**Saint Pantaléon de Larche allie la nature à son développement**

#### **Orientation n°3**

**Une activité agricole préservée**

### **Les motivations établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :**

- **développement économique**

Conserver à l'agriculture sa part sur le développement économique.

- **développement démographique et équilibre social de l'habitat**

Favoriser la reconversion à l'usage d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique des bâtiments d'exploitation aujourd'hui désaffectés.

- **aménagement de l'espace**

Préserver et développer l'activité agricole par le maintien des conditions d'exploitation, les continuités entre les parcelles agricoles, en évitant les enclaves et les constructions dispersées qui neutralisent les secteurs d'épandage.

Préserver le paysage agricole.

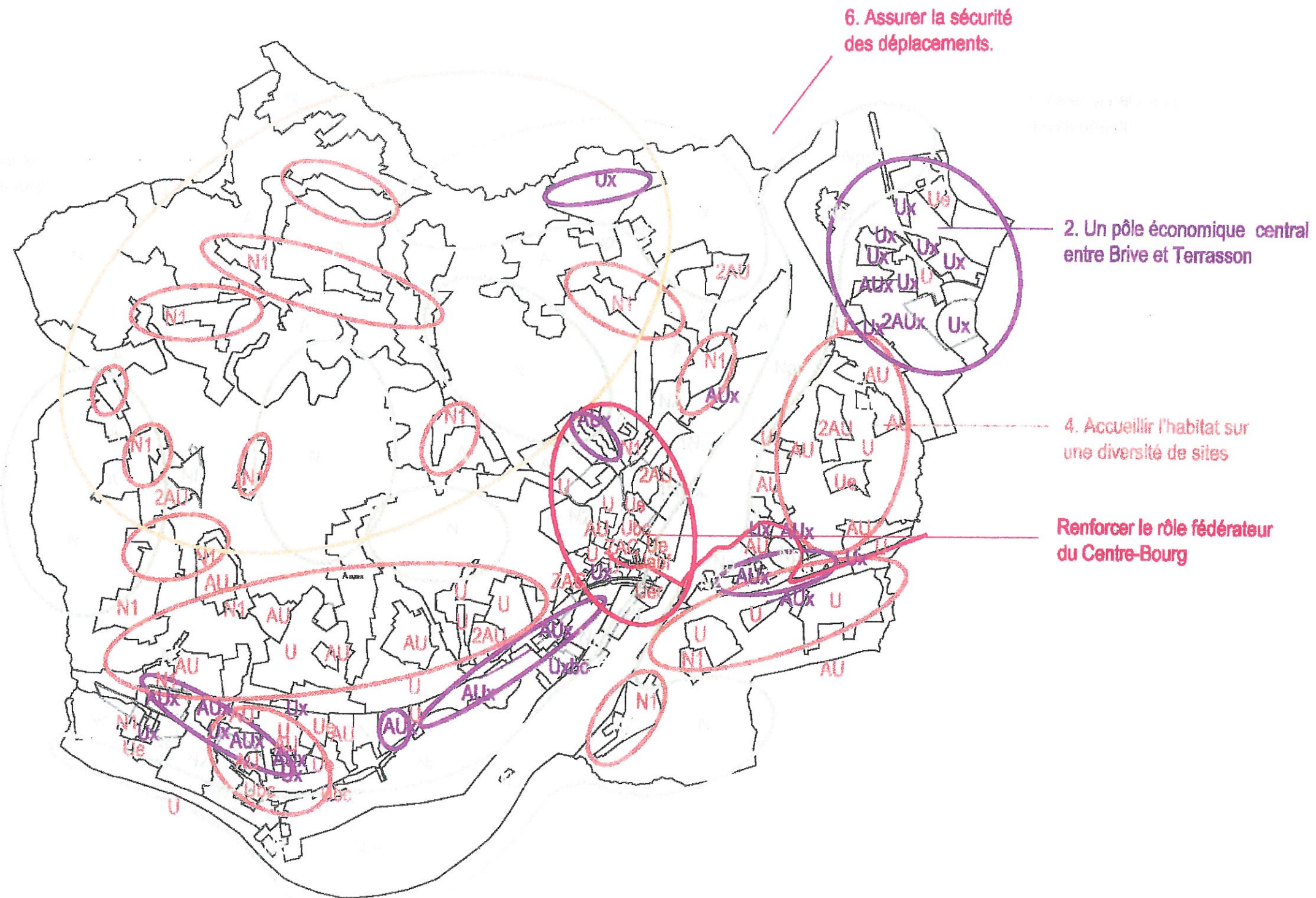
- **déplacements urbains et transports**

Contraindre la continuité bâtie le long des routes.

- **environnement**

Isoler les secteurs d'épandage existants et potentiels

Préserver les villages



Commune de  
SAINT PANTALEON DE LARCHE

## Les orientations du PADD

PLU

juillet 2005

échelle: 1/25 000°

#### 4. Morphologie urbaine résultant des règles

SECTEURS CONSTRUCTIBLES A DOMINANTE RESIDENTIELLE			
zone secteur	§	REGLE	OBJECTIFS MORPHOLOGIQUES
U, AU, N1	1 2	<p>Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat.</p> <p>Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des constructions dans le site en privilégiant le maintien du terrain naturel, qu'elles ne créent pas de plates-formes et buttes artificielles et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise du bâtiment, de ses annexes et de ses accès.</p> <p>Les espaces boisés classés n'admettent pas de défrichement ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.</p>	<p>Diversifier les fonctions urbaines sur un même site</p> <p>Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect du relief</p> <p>Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect de la végétation</p>
Ua, N2	2	Sont admis uniquement la réhabilitation, l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes	Réhabiliter le patrimoine rural
Ue	2	Sont admis uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Structurer des espaces de centralité sur les pôles agglomérés, autour d'équipements et d'espaces publics</p> <p>Aménager des aires de stationnement</p>
U, AU	4	Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété. Sauf en cas d'exigences contraire d'ordre technique, utiliser le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...).	<p>Préserver les paysages des éléments discordants</p> <p>Intégrer les secteurs bâtis au paysage rural.</p>
U, AU, N1	6	Respecter un recul : par rapport à l'axe de la RN89, de 25 mètres ; par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres ; par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres.	Exprimer la hiérarchie des voies de transit et de desserte
U	7	Les constructions seront implantées en limite séparative ou 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.	Conserver sur les secteurs bâtis des ouvertures des points de vue sur le paysage naturel.
U, AU	9	L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 25% de la superficie de la parcelle.	Secteur bâti de densité moyenne



Ub, AUa	9	L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 15% de la superficie de la parcelle.	Secteur bâti de densité faible
N	9	L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 10% de la superficie de la parcelle.	Secteur bâti de plus faible densité
U, AU, N1	10	La hauteur maximale des constructions mesurée partir du point de plus haute altimétrie jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère sera égale à 6 mètres pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat et 9 mètres pour les équipements  La hauteur 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 mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.	Conserver sur les secteurs bâtis des ouvertures des points de vue sur le paysage naturel. Reconnaître la spécificité des constructions destinées aux équipements Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect du relief.
AUb	10	La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat sera égale à de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	Secteur bâti de plus forte densité.
U, AU	11	La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum, les cheminées placées près du faîtage, les couvertures en ardoise naturelle, tuiles plates ou autres matériaux plats, de teinte ardoise, brun, rouge vieilli, les ouvertures en lucarne ou châssis, les revêtements de façade en tonalité beige clair ou proche de la pierre de pays, le bardage bois sur 50% maximum de la surface ; La hauteur totale des clôtures sur les voies, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,20 mètres par rapport au terrain naturel. <u>Sont interdits</u> : les lucarnes à une pente, à jouées biaises ; les couleurs primaires, les finitions brillantes et le blanc pur pour les vérandas dont les dimensions dépassent plus du tiers de la longueur de la façade ; les modèles de constructions spécifiques d'autres régions, 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, les matériaux brillants tel le bac acier.	Intégrer les secteurs bâtis au paysage rural par l'emploi d'une diversité de matériaux et de tonalités dans un cadre restreint par la référence aux formes, aux matériaux et aux couleurs du bâti rural traditionnel et local.
U, Ue, AU, N1		Les toitures à faible pente sont admises pour les équipements	Reconnaître la spécificité des constructions destinées aux équipements

U, AU, N, A	11	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.	Réhabiliter le patrimoine rural
Ua, AUa, N1	11	Les toitures terrasses sont interdites.	Préserver l'identité des secteurs de patrimoine bâti Intégrer les secteurs bâtis au paysage rural en référence aux formes du bâti rural traditionnel.
U	13	<p><u>Maintien des plantations existantes</u> 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 préservés et entretenus ou remplacés</p> <p><u>Obligation de planter</u> Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m<sup>2</sup>. Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques. Une coupure verte en forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisé tous les 10 emplacements. Sauf si elles sont construites en pierre de pays, les clôtures sur la rue, les espaces publics et les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées. Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations.</p>	Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect de la végétation existante.
N1	13	<p>Sur les parcelles qui accueillent une construction nouvelle, les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 40% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle. La surface minimum d'espaces plantés ou engazonnés sera de 60 % de la superficie du terrain pour l'habitat.</p>	Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect de la végétation existante.

SECTEURS CONSTRUCTIBLES A DOMINANTE ECONOMIQUE			
zone secteur	§	REGLE	OBJECTIFS MORPHOLOGIQUES
Ux, AUx	1 2	Les aires de stockage et expositions à l'air libre visibles le long des voies publiques sont interdites Les espaces boisés classés n'admettent pas de défrichement ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.	Aménager les façades publiques Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect de la végétation
Ux, AUx	2	Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des constructions dans le site en privilégiant le maintien du terrain naturel, qu'elles ne créent pas de plates-formes et buttes artificielles et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise du bâtiment, de ses annexes et de ses accès.	Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect du relief
Uxc, 2AUxc	2	Sont admises uniquement les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales et bureaux, aux services publics ou d'intérêt collectif	Interdire les établissements industriels et les entrepôts en centre-bourg Favoriser le commerce, les services, les bureaux et l'hébergement hôtelier en centre bourg
Ux, AUx	4	Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété. Sauf en cas d'exigences contraire d'ordre technique, utiliser le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...).	Préserver les paysages des éléments discordants Intégrer les secteurs bâtis au paysage rural.
Ux, AUx	6	Respecter un recul : par rapport à l'axe de la RN89, de 25 mètres ; par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres ; par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres.	Exprimer la hiérarchie des voies de transit et de desserte
Ux, AUx	9	L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 40% de la superficie de la parcelle.	Secteur bâti de forte densité
Ux, AUx	10	La hauteur maximale des constructions mesurée partir du point de plus haute altimétrie jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère sera égale à 6 mètres. La hauteur 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 mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.	Conserver sur les secteurs bâtis des ouvertures des points de vue sur le paysage naturel. Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect du relief.



Ux, AUx	11	<p>Les toitures à faible pente, entre 8° et 25°, seront réalisées dans les tons de gris et gris-bleu, les revêtements de façade seront de tonalité beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre de pays, le bardage bois et les bétons bruts sont admis.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur les voies, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p><u>Sont interdits</u> : les lucarnes à une pente, à jouées biaises ; les modèles de constructions spécifiques d'autres régions, 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, les clôtures en cannage ou en fils barbelés.</p>	<p>Intégrer les secteurs bâtis au paysage rural par l'emploi d'une diversité de matériaux dans un cadre restreint par la référence aux couleurs du bâti rural traditionnel et local.</p> <p>Préserver les paysages des éléments discordants</p> <p>Aménager les façades publiques</p>
Ux, AUx	13	<p><u>Maintien des plantations existantes</u></p> <p>les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau seront préservés et entretenus ou remplacés, les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 15% de la parcelle</p> <p><u>Obligation de planter</u></p> <p>Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, sur un minimum de 30% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les voies internes seront bordées d'arbres d'alignement. les aires de dépôts seront masquées par des haies champêtres.</p> <p>Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques, une coupure verte en forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisé tous les 10 emplacements, les clôtures sur la rue, les espaces publics et les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées.</p> <p>Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.</p> <p>Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations.</p>	<p>Intégrer les secteurs bâtis au paysage naturel dans le respect de la végétation existante.</p>

## C. SUPERFICIES DES ZONES

Zone/ Secteur	Superficie (Ha)					
	total	Secteurs à construire	Secteurs agricoles et naturels	Secteurs déjà construits	Secteurs résidentiels à construire	Secteurs économiques à construire
U	146	2 4		122	2 4	
Uibc	1 7			1 7		
Uaibf	2			2		
Uair	1			1		
Ub	7 3	5 0		2 3	5 0	
Uc	4			4		
Ue	1 8	1 0		8	1 0	
Ue ir	2 6			2 6		
Ueibc	2	2		1	2	
Ueibf	1			1		
<b>Total U</b>	<b>290</b>	<b>85</b>		<b>205</b>	<b>85</b>	
Ux	68	37		31		37
Ux ibc	1 8	1		1 7		1
Uxc	1	1				1
Uxc ibc	1	1				1
<b>Total Ux</b>	<b>88</b>	<b>40</b>		<b>48</b>		<b>40</b>
A	354		353			
A ir	2		2			
<b>Total A</b>	<b>356</b>		<b>355</b>			
AU	35	35			3 5	
AUa	2 9	2 9			2 9	
AUb	20	20			20	
<b>Total AU</b>	<b>84</b>	<b>84</b>			<b>84</b>	
AUx	4 9	4 9				49
AUxc	2	2				2
<b>Total AUx</b>	<b>51</b>	<b>51</b>				<b>51</b>
2AU	30	21		9	21	
<b>Total 2AU</b>	<b>30</b>	<b>21</b>		<b>9</b>	<b>21</b>	
2AUx	3 9	3 9				38
2AUxc	6	6				6
<b>Total 2AUx</b>	<b>45</b>	<b>45</b>				<b>45</b>
N	758		747	1 1		
Nc ir	0.3		0.3	0.3		
Np ir	381		374	7		
Np	5 5		4 8	7		
Npibc	2		2			
<b>Total N et Np</b>	<b>1196</b>		<b>1171</b>	<b>25</b>		
NL	4		4			
1NL ibc	2		2			
1NL ir	2 4		2 4			
<b>Total NL</b>	<b>30</b>		<b>30</b>			

N1	179	105		71	105	
N1 ibc	2	2			2	
<b>Total N1</b>	<b>177</b>	<b>103</b>		<b>74</b>	<b>103</b>	
<b>Total</b>	<b>2 347</b>	<b>430</b>	<b>1 556</b>	<b>361</b>	<b>294</b>	<b>136</b>
<b>%</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>66</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>6</b>

## D. MOTIFS DE LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL

### 1. La motivation des règles

Les raisons des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol tiennent compte des enjeux de développement et de protection de la commune :

- Equilibre entre les espaces ruraux et les espaces urbains
- Protection contre les nuisances

Les motivations des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol se réfèrent aux orientations du PADD, et sont établies au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis en matière de :

- développement économique
- développement démographique et équilibre social de l'habitat
- aménagement de l'espace
- déplacements urbains et transports
- équipements et services
- environnement

Les limitations administratives à l'utilisation du sol dans les différentes zones du PLU peuvent être regroupées en différentes catégories de règles :

- Conditions relatives aux destinations (articles 1 et 2)
- Desserte des terrains (articles 3 et 4)
- Règles morphologiques, aspect des constructions et protections du patrimoine et du paysage (articles 1,2,4,6,7,8,9,10,11,13)
- Obligations en matière de stationnement (articles 2,6, 12)
- Obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (articles 9, 13)
- Réserves pour équipements, espaces verts et voiries

### Conditions relatives aux destinations (articles 1 et 2)

Le PLU utilise la liste des destinations fixées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme comprenant habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ainsi que les occupations et utilisations des sols comprenant travaux, ouvrages, plantations hormis celles gérées par le code rural, installations et travaux divers, dont les affouillements ou exhaussements des sols, installation classée, dont les carrières.

L'affectation des zones sont spécifiées ci-dessus dans la partie « caractéristiques des zones » ;



### Zone urbaine et à urbaniser

Les interdictions sont motivées par le fait que des usages du sol peuvent être pénalisants ou incompatibles avec les constructions destinées à l'habitat, pour des raisons de protection du paysage et de l'environnement contre les nuisances sonores, la pollution de l'air et des sols. Assortie de conditions de compatibilité avec l'habitat, la construction de bâtiments destinés aux bureaux, commerce, artisanat, sont autorisées avec l'objectif d'une diversité urbaine entre habitat équipements et emploi ainsi que de protection et incitation de l'emploi.

Dans le secteur Ua, la restriction des constructions a pour objectif de préserver un ensemble de patrimoine rural.

Pour la zone à urbaniser, l'article 2 précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation en termes d'équipements et en regard des orientations d'aménagement.

### Zone urbaine et à urbaniser à vocation économique

Les interdictions sont motivées par l'incompatibilité des bâtiments d'habitation avec les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts.

Dans le secteur Uxc sont admises uniquement les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales et bureaux, aux services publics ou d'intérêt collectif, de façon à favoriser le développement du centre de vie, en commerces, services et diversité urbaine sur le Bourg.

Le secteur Ux89 est réservé à la création d'une aire de service et à des équipements nécessaires au domaine autoroutier.

### Zone naturelle et agricole

La protection et la sauvegarde du paysage agricole, naturel et écologiquement sensible conduit à une constructibilité très limitée ;

Les interdictions sont motivées également par l'incompatibilité des bâtiments d'habitation avec les constructions destinées à l'exploitation agricole, notamment pour des raisons sanitaires ayant également pour conséquence de neutraliser des sites d'épandage potentiels.

La construction n'est admise que pour des bâtiments agricoles, de façon exclusive sur la zone agricole et accompagnée de la rénovation de l'existant pour d'autres affectations et de la construction sur des secteurs limités e zone naturelle.

La zone agricole admet également le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés, dans l'objectif de favoriser la réhabilitation du patrimoine rural.

Dans le secteur N2, la restriction des constructions a pour objectif de préserver un ensemble de patrimoine rural.

Le secteur N1, de dimensions restreintes, admet des constructions dans l'objectif de permettre la continuité du développement de l'espace rural.

Dans le secteur Np, la constructibilité est particulièrement restreinte dans l'objectif de protéger les qualités écologiques et paysagères.

Dans le secteur NL, les seules constructions admises sont des équipements culturels sportifs et de loisirs, dans l'objectif d'offrir des espaces de détente tout en confortant l'équilibre écologique.

Le secteur Nc délimite l'exploitation des carrières afin d'en restreindre les nuisances.

La zone N est également concernée par des espaces boisés classés où le défrichement n'est pas admis et les coupes et abattages sont soumis à autorisation, dans l'objectif d'instaurer une protection stricte des secteurs boisés et des berges des cours d'eau.

### Desserte des terrains( articles 3 et 4)

L'article 3, relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies, a pour finalité de prévoir une voirie suffisante pour les destinations admises, notamment pour la lutte contre l'incendie et l'enlèvement des déchets ménagers, dans des objectifs de sécurité civile, de salubrité et de sécurité de la circulation.

L'accès est interdit ou soumis à conditions sur les voies à grande circulation faisant l'objet de l'article L111.1.4 et en fonction du règlement de la voirie départementale, e conséquence

desquels les nouveaux accès directs sur la RN89 existante, la déviation de la RN89 et la D152 seront interdits en dehors des carrefours aménagés et ce avec l'accord des services gestionnaires de la voie.

Dans la zone AU les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe défini dans les orientations d'aménagement, dans l'objectif de prévenir les conflits d'usage des voies entre le transit et la desserte.

Dans la zone agricole les règles sont sommaires en raison de la constructibilité restreinte.

L'article 4 porte sur la desserte des terrains par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Des prescriptions concernant l'utilisation du système naturel de recueil des eaux pluviales visent à limiter le débit rejeté dans le réseau, afin de préserver l'environnement et de lutter contre les risques d'inondation.

Pour la zone à urbaniser, l'article 2 précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation en termes d'équipements et de desserte par les réseaux et au regard des orientations d'aménagement.

### **Règles morphologiques, aspect des constructions et protections du patrimoine et du paysage** (articles 1,2,4,6,7,8,9,10,11,13)

Les règles morphologiques visent à protéger le paysage et à assurer des conditions d'éclairement.

**La limitation de la densité des constructions** (articles 6,7,8,9,10) a pour objectif de limiter la densité à des valeurs modérées et de la différencier en fonction de la localisation, le bourg et le quartier de Lestrade admettent des densités supérieures et les pieds des coteaux et les villages des densités inférieures à la densité moyenne de référence sur la zone U et AU.

Dans le cas de la ZAC le programme de l'opération encadre la constructibilité sur l'ensemble de la surface concernée.

La limitation de la densité résulte des distances établies par les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur la parcelle (articles 6,7 et 8), de la surface maximale de terrain couverte par les constructions (article 9 emprise au sol) et des hauteurs maximales de construction admises par rapport au terrain (article 10).

**Les règles d'implantation des constructions** (articles 1,2,6,7,8, 10) et **d'aspect extérieur** (article 11) dans le respect du relief, de la végétation et du patrimoine bâti ont pour objectif de protéger et de valoriser le paysage naturel et le patrimoine, sans pour autant s'opposer à l'expression architecturale contemporaine témoins de l'époque pour les générations à venir.

Elles prennent en compte l'architecture du patrimoine rural sans pour autant rechercher un mimétisme architectural.

Les règles concernant la **restauration des constructions anciennes traditionnelles** ont pour objectif de protéger et valoriser les constructions par leur caractère historique, esthétique et paysager.

Dans les secteurs Ua, Np et N2, la restriction des constructions a pour objectif de préserver des ensembles de patrimoine rural sur le bourg ancien, les villages, les domaines ainsi que les témoins de l'architecture industrielle.

**L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur la parcelle** (articles 6,7 et 8) ne privilégient pas l'implantation en bordure de voie ou en limite séparative, puisque la meilleure insertion au milieu naturel est recherchée, ainsi que la création d'échappées visuelles sur le paysage naturel.

**Les règles concernant les clôtures** (article 11) en limitent la hauteur dans l'objectif de transparence, ouverture et continuité biologique entre les espaces libres dans un souci de valoriser le paysager et de préserver l'environnement.

### **Admissions et obligations et en matière de stationnement (articles 2,6, 12)**

Dans le cadre général de la préservation et l'amélioration de la qualité de l'air et de la circulation automobile, l'offre de stationnement sur les secteurs les plus denses et ayant un rôle de centralité tels le bourg, les centres de vie des quartiers, les zones économiques et de loisirs sont un outil au service de la gestion des déplacements urbains.

L'obligation d'un nombre minimal de stationnements a pour objectif de limiter la demande de stationnement sur la voie publique et ce, pour l'habitat en fonction du nombre de voitures par ménage et en fonction des exigences de fonctionnement spécifiques aux autres destinations. Les normes de stationnement ne s'appliquent pas pour les logements sociaux.

Des aires pour le stationnement des vélos sont exigées sur les établissements scolaires avec l'objectif de favoriser les déplacements en deux roues.

Le recul minimum devant les garages réglementé par l'article 6 a pour objectif d'offrir de stationnements complémentaires et de courte durée à l'intérieur des parcelles.

### **Obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (articles 9, 13)**

Les dispositions de l'article 13 qui réglementent les espaces libres ont pour objectif de préserver, dans une perspective de développement durable, les espaces et pleine terre qui garantissent une perméabilité des sols, de préserver par la présence végétale la qualité écologique et le cadre de vie.

La limitation de l'emprise au sol des constructions (article 9) a pour objectif outre la limitation de la densité, de limiter l'imperméabilisation

La proportion des espaces engazonnés ou plantés varie en fonction de la densité et façon à permettre la réalisation d'équipements et de constructions à vocation économique.

La couverture végétale boisée est préservée en tant que qualité paysagère spécifique de la commune, et également les plantations caractéristiques telles les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau.

Le traitement paysager des aires de stationnement de surface a pour objectif d'assurer leur insertion dans le site naturel.

Les clôtures doublées de haies ont pour objectif la continuité végétale dans un souci de valoriser le paysage naturel et de préserver l'environnement.

Dans la zone naturelle et agricole l'obligation de conserver les massifs boisés est inscrite afin de préserver le milieu spécifique ;

Dans la zone NL cette obligation confirme la vocation de ces espaces dédiés à la promenade, à la détente, aux loisirs, aux activités récréatives.

Dans la zone Np cette obligation vise à protéger le biotope du milieu sur les secteurs classés en ZNIEFF, ainsi que les parcs plantés.

**Dans les espaces boisés classés** le défrichement n'est pas admis et les coupes et abattages sont soumis à autorisation, dans l'objectif d'instaurer une protection stricte des secteurs boisés et des berges des cours d'eau, de façon à maintenir un équilibre écologique des différents milieux naturels et à préserver les corridors biologiques.

### **Réserves pour équipements, espaces verts et voiries**

Le PLU utilise les possibilités de création de servitudes consistant à réserver des emplacements pour la réalisation de programmes d'équipements et pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Le nombre d'emplacements réservés s'élève à 13 :

9 au bénéfice de la commune de Saint Pantaléon de Larche pour la réalisation :

- d'une voie nouvelle et carrefour giratoire au Roc,
- bassins d'orage sur Au Champ, Picabis et Le Combel,
- équipement sportif à Bernou,



- Chemin piétonnier au Bourg
  - Correspond à la largeur du chemin élargi Au Champ,
  - Station d'épuration
  - Réalisation d'un équipement personnes âgées ou handicapées à La Reinge
- 3 au bénéfice du département de la Corrèze, pour la construction :
- de la déviation de la N89
  - de la voie nouvelle raccordée à l'échangeur sur l'A89,
  - du carrefour Victor Hugo sur la N89
- 1 au bénéfice d'ASF pour la construction de l'A89

Le principe d'une voie verte inscrite sur le plan de zonage sur la rive de la Vézère a pour objectif de valoriser le paysager fluvial et d'offrir des moyes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle dans un souci de préserver la qualité de l'air et de l'environnement.

## **E. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

**Les orientations d'aménagement ont pour but de définir les principes d'aménagement qui seront à respecter lors de l'urbanisation des secteurs concernés. Elles complètent et précisent le règlement et le zonage.**

Les orientations d'aménagement qui conditionnent l'autorisation des constructions sur la zone AU ont pour objet :

- Aménagement d'un carrefour sur la voie départementale ou communale de façon à créer un accès groupé
- Aménagement des voies existantes donnant l'accès à la zone en fonction du trafic induit
- Aménagement des voies internes de desserte
- Protéger les sentiers existants
- Aménagement de la desserte par les réseaux
- Protéger la zone par rapport aux voies de transit par le respect d'un recul
- Préserver des boisements existants
- Respecter un recul par rapport aux lignes de crête
- Préserver des continuités boisées existantes
- Préserver des points de vue
- Protéger la zone par rapport aux voies départementales par le respect d'un recul planté
- Présenter la configuration paysagère par la localisation des boisements existants et des crêtes qui devront être pris en compte

### **1. Orientations d'aménagement et dispositions réglementaires**

#### **Secteur 1AUx au droit de la RN89 à la hauteur du carrefour giratoire de Puyfaure**

En application de l'article L111 1 4 du Code de l'Urbanisme un recul de e 75 m de la RN89 s'applique en dehors des espaces urbanisés et de toute étude de nature à assurer la qualité de l'urbanisation de ces secteurs.

La zone AU de Puyfaure a fait l'objet d'une étude paysagère.

Les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires sont de nature à assurer la qualité des projets au regard des critères listés par cet article :

- La sécurité
- Les nuisances
- La qualité paysagère
- La qualité architecturale
- La qualité urbaine

<b>règles</b>	<b>Orientations d'aménagement et dispositions réglementaires</b>
<b>La sécurité</b>	
L'accès sur la RN89 est interdit	Article 3
Les constructions respecteront un recul de 25 mètres de l'axe de la RN89 et de ...mètres de l'axe de la bretelle d'accès	Article 6 orientations
Aucun accès direct sur la bretelle d'accès ne sera admis. L'accès groupé se fera par la bretelle d'accès à la commune et par le carrefour giratoire Les accès directs sont assurés par des voies internes de desserte Le carrefour sur la bretelle d'accès sera aménagé en fonction du trafic induit, dans des conditions de bonne visibilité et de façon à réduire la vitesse de circulation.	Article 3 orientations
<b>Les nuisances</b>	
Les constructions respecteront un recul de 25 mètres de l'axe de la RN89 et de ...mètres de l'axe de la bretelle d'accès	Article 6 orientations
Le recul aux abords de la RN89 et de la bretelle d'accès seront plantés	orientations
La voirie permettra la collecte des déchets ménagers et la défense contre l'incendie	Article 3
Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité	Article 4
L'imperméabilisation des sols sera minimisée	Article 13
Le secteur est partiellement couvert 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.	Caractère de la zone
<b>La qualité paysagère</b>	
Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols devront contribuer à l'insertion des constructions dans le site en privilégiant le maintien du terrain naturel sans créer de plates-formes et buttes artificielles et réalisées en dehors de l'emprise du bâtiment, de ses annexes et de ses accès.	Articles 1et 2
Les constructions seront implantées en retrait des crêtes Le cône de vue sur les coteaux sera préservé au droit du carrefour giratoire.	orientations
Les limites du secteur d'activités avec le secteur d'habitat seront plantées.	orientations
L'implantation devra respecter le relief.	Article 10
Les voies internes, les aires de stationnement, les clôtures et les limites extérieures de la zone seront plantés d'espèces locales	Article 13 orientations
L'implantation des constructions préservera des espaces	orientations

intermédiaires naturels	
Respecter les essences et les haies bocagères	
Stationnements en partie revêtus de modules alvéolés plantés	
<b>La qualité architecturale</b>	
Le gabarit défini est de 6m de hauteur maximum, 4,50m à proximité de la ferme ; le front bâti découpé en séquences, les volumes référés aux constructions traditionnelles, matériaux divers sous un nuancier basé sur la gamme des grès de la commune, les toitures en gris et brun, implantation en fonction du relief, en évitant les terrassements.	Article 11 orientations
<b>La qualité urbaine</b>	
Implantation selon un découpage en lots de différentes dimensions, localisation des stationnements, voiries, trottoirs et des plantations	orientations

## F COMPATIBILITE DU PLU avec les documents d'urbanisme à l'échelle supra communale

- le schéma directeur du pays de Brive
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour Garonne

### Compatibilité avec le schéma directeur du Pays de Brive de 2000

Respecter les orientations générales du Schéma directeur, c'est *maintenir la diversité paysagère, conforter les pôles urbains de la vallée, tout en préservant son cadre vert, les « coulées vertes » d'interruption, les grands espaces de détente et loisirs de proximité, l'espace agricole de qualité, en valorisant le patrimoine, dans la recherche d'une offre de logements équilibrée socialement et en fonction des déplacements dans le bassin d'emploi, de façon à préserver une qualité de vie et les ressources naturelles, dans un cadre de solidarité intercommunale.*

Les orientations du PADD et les règles d'urbanisme sont compatibles avec le Schéma Directeur du Pays de Brive approuvé en novembre 2000.

On peut noter les orientations suivantes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

- favoriser l'intermodalité dans les déplacements urbains, par la concentration de l'urbanisation sur les pôles agglomérés desservis par la voie ferrée ; inscrire le principe d'une « voie verte » piétonnière et cycliste le long de la Vézère
- maîtriser l'extension de l'urbanisation :
  - favoriser une maîtrise qualitative du développement péri-urbain, par la prise en compte des qualités du site naturel dans l'aménagement des opérations nouvelles de façon à les inscrire dans les paysages ;
  - densifier le bourg par l'intermédiaire du projet de Zac multisites, des zones AU et des extensions de la zone U ;
  - densifier les villages, en tant que noyau des extensions sur le secteur rural de la commune ;
  - faire de la réhabilitation une priorité, par la prise en compte du patrimoine rural sur des zones spécifiques ;
  - rentabiliser les équipements publics existants notamment les réseaux, par la concentration du développement sur le pôle aggloméré desservi par l'assainissement collectif
- favoriser la mixité de l'habitat, par le développement d'une diversité de l'offre comprenant des logements locatifs, collectifs et sociaux.
- impulser un nouveau souffle économique lié à la position de carrefour et à l'arrivée du nœud autoroutier, par le développement des zones d'activités prévues par le schéma directeur à La Galive, Puyfaure et Vermeil.



- préserver les espaces naturels :
  - préserver les espaces agricoles, par le respect de la continuité des terres agricoles, la restriction des constructions sur les coteaux et la valorisation des villages
  - protéger et valoriser le paysage et e préserver la diversité, sur le fil conducteur de la vallée de la Vézère et ses affluents et les boisements des vallons et des rebords du plateau
- traiter les entrées de ville, par l'aménagement des voies structurantes de la commune en fonction des leurs différentes séquences
- prendre en compte les risques naturels inondation, par le tracé du zonage
- préserver la ressource en eau potable, par le respect du schéma directeur d'assainissement

### **Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour Garonne**

#### **A) GESTION ET PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES**

**Le bassin versant** de la Vézère et ses affluents est pris e compte par les orientations d'aménagement de la commune dans les domaines :

#### **Protection des rirpisyves, des boisements riverains, des milieux aquatiques et des zones humides**

Les ripisylves de la Vézère et ses affluents sont classés espaces boisés classés.

Les abords de la Vézère comprenant le classement en ZNIEFF, les étangs et les zones d'extension des crues sont classés zone naturelle protégée Np.

#### **Restauration des phénomènes de régulation naturelle et de la dynamique fluviale**

La zone rouge du PPRI est classée quasi entièrement zone naturelle protégée Np.

Une étude spécifique sur l'affluent Le Rieu Tord définit la zone inondable attenante classée zone naturelle N et naturelle protégée Np.

Des études spécifiques définissent des bassins d'orage le long du Rieu Tord et du ruisseau de Saint Pantaléon.

#### **Entretien des cours d'eau**

La végétation riveraine est délimitée espace boisé classé

#### **Gestion piscicole et grands migrateurs**

Un contrat de rivière a été signé en 1985 sur la Vézère qui comprend un programme de dépollution en cours.

#### **B) GESTION QUALITATIVE DE LA RESSOURCE EN EAU**

##### **Assainissement**

La commune de Saint Pantaléon de Larche dispose d'un plan de zonage d'assainissement.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration directe sur place.

Les eaux industrielles sont traitées avant le rejet dans le réseau.

Les eaux pluviales provenant des voiries sont épurées avant infiltration ou raccordement.

#### **C) GESTION DES RISQUES DE CRUES ET D'INONDATIONS**

La zone d'extension des crues de la Vézère est classée zone rouge du PPRI et quasi entièrement zone naturelle protégée sur le PLU.

Une étude spécifique sur l'affluent Le Rieu Tord définit la zone inondable attenante classée également zone naturelle protégée Np.

Un secteur naturel INL destiné aux loisirs aquatiques, situé en partie sur la zone bleu clair du PPRI et en partie sur la zone rouge du PPRI, devra faire l'objet d'études spécifiques avant toute installation ou construction.

Les zones constructibles se situent hors la zone rouge du PPRI.

Les secteurs déjà urbanisés situés en zone rouge du PPRI sont classés en zone naturelle protégée.

Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'infiltration directe sur place.

Les surfaces imperméabilisées sont restreintes par le règlement des plantations et espaces libres sur la parcelle.

#### **D) ORGANISATION DE LA GESTION INTEGREE**

La Vézère et ses affluents font l'objet d'un projet de valorisation, une « voie verte » est prévue le long de la Vézère, ainsi que l'utilisation des chemins riverains, les abords de la Vézère sont ouverts aux installations de loisirs, de façon à inciter au développement des activités d'agrément (loisirs, baignade, pêche, sports nautiques, navigation fluviale) permettant la découverte et la valorisation du patrimoine représenté par les milieux aquatiques.

# **SAINT PANTALEON DE LARCHE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Juillet 2006

### **IV. Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement**



## A. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les orientations du PLU s'élaborent dans la perspective du développement durable, afin de préserver le patrimoine écologique et paysager de la commune, et de le valoriser en tant que fondement de son identité et garant de sa qualité.

Les incidences des orientations sur l'environnement se mesurent sur :

- Les milieux naturels
- Les ressources naturelles
- La pollution, les nuisances, la sécurité
- Le cadre de vie

### 1. L'écologie

Objectif : préserver la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de fonctionnement.

#### Incidences sur les milieux naturels

##### • Protéger les milieux humides

La vallée de la Vézère est le milieu naturel le plus riche et le plus sensible de la commune. La richesse environnementale est attestée par deux ZNIEFF, l'un de type II tout le long du parcours de la rivière dans la traversée de la commune, l'autre de type I plus restreinte sur le site des étangs des Gravières, le lit de la rivière classé site Natura 2000 et la vallée classée zone d'intérêt paysager par le schéma directeur du pays de Brive.

La vallée de la Vézère et les vallons des affluents sont protégés, d'une part sur les secteurs faisant l'objet d'un inventaire sur le périmètre des ZNIEFF et d'autre part sur les vallons boisés.

La Directive Européenne Habitat-Faune-Flore dont l'article 6 a été intégré au code rural français en 2001 établit les dispositions relatives à l'évaluation des incidences, sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire, des programmes soumis à autorisation ou approbation au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000.

A ce titre le projet de déviation de la N89 fait l'objet d'une étude en date de février 2005 permettant d'identifier les enjeux écologiques, les orientations de gestion et les mesures d'intégration du projet routier dans le site.

L'identification des habitats spécifiques met en valeur la forêt alluviale le long de la Vézère, les prairies humides et le site des carrières en exploitation, outre la zone ZNIEFF I déjà identifiée.

#### Habitats spécifiques aux abords de la déviation de la N89

la forêt alluviale le long de la Vézère
les prairies humides
le site des carrières en exploitation
la zone ZNIEFF I

L'implantation des secteurs urbanisés et à urbaniser se situent en dehors des périmètres des ZNIEFF dans la vallée.

En outre, le règlement du PPRI écarte les possibilités de construction des abords de la rivière.

L'ensemble du périmètre de la zone rouge du PPRI, plus large que les ZNIZFF de type I et II, intègre également les prairies humides dans un classement en zone Np naturelle protégée, ce qui y interdit toute construction nouvelle, ne permettant que des installations destinées aux activités de loisirs, sports et culture et ce, dans le respect du règlement de la zone rouge du PPRI.

Le secteur des carrières est restreint et concerne la carrière existante, où l'extraction est désormais interdite, et où seules des opérations de lavage en transit sont en cours.

Dans le cadre de la zone Np aux abords des carrières, ce secteur pourra faire l'objet d'un projet de protection et de valorisation de cet habitat spécifique.

Les secteurs constructibles sur les pieds des coteaux évitent les fonds des vallons. Des espaces boisés classés sont définis de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau, de façon à préserver la végétation spécifique, ainsi que la fonction de couloir biologique de l'ensemble du système constitué autour de la rivière et de ses affluents.

#### • Le site Natura 2000

Une étude de plan de gestion concerté du site – le DOCOB – du site Natura 2000 est en cours de réalisation à la demande de la DIREN, ayant pour objectifs d'identifier les espèces d'intérêt communautaire, de définir le périmètre du classement et d'établir des orientations de gestion.

Le diagnostic écologique élaboré dans le cadre de cette étude sur le site Natura 2000 identifie et les espèces d'intérêt communautaire concernées et leurs habitats naturels.

A Saint Pantaléon de Larche :

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats naturels d'intérêt communautaire
Loutre d'Europe	Le lit de la Vézère dans la traversée de la commune
	Le ruisseau de Cramier et ses abords entre la Vézère et la D152
	Les étangs des Gravières entre la Vézère et la D152, à l'exception des abords de Vinevialle, de la carrière en exploitation et de part et d'autre du ruisseau de Vestizoux
Cordulie à corps fin	Le lit de la Vézère dans la traversée de la commune
Cuivré des marais	Les prairies inondables entre les étangs et la D152 à Bernou
Sonneur à ventre jaune	Les étangs entre la Vézère et Bernou
Barbastelle	Les étangs entre la Vézère et Bernou

Les enjeux identifiés sont :

- Diminution des espaces ouverts telles les prairies humides compte tenu de la diminution de l'activité agricole et des produits phytosanitaires
- Entretien et aménagement de la Vézère, gestion conservatrice des habitats liés à la Vézère
- Maintien de la qualité des milieux aquatiques et protection des poissons migrateurs
- Qualité des eaux liées à l'urbanisation
- Activités de loisirs, fréquentation et sensibilisation du public

Les orientations de gestion sont définies à long terme et induisent des objectifs à court terme de caractère opérationnel.

Les définitions du PLU prennent en compte ces objectifs :

Objectifs de gestion	Mesures dans le cadre du PLU
1 Préserver les habitats	
1.1 Eviter la destruction	Favoriser la restauration de la forêt alluviale par le classement des abords en espaces boisés classés.
1.2 Eviter la perturbation	Maintenir un habitat de qualité pour le sonneur à ventre jaune, les étangs obéissent au règlement de la zone rouge du PPRI et sont classés en zone naturelle protégée Np
1.3 Eviter la fermeture	Eviter la fermeture des prairies – notamment concernant l’habitat du cuivré des marais-, qui obéissent au règlement de la zone rouge du PPRI et sont classés en zone naturelle protégée Np
2 Améliorer les connaissances naturalistes	
2.3 Mettre en commun des données	Le classement en zone naturelle protégée permet des installations de loisirs de façon à ouvrir la possibilité du développement des structures ayant pour objet la connaissance des sites et la diffusion des informations
3 Suivre et animer les actions de gestion	
3.2 suivre l’évolution naturelle de certains habitats	Suivre la qualité de l’eau par l’intermédiaire du respect du plan de zonage d’assainissement et des modalités de recueil des eaux pluviales favorisant l’infiltration, le traitement et le contrôle du débit.
3.3 suivre l’évolution des habitats naturels entretenus	Le classement en zone naturelle protégée est une base réglementaire pour la participation de la commune à la définition et à la mise en place des actions de gestion
4 Sensibiliser et informer les acteurs, usagers et le public	
4.2 Impliquer les usagers du site	Le classement en zone naturelle protégée permet des installations de loisirs de façon à ouvrir la possibilité d’un balisage signalétique sur la richesse des sites

- **Protéger les massifs forestiers**

Les plateaux et les pentes de vallons reçoivent des boisements mélangés de feuillus.  
Le zonage tient compte de l’ensemble des massifs forestiers délimités en tant qu’espaces boisés classés.

- **Valoriser les milieux naturels complémentaires**

Les secteurs à préserver au titre du paysage et de l’environnement concernent la vallée de la Vézère déployée, en remontant les vallons de ses affluents, vers les massifs boisés et les prairies agricoles des coteaux.

La vallée est un fil conducteur qui relie différents sites remarquables.

Cette structure, orientée sur la protection des sites, les bois et de l’agriculture sur les coteaux, les fonds des vallons, la vallée et la plaine et son aménagement, vouée aux loisirs, à la promenade et à la découverte de la nature, constituent le « projet-nature » de valorisation de la



vallée de la Vézère, de ses abords et de ses affluents dans la traversée de Saint-Pantaléon de Larche.

Ce projet est le cadre permettant la protection et la valorisation du site, ce qui permettra de prendre en compte les principes de gestion concertée qui seront définis par l'étude de DOCOB en cours.

### **Incidences sur les zones agricoles et sur les milieux ouverts**

Les terres exploitées sont réunies en entités cohérentes et leur destination agricole est affirmée.

- **La compatibilité entre les activités agricoles et l'habitat**

Les secteurs agricoles étendus et continus se situent sur les coteaux, secteurs à protéger au titre de l'activité agricole, notamment à Gumond, La Roche Haute - La Roche Basse et La Jarousse.

L'activité dominante étant l'élevage bovin, les terres agricoles sont essentiellement composées de prairies, que l'exploitation permet de conserver en tant que milieux ouverts.

L'extension de l'urbanisation sur le plateau sud, la plaine et les pieds des coteaux, évite les terres agricoles classées zone A et N.

La compatibilité entre les activités agricoles et l'habitat est recherchée par la restriction des constructions sur la zone A aux seuls bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, permis également en zone N.

La zone naturelle constructible N1 délimite des secteurs de taille mesurée et de capacité limitée autour des villages.

Un plan annexé au zonage identifie les bâtiments d'exploitation qui induisent un recul pour toute construction et installation autre que celles destinées à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2. Les ressources naturelles**

Objectif : Minimiser les rejets dans les milieux (émission) et adapter ces rejets aux capacités du milieu (immixtion).

### **Incidences sur la qualité de l'eau**

#### **Les eaux souterraines**

L'approvisionnement en eau potable est fait par le syndicat des eaux de l'Yssandonnais, la commune n'est pas alimentée par des captages situés sur son territoire ; elle n'est pas traversée par un périmètre de protection de captage.

#### **Adduction d'eau potable**

Selon l'hypothèse retenue dans le diagnostic, corrélative à l'évolution de la population d'ici dix ans, il est possible d'évaluer les besoins en eau potable.

	Evolution prévue de la population	Nombre d'abonnés en eau potable	Consommation en eau potable
2005		1885	242.895 m3
Evolution sur 10 ans	+ 40%	2639	340.053 m3

- **Plan de zonage d'assainissement**

Le plan de zonage d'assainissement approuvé dessert par les réseaux collectifs le bourg, les quartiers de Lestrade et Bernou, les pieds des coteaux.

L'extension de l'urbanisation est située en priorité sur les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif existant ou en prévision.

L'étude de schéma directeur d'assainissement identifie les secteurs permettant le mode d'assainissement individuel, tout en définissant les filières rendues nécessaires par la composition et la structure des sols de la commune qui obligent selon la localisation à la mise en place de sol reconstitué ou de lits filtrants à flux vertical drainés pour l'assainissement non collectif.

Par ailleurs, les constructions nouvelles devront maintenir une densité faible de sorte que la taille des parcelles soit suffisante pour la mise en place de l'assainissement autonome.

Selon l'hypothèse retenue dans le diagnostic, corrélative à l'évolution de la population d'ici dix ans, il est possible d'évaluer les besoins en termes d'assainissement collectif d'ici 2015.

	Evolution prévue de la population	Nombre de foyers sous assainissement collectif	Volume total	Nombre de foyers sous assainissement individuel
2005		1427 (76%)	198.507 m <sup>3</sup>	458 (24%)
Evolution sur 10 ans	+ 40%	1998	277.910 m <sup>3</sup>	641

#### • Le recueil des eaux pluviales

Le relief marqué des coteaux et la nature imperméable des sols naturels produisent des effets de ruissellement intensifiés par l'imperméabilisation en conséquence de l'urbanisation.

Le secteur urbanisé concerne le bassin versant principal de la Vézère en aval de la confluence avec la Corrèze.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains multiplie par 2 l'occupation résidentielle et multiplie par 3 l'occupation économique.

La variation globale de 2.2 fois l'urbanisation existante reste cependant peu importante au regard de la superficie du bassin versant.

En effet, la surface totale ouverte à l'urbanisation correspond 0.18 % de la surface de l'ensemble du bassin versant.

Les bassins versants de la Vézère et de la Corrèze représentent respectivement une superficie de 1289 km<sup>2</sup> et 1155 km<sup>2</sup> en amont de la confluence (soit 2444 km<sup>2</sup> au total).

Les débits moyens inter annuels de la Vézère et de la Corrèze en amont de la confluence sont respectivement de 28 m<sup>3</sup>/s et 25 m<sup>3</sup>/s.

Celui de la Vézère en aval de la confluence est de 53 m<sup>3</sup>/s.

Les étiages caractérisés par le débit mensuel minimum de période de retour 5 ans, sont de 3,1 m<sup>3</sup>/s et 2,7 m<sup>3</sup>/s respectivement pour la Vézère et la Corrèze en amont de la confluence, et de 5,8 m<sup>3</sup>/s pour la Vézère en aval de la confluence.

#### *Superficies ouvertes à l'urbanisation sur le bassin versant de la Vézère*

	ha	%	Variation
Bassin versant de la Vézère-Corrèze amont confluence	244 400	100	
Superficie urbanisée résidentielle	313	0.13	
Superficie ouverte à l'urbanisation résidentielle	294	0.12	X 2

Superficie urbanisée économique	48	0.02	
Superficie ouverte à l'urbanisation économique	136	0.06	X 3
Superficie urbanisée totale	360	0.15	
Superficie totale ouverte à l'urbanisation	430	0.18	X 2.20

#### *Volume d'eau ruisselé*

Débit moyen inter annuel de la Vézère aval confluence	53 m3/s
Volume annuel d'eau Vézère aval confluence (m3)	1 671 408 000 m3 annuels
Surface résidentielle nouvelle imperméabilisée (sans considérer les surfaces laissées en pleine terre)	430 ha = 4 300 000m <sup>2</sup>
Hauteur moyenne d'eau précipitée annuelle	1050 mm = 1.05 m
Volume annuel d'eau ruisselé (m3)	4 515 000 m3
Débit moyen rejeté sur la Corrèze en l'absence de dispositifs d'infiltration et de contrôle du débit	0.14 m3/s

Le volume d'eau ruisselé en conséquence de l'ouverture de terrains à l'urbanisation résidentielle correspond à 0.26 % du débit annuel de la Vézère en aval de la confluence.

Ce calcul ne prend pas en compte les surfaces laissées en pleine terre sur les zones constructibles ni les dispositifs permettant l'infiltration et le contrôle du débit. Or les règles cherchent à diminuer les surfaces imperméabilisées par un aménagement paysager et à contrôler le débit des eaux pluviales, par l'intermédiaire l'utilisation des fossés et de haies dans l'aménagement des secteurs de développement urbain.

La gestion des eaux pluviales revêt les deux aspects de régulation du débit et de surveillance des rejets polluants, de façon à contrôler l'incidence sur les cours d'eaux récepteurs, du point de vue des risques de crues comme de la qualité de l'eau.

Afin de réduire le volume et le débit des eaux pluviales, le règlement favorise la réalisation d'espaces libres sur les parcelles de façon à réduire l'imperméabilisation, à favoriser le traitement des eaux pluviales par infiltration, réalisés en partie par des techniques traditionnelles alternatives aux réseaux, quand la nature des sols le permet et dans la mesure où les eaux infiltrées n'entraînent pas la pollution du milieu.

Ces dispositifs sont également favorables au développement de la biodiversité et contribuent à retenir les qualités de l'environnement initial et de garder aux implantations une configuration en accord avec l'attrait du site rural.

Quand les conditions techniques contraignent au choix du raccordement des eaux pluviales sur le réseau collecteur, la rétention des eaux pluviales en amont et le contrôle du débit de reversement sur les réseaux sont nécessaires de façon à conserver un débit maximal d'eau pluviale à l'exutoire correspondant au débit de pointe décennal avant urbanisation et compatible avec le débit capable des ouvrages.

En fonction des bassins versants et de l'étendue de l'aménagement, les eaux de ruissellement doivent être collectées et traitées lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Dans les zones à vocation économique, le règlement prévoit le traitement préalable des eaux pluviales avant leur rejet dans le réseau public.



Le plan de zonage prend en compte des emplacements réservés pour la construction de bassin de rétention ouverts sur le ruisseau de Saint Pantaléon et sur le Rieu Tord.

Par conséquent, la vallée de la Vézère en aval n'est pas affectée de façon significative par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs résidentiels et économiques sur la commune.

### 3. La pollution, les nuisances, la sécurité

Objectifs :

- assurer l'utilisation durable des ressources naturelles (eau, sol, espaces, air) en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement,
- minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes.

#### Incidences sur la qualité de l'air

La commune souffre des incidences sur les émissions polluantes en conséquence des infrastructures routières de portée nationale qui traversent son territoire, la N89 - dont le transit a atteint en 2005 15 712 véhicules par jour - et dans un futur proche la déviation de la N89 et l'A89.

L'évolution démographique accroît les déplacements automobiles, ayant de ce fait un impact sur les émissions polluantes.

La grande majorité des déplacements professionnels sont orientés vers l'extérieur de la commune.

#### Incidence du développement de l'habitat dans le volume de déplacements

Une augmentation de la population de 2068 habitants signifie, sur la base des données de 1999, une augmentation de 1677 migrations journalières en 10 ans, en dehors de toute considération sur la modification de la structure de la population.

Période	Population	Actifs ayant un emploi	% actifs en migrations alternantes	Nombre migrations alternantes	augmentation
1999	3774	1677	81,10 %	1360	
dans 10 ans	5297	2354	81,10 %	1854	+ 40 %

Une augmentation de la population de 1523 habitants en 10 ans signifie, en dehors de toute modification de la structure de la population active et de l'occupation des emplois, une augmentation de 40% du total des migrations alternantes, pour un total de 494 déplacements supplémentaires.

Le nombre des déplacements nouveaux induits par la croissance démographique et économique sera cependant peu significatif à l'égard du trafic de transit référé ci-dessus.

En effet, 494 déplacements supplémentaires augmenteraient de 3% les 15 712 véhicules par jour sur la N89 comptabilisés en 2005.

	N89
Trafic en 2005	15712
Trafic prévu sur 10 ans (compte tenu de l'augmentation de population de la commune)	16206
% de variation	3 %

Le développement de secteurs d'activités devra également accroître les déplacements automobiles, tout en ouvrant la possibilité qu'une partie des emplois soient occupés par les actifs de la commune réduisant de ce fait les déplacements interurbains.

Chercher à équilibrer l'offre d'habitat et d'emploi ne suffit pas pour limiter les déplacements, compte tenu du choix de localisation des logements en fonction de l'emploi de l'un ou de l'autre membre de la famille, de la difficulté de déménager en fonction du changement d'emploi, des possibilités financières et des critères personnels de préférence de site. Cependant, l'ouverture de lieux d'activités et de lieux d'habitation à proximité est en mesure d'atteindre en partie l'objectif de rapprocher les lieux de travail et de résidence.

L'implantation de l'habitat en relation avec l'implantation d'activités économiques sur la commune favorise les déplacements de courte distance par des moyens alternatifs à la voiture individuelle.

Le développement résidentiel de Saint Pantaléon de Larche devra en outre contribuer à l'ouverture d'une réflexion sur le développement des transports collectifs.

La création de moyens de transports collectifs moins polluants ne pourra s'étudier que dans un cadre qui dépasse l'échelle communale. Le développement économique et démographique œuvrent dans le sens d'améliorer les conditions économiques du fonctionnement futur des transports collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation de sites nouveaux, l'augmentation de population et des déplacements et les relations intercommunales conduisent à compléter le maillage de desserte communale dans le cadre d'opérations nouvelles.

La valorisation de l'usage des sentiers pour les déplacements piétonniers et cyclistes est de nature à avoir des répercussions sur les déplacements locaux et en direction du pôle économique, de services et d'équipements de Brive et du pôle secondaire d'équipements de Larche.

L'ouverture de l'autoroute A89 située au nord de la commune sur un site non urbanisé devra contribuer à réduire la circulation de transit de longue distance sur la N89.

La maîtrise de l'urbanisation autour de la N89, qui la restreint à un site de développement économique défini au droit du carrefour giratoire de Puyfaure, permettra d'éviter d'exposer de nouvelles populations à la pollution de l'air, les sites ouverts au développement urbain étant situés essentiellement en retrait de la N89 dans son tracé actuel et en retrait de la déviation de la N89, qui traverse la zone rouge inconstructible du PPRI.

### **Incidences sur la consommation d'énergie**

L'augmentation démographique de 40% en 10 ans, prévisible en fonction des possibilités du développement résidentiel, est forte en pourcentage, relativement à la population existante ; cependant les chiffres absolus restent relativement faibles et les pratiques domestiques qui en résultent n'engendreront qu'un accroissement de consommation d'énergie relativement modérée.

### **Incidences sur l'émission de bruit**

La RN89 et sa déviation sont affectées sur une bande de 100m à 250m selon le tronçon et l'A89 sur une bande de 250m de part et d'autre de la voie.

Ce classement ne constitue pas une servitude, mais précise aux constructeurs les normes d'isolation acoustique.

Toutefois, la délimitation du zonage tient partiellement compte de cette contrainte.

Le bruit est principalement lié à la circulation automobile sur la RN89, et à son augmentation dans le cadre de la croissance résidentielle et économique.

	N89
Trafic en 2005	15712
Trafic prévu sur 10 ans (compte tenu de l'augmentation de population de la commune)	16206
% de variation	3 %

La maîtrise de l'urbanisation autour de la N89, qui se restreint au secteur 1AUx d'activités économiques, permettra d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

### **Incidences sur l'élimination des déchets**

L'évolution démographique et économique aura pour résultat d'accroître la production de déchets.

Les sites destinés aux constructions nouvelles se situent pour la plupart en extension des pôles urbains existants, par conséquent les dispositifs permettant d'assurer la collecte et le traitement ne seront pas fondamentalement modifiés.

Les voies nouvelles seront dimensionnées en fonction des dispositifs de collecte.

Selon l'hypothèse retenue dans le diagnostic, corrélative à l'évolution de la population d'ici dix ans, il est possible d'évaluer les besoins en termes d'élimination des déchets d'ici 2015.



	Evolution prévue de la population	Volume de déchets collectés (tonnes/an) : ordures ménagères	Volume total de déchets collectés en tonnes/an (ordures ménagères + tri sélectif) :
2005		1203	1230
Evolution sur 10 ans	+ 40%	1684	1722

### **Incidences sur la prévention des risques**

**Les risques de mouvements de terrain** relevés sur la commune par les études réalisées par la Préfecture de la Corrèze et par la Direction Départementale de l'Équipement de la Corrèze en 2001 sont pris en compte par la délimitation des zones constructibles.

### **Zones Inondables**

En application de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative à la prévention des risques majeurs, un Plan de Prévention du Risque naturel Inondation du Bassin de la Vézère a été prescrit et approuvé par arrêté préfectoral le 29 août 2002.

Les objectifs de protection et de prévention contre les risques d'inondation correspondent au règlement de PPRI.

Le plan de zonage prend en compte les règles spécifiques au zonage du PPRI qui se superposent aux règles de la zone concernées.

La zone rouge est classée quasi entièrement en tant que zone Np naturelle protégée, ce qui réaffirme son caractère inconstructible.

La commune a en outre réalisée une étude sur la zone inondable autour du Rieu Tord ; le périmètre défini est classé en zone inondable et obéit à un règlement particulier aux zones inondables en secteur urbanisé.

## **4. Le cadre de vie**

Objectifs :

- améliorer le cadre de vie quotidien des hommes et réduire les nuisances
- conserver et transmettre aux générations futures des éléments patrimoniaux

### **Incidences sur les paysages**

La géologie et le relief déterminent deux configurations caractéristiques du paysage, autour des unités paysagères de la plaine et des coteaux qui déterminent l'occupation du territoire et la disposition des constructions.

La délimitation des zones naturelles et agricoles préserve le paysage rural, boisé, les fonds des vallons et les prairies humides de toute construction de façon à maintenir l'unité des sites.

Eviter les constructions sur les crêtes permet de préserver l'encadrement boisé des vues. Eviter les constructions le long des routes permet de préserver la perception constante du paysage rural.

Préserver des points de vue permet de pérenniser des perceptions qui rendent compte des caractéristiques particulières à la commune.

Sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, la préservation des paysages sera assurée par des règles visant à intégrer les constructions nouvelles en fonction du relief et des boisements, de façon à interdire les modifications substantielles du relief, ainsi que les coupes d'arbres non nécessaires aux implantations.

#### **Incidences sur le patrimoine bâti**

La délimitation du zonage permet de préserver et valoriser le bâti rural.

La localisation des extensions autour des pôles d'urbanisation existants maintient leur attractivité résidentielle et leur dynamique.

Les règles de construction orientent la réhabilitation du bâti ancien ainsi que l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions nouvelles dans le respect de l'existant.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés permet la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

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 soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### **Incidences sur le patrimoine archéologique**

Les sites archéologiques identifiés sont classés dans les zones naturelles N ou Np (patrimoine bâti rural), agricoles ou urbaines Ua (patrimoine bâti).

**Les sites sensibles se situent sur** les villages de Belotte, Les Bruyères, La Cave, Audeguil, Gumond, le château de Lavarde et sur le Bourg.

Sur les sites archéologiques sont applicables les dispositions du Code du Patrimoine et notamment les articles relatifs à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, aux découvertes fortuites et à l'archéologie préventive.

## 5. Conclusion

### Incidences sur la qualité de vie

Les incidences des orientations du PLU sur chacun de ces thèmes aboutissent à préserver, valoriser et améliorer la qualité de vie dans la commune et à réduire les nuisances :

- Valoriser le patrimoine historique et le patrimoine rural du bâti ancien
- Renforcer l'attractivité de la commune :
- Assurer une offre de terrains constructibles sur une diversité de lieux d'implantation
- Protéger les paysages
- Assurer la compatibilité entre l'habitat et l'activité agricole.
- Préserver la biodiversité
- Assurer la qualité des ressources naturelles
- Minimiser et prévenir les risques naturels sanitaires et technologiques

### Le suivi de l'évolution

Les dispositifs réglementaires ont une capacité de déploiement dans le temps qui leur permet de suivre l'évolution de la commune :

- Permettre l'implantation future des équipements  
La prévision des zones et des principes d'aménagement pour la réalisation des équipements permet d'accompagner l'évolution résidentielle et urbaine par la réalisation d'équipements appropriés.
- Prévenir les friches  
Permettre le changement de destination et la réhabilitation du bâti agricole désaffecté.
- Empêcher la banalisation des paysages  
Protéger les milieux spécifiques  
Orienter l'insertion des constructions nouvelles par l'intermédiaire des règles d'implantation, d'aspect et hauteur
- Préserver le patrimoine naturel et bâti  
Maîtriser au préalable de leur réalisation l'incidence sur l'environnement des installations et constructions  
Etablir des inventaires complémentaires des sites protégés dans le cadre des études d'impact.  
Préparer le cadre communal de valorisation du patrimoine paysager et écologique de façon à intégrer les instances de réflexion pour une gestion concertée.  
Valoriser le patrimoine de façon active, en l'insérant dans les projets de la commune permet de sensibiliser les générations futures sur l'importance de leur préservation.



## B. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### LA BIODIVERSITÉ ET LA VITALITÉ DES ÉCOSYSTÈMES

- Maintenir la continuité des boisements
- Maintenir les milieux ouverts des prairies, combes et pelouses calcicoles
- Maintenir l'activité agricole
- Valoriser le patrimoine naturel rural

Préserver	Afin de préserver la diversité des milieux et leurs relations de complémentarité, les différents milieux naturels sont reliés dans les zones naturelles et font l'objet d'une protection particulière : Les prairies ouvertes et la couverture boisée sont classées en zone N Les massifs boisés sont délimités en espaces boisés classés Les secteurs classés en ZNIEFF sont classés en zone Npir La zone rouge du PPRI est classée zone Np naturelle protégée Les terres exploitées sont classées en zone A
Valoriser	Les milieux humides de la Vézère sont la base d'un projet - nature qui structure le développement de la commune autour de son site et ses valeurs. Les règles de construction limitent les coupes d'arbres de façon à maintenir les continuités végétales et les essences locales.
Orienter le suivi	Les projets de construction constituent un moment propice pour la découverte des milieux et l'incitation du respect de l'environnement, dans le respect des règles établies.

### LES RESSOURCES NATURELLES, LES POLLUTIONS ET LES RISQUES

- Protéger le système hydrologique de Vézère
- S'insérer dans le cadre d'une gestion qualitative

Préserver	Limitier l'urbanisation dans le périmètre de protection de la Vézère
Prévenir	Prévenir les risques de glissement de terrain et d'inondation
Orienter le suivi	Le règlement fixe les règles relatives à l'élimination des eaux usées suivant les orientations du schéma communal d'assainissement. Le règlement privilégie des modes naturels de recueil des eaux pluviales et son infiltration sur place si la structure hydrogéologique le permet. La délimitation du zonage impose en zone agricole une distance de recul pour les bâtiments afin de préserver les conditions d'entretien. Intégrer les instances de réflexion sur les transports en commun et sur la gestion des ressources autour de plateformes de gestion concertée.

### LE CADRE DE VIE

- Valoriser le patrimoine rural
- Insérer les constructions nouvelles

Préserver	Afin de préserver les unités paysagères spécifiques la délimitation du zonage protège les coteaux, les fonds des vallons et la vallée de l'urbanisation, les crêtes, les points de vue.
Valoriser	La délimitation des zones oriente la disposition de l'habitat dans le paysage naturel. Les règles d'implantation visent à intégrer les constructions nouvelles en fonction du relief et des boisements, de façon à interdire les modifications substantielles du relief, ainsi que les coupes d'arbres non nécessaires aux implantations.

Orienter le suivi	<p>Les zones de patrimoine bâti sont délimitées de façon à orienter leur aménagement.</p> <p>Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés permet leur réhabilitation de façon à éviter la constitution de friches.</p> <p>Les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect cherchent à éviter la banalisation de l'architecture et des paysages.</p>
-------------------	---

### L'ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- **Concentrer l'évolution sur les principaux pôles urbains existants.**
- **Limiter les constructions dans les espaces naturels.**
- **Favoriser la diversité des fonctions urbaines**

Évolution de l'urbanisation	<p>La commune compte poursuivre l'essor de développement résidentiel récent et fonder le développement économique sur l'accès aux infrastructures routières.</p> <p>Les superficies nécessaires au développement résidentiel sont de 294 hectares environ, auxquelles s'ajoutent les surfaces nécessaires au développement économique, de l'ordre de 136 hectares environ, pour un total de 430 hectares.</p> <p>Les terrains ouverts à l'urbanisation représentent 18, 32 % de la superficie totale de la commune.</p> <p>La superficie qui sera effectivement consommée est estimée à un tiers des terrains ouverts à l'urbanisation, soit 100 hectares environ.</p> <p>Faible par rapport à la superficie totale, cette superficie correspond toutefois à près de 28% de la superficie déjà urbanisée.</p>
Maîtriser l'urbanisation	<p>L'importance relative de l'effort d'urbanisation exige des mesures particulières permettant d'assurer sa maîtrise.</p> <p>La zone Ua concentre le patrimoine rural du Bourg.</p> <p>Les zones U englobent les extensions récentes des pôles urbanisés et les possibilités d'extension future.</p> <p>En continuité, les zones AU renforcent également et structurent les pôles d'urbanisation.</p> <p>Les zones Np consignent le patrimoine rural des hameaux et fermes dispersés dans les zones naturelles.</p> <p>Les zones N1 offrent des possibilités limitées d'urbanisation en continuité de ce bâti existant.</p>
Favoriser la diversité	<p>Les secteurs urbanisés et les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation, permettent d'accueillir des habitations, commerces et services, artisanat et équipements.</p>



**Réalisé par**

**G2C environnement**  
316 Rue Henry Becquerel  
11 400 CASTELNAUDARY

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

**REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1- RAPPORT DE PRESENTATION**  
**AU TITRE DU CONTROLE DE LEGALITE**  
**RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES**

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	ANL	
Vérificateur		
Chef d'agence		



## Sommaire

Avant propos .....	4
1. Le choix de la procédure.....	4
2. La procédure de révision simplifiée.....	5
2.1 La modification de l'article 2 du règlement de la zone NL .....	6
2.2 La modification de l'article 2 du règlement de la zone 2AU x .....	8
2.3 La modification de l'article 2 du règlement de la zone N .....	9
2.4 La modification de l'article 2 du règlement de la zone Np .....	12
2.5 La rectification d'erreurs matérielles .....	14



## AVANT PROPOS

---

Lors de la séance du 20 juin 2007, 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 fait suite au contrôle de légalité exercé lors de l'approbation du PLU de la commune de Saint Pantaléon de Larche. Elle comporte ainsi plusieurs objets :

1. la suppression de deux alinéas de l'article 2 de la zone NL permettant la construction et les installations destinées à de l'hébergement ou à l'habitat lié au gardiennage, alors que le règlement du PPRI interdit précisément ce type d'occupation du sol.
2. la suppression dans le règlement de la zone 2Aux de deux alinéas de l'article 2 permettant la construction d'habitation liée fonctionnellement à l'activité voir même les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation alors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX est conditionnée à l'approbation d'une étude d'aménagement et une procédure de modification du PLU.
3. la modification du règlement de la zone N qui autorise les constructions liées à l'activité agricole et des installations touristiques (camping, caravanning), non compatibles avec le caractère de la zone
4. la modification du règlement de la zone NP qui autorise le changement de destination, la réalisation d'annexes, les installations sportives ou touristiques ainsi que les aires de stationnement, activités et occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone
5. la rectification d'erreurs matérielles au niveau du plan de zonage et notamment de la légende oubliant le report du zonage Np-it et N-it

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. »*

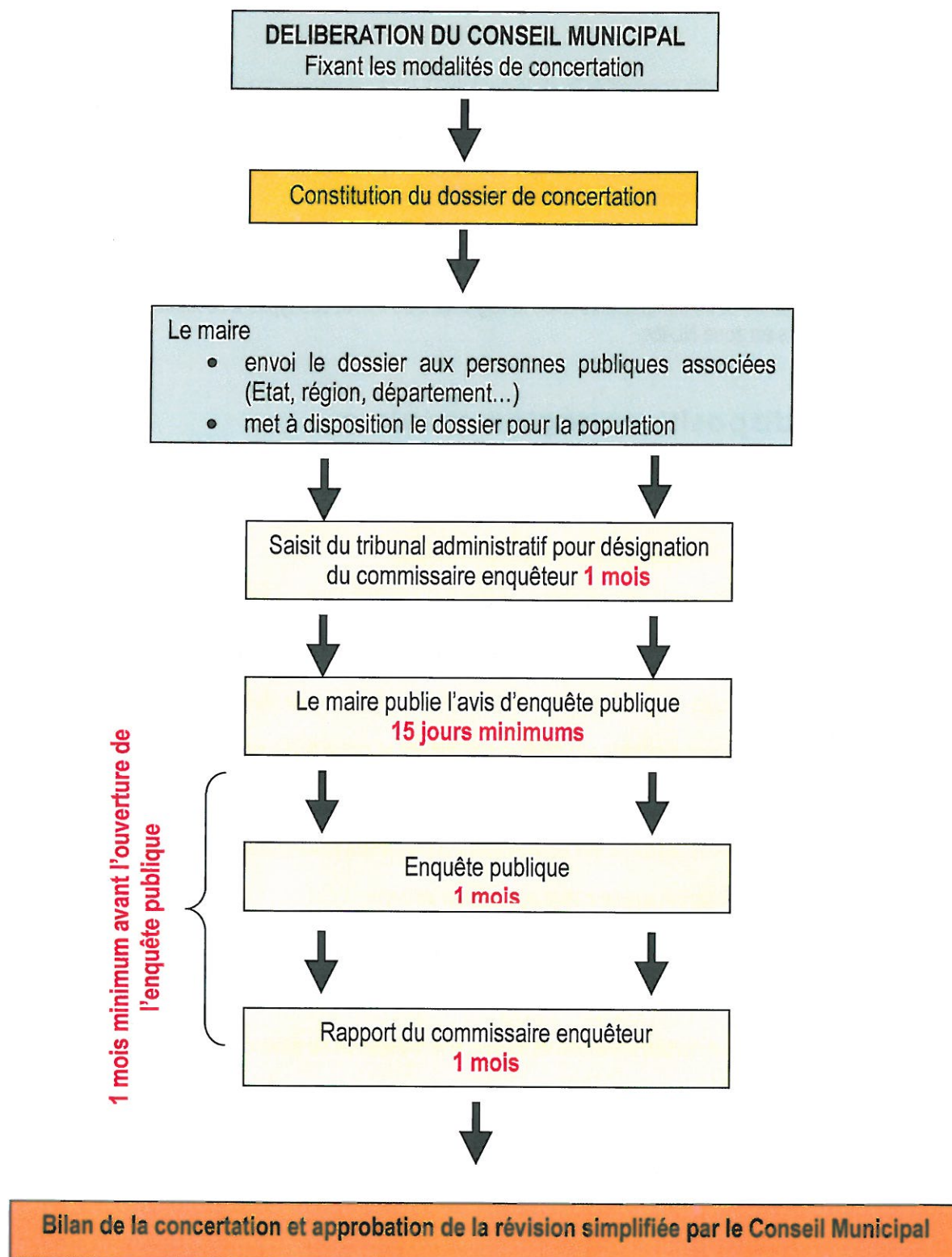
**La procédure de révision simplifiée s'inscrit donc dans une logique d'intérêt général.**





## 2. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

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





## 2.1 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE NL

---

### 2.1.1 Objet

La modification a pour objet de rendre compatible le règlement du PLU et notamment le règlement de la zone NL avec le règlement du PPRI de la vallée de la Vézère.

En effet, l'article 2 du règlement de la zone NL permet aujourd'hui dans sa rédaction **la construction et les installations destinées à de l'hébergement ou à l'habitat lié au gardiennage.**

Or ces constructions et installations sont aujourd'hui strictement interdites par le PPRI.

Ainsi pour rester en cohérence et en compatibilité avec le règlement du PPRI, ces types d'occupations et d'utilisation du sol ne seront pas autorisés en zone NL-ibc.

### 2.1.2 Les dispositions réglementaires

#### La modification du règlement

##### L'article 2 de la zone NL : OCCUPATION et UTILISATION DU SOL ADMISES/

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

- **Secteur 1NL- ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI**
- **Secteur 1NL- ibc : il est classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.**

Les constructions et installations destinées aux équipements publics et aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou de tourisme,

Les constructions et installations nécessaires aux loisirs nautiques motorisés à condition qu'elle soient localisées sur le secteur 1NL-ir.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'hébergement touristique à condition qu'elles soient localisées en dehors du secteur 1Nlir

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de loisirs.

Les aires de camping et de caravanage à condition qu'elles soient en dehors des secteurs 1NL-ir et 1NL-ibc,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone,

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,

Les constructions destinées à l'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au gardiennage des équipements et en dehors du secteur 1Nlir

L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition qu'elles soient temporaires et localisées sur le secteur 1NL.ir.

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 et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

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



**Est ainsi modifié :**

L'article 2 de la zone NL : OCCUPATION et UTILISATION DU SOL ADMISES

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

➤ **Secteur 1NL- ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI**

➤ **Secteur 1NL- ibc : il est classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement du PPRI.**

Les constructions et installations destinées aux équipements publics et aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou de tourisme,

Les constructions et installations nécessaires aux loisirs nautiques motorisés à condition qu'elle soient localisées sur le secteur 1NL-ir .

Les constructions et installations destinées aux équipements d'hébergement touristique à condition qu'elles soient localisées en dehors du secteur 1Nlir **et 1NL-ibc.**

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de loisirs.

Les aires de camping et de caravanage à condition qu'elles soient en dehors des secteurs 1NL-ir et 1NL-ibc,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone,

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,

Les constructions destinées à l'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au gardiennage des équipements et en dehors du secteur 1Nlir **et 1NL-ibc**

L'ouverture et l'exploitation de carrières à condition qu'elles soient temporaires et localisées sur le secteur 1NL.ir.

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 et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

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





## 2.2 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE 2AU x

---

### 2.2.1 Objet

L'article 2 du règlement de la zone 2AU x permet les constructions à usage d'habitation ainsi que les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Or l'entête de la zone 2AU x précise clairement qu'il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques et que son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à l'approbation d'une étude d'aménagement et une modification du PLU.

Dans ce contexte, permettre la réalisation de constructions à destination d'habitat et d'installation classée va à l'encontre des principes affichés dans l'entête de la zone 2AU x, et risque ainsi à court terme de compromettre l'aménagement d'ensemble ultérieur de la future zone d'activités.

Ainsi les alinéas autorisant les constructions à usage d'habitation liées fonctionnellement à l'activité voire même les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation seront supprimées du règlement de l'article 2 de la zone 2AU x :

### 2.2.2 Les dispositions réglementaires

#### La modification du règlement

##### ARTICLE 2Aux.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

*Les constructions liées à l'activité aéroportuaire, à l'exception du secteur 2AUxc.*

*Les constructions liées à l'activité agricole des terrains, à condition qu'elles soient de caractère temporaire.*

*Les constructions à l'usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage et en accord avec les bâtiments d'activités.*

*Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage.*

*Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec les autres constructions.*

*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, voiries, installations et constructions.*

**Sont ainsi modifiés :**

##### ARTICLE 2Aux.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

*Les constructions liées à l'activité aéroportuaire, à l'exception du secteur 2AUxc.*

*Les constructions liées à l'activité agricole des terrains, à condition qu'elles soient de caractère temporaire.*

*Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec les autres constructions.*

*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, voiries, installations et constructions.*



## 2.3 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE N

### 2.3.1 Objet

L'article 2 du règlement de la zone N permet les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les installations touristiques.

Or ce type de constructions n'est pas compatible avec le caractère de la zone N pour les raisons suivantes :

- les constructions liées à l'activité agricole sont strictement réservées au regard du Code de l'Urbanisme aux zones Agricoles. Dans ce contexte, la rédaction du règlement de la zone N est entachée d'illégalité.
- Comme indiqué dans le chapitre « caractère de la zone N », celle-ci fait l'objet d'une protection compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages. Or autoriser au sein de cette zone des installations touristiques de type caravaning ou camping sans règles particulières notamment au regard de l'emprise au sol, de l'implantation, de la hauteur et de l'aspect extérieur risque de fortement compromettre le caractère naturel des lieux.

Dans ce contexte, les alinéas autorisant les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les installations touristiques seront supprimées.

Les dispositions réglementaires

### 2.3.2 Les dispositions réglementaires

#### La modification du règlement

Les articles 1 et 2 de la zone N :

#### ARTICLE N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- **Secteur Nc-ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.**

Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe, sur le secteur :

- **Secteur N Rieux Tord : classé en zone à risque moyen et faible, se rapporter au Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe.**

Toutes les constructions, à l'exception des constructions admises sur l'article N.2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception des secteurs prévus à cet effet sur l'article N.2.

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

Les installations et occupations du sol destinées au camping et au caravanage à l'exception de ceux admis par l'article N.2,

Le stationnement de caravanes isolées habitées ou non hors des installations tels que aires de camping et de caravaning,

Les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2,

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

#### ARTICLE N.2 OCCUPATION 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 le secteur :

- **Secteur Nc-ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.**





Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe, sur le secteur.

➤ **Secteur N Rieux Tord : classé en zone à risque moyen et faible, se rapporter au Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe.**

Les équipements techniques publics dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone,  
La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,  
Les constructions nécessaires aux activités de chasse et pêche,  
Les constructions nouvelles destinées à l'activité agricole, aux activités liées à l'exploitation agricole tels que ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation.  
Les installations et occupations du sol destinées au camping et au caravanage à condition qu'ils soient limités à 10 emplacements,  
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, voiries, installations et constructions.  
Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

➤ **Secteur Nc**

Sont admis uniquement :

L'exploitation des carrières et les ouvrages nécessaires à l'extension de cette activité.

Les constructions destinées à l'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au gardiennage des exploitations des carrières.

Sont ainsi modifiés :

ARTICLE N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

➤ **Secteur Nc-ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.**

Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe, sur le secteur :

➤ **Secteur N Rieux Tord : classé en zone à risque moyen et faible, se rapporter au Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe.**

Toutes les constructions, à l'exception des constructions admises sur l'article N.2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception des secteurs prévus à cet effet sur l'article N.2.

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

Les installations et occupations du sol destinées au camping et au caravanage,

Le stationnement de caravanes isolées habitées ou non hors des installations tels que aires de camping et de caravaning,

Les parcs d'attraction, terrains de sports motorisés, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2,

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

ARTICLE N.2 OCCUPATION 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 le secteur :

➤ **Secteur Nc-ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.**

Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe, sur le secteur

➤ **Secteur N Rieux Tord : classé en zone à risque moyen et faible, se rapporter au Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe.**

Les équipements techniques publics dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone,





*La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,*

*Les constructions nécessaires aux activités de chasse et pêche,*

*Les constructions nouvelles destinées aux activités liées à l'exploitation agricole tels que ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation.*

*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, voiries, installations et constructions.*

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

➤ **Secteur Nc**

*Sont admis uniquement :*

*L'exploitation des carrières et les ouvrages nécessaires à l'extension de cette activité.*

*Les constructions destinées à l'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au gardiennage des exploitations des carrières.*



## 2.4 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE Np

### 2.4.1 Objet

L'article 2 du règlement de la zone Np permet le changement de destination, la réalisation d'annexes et également des installations sportives, touristiques ainsi que les aires de stationnement.

Or ce type de constructions n'est pas compatible avec le caractère de la zone Np pour les raisons suivantes :

- Comme indiqué dans le chapitre « caractère de la zone Np », celle-ci fait l'objet d'une protection stricte compte tenu de la qualité du paysage et de la sensibilité de l'environnement. Or autoriser au sein de cette zone des installations sportives et touristiques ainsi que les aires de stationnement risque de fortement compromettre le caractère naturel des lieux.
- Le fait d'autoriser le changement de destination et également la construction d'annexes va également à l'encontre de la vocation naturelle des lieux puisque ce type de construction risque d'engendrer un mitage progressif du paysage et ainsi de rentrer en contradiction avec le caractère stricte de protection de la zone Np.

Dans ce contexte, les alinéas autorisant le changement de destination, la construction d'annexes et également les installations sportives et touristiques ainsi que les aires de stationnement associées seront supprimés.

### 2.4.2 Les dispositions réglementaires

#### La modification du règlement

L'article 2 de la zone Np :

#### ARTICLE Np.2 OCCUPATION 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 le secteur :*

- **Secteur Np-ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.**

*Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe, sur le secteur :*

- **Secteur Np Rieux Tord : classé en zone à risque moyen et faible, se rapporter au Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe de ce règlement.**

*La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,*

*Les équipements techniques publics à condition qu'ils soient indispensables aux constructions admises dans la zone,*

*Les installations destinées aux équipements sportifs, de loisirs et de tourisme,*

*Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs.*

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

*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, voiries, installations et constructions.*



Est ainsi modifié :

**ARTICLE Np.2 OCCUPATION 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 le secteur :*

➤ **Secteur Np-ir : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.**

*Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe, sur le secteur :*

➤ **Secteur Np Rieux Tord : classé en zone à risque moyen et faible, se rapporter au Guide des modalités générales de gestion du sol en zone inondable en annexe de ce règlement.**

*La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,*

*Les équipements techniques publics à condition qu'ils soient indispensables aux constructions admises dans la zone,*

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

*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, voiries, installations et constructions.*





## **2.5 LA RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES**

---

### **2.5.1 Objet**

Ces modifications prendront en compte le rajout dans la légende du plan de zonage sud des cartouches NP it et Nit pour le secteur inondable du rieux- Tord.

### **2.5.2 Les dispositions réglementaires**

*La modification de la légende du plan de zonage Sud*



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. »*

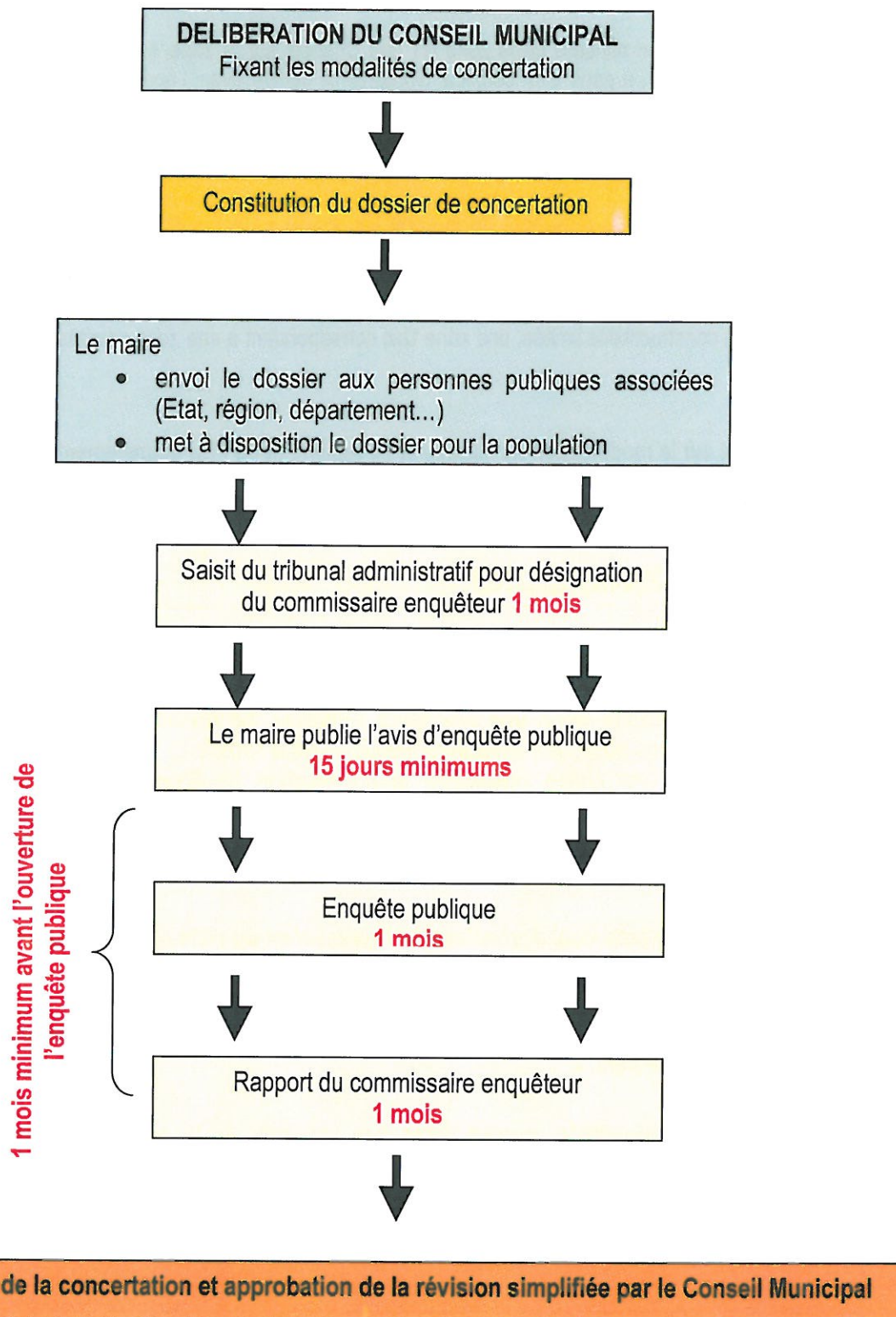
La procédure de révision simplifiée répond donc aux objectifs de la municipalité que ce soit par rapport à la notion d'intérêt général pour les objets 3 et 4 ou que ce soit au regard d'un projet d'extension des zones constructibles pour les objets 1 et 2 de la présente révision simplifiée.





## 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

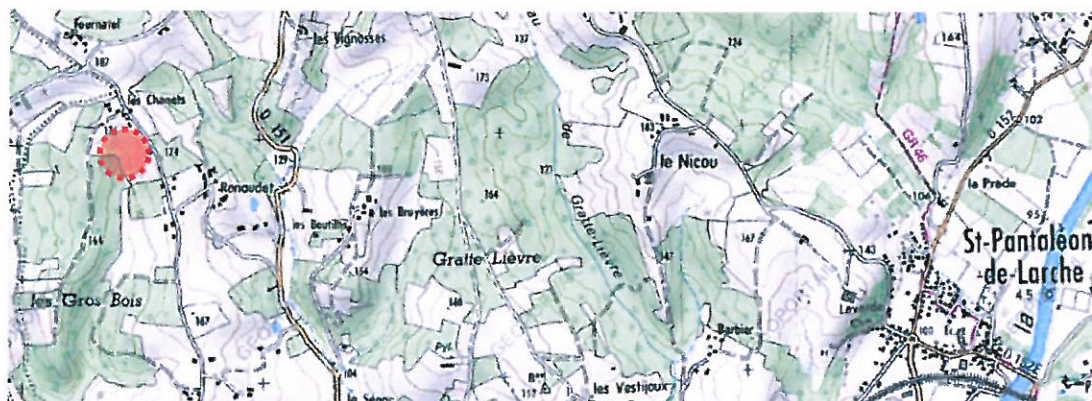
La modification a pour objet d'étendre la zone N1 des Chanets sur la parcelle n°474 actuellement classée en zone agricole A.

## 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.

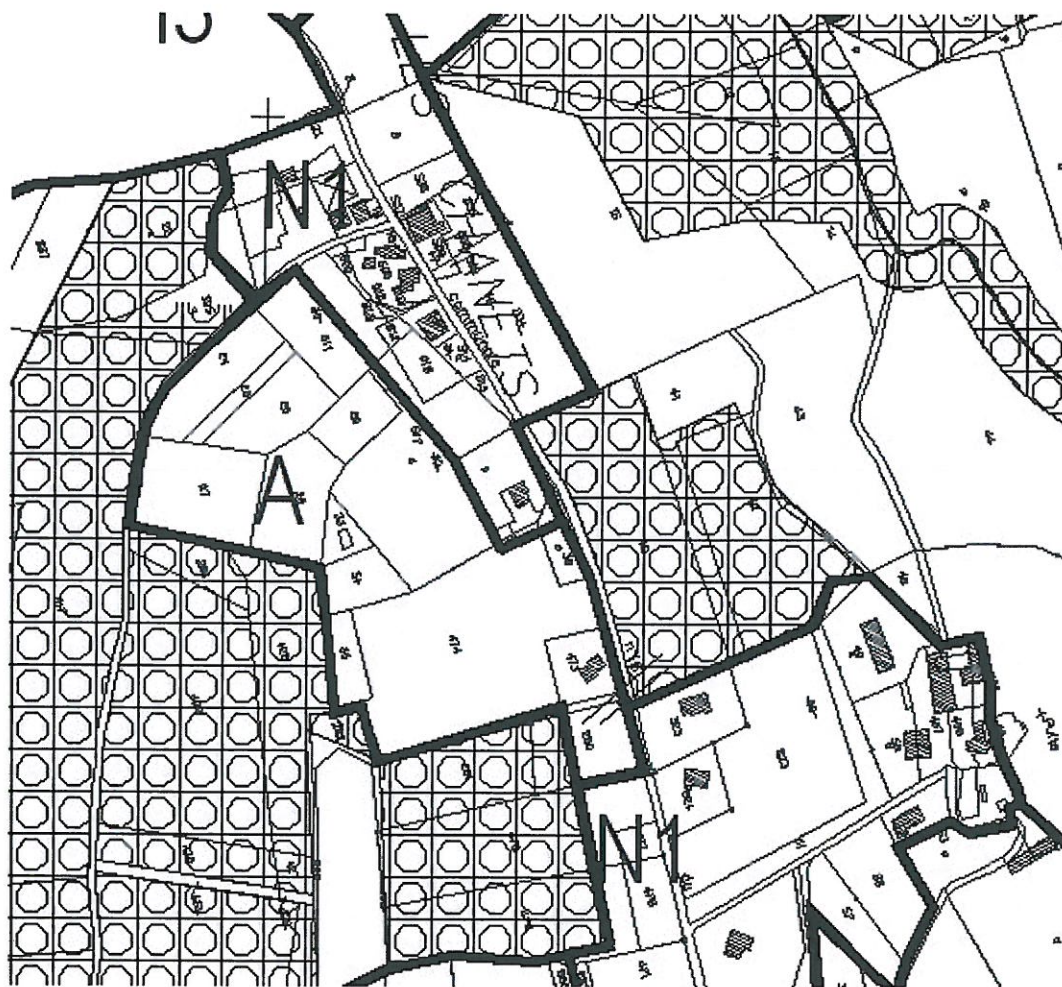






### Au regard du zonage du PLU,

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



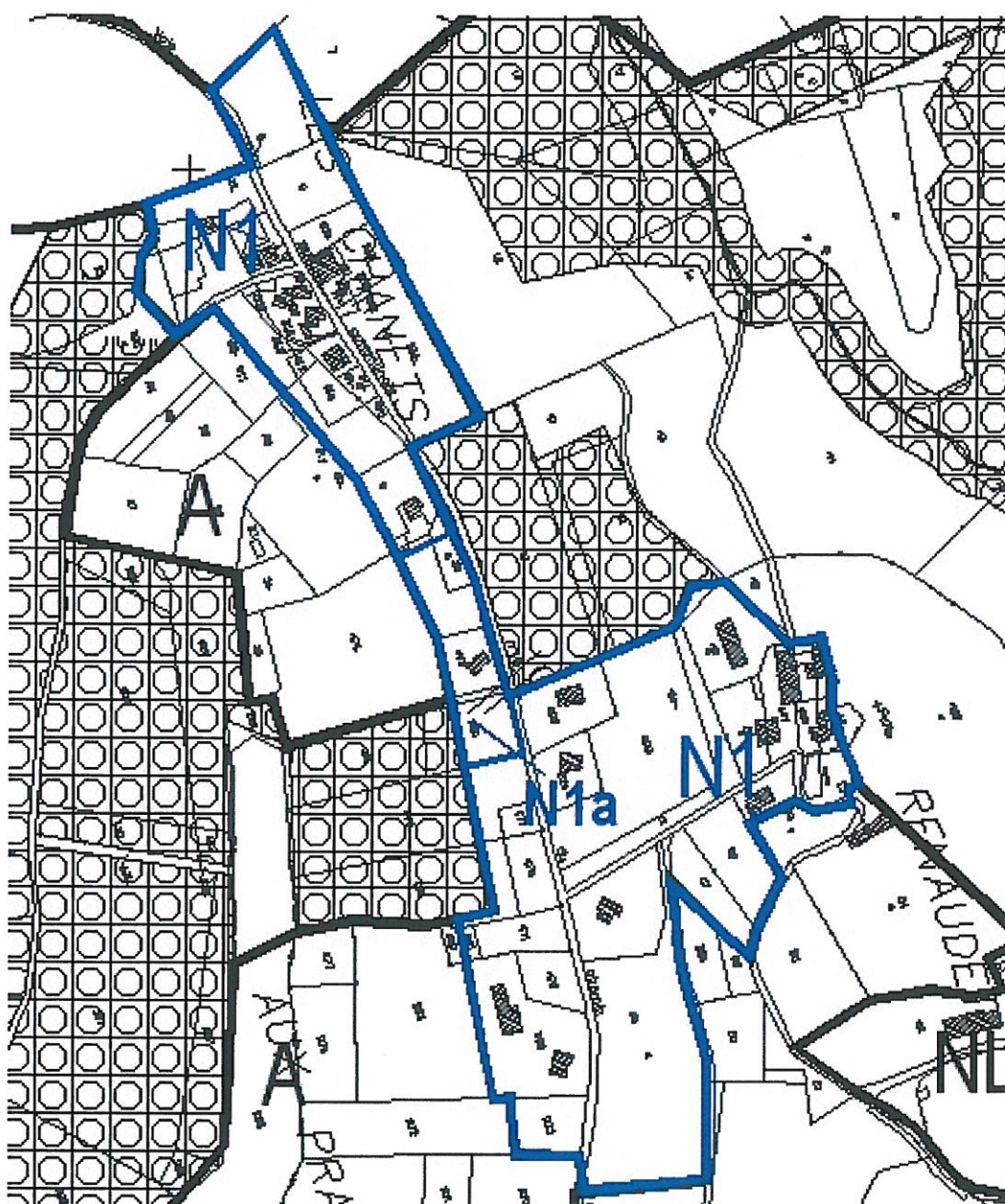


## 1.4. Les dispositions réglementaires

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 m<sup>2</sup>.



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 suivant 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.

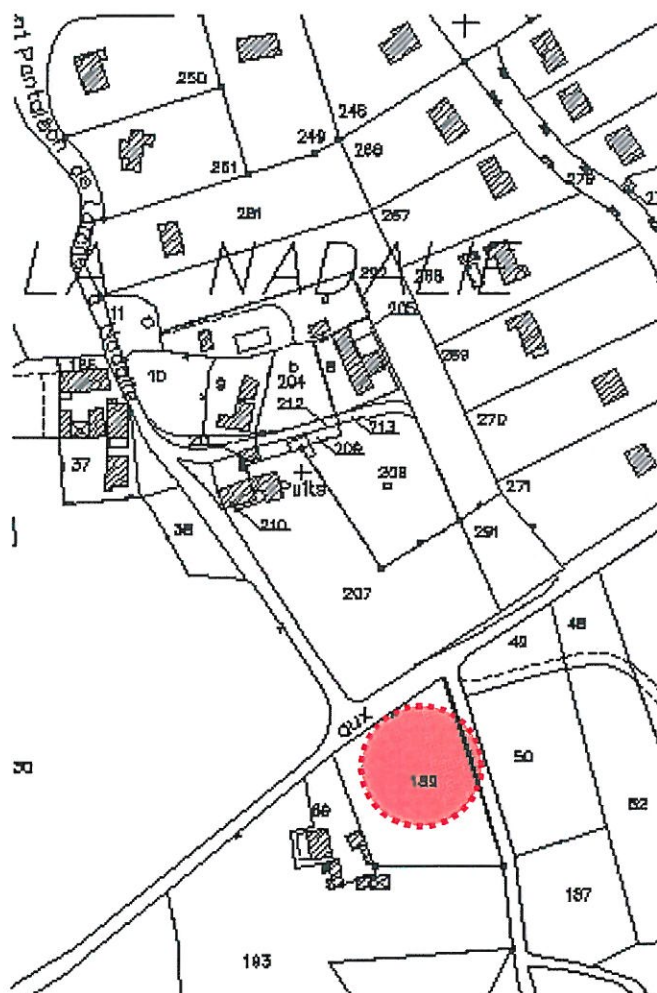
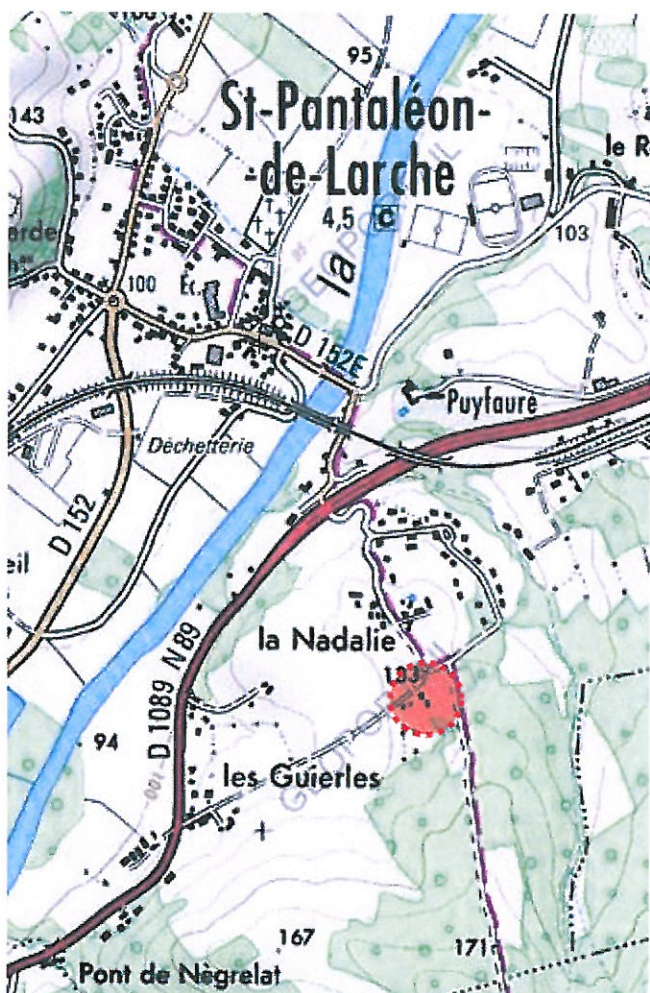
### 2.2. Localisation

#### 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.





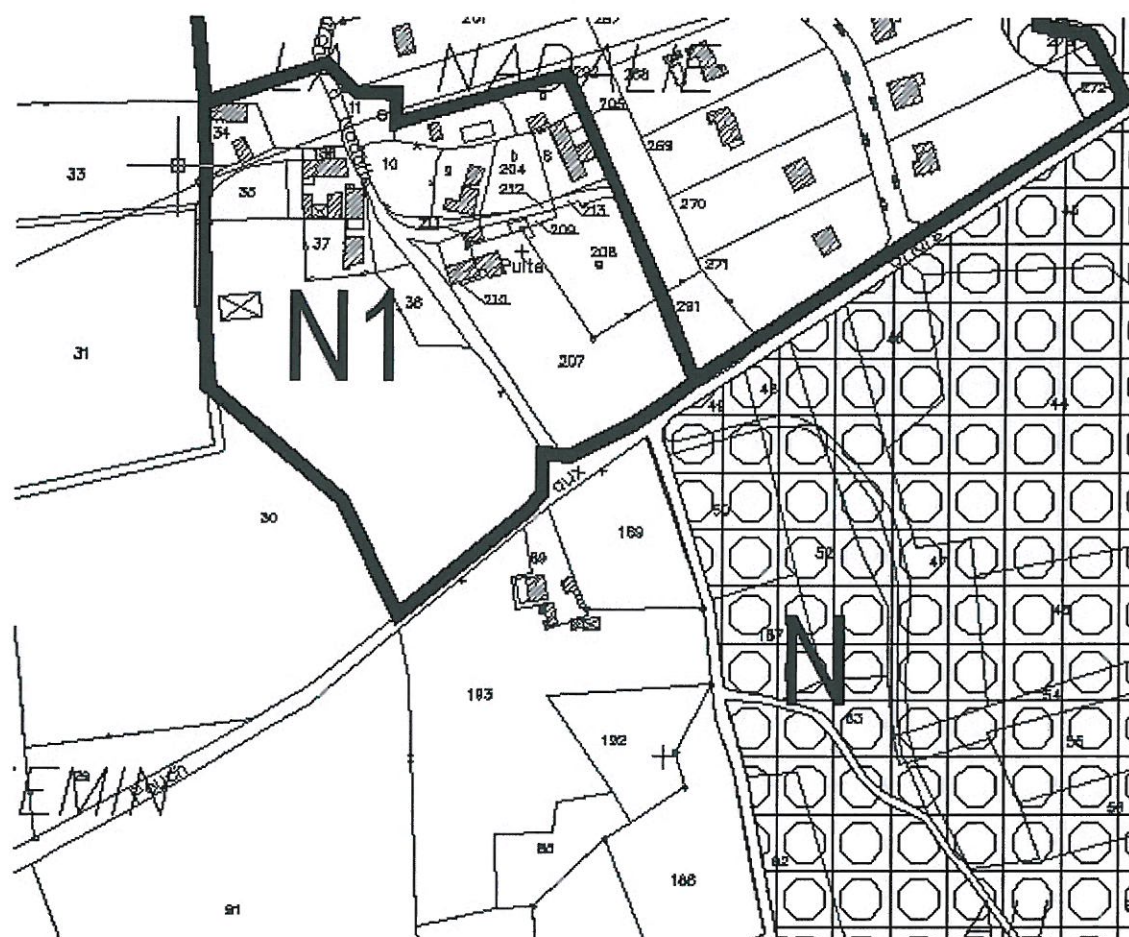


Le terrain concerné par la procédure de révision simplifiée est actuellement classé en zone naturelle (zone N). Il est situé en limite sud d'une zone naturelle constructible (N1) correspondant au hameau La Nadalie.

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.



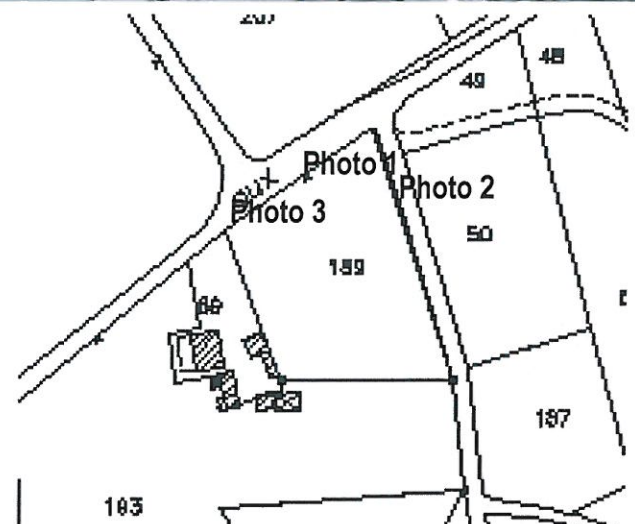
1 : Vue sur la parcelle avec en arrière plan l'ancienne exploitation agricole



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.



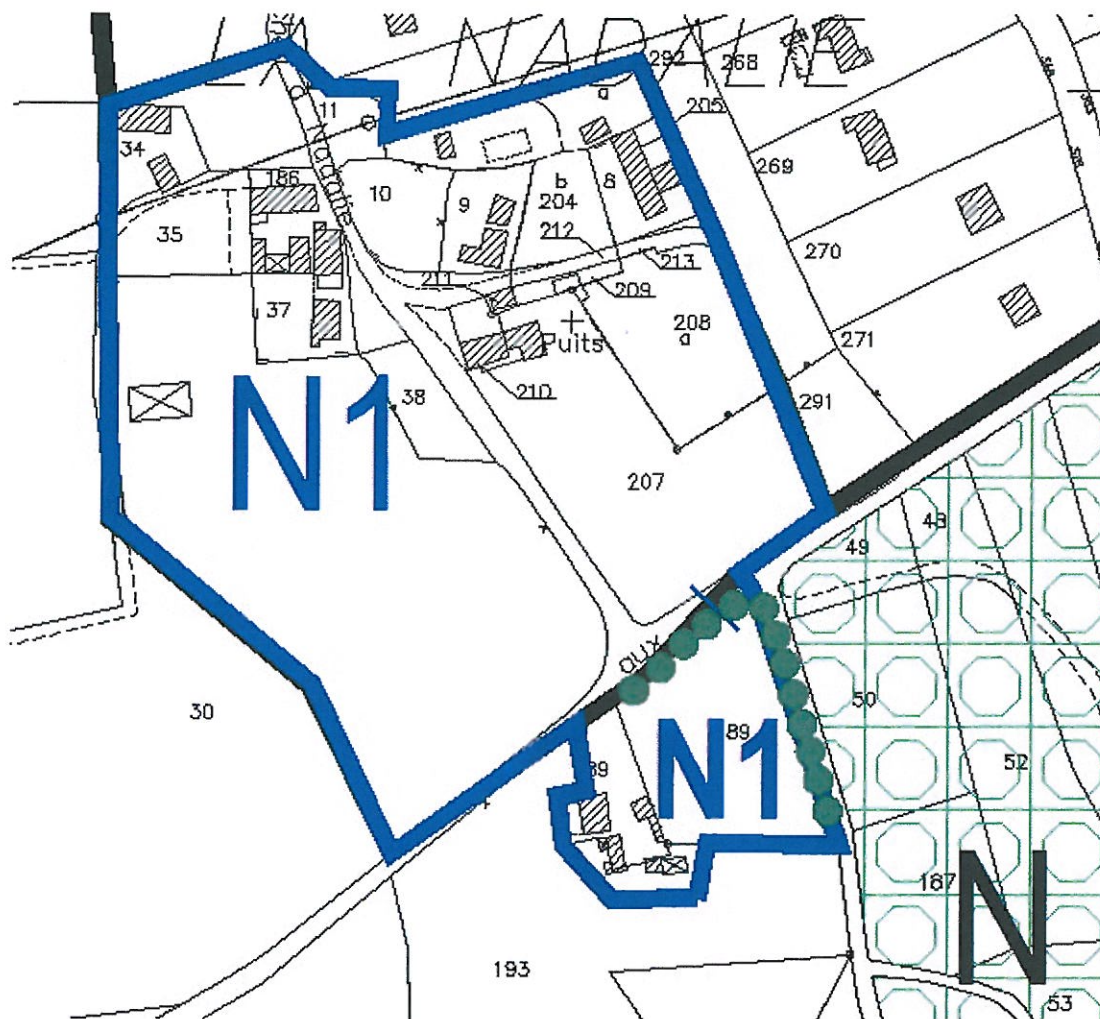




## 2.4. Les dispositions réglementaires

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

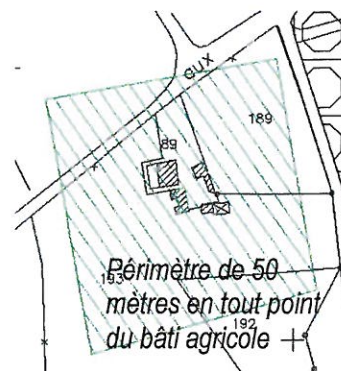


Zonage après modification

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 m<sup>2</sup>.

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.

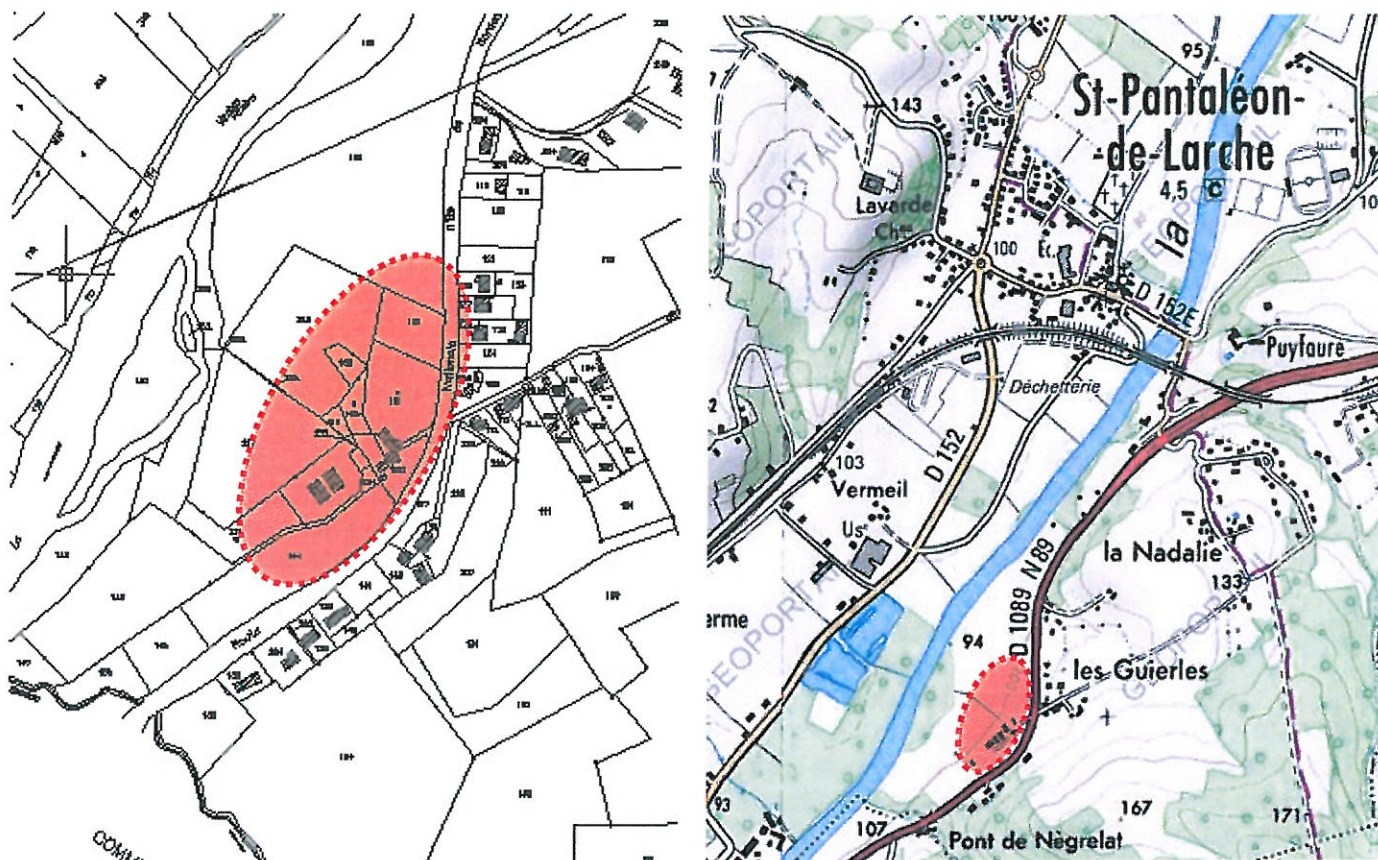
Dans ce contexte l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles en vue d'accueillir des activités économiques représente un enjeu fort pour la commune de Saint Pantaléon de Larche. De plus, la définition d'une zone Uxc, en tant que seul secteur d'accueil économique le long de la RD 1089, s'avère être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

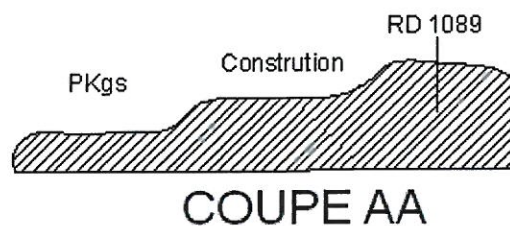
### Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager



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.





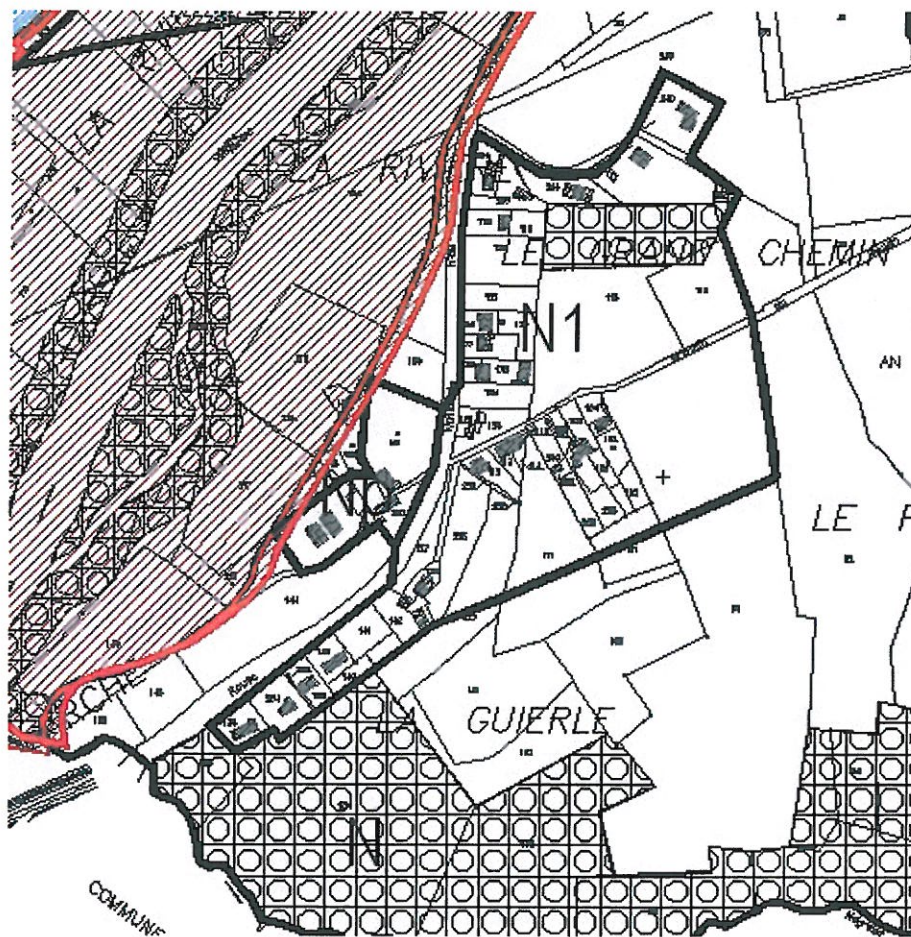


### Au regard du zonage du PLU,

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



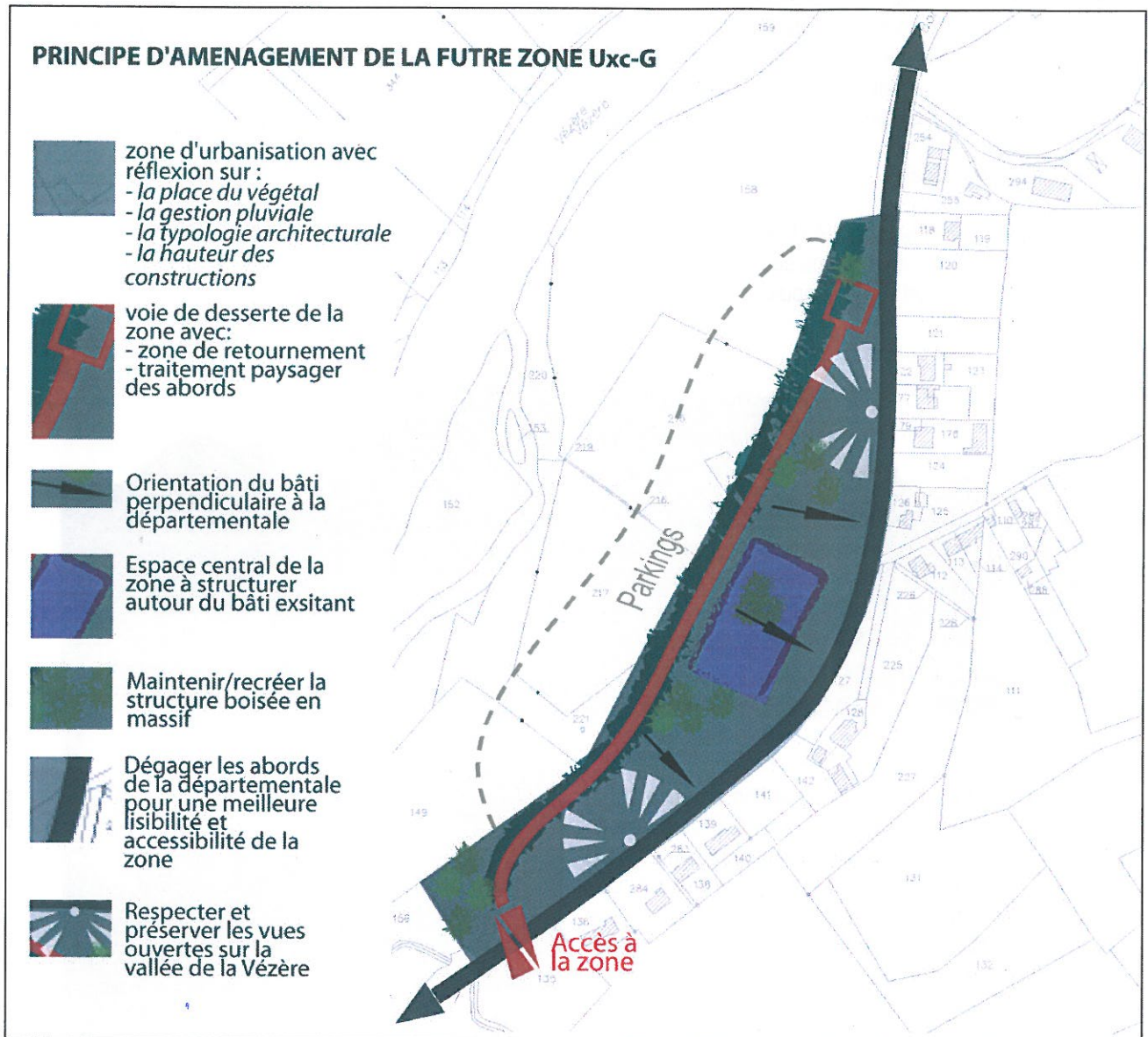
Plate-forme avec vue sur la RD en direction de Larche

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.



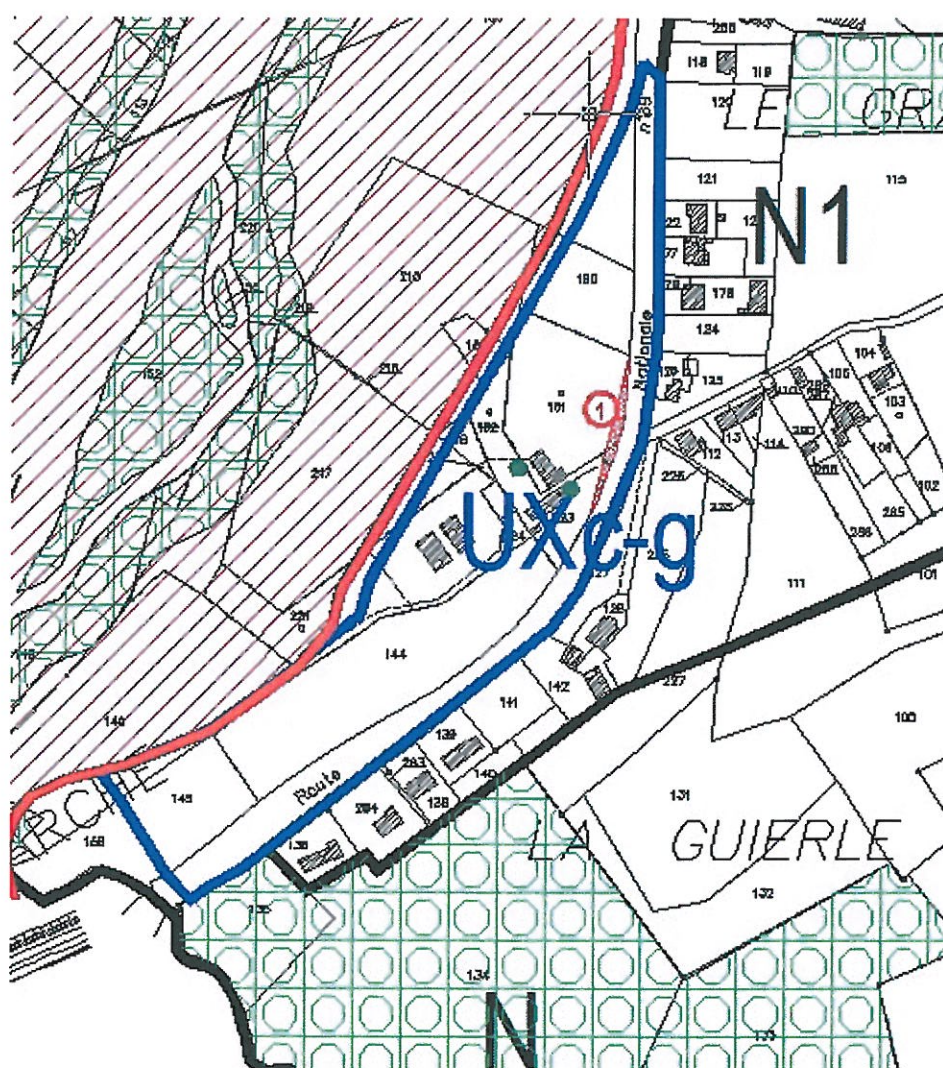
## 2.5. Les dispositions réglementaires

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 m<sup>2</sup>, 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 biaisées.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SHON si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. **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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

19229 - rapport - 2013 0218 . pdf

# COMMUNE de ST PANTALEON DE LARCHE

Département de la Corrèze



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modifications n°1 et n°2

Approbation février 2013

# SOMMAIRE

<b>1- LES EVOLUTIONS DU CONTEXTE DE LA COMMUNE depuis l'adoption du PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1-Le contexte humain et résidentiel.....</b>	<b>4</b>
1.1.1- L'évolution de la structure de la population .....	4
1.1.2- Le parc de logement.....	5
1.1.3- Les implications au niveau du PLU et dans les zones U habitat .....	6
<b>1.2-La situation de l'activité.....</b>	<b>7</b>
1.2.1- Les activités (hors agriculture) .....	7
1.2.2- L'activité agricole.....	8
1.2.3- Les implications au niveau du PLU et des zones constructibles Ux et AUx.....	8
 <b>2- MODIFICATION n° 1 – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx du site de l'aérodrome et classement en zone Ux et AUx.....</b>	 <b>11</b>
<b>2.0- Objet de la modification.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1- La situation locale de l'aérodrome Brive Laroche .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2- L'état initial du site.....</b>	<b>13</b>
<b>2.3- Des études de réutilisation de l'ensemble foncier de l'aérodrome en cours.....</b>	<b>14</b>
<b>2.4- Le PLU 2006 : Le zonage 2AUx et l'application de ce règlement .....</b>	<b>15</b>
<b>2.5- Les modifications réglementaires 2012 (zonage et règlement) .....</b>	<b>16</b>
2.5.1- Le zonage (document graphique) .....	16
2.5.2- Les règlements applicables en 2012 .....	18
<b>2.6- Les justifications de la modification et de l'ouverture à l'urbanisation.....</b>	<b>21</b>
<b>2.7- L'impact sur le paysage, l'environnement et le milieu agricole .....</b>	<b>22</b>
<b>2.8- Les mesures compensatoires.....</b>	<b>23</b>
 <b>3- MODIFICATION n° 2 – Modification du règlement Uxc et Uxc-g.....</b>	 <b>30</b>
<b>2.0- Objet de la modification du règlement .....</b>	<b>30</b>
<b>2.1- Les dispositions réglementaires à modifier .....</b>	<b>30</b>



## **Préambule**

La commune de St Pantaléon de Larche dispose d'un PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2006. Ce dernier a subi deux révisions simplifiées approuvées par délibération du conseil municipal en date du 04 février 2010.

Par une délibération du 7 décembre 2010, le conseil municipal a prescrit deux modifications du PLU :

- La modification n°1 concerne le changement de classement de la zone de l'aérodrome Brive Laroche suite à son transfert. Cette dernière délibération a été suivie et modifiée en date du 04 octobre 2012 afin d'être conforme aux modifications à réaliser.
- La modification n°2 concerne la modification du règlement de la zone Uxc dans le cadre d'une rectification d'une erreur matérielle.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 13 novembre au vendredi 14 décembre 2012. Elle a donné lieu à un AVIS FAVORABLE du Commissaire Enquêteur sous réserve de légères modifications de périmètre dans la modification n°1 dont ce dossier approuvé tient compte.

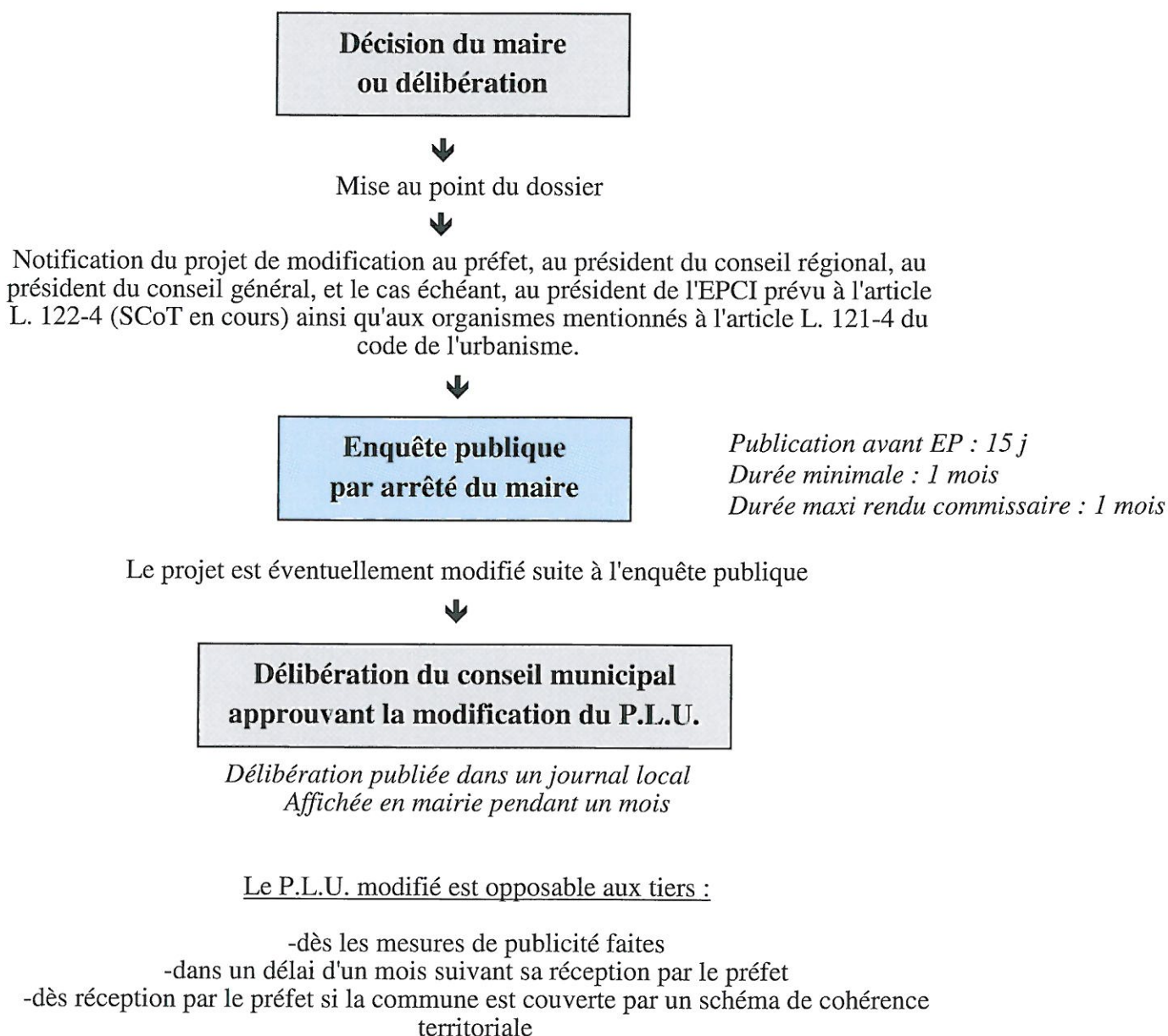
Le présent dossier fait état de ces modifications. La procédure de modification est utilisée au regard des changements effectués. Le point 1 justifie sa modification au regard du règlement en vigueur de la zone 2Aux et de l'article L123-13 et le point 2 se justifie au regard de l'article L 123-13.

Dans l'article précédemment cité, il est rappelé le champ d'application de la procédure de modification :

« ... La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
  - b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
  - c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- ... »

Il est ainsi précisé que ce dossier va suivre la procédure de modification suivante :



## **1<sup>ère</sup> PARTIE**

### **EVOLUTIONS DU CONTEXTE DE LA COMMUNE**



# **1- LES EVOLUTIONS DU CONTEXTE DE LA COMMUNE depuis l'adoption du PLU**

## **1.1-Le contexte humain et résidentiel**

### 1.1.1- L'évolution de la structure de la population

Les années 2000 ont vu s'accroître la population sur la commune de St Pantaléon de Larche :

- ✚ Passage de 3 774 habitants à 4 599 habitants en 2008 soit une hausse de plus de 800 habitants représentant quasiment 20% de population supplémentaire en 10 ans.
- ✚ Un accroissement de +2,2%/an (seulement 0,9%/an dans les années 90) résultant majoritairement du solde apparent des entrées-sorties à hauteur de +1,7% et de l'amélioration du solde naturel.
- ✚ La structure de la pyramide des âges reste plus jeune sur St Pantaléon de Larche que sur la majorité du département. Néanmoins, le glissement de la tranche 30-44 ans de 1999 vers les 45-59 ans se fait sentir en 2008.

St Pantaléon de Larche comme les communes en périphérie immédiate de Brive la Gaillarde ont accueilli de la population autochtone au bassin de vie de Brive ainsi que de la population nouvelle au département (mais dans une moindre mesure). En 2008, la densité de la commune est de 196 Hab./Km<sup>2</sup>. Elle a quasi doublé depuis 30 ans, ce qui est une évolution très importante. Elle change donc complètement la morphologie de la commune.

Les ¾ de la population de la commune sont actifs dont seulement 4% de chômeurs. Les actifs ont très largement augmenté sur la commune à la fois en nombre et en pourcentage ces dernières années. Le véritable gagnant est l'actif ayant un emploi qui passe de 65,2 % à 71,4% soit 510 actifs supplémentaires sur la commune ayant un emploi de 1999 à 2008. Il s'agit d'une progression également importante. La commune est une terre d'accueil des actifs ayant un emploi. Sa situation et sa proximité des zones d'activités de l'agglomération briviste facilitent l'arrivée de cette population.

La taille des ménages est en baisse sur la commune passant de 2,75 à 2,5 occupants par résidences principales entre 1999 et 2008. Il s'agit d'une diminution importante sur un si petit laps de temps. Néanmoins, elle reste au dessus de la moyenne du département car elle accueille des familles avec enfants.

### 1.1.2- Le parc de logement

Bien évidemment, le parc de logements a suivi la tendance à l'augmentation de la population mais en plus accentuée.

#### **Evolution et structure du parc de logements**

	<b>1999</b>	<b>2008</b>	<b>Variation 1999-2008</b>
<b>Résidences principales</b>	1361 (93,3%)	1831 (92,7%)	35%
<b>Résidences secondaires</b>	51 (3,5%)	49 (2,5%)	-4%
<b>Logements vacants</b>	46 (3,2%)	96 (4,9%)	109%
<b>Ensemble</b>	<b>1458</b>	<b>1976</b>	<b>36%</b>
<b>Maisons</b>	1430 (98,1%)	1834 (92,8%)	+28,2%
<b>Appartements</b>	9 (0,6%)	139 (7%)	+1444%

Source : INSEE

Le nombre total de logements a connu une véritable explosion lors des années 2000 avec plus de 36% de nouvelles résidences soit quasiment 550 supplémentaires en 10 ans.

- ✚ Ce sont les résidences principales qui ont augmenté en nombre et ont donc accompagné la population active arrivante.
- ✚ Le nombre de construction est plus important que la hausse de la population, ce qui se retrouve avec la présence de logements vacants passant de 46 à 96 soit un quasi doublement. Mais elle reste plutôt faible au vu l'expansion dans ce faible laps de temps.
- ✚ La commune n'est pas un secteur de résidence secondaire.

La commune est largement pavillonnaire mais les appartements se sont multipliés pour passer de moins de 1% à 7%, ce qui est également important. Il s'agit d'une évolution de la structure et la forme urbaine de la commune. Il s'agit d'un phénomène nouveau issu uniquement des années 2000 sur cette commune. Il implique des formes urbaines nouvelles sur la commune et la gestion des déplacements différente avec le renforcement de la densité.

#### **Ancienneté du bâti**

La part de logements anciens (avant 1949) ne forme que 10% du patrimoine bâti de la commune. Le rythme des constructions de résidences principales s'est accéléré depuis 1949. Plus de 40% des logements ont moins de 20 ans.

### Statut d'occupation des résidences principales

	2008			1999	
	Nombre	%	Nbre de personne	Nombre	%
<b>Propriétaire</b>	1375	75,10	3456	1097	80,60
<b>Locataire</b>	428	23,38	1084	217	15,94
<b>dont HLM</b>	68	3,71	208	6	0,44
<b>Logé gratuitement</b>	28	1,53	54	47	3,45
<b>Ensemble</b>	1831	100,00	4594	1361	100,00

Source : INSEE

Les propriétaires dans le parc de logements sont dominants à 75 % avec 250 propriétaires supplémentaires en résidences principales dans les années 2000. Cependant, les locataires ont fortement augmenté depuis 1999 en nombre et en pourcentage passant de 16% à 23% avec le doublement du nombre de locataires (de 217 à 428). La place du locatif n'est plus négligeable avec cette forte poussée en 10 ans. La commune largement propriétaire depuis toujours glisse depuis 1999 également vers du locatif en résidences principales concomitamment à l'arrivée des appartements et des promoteurs en gestion locative sur la commune.

### Les permis de construire récents (Source : mairie)

De 2000 à 2011, 323 permis de construire en habitation hors logements sociaux ont été constatés. Il s'avère que certains permis autorisaient des constructions multiples représentant environ 380-400 logements sur cette période hors logements sociaux. 6 PC de logements sociaux ont été déposés sur cette même période représentant environ 93 logements et 26 en cours d'instruction. Tout confondu en nouvelles constructions habitat, 27,5 PC en moyenne représentant une quarantaine de logements sur une année.

#### 1.1.3- Les implications au niveau du PLU et dans les zones U habitat

Au regard des principales zones U non construites à l'origine du PLU, les implications suivantes peuvent être constatées :

- Les zones U au niveau du lieu dit le Roc-Lestrade sont quasiment toutes construites.
- Les zones U au niveau des lieux dits Picadis et Aux Briars sont également toutes construites.
- La zone U dans le centre bourg au travers de la ZAC multi sites se comble progressivement.
- La zone Ub en surplomb du centre bourg a vu fleurir 3 pavillons. En revanche, les zones AU du centre bourg n'ont pas évolué.
- La zone Ub Aux Places – La Jarousse n'a quasiment pas connu de densification (3 pavillons



supplémentaires).

- La zone U du secteur de Bernou en limite de Larche où la zone U englobait essentiellement l'existant n'a pas évolué tout comme les zones AU de ce secteur.

Deux projets sont en cours sur des zones AU :

- Projet ATI Domocentre au niveau de la rue du Moulin avec la programmation de 34 maisons à terme sur l'ensemble d'une zone AUb.
  - Projet Polygone au niveau du lieu-dit Le Roc avec la programmation d'une trentaine de maisons à terme sur la majeure partie de la zone AUb.
- Les zones U en jonction entre le bourg et la ville de Brive se sont bien comblées et densifiées et les zones AU sont aujourd'hui mises en œuvre. Alors que les zones entre le centre bourg et Larche, elles, n'ont quasiment pas évolué depuis 2006.

## 1.2-La situation de l'activité

### 1.2.1- Les activités (hors agriculture)

#### **Les évolutions de l'activité**

Lors de l'étude du PLU approuvée en 2006, la CCI dénombrait 48 établissements dont 19 dans l'industrie et 29 dans les services hors artisans et emplois publics. Il est fait également état de 130 établissements recensés pour la taxe professionnelle regroupant l'ensemble des branches (avec des établissements dont le siège social est extérieur à la commune).

Aujourd'hui, il est fait état de 217 établissements d'activités recensés par l'Insee. Des modifications de nomenclatures ont eu lieu et donc le besoin d'approfondir les types d'établissements serait nécessaire pour être complètement juste. Mais il est recensé :

- ✚ 34 établissements dans l'industrie.
- ✚ 116 établissements dans les services commerces et transports.
- ✚ 49 établissements dans la construction.
- ✚ 18 établissements dans les emplois administrations et de services publics.

De fait, nous constatons effectivement la hausse de la présence de l'activité sur le secteur de Saint Pantaléon de Larche en lien avec le secteur d'implantation Ouest de la ville de Brive la Gaillarde.

Au niveau de l'activité, le secteur ouest de l'agglomération de Brive avec l'A 20 et l'A89 est devenu plus attractif au fil des années tout comme les espaces d'activités Est de la commune.

Il est à noter la création et l'ouverture d'établissements en hausse depuis 2006 avec un sommet

autour de 20 en 2009 (comprenant tous les types d'activités).

Depuis 2006, il y a eu notamment le confortement des installations sur la zone La Galive qui forment le prolongement de la ZAC du Mazaud sur la commune de St Pantaléon de Larche.

### **Les Permis de construire récents** (Source : mairie)

34 permis de construire ont été réalisés sur St Pantaléon de Larche représentant quasiment 3 PC par an. Ils sont de variétés diverses, allant de l'entrepôt au bureau en passant par des ateliers ou encore des bâtiments commerciaux.

#### 1.2.2- L'activité agricole

Les chiffres du recensement Agricole - agreste de 2010 doivent être publiés sous peu. Il n'y a pas de nouvelles exploitations depuis 2006. De plus, les modifications ne concernent pas le secteur agricole.

#### 1.2.3- Les implications au niveau du PLU et des zones constructibles Ux et AUx

Au regard des zones Ux et AUx du PLU, les implications suivantes peuvent être constatées :

*Concernant les zones à proximité de l'aéroport, des zones d'activités économiques de la ville de Brive la Gaillarde et de l'A 20, St Pantaléon de Larche a comblé la quasi-totalité de l'ensemble de son espace constructible disponible destiné à l'activité.*

- La zone de La Galive à proximité immédiate de l'aéroport est complète.
- Les zones Ux autour des Escures et des Etangs au Nord de l'aéroport sont quasi complètes également.
- La zone AUxc au Roc a été construite. La zone Uxc de ce même secteur est un ensemble avec le restaurant donc nous considérons qu'elle est occupée.
- Une partie représentant environ un tiers de la zone AUx le long de la RN 89 Au Roc - Puy Faure a été construite au niveau du Rond Point. En revanche, au delà de ce dernier vers Larche, il n'y a pas eu d'évolution mais le site et la situation sont moins favorables.

*Concernant les zones autour du centre bourg :*

- Les zones Ux et AUx du Colombier-Vermeil de petite taille ont commencé de se s'étoffer et continuent de se compléter sur les petites parcelles restantes.

*Concernant les zones autour de la voie ferrée et de Bernou :*

- Les zones AUx le long de la voie ferrée autour des Horts - La Barbotte n'ont pas été utilisées.
- Les zones Ux et AUx le long de la voie ferrée autour de Bernou n'ont pas été utilisées à l'exception de la zone AUx La Belotte et la zone Ux de Bernou mais elles sont de faible superficie.

*Concernant les zones UX ou AUx plus indépendantes et excentrées des maillons économiques locaux forts :*

- La zone AUx Au Combeix-Les Bournas, la communauté de communes travaille actuellement sur un projet.
  - La zone 2AUxc Pré du Moulin n'a pas connu de projet d'urbanisation.
  - La zone UXc de La Guierle ajoutée lors de la révision précédente avait des projets non finalisés à ce jour.
- Les mêmes phénomènes sont constatées pour les zones à vocation économique (Ux et AUx) que pour les zones habitat (U). L'activité a suivi les mêmes logiques d'implantation.

## **Conclusion**

**La commune de St Pantaléon de Larche a connu une croissance démographique importante cette dernière décennie. Elle tend vers les 5000 habitants. Les constructions pavillonnaires en résidences propriétaires se sont accélérées et restent très importantes. Ajouté à cela, l'arrivée des appartements et d'une population de locataires modifient la structure traditionnelle de cette commune. Sa situation (autoroutières, proximité des zones d'activités principales) jouent fortement en sa faveur. De fait, la population active suit cette évolution de croissance, ce qui augmente les potentiels consommateurs sur la commune et sur ce secteur Ouest du bassin de Brive.**

**Ces évolutions ont impliqué le comblement des zones U et Ux non construites en 2005-2006 essentiellement entre le centre bourg de St Pantaléon de Larche et l'A20 - ville de Brive, soit l'Est de la commune. Le secteur limitrophe et en continuité de Brive la Gaillarde ne dispose quasiment plus de zones U que ce soit à vocation d'habitat ou économique. De fait, des projets commencent à se mettre en œuvre sur les zones AU des secteurs de Lestrades et Le Roc.**

**A l'opposé, le secteur entre Larche et St Pantaléon de Larche n'a que faiblement évolué et n'a pas bénéficié de l'explosion démographique et de construction de ces dernières années. Le centre bourg fortement impacté par la zone inondable se consolide progressivement au travers de la ZAC multi sites.**



## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

### **MODIFICATION n°1**

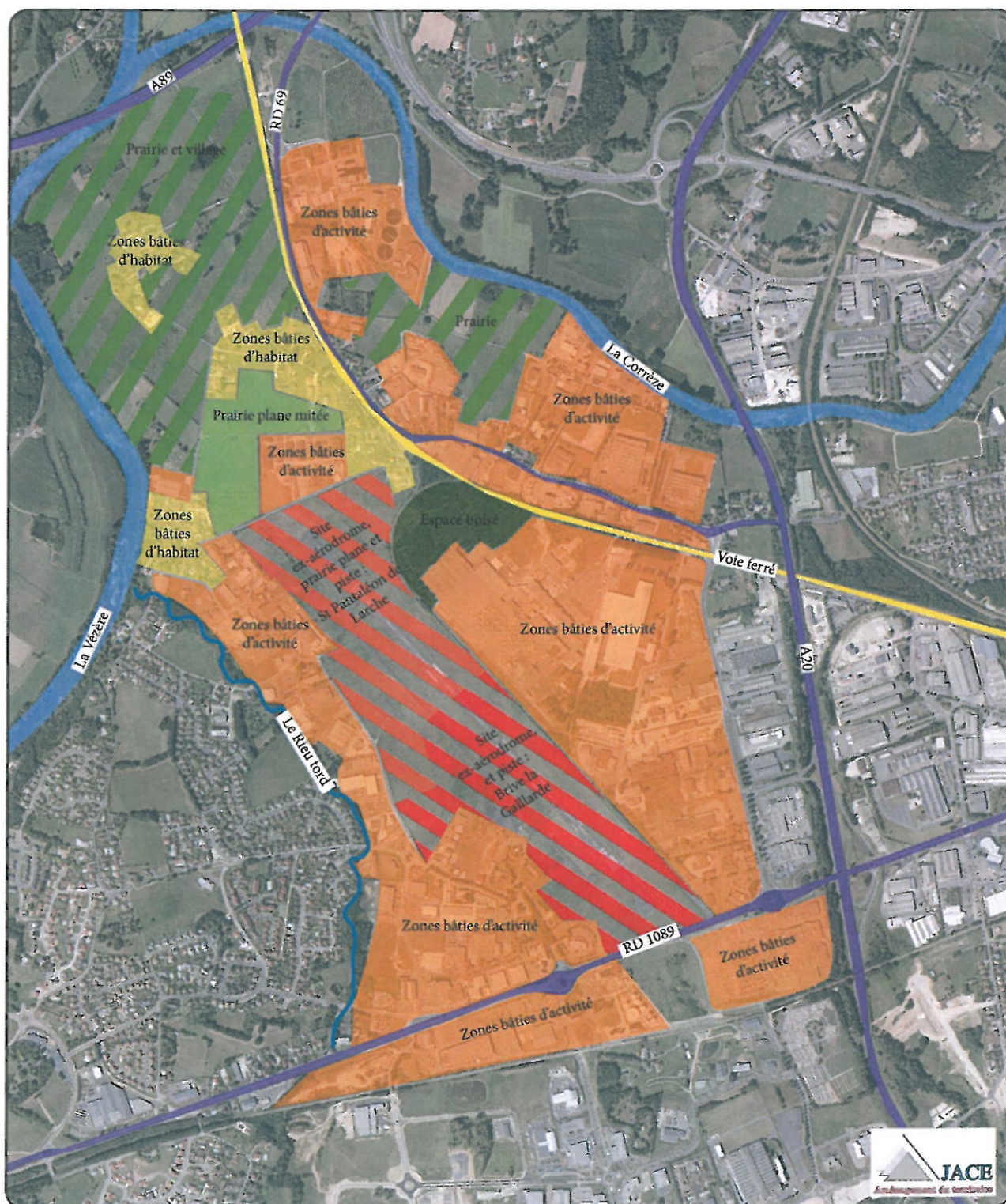
**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx – site de l'aérodrome et classement en zone Ux et en zone AUx**





Ce site se retrouve désormais dépourvu d'activités et d'utilisations depuis le transfert. Le PLU de St Pantaléon de Larche ne permet pas l'utilisation directe de ce foncier. C'est pourquoi, le nouveau contexte de terrain libre et la situation au centre des zones d'activités de Brive et de St Pantaléon nécessitent la modification du classement de cet ensemble foncier.

Il est à rappeler également que ce site est entouré par des voies principales de circulation : A89 au Nord, A20 à l'Est, RD 1089-ex RN 89 à l'ouest ; Ces trois voies sont les axes principaux de l'agglomération de Brive la Gaillarde en ce qui concerne la desserte et la circulation générale.



- Cet espace est aujourd'hui enclavé entre plusieurs zones d'activités : les Z. A. de La Galive, du Teinchurier, de la Marquisie, de Beauregard et du Mazaud.



## 2.2- L'état initial du site

Le secteur intéressé par la modification du classement et le changement de la catégorie de zonage sur la commune de St Pantaléon de Larche concerne 30 hectares répartis sur les parcelles suivantes (*relevé cadastral 2011*) :

- AZ 0001 et 551 qui forment l'ensemble de l'ancienne assiette de la piste sur le territoire communal.
- ZA 160, 169, 304, 302, 209, 210, 185, 153, 346, 369, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 137, 150, 268, 269, 270, 271, 126, 148, 149, 287, et les parcelles 57 et 58 en partie.
- Le chemin de l'aérodrome et les élargissements identifiés ZA 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110.



*Plan du secteur concerné Othophoto-IGN*

Ces parcelles sont d'un seul tenant, occupés uniquement par des prairies planes non agricoles, l'ancienne piste de décollage et de la voirie. Sur la zone concernée, il n'existe quasiment aucune construction ou aménagement particulier : seule une zone de stockage en lien avec le développement d'une entreprise s'est mise en place sur la zone 2AUx au nord entre le chemin de l'aérodrome et les Escures.

Il est à noter à l'Est qu'une voie de chemin de fer destinée aux activités industrielles non utilisée actuellement jouxte le parcellaire.

Ces terrains se prolongent au Sud sur la commune de Brive la Gaillarde dans les mêmes configurations.



*Vues sur les terrains plans et la piste libérée depuis le chemin de l'aérodrome au Nord*



*Vues sur les terrains plans et les activités Nord et Est depuis la zone de La Galive à l'ouest*

- Cet espace est un secteur plan, équipé en périphérie avec la présence des Z.A. environnantes et de l'ancien aérodrome.

### **2.3- Des études de réutilisation de l'ensemble foncier de l'aérodrome en cours**

L'ensemble foncier de l'aérodrome (communes de Saint Pantaléon de Larche et de Brive la Gaillarde) élargi aux environs du site fait l'objet d'une étude d'insertion urbaine menée communément par la communauté d'agglomération de Brive et la communauté de commune de Vézère Causse regroupant environ 90 hectares.

Cette démarche de réflexion a débuté depuis mi 2009 avec en point d'orgue l'étude d'insertion urbaine dont les réflexions ont abouti à un scénario préférentiel annexé dans ce document.

Désormais, il est lancé des études plus approfondies dans le cadre d'études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée et de charte de prescriptions architecturales et paysagères.

Il est également important de noter qu'une grande proportion des terrains appartenait au Syndicat Mixte de Brive Souillac qui a fait l'objet d'un rachat par l'agglo de Brive.

- Ces études ne sont pas encore terminées et donc n'ont pas abouti de projet figé.





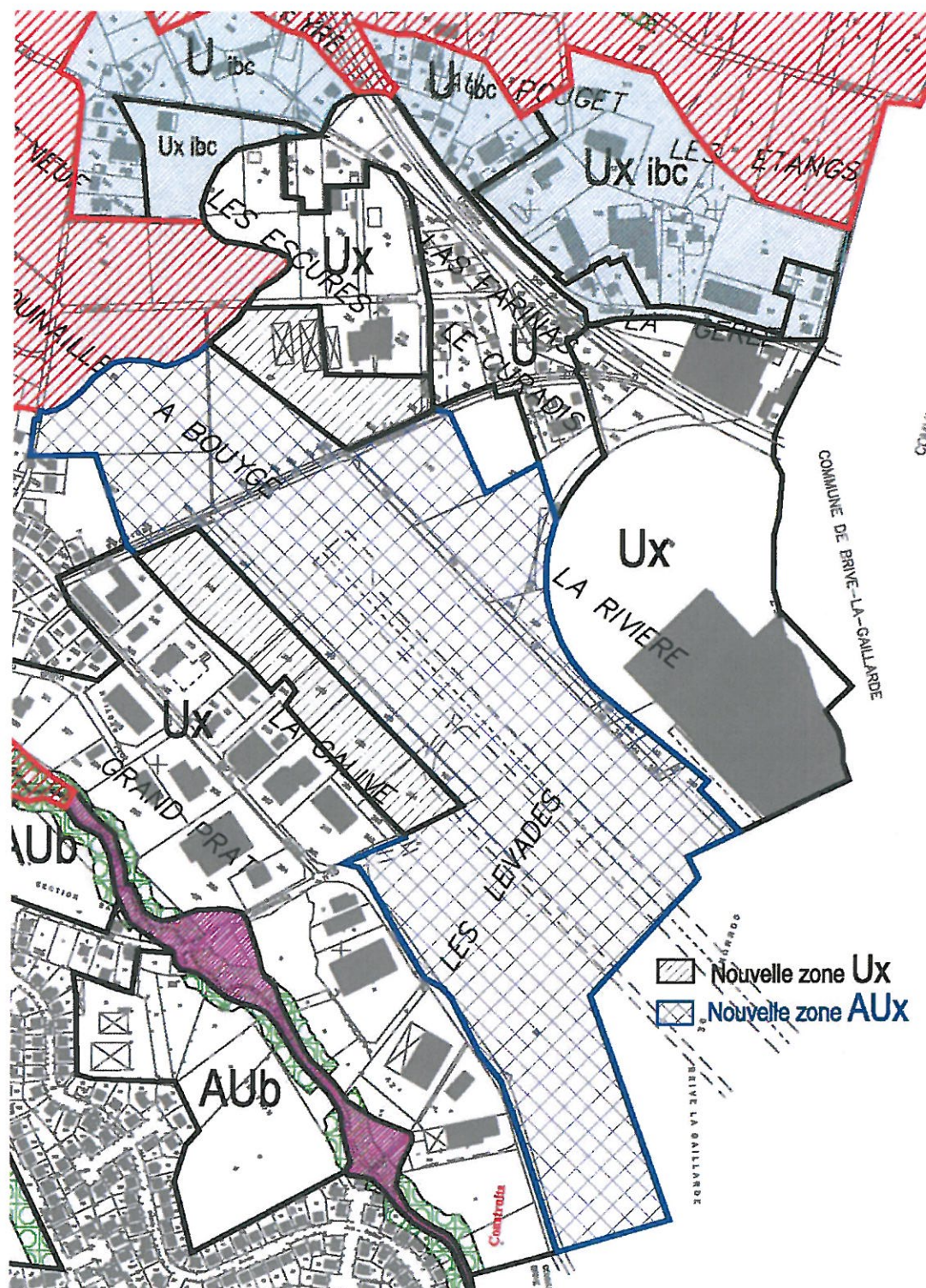


## 2.5- Les modifications réglementaires 2013 (zonage et règlement)

### 2.5.1- Le zonage (document graphique) après enquête publique

#### La modification du zonage et du classement

Dans le cadre de la modification et de l'ouverture à l'urbanisation de ce foncier décrit précédemment, il s'agit de classer la zone 2AUx en zone Ux du PLU pour une partie et en zone AUx pour une seconde. Le plan ci-dessous précise la partition de l'ancienne zone 2AUx.



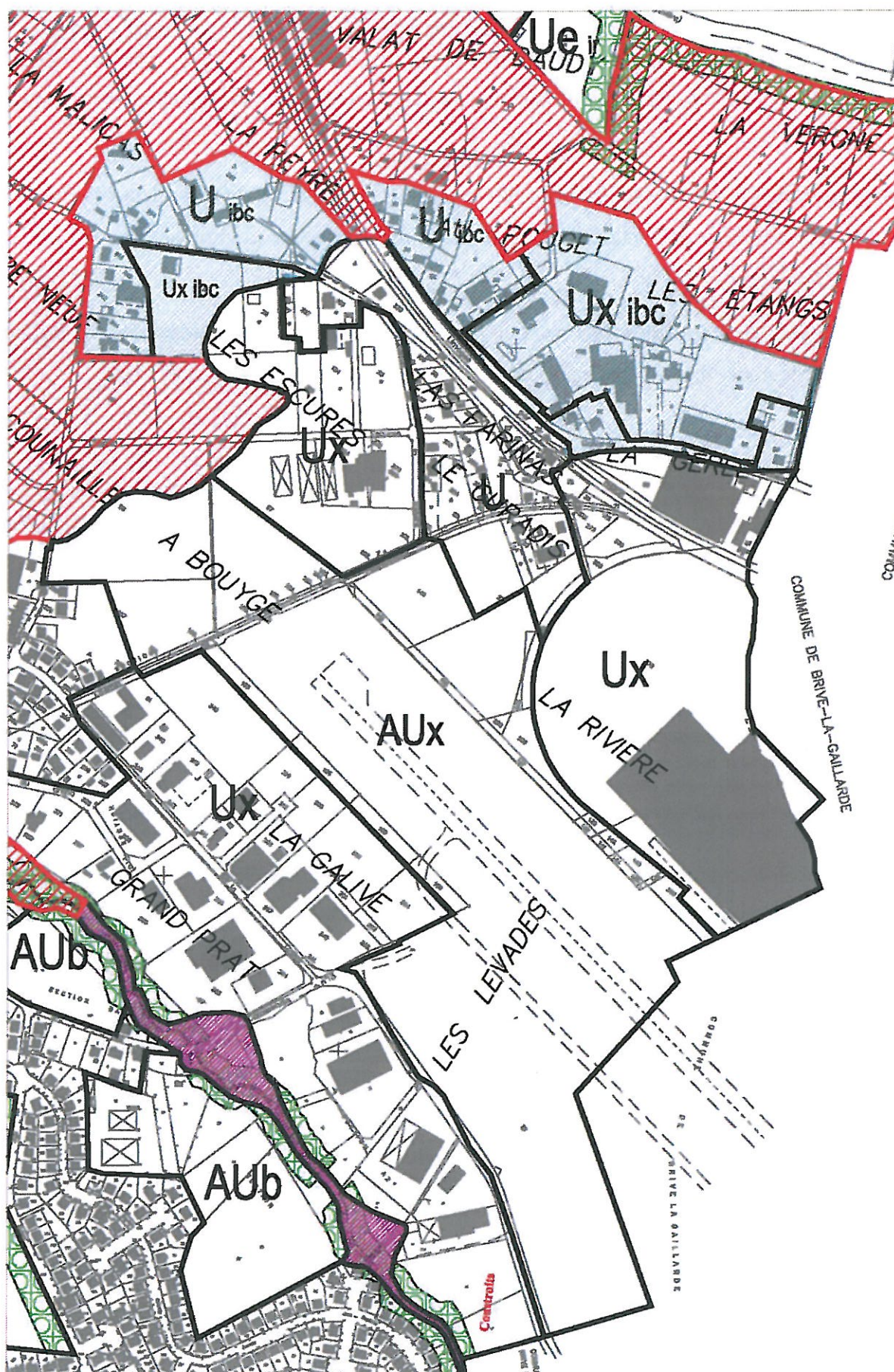
Plan de partition de la zone 2AUx

En noir hachuré, le parcellaire concerné par le changement de classement passant de 2AUx à Ux.

En bleu quadrillé, le parcellaire concerné par le changement de classement passant de 2AUx à AUx.



### Le nouveau plan de zonage 2013



Plan du nouveau zonage 2013

Le plan de zonage 2013 élargit les zones Ux de La Galive et des Escures et ajoute la zone AUx sur l'espace des pistes de l'aérodrome en remplacement de la zone 2AUx de 2006. Suite à l'enquête publique et en conformité du périmètre de ZAC à l'étude, il a été ajusté la zone U de Curadis.



### 2.5.2- Les règlements applicables en 2013

Le nouveau caractère Ux et AUx du secteur engendre désormais l'application du règlement en vigueur dans ces zones du PLU de St Pantaléon de Larche avec les modifications mineures suivantes.

#### **Le règlement Ux**

Le nouveau caractère Ux du secteur engendre désormais l'application du règlement en vigueur dans les zones Ux du PLU de St Pantaléon de Larche identique aux zones environnant le site.

#### **Le règlement AUx**

Dans la cadre de cette nouvelle zone AUx de l'ancienne aérodrome, il est ajouté dans le règlement un alinéa supplémentaire dans l'introduction du *Chapitre 1 - Caractère de la zone AUx-*

Ainsi, il est ajouté :

« Cette zone comprend un secteur particulier :

➤ **Secteur AUx de l'ancienne aérodrome:** la zone à urbaniser AUx de l'ancienne aérodrome est conditionnée et subordonnée par une étude d'aménagement avec des orientations d'aménagement et de programmation adoptées par délibération du Conseil Municipal »

#### **Les dispositions réglementaires suivantes :**

##### *« CHAPITRE I : Caractère de la zone AUx*

*La zone à urbaniser, ZONE AUx, à caractère naturel, est destinée à être urbanisée de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques, à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.*

*Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La zone AUx constructible est une zone à la périphérie immédiate de laquelle :*

- *soit la desserte en équipements existe et est de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ;*
- *soit la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone mais la commune a l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires à la desserte de la zone (réseaux amenés à sa périphérie immédiate, la viabilisation interne de la zone pouvant relever de l'initiative publique ou privée).*

*Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique.*

*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 comprend deux secteurs particuliers :*

➤ **secteur AUxc :** secteur destiné aux activités commerciales et bureaux.

*Il obéit à des règles particulières aux articles U.1et U2, et U.10 du règlement.*

➤ **secteur 1AUx :** secteur destiné aux activités commerciales, bureaux et artisanat au droit du carrefour giratoire de Puyfaure.

*Il obéit à des règles particulières aux articles U.1, U.2, U6, U10, U11 et U.12 du règlement.*

*Cette zone est concernée par un emplacement réservé à la construction d'une voie nouvelle.*



Les orientations d'aménagement définissent un schéma d'aménagement particulier, définissant des équipements internes conditionnant l'ouverture à l'urbanisation :

- Les accès depuis des axes de desserte,
- Le tracé de principe des voies de desserte interne,
- Les nécessités de réalisation des réseaux,

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, les constructions seront autorisées à condition que :

- Leur implantation ne remette en cause le schéma d'organisation d'ensemble,
- Elles soient desservies par les réseaux publics. »

**sont ainsi modifiées par les dispositions réglementaires de la zone AUx suivantes :**

#### « CHAPITRE I : Caractère de la zone AUx

La zone à urbaniser, ZONE AUx, à caractère naturel, est destinée à être urbanisée de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques, à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Cette zone comprend un secteur particulier :

- **Secteur AUx de l'ancienne aérodrome:** la zone à urbaniser AUx de l'ancienne aérodrome est conditionnée et subordonnée par une étude d'aménagement avec des orientations d'aménagement et de programmation adoptées par délibération du Conseil Municipal.

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone AUx constructible est une zone à la périphérie immédiate de laquelle :

- soit la desserte en équipements existe et est de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ;
- soit la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone mais la commune a l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires à la desserte de la zone (réseaux amenés à sa périphérie immédiate, la viabilisation interne de la zone pouvant relever de l'initiative publique ou privée).

Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique.

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 comprend deux secteurs particuliers :

- **secteur AUxc :** secteur destiné aux activités commerciales et bureaux.

Il obéit à des règles particulières aux articles U.1 et U2, et U.10 du règlement.

- **secteur IAUx :** secteur destiné aux activités commerciales, bureaux et artisanat au droit du carrefour giratoire de Puyfaure.

Il obéit à des règles particulières aux articles U.1, U.2, U6, U10, U11 et U.12 du règlement.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé à la construction d'une voie nouvelle.

Les orientations d'aménagement définissent un schéma d'aménagement particulier, définissant des équipements internes conditionnant l'ouverture à l'urbanisation :

- Les accès depuis des axes de desserte,
- Le tracé de principe des voies de desserte interne,
- Les nécessités de réalisation des réseaux,

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, les constructions seront autorisées à condition que :

- Leur implantation ne remette en cause le schéma d'organisation d'ensemble,
- Elles soient desservies par les réseaux publics. »

**En conclusion,**

- Il est modifié le classement des parcelles 2AUx du secteur de l'aérodrome-La Galive-Les Escures : partition de la zone 2AUx en zone Ux et AUx.
- Le règlement Ux est applicable pour la zone Ux sans modification.
- En revanche, dans le règlement AUx, il est ajouté un alinéa spécifique à la zone AUx de l'aérodrome dans *Chapitre 1-Caractère de la zone AUx* :
  - « Cette zone comprend un secteur particulier :
    - Secteur AUx de l'ancienne aérodrome: la zone à urbaniser AUx de l'ancienne aérodrome est conditionnée et subordonnée par une étude d'aménagement avec des orientations d'aménagement et de programmation adoptées par délibération du Conseil Municipal »

## **2.6- Les justifications de la modification et de l'ouverture à l'urbanisation**

### **✚ Par rapport au zonage actuel**

- ✚ Le zonage de 2006 anticipait le départ de l'aérodrome en classant ce secteur en zone 2AUx et le passage en zones Ux et AUx dans le cadre d'une évolution progressive n'est que l'aboutissement de l'évolution du site concerné par la zone 2AUx d'origine. Il s'agit de la confirmation des prémices et des orientations du PLU 2006.

### **✚ Par rapport aux objectifs d'aménagement de la commune**

- ✚ Mettre à disposition des terrains favorables à la construction économique.
- ✚ Disposer d'un potentiel pour les activités en continuité de l'existant.
- ✚ Limiter le développement économique sur d'autres secteurs.
- ✚ Regrouper les Z.A.E. sur l'espace dynamique de l'agglomération.
- ✚ Utiliser des terrains libres dépourvus d'agriculture et non concernés par la zone inondable de la Vézère

### **✚ Par rapport à la situation**

- ✚ Continuer la densification économique sur le secteur à proximité de l'A20.
- ✚ Utiliser les dessertes rapides et équipées existantes.
- ✚ Mettre à disposition des terrains dans un environnement économique connu et favorable.

### **✚ Par rapport à la demande actuelle et au contexte de la commune**

- ✚ Répondre à la demande actuelle des extensions des activités existantes de la zone de La Galive.
- ✚ Permettre la restructuration du site en lien avec les demandes actuelles.
- ✚ Disposer de nouvelles zones à destination de l'activité sur le secteur qui a vu se compléter totalement les zones Ux à l'Est de la commune de St Pantaléon.
- ✚ Répondre à l'évolution de l'activité et du contexte de la commune (cf. partie I).

### **✚ Par rapport aux documents de planification intercommunaux**

- ✚ Dans le cadre du schéma directeur du pays de Brive de 2000, figurait déjà le site de l'ancien aérodrome en tant que projet de future zone d'activités structurante sur les communes de Brive la Gaillarde et St Pantaléon de Larche.
- ✚ Dans le cadre du SCOT en cours de finalisation, les orientations dans l'attente du DAC évoquent des éléments qui vont dans le sens de l'ouverture de cette zone :
  - Créer des espaces d'activités connectés aux espaces urbains ou de villages.



- Développer de l'activité économique à proximité des zones d'habitat et d'équipement.
- Etre aménagé de façon compacte afin de limiter les coûts d'investissement.
- Mettre en place des réserves foncières à proximité des échangeurs et des réseaux ferrés.
- Favoriser la reconquête des friches.
- Préserver la ressource sol et l'activité agricole.

#### ✚ Par rapport au projet d'orientation d'aménagement sur le site

Il n'est pas apporté de principes d'aménagement et de programmation spécifiques sur ce secteur car :

- Le site de l'aérodrome est commun à plusieurs entités et l'aménagement n'est pas unique à Saint Pantaléon de Larche. De fait, des études plus complètes sont en cours sur la future destination de l'ensemble du site en concertation entre les Communautés de communes Vézère Causse et d'agglomération de Brive ainsi que le syndicat, ancien propriétaire de la majeure partie du foncier et les services de l'état et associés (*cf. paragraphe 2.3*).
- La modification du zonage en zone Ux et AUx ne remet pas en cause les orientations d'aménagement des études d'insertions urbaines (*cf. plan annexé*).
- Il est à noter que la commune de Brive a inscrit le site de l'aérodrome dans une zone UF (activités) de son nouveau PLU sans y intégrer d'orientation et de programmation d'aménagement.

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sans principe d'aménagement précis permet à la fois :
- L'évolution de certaines activités existantes en limite du site actuellement immobilisé.
  - La réponse aux demandes d'implantations économiques actuellement non satisfaites.
  - La continuité du travail de réflexion d'ensemble sans bloquer le projet intercommunal par des principes d'aménagement individualisés sur la commune.

## **2.7- L'impact sur le paysage, l'environnement et le milieu agricole**

### ✚ Impact sur le paysage et l'environnement

La densification de l'urbanisation sur ce site par la construction des espaces interstitiels permettra de consolider le secteur économique. Aucune problématique paysagère ou environnementale voire de nuisances n'empêche la construction des parcelles sur le territoire de St Pantaléon. Le site est déjà complètement enkysté dans les ZAE de l'ouest de l'agglomération Briviste.

Les zones constructibles épousent une topographie plane et sont d'ores et déjà au cœur d'un secteur

de zones d'activités, ce qui ne porte pas foncièrement atteinte à la valeur paysagère du secteur. De plus, le parcellaire est un ancien site d'aérodrome et donc un ancien espace d'activité.

Bien évidemment, les perspectives seront modifiées avec le remplacement d'un linéaire foncier sans construction par une urbanisation supplémentaire. Mais la qualité de ces perceptions paysagères sont déjà limitées par son insertion dans cet environnement de ZAE et dans un espace aggloméré. En tout état de cause, il faudra tout de même veiller aux formes et aux volumes des futurs bâtiments afin de ne pas obstruer les vues vers les coteaux de Brive.

Il est à noter que le secteur ne comporte pas d'éléments paysagers ou environnementaux caractéristiques ou remarquables sur son site propre. Néanmoins, il existe au Nord la confluence entre la Vézère et la Corrèze qui reste un espace paysager et environnemental marquant. Mais, le site concerné par le classement n'intervient pas dans sa proximité immédiate.

#### Impact sur l'agricole

Ce secteur est déjà un espace sans agriculture. De fait, sa situation et son site ne le vouent pas à être réintégrés dans l'espace agricole. C'est pourquoi, nous pouvons considérer qu'il n'y a pas d'impact nouveau sur l'agriculture. De plus, la mise en place d'un site maraîcher souffrirait certainement de l'environnement d'activités et des résidus de l'activité de l'aérodrome.

### **2.8- Les mesures compensatoires**

La conception et la définition du zonage appliqué au territoire est une mesure compensatoire en tant que telle. En effet, la modification du zonage de ce secteur et l'ouverture de l'urbanisation en continuité des ZAE existantes éviteront autant que possible la constructibilité d'autres parcelles sur des espaces agricoles ou naturelles dans les années à venir.

Ce site fait l'objet actuellement d'une étude de valorisation et d'urbanisation sur l'ensemble des fonciers libres autour d'une équipe de consultants, de décideurs et de personnes publiques. Cette étude est une mesure compensatoire en tant que tel car elle doit aboutir un projet d'ensemble autour des enjeux de déplacements, environnementaux, paysagers et de nouvelles perspectives d'urbanisation.

### **Conclusion**

**L'ouverture à l'urbanisation à des fins économiques se justifie complètement au regard de l'évolution de la commune, du site et de la situation de cette zone 2AUx. Sa vocation et ses besoins constatés permettent d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur et son intégration dans le classement en zones Ux et AUx aujourd'hui. L'ajustement du zonage final au niveau de Curadis et Bouyges se justifie au regard de l'enquête publique et du périmètre d'étude de ZAC.**

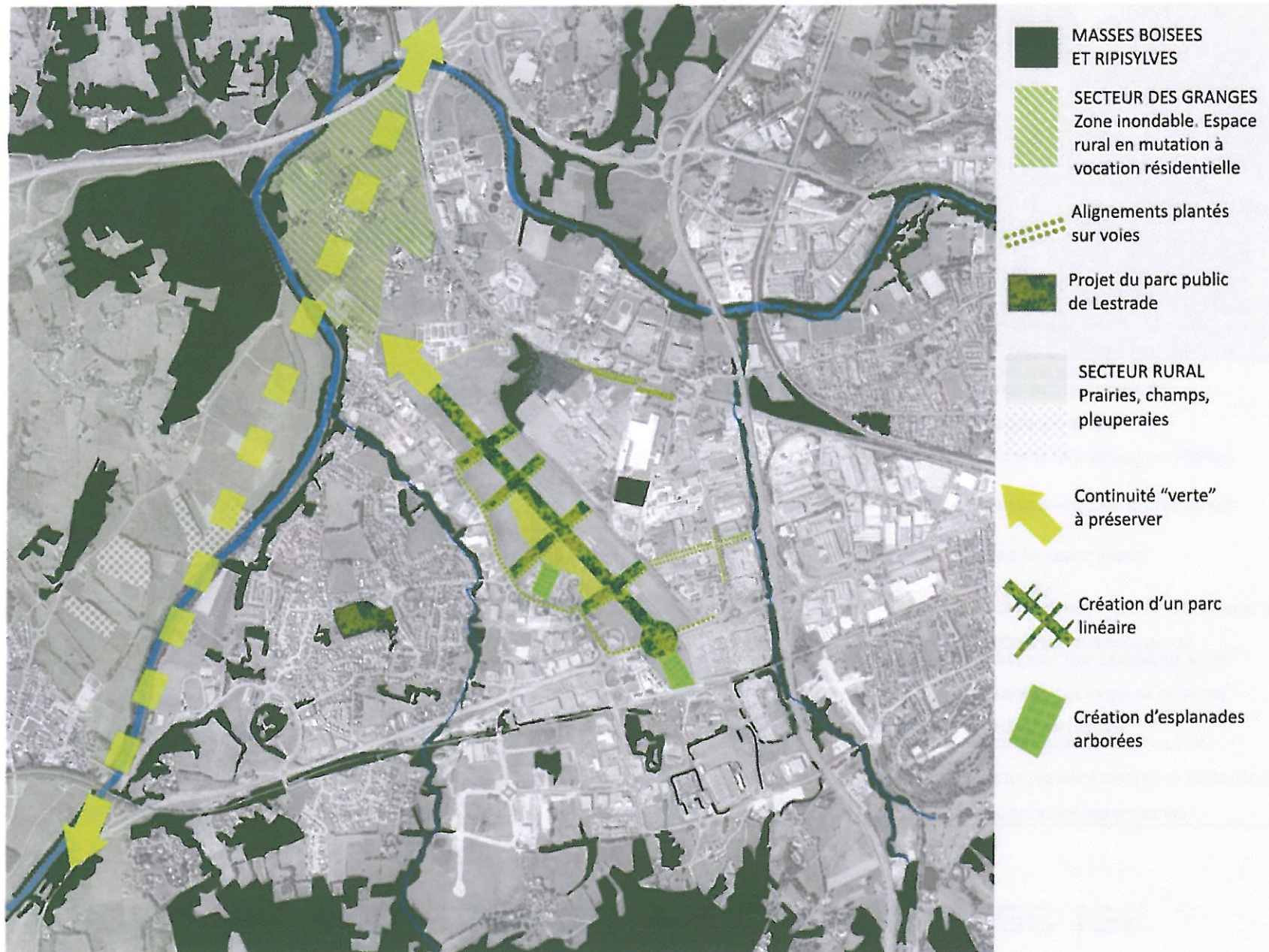
## **Annexes à la modification n°1**

➤ **Documents cartographiques suivants issus de l'étude d'insertion urbaine de l'Aérodrome – Communauté d'Agglomération de Brive :**

- **Plan des dessertes.**
- **Plan des trames vertes.**
- **Plan de découpage des secteurs d'activités.**
- **Plan de périmètre des études préalables à la Zone d'Aménagement Concerté**

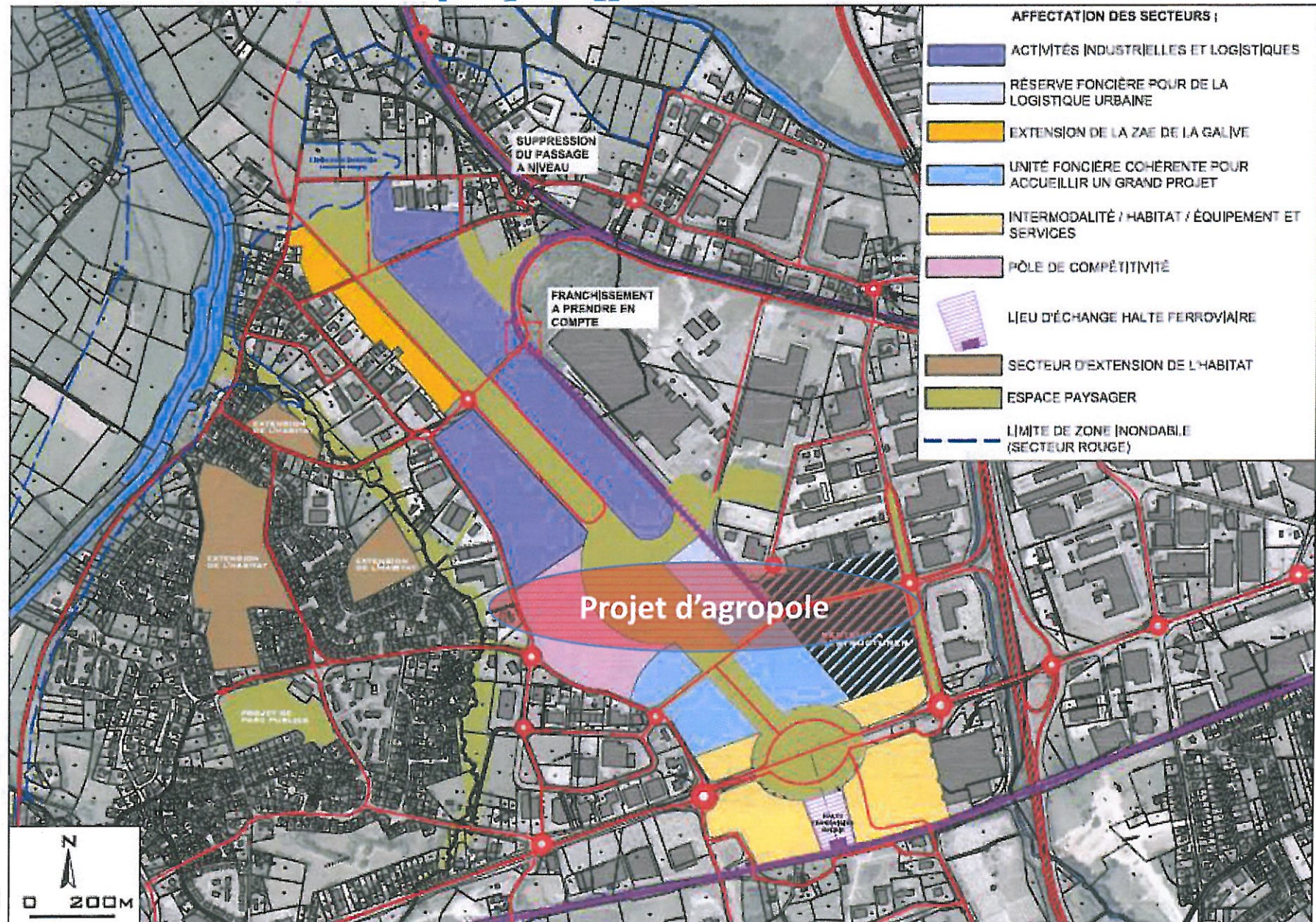


# Assurer une continuité écologique



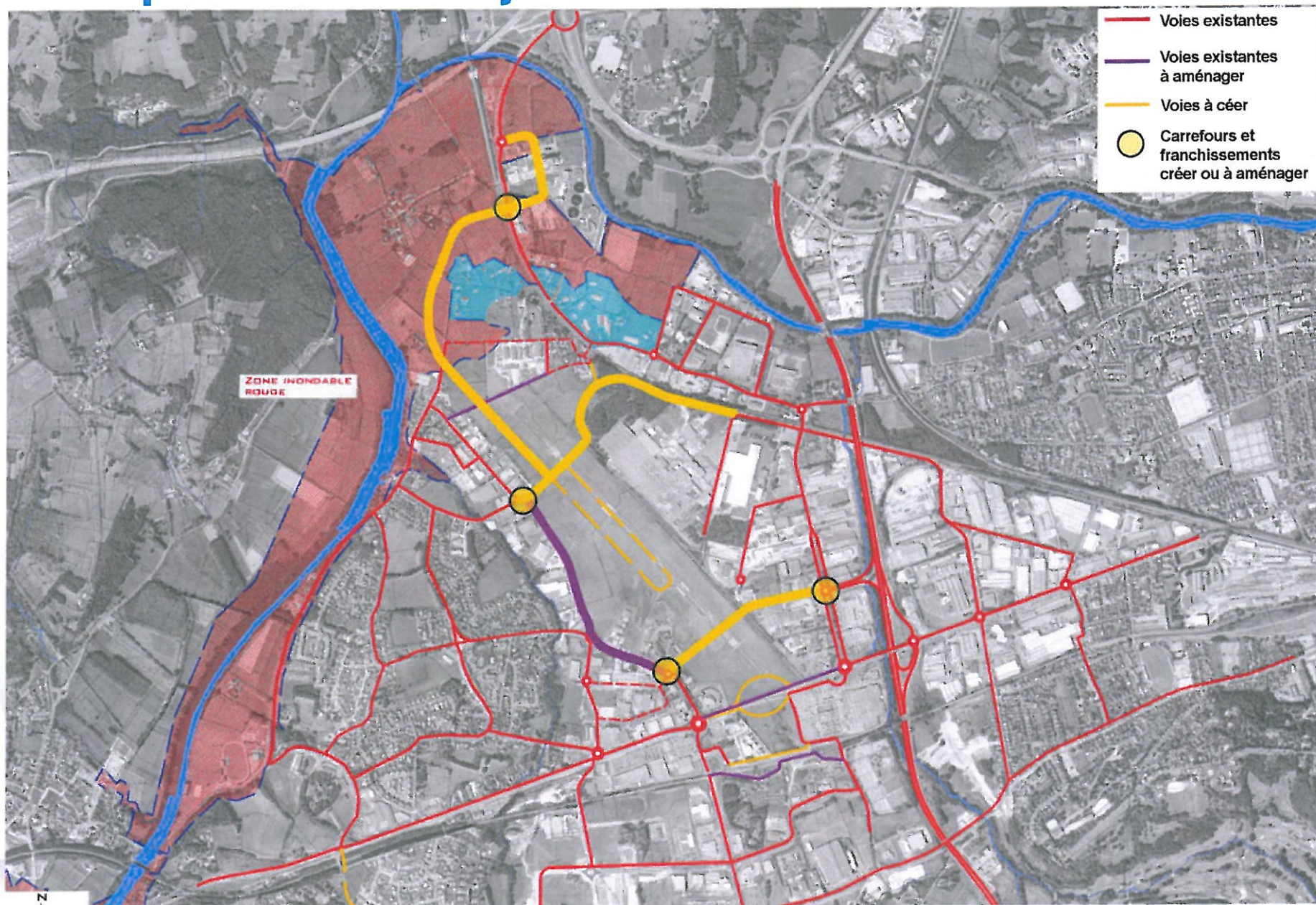


# Affecter les secteurs en cohérence avec les dessertes et le paysage



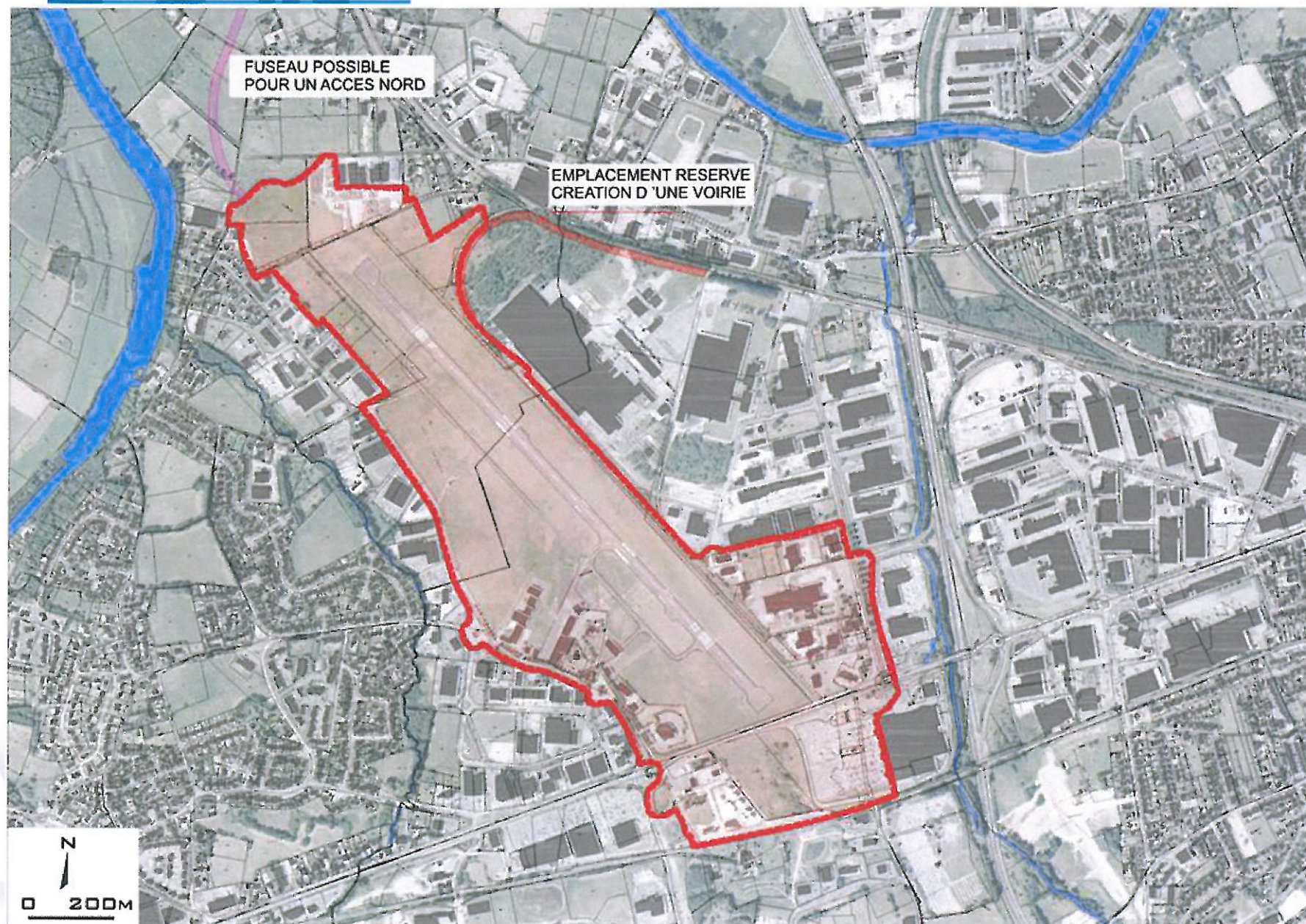


# Dessiner une desserte routière pérenne respectant les objectifs du SCoT et du PDU





# Périmètre de la ZAC



### **3<sup>ère</sup> PARTIE**

#### **MODIFICATION n°2**

#### **Modification du règlement de la zone Ux (Uxc et Uxc-g)**



### **3- MODIFICATION n° 2 – Modification du règlement Uxc et Uxc-g**

#### **2.0- Objet de la modification du règlement**

Il s'agit de la modification du règlement des zones Uxc et Uxc-g. L'article 1 du règlement de la zone Ux et des sous-entités Uxc et Uxc-g ne permet pas les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Or, les zones Uxc et Uxc-g sont des zones urbaines à vocations économiques à part entière et qu'il s'avère que la législation des ICPE est conséquente et qu'elle fait partie du fonctionnement normal de nombreuses activités. Ces sous-zones interdisent les occupations économiques qu'elles ne souhaitent pas voir s'implanter sur ce site. De fait, elle n'est pas liée au fait que ce soit une ICPE ou non mais aux types d'activités implantées.

C'est pourquoi, permettre la réalisation des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ne risque pas de compromettre le caractère de la zone et peut permettre de la conforter.

Ainsi les alinéas interdisant et autorisant les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation seront redéfinis dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone Ux.

#### **2.1- Les dispositions réglementaires à modifier**

##### **Les articles 1 et 2 du règlement de la zone Ux :**

##### **« 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 celles 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. »

**Sont ainsi modifiés par les articles 1 et 2 du règlement de la zone Ux suivants :**

**« 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 celles autorisées dans l'article Ux.2,
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- secteur Uxc :
- les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat.
- secteur Uxc-g:
- 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 qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat,*
- *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. »*

**En conclusion,**

**Il est supprimé dans l'article 1-occupations et utilisations des sols interdits-dans le sous secteur Uxc :**

- *Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,*

**Il est supprimé dans l'article 1-occupations et utilisations des sols interdits-dans le sous secteur Uxc-g :**

- *Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,*

**Il est remplacé dans l'article 2-occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières:**

- *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.*

**par**

- *Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.*



# COMMUNE DE SAINT PANTALEON DE LARCHE

Département de la Corrèze

## MODIFICATIONS PLAN LOCAL D'URBANISME



Christophe JERRETIE – Géographe Urbaniste Opqu

SARL JACE Aménagement du territoire

Siège social : 4 rue des genêts – 19460 NAVES

Etablissement secondaire : Av. de la Poste – 19700 ST CLEMENT

Tel : 05 44 40 92 08 / 06 81 58 84 28

Email : [jerretie.christophe@orange.fr](mailto:jerretie.christophe@orange.fr)

Site Web : [www.urbamenagement.com](http://www.urbamenagement.com)