



Commune d'Allassac.
(19240)

Elaboration du P.L.U.

Rapport de Présentation.

PLU adopté
par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2006

Rapport de Présentation.

Sommaire.

Préambule	2
-----------	---

1^{ère} partie – Diagnostic.

1- Le Diagnostic	4
1.1 Présentation générale	4
1.2 Etat initiale de l'environnement	9
1.3 Etat initial socio-économique	34
1.4 Les équipements	57
1.5 Etat initial des risques	63
1.6 Cohérence supra-communale	64

2^{ème} partie – Orientations et justification du P.L.U

1- Les enjeux du projet communal	71
2- Les choix d'aménagements	74
3- Les options du P.L.U.	89
4- La traduction de ces objectifs	101

3^{ème} partie – Evaluation des incidences des orientations du plan

Introduction.

a - Des ressources en sol	115
b - Du paysage et du patrimoine bâti	116
c - Des espaces naturels remarquables	117
d - Des espaces forestiers	118
e - Des espaces agricoles	118
f - L'eau, ressource abondante	119
g - Gestion des effluents	119
h - Gestion des déchets	120
i - Qualité de l'air	121
j - Nuisances sonores	122
k - Gestion des risques divers	122

Conclusion.

Note complémentaire.

Rapport de Présentation.

Préambule.

Un nouvel outil de gestion des sols, le P.L.U..

Le **Plan Local d'Urbanisme**, défini par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, a remplacé le Plan d'Occupation des Sols. La loi SRU a été amendée et complétée par la loi Urbanisme et Habitat (dite loi UH) au mois de juillet 2003.

Leur rôle est de permettre aux Conseils Municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune (après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et défini une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement des secteurs urbains) et formulé leurs intentions pour le territoire communal au travers d'un Projet de Développement et d'Aménagement Durable (PADD).

Les évolutions réglementaires introduites par les lois SRU et UH.

Parmi de nombreuses innovations, ces lois ont, par rapport aux textes antérieurs, proposé d'organiser le territoire, géré par les PLU, selon les éléments de zonage suivants :

- Les zones urbaines, « zones U », demeurent pour désigner les secteurs équipés de la commune, où l'urbanisation est déjà présente et où rien ne s'oppose à ce que celle-ci se poursuive notamment en « comblant les vides ».
- Les zones à urbaniser, qui sont désormais appelées « zones AU », sont soumises aux mêmes règles que les anciennes zones NA.
- Les zones agricoles sont désormais appelées « zones A ». Les zones A (qui correspondent aux anciennes zones NC) regrouperont les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (qui correspondent aux anciennes zones ND) regroupent l'ensemble des secteurs naturels qui sont protégés de l'urbanisation, sauf exception ponctuelle.

Composition du dossier de P.L.U..

Le rapport de présentation, il contient

- Un diagnostic établi au regard de l'état initial des lieux et des prévisions économiques et démographiques, qui précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services.
- Un exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au regard des objectifs définis par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Une analyse de l'état initial de l'environnement, évaluation des incidences des orientations du PADD sur l'environnement, exposé de la manière dont le P.L.U.

prendra en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

- Un exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD expose les intentions de la Municipalité concernant les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir et, notamment, en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens.

Il peut par ailleurs présenter des projets d'aménagement, avec un certain degré de précision, comme par exemple l'aménagement et le développement de nouveaux quartiers ou les actions de renouvellement des quartiers en difficulté.

Le règlement.

Il fixe, zone par zone, les règles de l'occupation du sol. Qu'est-ce qui peut être construit, comment, combien ?

Les annexes.

Elles précisent l'affectation et le bénéficiaire des Emplacements Réservés, rappellent les Servitudes d'Utilité Publique, ainsi que les différents éléments d'origine administrative qui existent indépendamment du P.L.U., et donnent des précisions techniques sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement et le système d'élimination des déchets.

Les documents graphiques.

Ils sont constitués de plusieurs plans sur lesquels sont délimités les champs d'application territoriale des prescriptions, qui ont leur source soit dans le règlement du P.L.U., soit dans des réglementations extérieures au P.L.U..

En dehors des plans de zonage et des servitudes, ils comprennent le réseau d'eau et d'assainissement.

Historique des procédures.

- Carte communale élaborée en 1986,
- P.L.U. prescrit le 20 décembre 2001, en cours d'étude.

1 – Le Diagnostic.

1.1 - Présentation générale.

Localisation d'Allassac.



d'après la carte Michelin – 329 Local – édition 2002.

La commune d'Allassac* est située au nord-ouest de Brive et fait partie de la seconde couronne de son agglomération.

Située à l'intersection de plusieurs aires géographiques et culturelles, Allassac est en quelque sorte aux portes du Quercy et du Périgord, en limite des plateaux du Bas-Limousin.

La ville de Brive est un nœud de communications (routières et ferroviaires) et un pôle économique important. Son influence est manifeste sur les communes environnantes, dont Allassac, et ce en terme de besoins en logements et en sites d'accueil économique.

Longée par l'Autoroute A 20, traversée par la RD 901 (qui se pose comme un axe essentiel de structuration économique) et par la voie ferrée Toulouse – Paris (avec une gare), la commune d'Allassac se voit sollicitée pour participer de l'expansion induite par Brive.

Diagnostic.

1.1.1 Historique.

Le relief de la commune est caractéristique d'une zone de transition entre plateau et vallée, marquée par une rupture de pente très marquée, accompagnée de changements dans les horizons géologiques et corollairement dans les ambiances végétales.

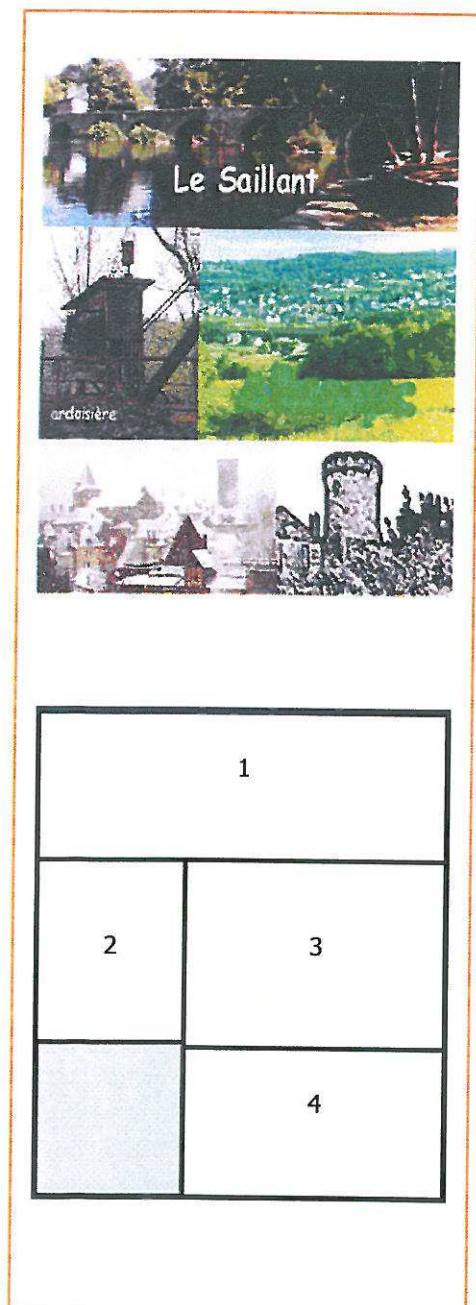
Cette situation lui a valu de connaître une occupation humaine dès la préhistoire, ainsi qu'en attestent les témoignages du paléolithique moyen et du paléolithique supérieur qui y ont été récoltés.

Il est ensuite attesté une occupation à l'époque gallo-romaine. A l'origine, Allassac était un camp gallo-romain stratégique.

Si Allassac est connue au moyen-âge pour faire partie des possessions de l'évêque de Limoges qui y implante une forteresse, jusqu'en 1318, il n'y eut qu'un château, le château de Saint Martial, avec une agglomération de maisons.

Passant ensuite dans les propriétés du vicomte de Comborn, les droits qu'il détenait sur Allassac demeuraient intégrés à l'hommage qu'il devait à l'évêque.

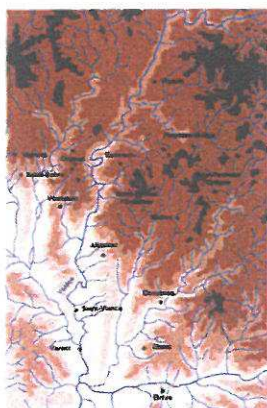
La ville connaît, sous le Premier Empire une grande prospérité qui s'accroît sous le Second Empire et sous les premières années de la Troisième République.



Diagnostic.

Source : Association Terre de la Vézère et de l'Ardoise.

Orographie et réseau hydrographique



Altitude

400 m
300 m
200 m
150 m
100 m

Cours d'eau
axes principaux
affluents



5 km



Toit à 2 pentes



Cabane à Geroch d'Allassac



Toit à 2 pentes et demi-croques



Cabane au Verdier Bas d'Allassac

Typologie des cabanes
de vigne.

Source : Association Terre de la Vézère et
de l'Ardoise.

La commune a été durant plusieurs siècles connue comme essentiellement agricole, avec une présence importante de la vigne favorisée par la nature du sol et par l'exposition. Parallèlement, cohabitaient polycultures, élevage, bois, qui constituent des productions complémentaires.

Aujourd'hui les vergers (pommes AOC) occupent une place importante sur les plateaux de la commune.

Repérée dès l'antiquité, la présence de l'ardoise ne donna lieu à une exploitation qu'à partir du XIV^e siècle, mais ce n'est qu'à la fin du XVIII^e siècle que celle-ci deviendra rationnelle et, c'est au XIX^e, grâce à l'organisation des transports ferroviaires, que cette activité connaîtra un réel essor.

Les ardoisières (cf photo n°2) ont constitué l'activité principale d'Allassac et ont notoirement contribué à son développement. Regroupant une douzaine d'exploitants, la Compagnie des Ardoisières de la Corrèze, fondée en 1846, emploie 500 ouvriers à Allassac et à Travassac à la fin du 19^{ème} siècle.

En raison d'un non renouvellement de droit d'exploitation, les ardoisières ont fermé en 1982, mais il existe aujourd'hui une volonté de réactiver une partie de la production.

On note qu'il a existé, également, une production de carbure de calcium, utilisé pour l'éclairage et dans le travail des métaux, les propriétés de celui-ci permettant, en effet, de fournir de l'acétylène par réaction avec l'eau.

En 2002, 15 communes dont Allassac ont obtenu le label de « Pays d'Art et d'Histoire ».

Diagnostic.

1.1.2. Lecture globale du paysage communal.

Le territoire communal est vaste, s'étirant selon un axe général nord-sud.

Le bourg centre y apparaît, au cœur de son territoire, relativement étendu. Composé d'un noyau principal et d'extensions qui courent le long des axes routiers (notamment des voies départementales RD9, RD25 et RD134, qui le traversent) il est structuré comme une « ville », avec son centre-ville et ses faubourgs.

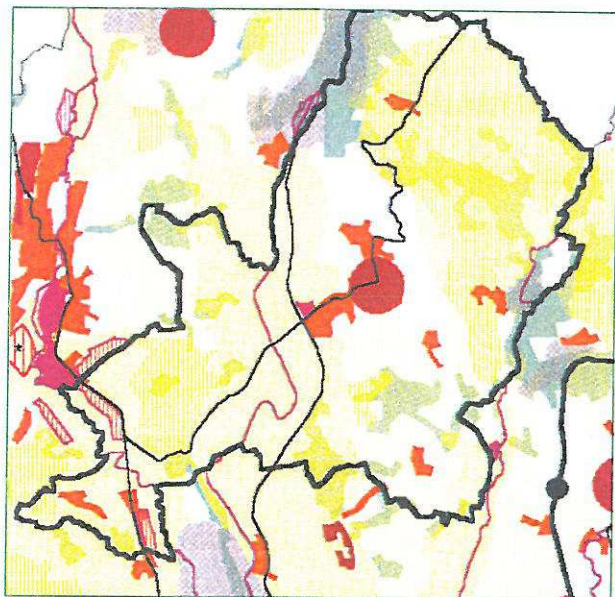
La commune d'Allassac compte par ailleurs plusieurs hameaux, les « annexes », se présentant comme des noyaux urbains denses, plein de charme et de caractère, et structurés comme des « mini bourgs » avec leur chapelle, leur cimetière, leur four.

La lecture de l'organisation spatiale révèle également de l'habitat dispersé isolé ou de forme linéaire, inséré dans un contexte à dominante agricole, le plus souvent le long des voies de desserte, sans pour autant que cette amorce de mitage ne détruise l'organisation spatiale sous-jacente.

Actuellement, et malgré la légère baisse de population constatée au RGP de 1999, on assiste à des pressions engendrées par le phénomène d'expansion de Brive qui, d'une part, tend à délocaliser une partie de sa population et, d'autre part, peine à accueillir de nouveaux résidents. Dans le même temps, les communes de la première ceinture commencent à connaître une certaine saturation.

C'est notamment pour maîtriser les effets de ce mouvement d'expansion et les ordonner que la commune a entrepris l'élaboration d'un P.L.U..

Intégrée à l'agglomération briviste, Allassac est concernée par le Schéma Directeur du Pays de Brive.



Diagnostic.

1.1.3. Données générales

Superficie	39,01 kms ²
Population sans double compte 1999	3366 hab
Densité de population	86,29 hab/km ²
<i>Population sans double compte 1990</i>	<i>3379 hab</i>
Nombre de naissances entre 1990 et 1999	236
Nombre de décès entre 1990 et 1999	466
Solde naturel	-230
Solde migratoire	217
Taux annuel de variation	-0,04
lié mouvement naturel	-0,76
lié mouvement migratoire	0,71

Diagnostic.

1.2 – Etat initial de l'environnement.

1.2.1- Le milieu physique et naturel.

Allassac, est située dans le sud-ouest du département, au cœur du "Bas Pays" du Limousin.

« Le riant portail du midi » est un secteur en limite du Massif Central et du bassin aquitain, entre plateaux du Limousin et bassin de Brive.

L'inscription dans cette aire géographique va conditionner un certain nombre de caractéristiques physiques du territoire comme le relief, la géologie, l'occupation des sols et les paysages.

1.2.1.1- Le relief et le cadre géologique.

La commune d'Allassac est très étendue. Elle couvre une superficie de 3 900 ha, mesurant 8 km du nord au sud et 9 km d'Est en Ouest. Son relief se caractérise par une alternance de lignes de crêtes et de vallées plus ou moins encaissées.

- Le plateau, au Nord, Nord-Est de la commune, domine à une altitude voisine de 380 m NGF, avec comme point culminant le Puy des Gouttes (397 m).

- Les coteaux, versants du plateau, occupent la grande partie Est de la commune, ondulent entre 200 et 300 m d'altitude. De nombreux vallons abritent de petits ruisseaux.

Les pentes, orientées au Sud-Ouest, sont du Nord au Sud, des plus abruptes (gorges de la Vezère) aux plus douces (clos du Merle) avec un replat (170 m) sur lequel s'est implanté le bourg. Le versant Est du plateau est entaillé par les ruisseaux du Cheyrat et du Clan.



Schiste ardoisier.

- Les vallées de la Vézère et de la Loyre s'étirent du Nord au Sud à une altitude d'environ 100 m et restent séparées par une lanière collinaire dominant à 180 m (Pic de Gorsat). En amont de la vallée de la Vézère, qui occupe la zone centrale du territoire communal, cette rivière fougueuse arrivant des hauts plateaux, a creusé la roche sur plus de 100 m et a ainsi défini le profil caractéristique en V des gorges de la Vézère.

Ce relief particulièrement mouvementé a évolué dans le temps. Le secteur est pour les géologues, un fossé de subsidence en bordure du Massif Central, contemporain des dernières phases de mise en place de cette montagne hercynienne, et limité par des grandes failles arquées de direction sud- armoricaine (Nord-Ouest, Sud-Est).

*Les débris de l'érosion de la montagne voisine sont venus se déposer et s'entasser sur quelques centaines de mètres, devenant des grès (gris, blancs et rouges) par compaction.

Au début de l'ère secondaire, une transgression marine recouvre le fossé, permettant l'accumulation de sédiments (les calcaires alternent avec les marnes), fossilisant ainsi le bassin permien.

A la suite du retrait des mers, les processus d'érosion continentale vont décaper la couverture sédimentaire et les grands mouvements tectoniques de l'ère tertiaire vont affecter la région par le biais des grandes failles.

* source « La corréze » Jean Varlet, éd. Bonneton.

Il résulte de cette évolution une absence de continuité de la dépression et, topographiquement, trois ensembles se distinguent :

- Les bas-plateaux limousins composés de formations métamorphiques de grès et de granit.

- Une faille Nord-Ouest/ Sud-Est passant par Allasac bourg, et laissant en apparence le filon de schiste ardoisier.



La Vézère au Saillant.



La Vézère à Garavet.

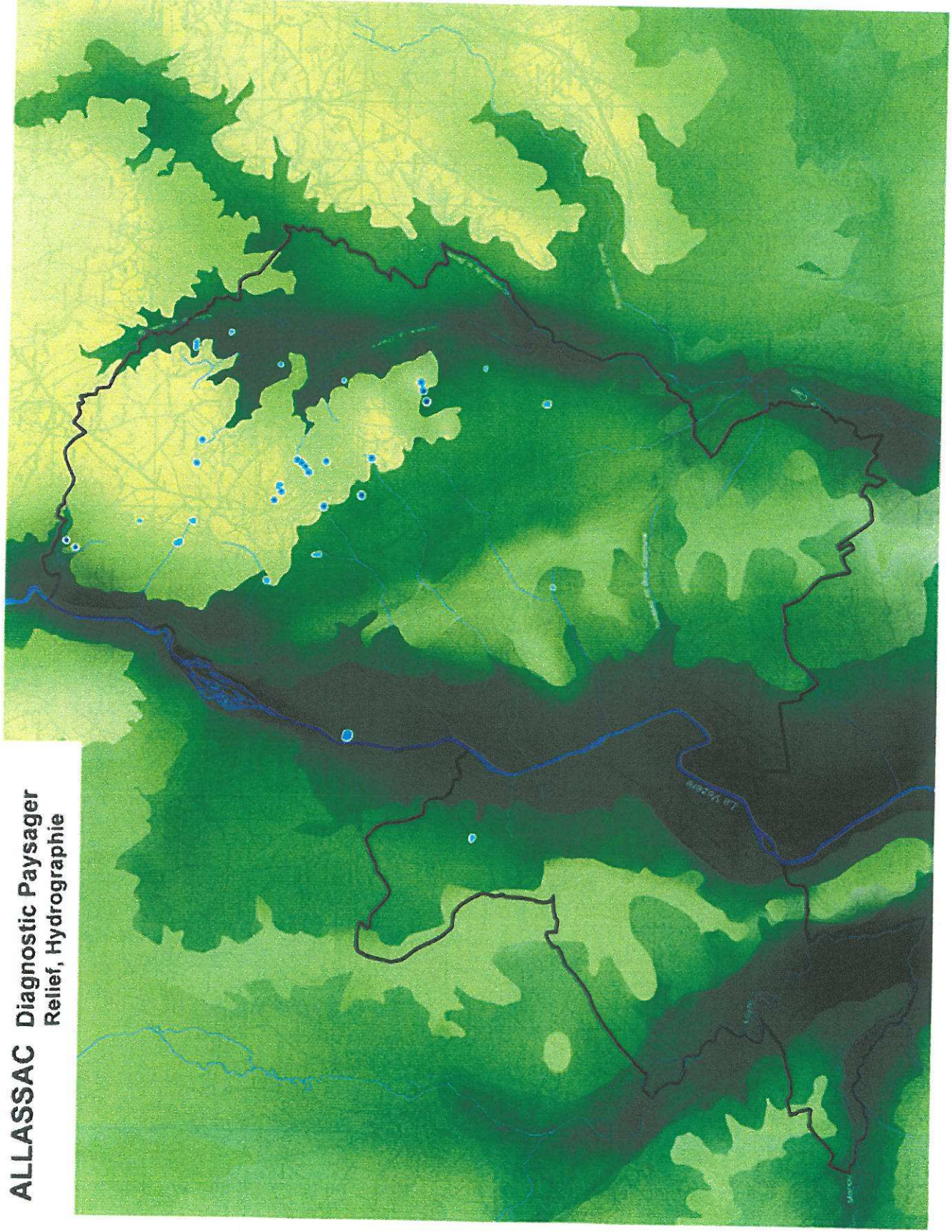


La Vézère à Garavet : les vestiges d'une industrie liée à l'eau.

ALLASSAC Diagnostic Paysager
Relief, Hydrographie

LEGENDE

-  limite de la commune
-  captage
-  étang, bassin



- Une dépression septentrionale, le bassin de Brive. Dans les vallées de la Vézère et de la Loyre se rencontrent les dépôts alluvionnaires de roches cristallines, encadrés par les roches sédimentaires (grès rouge, calcaire de Saint-Antoine).

Cf. carte géologique du BRGM, feuille de Tulle.

1.2.1.2 - Le réseau hydrographique.

Les eaux souterraines.

Les formations géologiques contrastées entre le Massif Central cristallin et le bassin de Brive sédimentaire, ont une forte incidence sur l'hydrologie.

Ainsi, sur le socle métamorphique, les eaux souterraines se trouvent en nappes très localisées et peu étendues alors que dans le bassin des grès de Brive elles constituent une nappe quasi continue.

Dans les deux secteurs les sources sont nombreuses et de faible débit (22 points de captage d'eau potable).

Source: Notice explicative de la carte du BRGM.

Les eaux de surface.

La situation géographique d'Allasac en pied du plateau corrézien induit un réseau hydrographique très dense, principalement orienté Nord-Sud sur la commune.

La rivière principale est la Vézère qui reçoit, en aval de la commune, en sa rive droite, la Loyre et, en sa rive gauche, le ruisseau du Clan.

Le réseau principal est alimenté par une multitude de petits ruisseaux ou rus prenant leur source sur les versants.

La Vézère prend sa source sur le plateau des Mille-Vaches, couvrant dans les landes de la Haute Corrèze avant que de se voir maîtrisée par les deux retenues de Monceaux et Treignac.

Elle creuse son passage dans les Gorges de la Vézère, puis son lit s'élargit peu à peu dans la vallée aux pentes douces.



« V » des gorges de la Vézère.

La Vézère, rejointe à l'Ouest de Brive par la Corrèze, est un affluent important de la Dordogne.

Au Nord de la commune, cette rivière étroite et vive, car prise dans les gorges, est une nouvelle fois maîtrisée par le barrage du Saillant.

Le pont médiéval "à bec" du Saillant témoigne de l'ancienne force des eaux. La rupture de pente au débouché dans la vallée, permet à la rivière de s'élargir en créant une multitude de petites îles avant de couler vers le sud en un lit régulier formant un méandre en limite méridionale de la commune. Elle est alimentée en sa rive gauche par, notamment, deux ruisseaux, la Grande Fontaine et le Bois communal qui prennent leur source sur les versants du plateau.

Le cours de la Vézère, dans la vallée n'est pas soumis aux pressions de l'urbanisation en raison des risques de débordement.

Seuls les deux hameaux du Saillant et de Garavet se sont installés sur ses rives.

La rivière reçoit les eaux de deux centrales d'épuration : au Nord, en rive droite, la station de Voutezac et, au Sud, en rive gauche, la station d'Allassac. Ces établissements seront à mettre et à maintenir aux normes de façon à ne jamais dégrader les eaux poissonneuses de la rivière.

Une station de pompage est installée au lieu dit: le Reclos.

La Loyre, descendant du plateau de Vigéois, traverse le territoire communal de façon assez sinueuse au milieu d'une vallée ouverte aux pentes douces. Son lit est étroit, ses rives naturelles sont soulignées par une ripisylve quasi continue.

La rivière reçoit en sa rive gauche, un ruisseau venant du Pic de Gorsat, et en sa rive droite Le Manou qui constitue l'une des limites naturelles d'Allassac.

Les eaux de la Loyre ont été scindées pour créer un canal alimentant le moulin de Bridal à proximité duquel est aujourd'hui implantée une station d'épuration d'Objat.

Le Clan descend du plateau corrézien dans une vallée étroite et profonde qui constitue avec le ruisseau de la Besse une grande partie de la limite naturelle Est de la



Traces de pont sur la Loyre.



Gorges du Clan.

commune. Le ruisseau reçoit en sa rive droite le Cheyrat et le Vergne qui irriguent les douces pentes du plateau. Leur confluence marque le début du site naturel inscrit des gorges et cascades du Clan.

Le réseau principal, ci-avant décrit, est alimenté par de nombreux écoulements en provenance des coteaux et collines, créant des talwegs plus ou moins ouverts qui contribuent à adoucir le relief.

Ces rus s'apparentent souvent à de simples fossés recueillant l'écoulement des eaux pluviales issues en majorité des nombreuses sources. Leur naissance est très régulièrement soulignée par un étang de forme triangulaire, réserve d'eau créée par l'homme pour les animaux et l'irrigation des prairies: multitude de rigoles.



Etangs « La Pleuge ».

1.2.1.3 - Le climat.

Le secteur d'Allasac, dans le Bassin de Brive, subit encore les influences océaniques.

Les précipitations sont assez élevées (800 à 1000 mm), les températures sont assez clémentes, hivers doux et étés chauds mais orageux.

(Moyenne annuelle supérieure à 11° c).

Le relief induit un climat d'abri doux et largement ensoleillé, où les demi-saisons s'étirent mais où les hivers peuvent être brumeux et entraîner des gels.

1.2.1.4 - La végétation.

La Corrèze et plus largement le bas Limousin est qualifiée de « Pays Vert ». Le territoire d'Allasac en est bien le reflet avec une végétation variée qui épouse le relief.

Ainsi, le plateau agricole accueille principalement des prairies et des vergers (pommiers, châtaigniers).

Quelques haies bocagères, se font présentes dans les fonds de vallons, en entourant les prairies permanentes.

Les boisements calcicoles, à chêne pubescent, occupent de façon continue les gorges abruptes et se découpent en masses ou lanières plus ou moins importantes sur les pentes pastorales des coteaux et collines. (Le chêne pubescent côtoie, suivant les secteurs, charmes, bouleaux et hêtres).

La strate arbustive peut être composée d'aubépine, prunellier, troène, cornouiller et noisetier. La strate des tiges à base de chênes comprend parfois des charmes et des frênes.

Les prairies humides se concentrent dans les fonds de vallées que souligne une ripisylve assez continue avec un maillage relativement dense qui remonte sur les versants en accompagnement des cours d'eau.

(Dans les zones bien drainées : palette mésophile, dans les secteurs très humides : présence du jonc, de la moline, qui, s'il n'y a plus d'entretien, se transforment en mégaphorbiaie brisée d'aulnes et de saules, qui, mêlés aux peupliers, annoncent la présence d'une rivière).

L'occupation des sols fait apparaître que 55% du territoire communal est occupé par des surfaces agricoles de prairies et polyculture : les vergers et, principalement les pommiers, représentent 3 %, le taux de boisement, composé de 98 % de feuillus pour 2 % de résineux, est de 20 %, les landes représentent 2 % et enfin les espaces urbanisés se décomposent entre le bourg et plusieurs hameaux.

En conclusion, ce milieu naturel et physique contribue à donner une harmonie au territoire communal, qu'il faudra s'attacher à conserver d'autant que l'organisation urbaine n'a pas, jusqu'à ce jour, déséquilibré cet ensemble.



Vergers de pommiers.



Collines.



Prairies humides et cordon de la Vézère.

1.2.2- L'organisation spatiale.

1.2.2.1- Tracés viaires et ferroviaires (infrastructures de transport terrestres).

a)- Les grands axes de transport terrestre sont développés, grossièrement, dans l'axe Nord-Sud, en parallèle des grandes lignes du relief, des vallées ou des franges collinaires.

- L'autoroute A20, axe Toulouse/ Limoges qui dessert deux bretelles à proximité Est du territoire de la commune.
- Les deux voies ferrées reliant la direction Nord depuis le nœud ferroviaire de Brive, au Sud.
- Les routes départementales structurantes principales.

Sur la carte de Cassini, de la fin du XVIII^e siècle, seuls sont indiqués le tracé de la voie principale menant du Bourg d'Allasac au pont du Saillant, selon le tracé de l'actuelle RD 134, et un tracé secondaire reliant le centre du bourg à St Bonnet l'Enfantier (le Sudron), la RD 9.

b)- Les liaisons structurantes principales de routes départementales sur le territoire de la commune sont:

- La RD 901, reliant en fond de la vallée de la Loyre, le bassin de Brive à Objat. Son aménagement projeté au niveau de la « Barrière de Saint- Laurent », par une déviation élargie, confortera cet axe de développement de l'aire d'extension de Brive, devenant une « façade » d'entrée dans la commune.
- La RD 148, qui court dans le fond de la vallée de la Vézère, depuis St Viance jusqu'au Saillant, épousant les grandes courbes de la rivière.
- La RD 9, dans une orientation perpendiculaire Est/ Ouest, qui, souvent disposée en balcon, traverse les unités paysagères successives du plateau, des coteaux et de la vallée, et croise la RD 148 à l'entrée Ouest du centre bourg.



RD 901 vers Allasac.

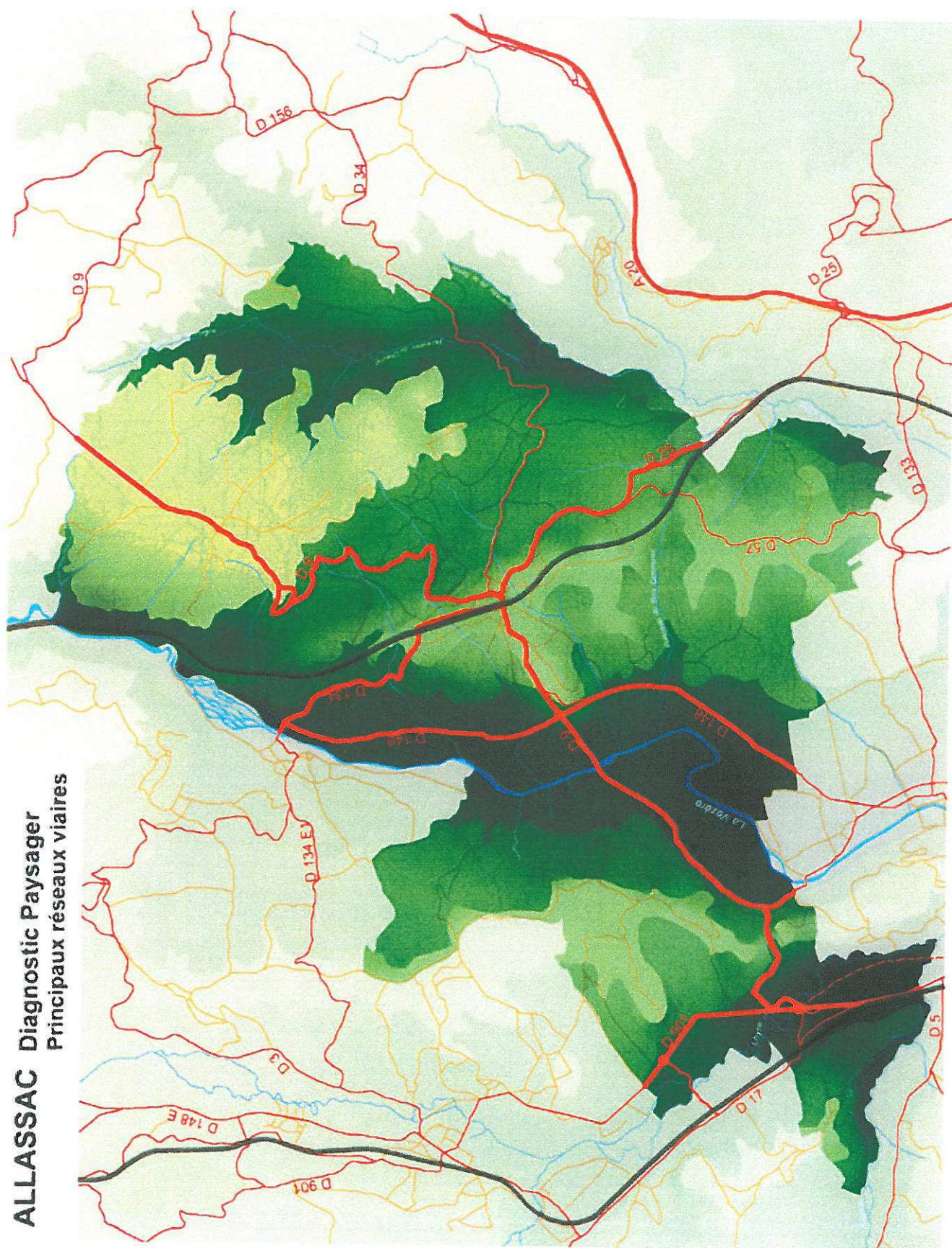


RD 148 « Les Rebières Blanches ».



RD 25 vers Allasac.

ALLASSAC Diagnostic Paysager
Principaux réseaux viaires



- La RD 25, voie d'entrée sur la commune depuis l'autoroute A 20, qui trouve son prolongement au delà du bourg et jusqu'au Saillant, dans la RD 134.

c)- Le réseau secondaire de voirie comporte:

- Les autres départementales, convergeant vers le bourg :
la RD 34 reliant les trois villages avant de franchir le Clan,
la RD 57 vers Brochat.
- Une trame complexe de chemins communaux, qui irriguent de façon relativement équilibrée l'ensemble du territoire de la commune.
Au niveau des vallées, les chemins en creux s'interrompent en limite des cours d'eau.

d) - Les franchissements routiers de la Vézère sont limités à deux sur le territoire de la commune, à Garavet et au Saillant, ce qui tend, à l'instar des grandes lignes du relief, à favoriser une lecture et un usage qui identifient deux parties bien distinctes de la commune.

e) - La présence des deux lignes de chemin de fer s'accompagne des servitudes usuelles grévant les propriétés riveraines, notamment en ce qui concerne les alignements et les distances à observer pour les implantations (bâti, clôtures, plantations), et également en ce qui concerne l'écoulement des eaux.

Par ailleurs, selon l'arrêté préfectoral du 17.09.1999, la commune est concernée par le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction de leur trafic et caractéristiques sonores, qui n'institue pas de servitude mais précise les normes d'isolation phonique à respecter dans les constructions nouvelles situées dans le périmètre de secteurs bruyants.

Cela concerne

la RD 901 et les lignes de chemin de fer.

f) - Une douzaine de sentiers pédestres de randonnée sont recensés sur le territoire de la commune.

g) - De façon générale et, outre les réseaux hydrographiques qui ont incisé le territoire, le



Voie de chemin de fer le long de la D 25.

tracé viaire principal et les barrières physiques constituées par les voies ferroviaires, ainsi que la succession d'unités topographiques et paysagères, contribuent à découper le territoire de la commune en « lanières » Nord-Sud.

L'enjeu pour l'avenir est de conserver et renforcer le lien physique entre les franges du territoire afin de maintenir une identité commune à l'ensemble.

L'axe de la RD 901, qui tend à prendre une importance majeure dans l'extension de la zone d'influence de Brive, confortée sur le territoire de la commune par des projets de zone d'activité, va devenir une « vitrine » d'entrée importante dans la commune.

Il sera nécessaire de maîtriser le traitement architectural et paysager aux abords de cet axe, et de mettre en valeur la pénétrante, depuis cet axe, vers le reste de la commune et son centre bourg.

1.2.2.2- Implantation du bâti.

L'implantation des plus anciennes et principales zones bâties s'est faite le long des voies principales de circulation, de préférence dans les parties hautes du relief, au sommet des franges collinaires ou sur les replats des coteaux, comme c'est le cas pour le bourg principal.

a - Les villages et les hameaux.

L'habitat d'Allasac est dispersé, éclaté sur l'ensemble du territoire en plusieurs villages ou hameaux d'importance variable qui rayonnent autour du bourg dominant.

Cette répartition territoriale témoigne de l'époque mérovingienne durant laquelle le réseau paroissial se met en place.

En effet, cinq chapelles annexées à l'église St Jean Baptiste sont rattachées chacune à un village ou « micro commune » qui sont :

- La Chartrouille,
- Les trois villages,
- Brochat,
- St Laurent,
- La Chapelle.



Ferme rénovée « La Chartrouille ».

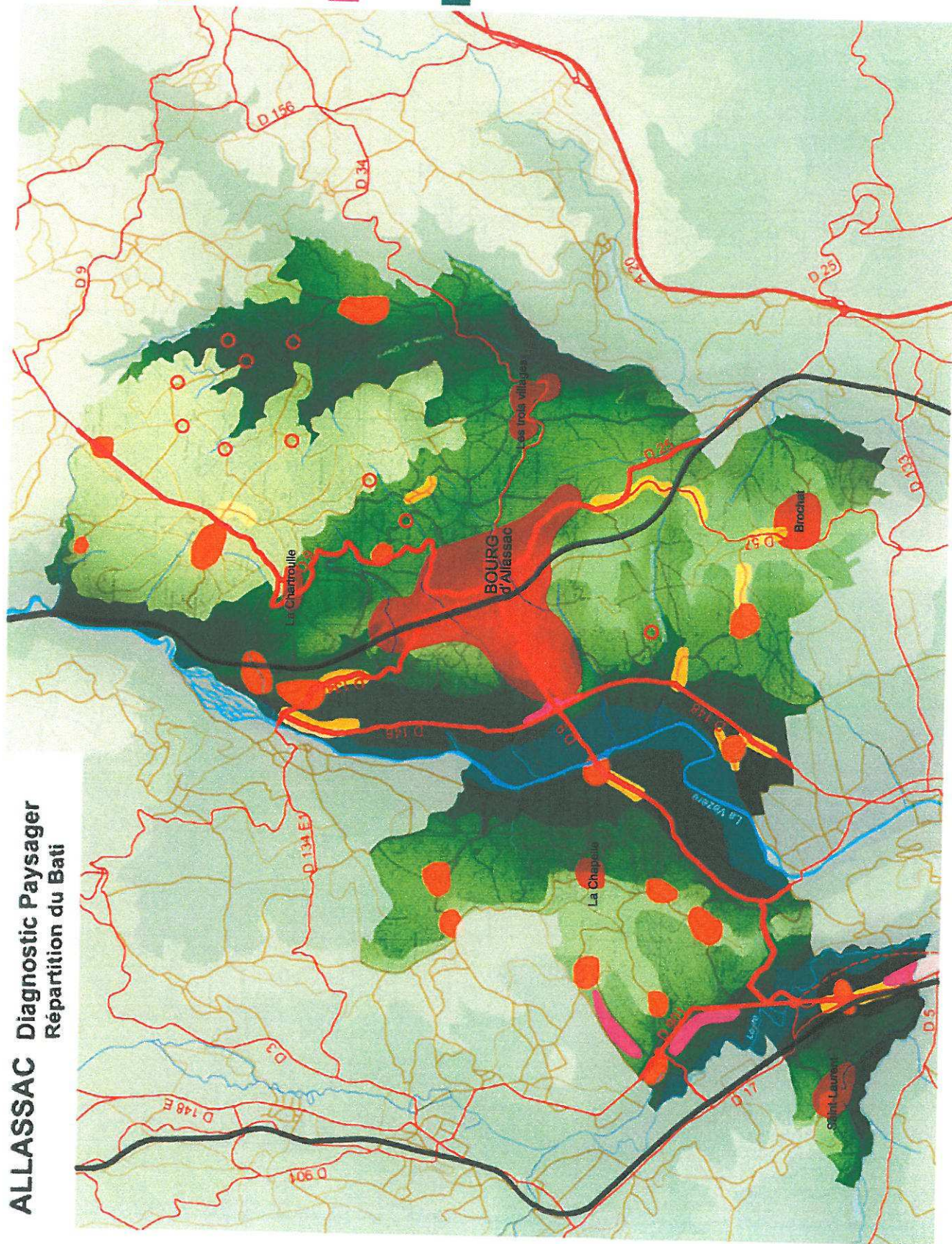


Espace public « La Faurie ».

ALLASSAC Diagnostic Paysager Répartition du Bâti

LEGENDE

- village
- hameau
- habitat diffus
- ferme isolée
- zone d'activité
existante ou en projet
- zone inondable



Chacun de ces villages constituait une cellule sociale de base où l'on trouvait, outre la chapelle associée à un cimetière, une école, un four à pains, un puits, une fontaine...

Ces villages présentent très souvent un calvaire, véritable repère pour chaque communauté villageoise.

On trouve sur le territoire de la commune des ensembles bâtis de moindre importance que l'on nomme hameaux à distinguer des 5 villages : Le Puy, Gorsat, Montaural, La Faurie, Le Saillant Vieux, La Roche...

Les villages et hameaux se sont installés de préférence sur des replats à l'abri des pluies et des vents. On les trouve donc sur les coteaux et les collines.

Ils sont constitués d'un enchevêtrement de bâtiments, sans ordre ni limites apparents. C'est le témoignage des mutations de propriété et du morcellement des domaines au cours des temps.

L'habitat y est modeste et répétitif. Les bâtiments bien souvent accolés les uns aux autres constituent un tissu serré, organisé autour de la chapelle ou du « coudert » qui est un terrain communautaire situé au centre du village, sur lequel bien souvent se trouve le four à pains.

On peut distinguer deux grandes familles dans les villages et hameaux d'Allasac.

Ceux, situés à l'Ouest d'Allasac, sur la colline et, notamment, sur la ligne de crête surplombant la Vézère, sont bâtis en grès.

Les hameaux bâtis en schiste sont situés à l'Est d'Allasac sur la faille ardoisière.

Les constructions isolées sont rares. On trouve quelques fermes installées au siècle dernier, principalement sur le plateau, des maisons de meunier à proximité des cours d'eau.

En raison d'un exode rural croissant, cette organisation spatiale de l'habitat tout comme les caractéristiques des bâtiments ont peu évolué au cours du XXe siècle.

La crise du phylloxera en 1870 et la fermeture des ardoisières en 1977 ont accentué le phénomène de désertification de la commune.

Au cours de ces dernières années, et, en raison du développement important de Brive,



« Les trois villages ».



« La Chartrouille ».



Ferme « Saint Laurent ».

on assiste à un regain d'intérêt pour le bâti ancien d'Allassac.

Beaucoup de maisons et de fermes sont rénovées notamment dans les hameaux. La plupart des écoles des villages ont été vendues puis réhabilitées en logement.

Les espaces communautaires, les places et les fours à pains sont rénovés à l'initiative de la commune ou d'associations.

Ces villages ont conservé à ce jour, leur caractère rural. Leur morphologie et leur architecture ont été majoritairement respectées, peu de constructions récentes se sont implantées à proximité et à l'intérieur de ces hameaux. Les rénovations les plus récentes sont respectueuses de l'identité du bâtiment.

Cependant, on peut remarquer quelques rénovations, extensions ou détails architecturaux effectués dans les dernières décennies qui tendent à dénaturer quelque peu le caractère ancien des villages.

Compte tenu de la qualité architecturale et de la cohérence de la plupart de ces hameaux, il conviendrait de les conforter dans leur identité et leur typologie, afin qu'ils constituent un intérêt patrimonial et peut être touristique à l'avenir.

b - Le Bourg (ou centre ville).

Disposé sur un replat du coteau orienté Sud-Ouest, le bourg est installé à la côte moyenne de 170 m NGF.

Le bourg s'est développé en étoile à quatre branches autour du noyau ancien (le centre-ville), avec des branches plus développées vers le Nord en parallèle de la voie ferrée, vers l'Ouest autour d'un pôle d'équipements publics (stade, collège, piscine...), et plus récemment vers le Sud avec le développement d'un tissu pavillonnaire sous forme de lotissement et en mitage individuel (ses faubourgs).

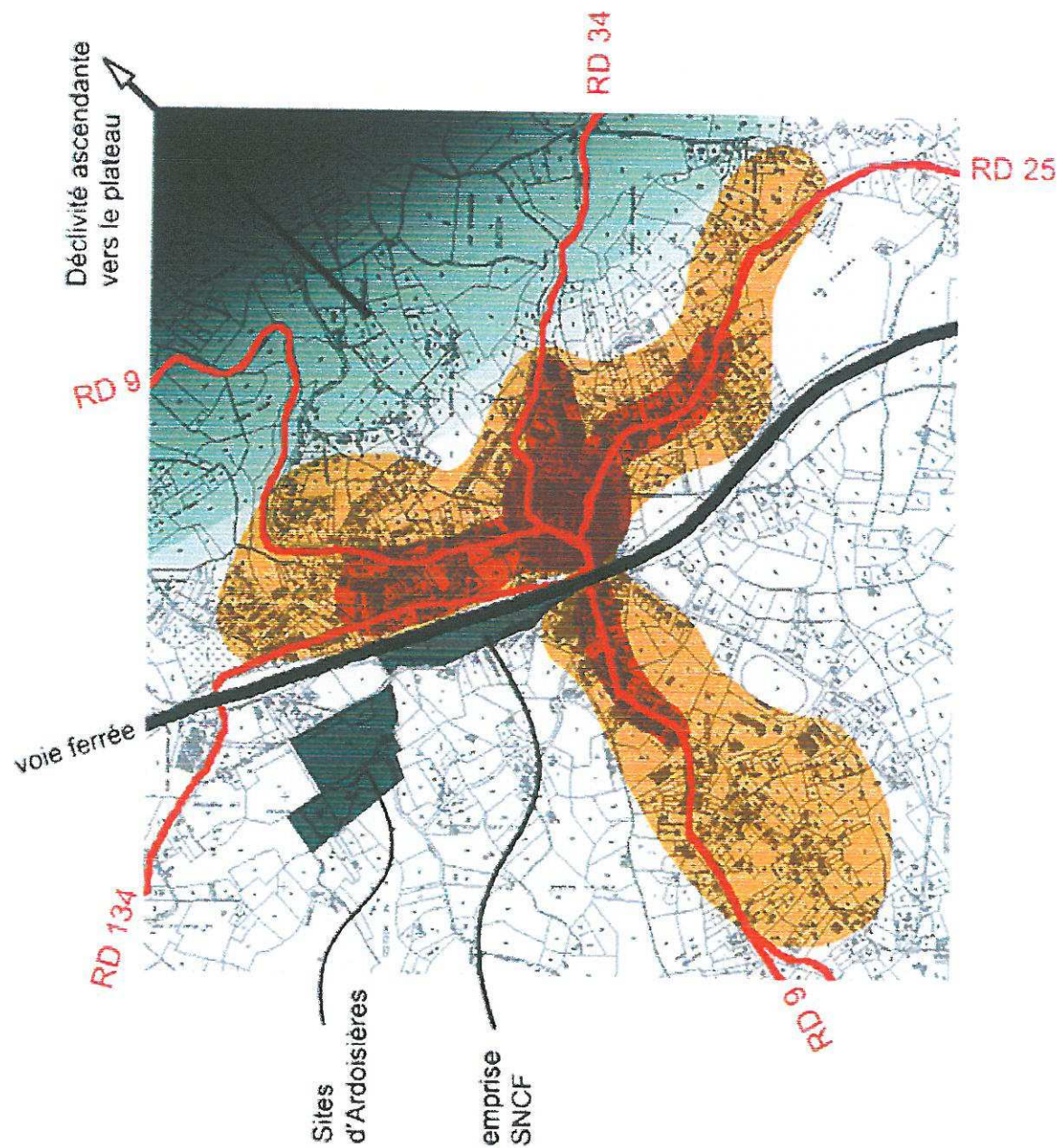
L'urbanisation sur la 4^e branche, en direction de l'Est est plus limitée du fait de la déclivité plus forte du terrain en direction de la crête du plateau.



Allassac vue depuis la gare.



Développement de l'habitat le long de l'avenue du Saillant.



LE BOURG

Principe schématique
de développement du bâti.

noyau ancien dense,
disposition concentrique.

développement des
faubourgs aux XVIII^e et XIX^e s.
et première moitié du XX^e s.
à l'alignement des voies
de circulation.

XX^e : extension, dispersion
du bâti.

Le tracé de la voie ferrée a nettement influencé le développement urbain du bourg. Les zones bâties et les principales voies de circulation sont essentiellement cantonnées sur le versant Est du tracé ferroviaire.

De l'autre côté de la voie ferrée, les développements de l'habitat, limités par la présence des activités ardoisières, ont suivi les tracés perpendiculaires qui se relient au centre, en franchissant la voie de chemin de fer (avenue du Midi et de façon moindre aux Pissotes).



Faubourg au nord d'Allasac.

Le noyau ancien, présente une typologie homogène de bâtiments cossus en R + 2 rehaussés de toitures fortement pentues en ardoise. Ces bâtiments témoignent d'un passé riche, implantés selon une organisation urbaine issue de son origine médiévale, présentant une disposition concentrique des corps de bâtiments autour de l'église que les espaces publics, places, rues, passages multiples, viennent morcelés en îlots.

Outre le pont du Saillant, au Nord du territoire communal, franchissement ancestral conservé de la Vézère, trois monuments historiques sont recensés dans le centre ancien :

La tour César, donjon cylindrique de 30 m de haut sur base carrée, vestige de l'enceinte fortifiée médiévale.

L'église St Jean-Baptiste, datée des XI^e et XIII^e siècles, avec son clocher fortifié.

Dans le quartier de la grande fontaine, premier faubourg du centre ancien, le manoir des tours, des XV^e et XVI^e siècles.

Les développements progressifs du noyau ancien se sont fait à l'alignement, de part et d'autre des axes rayonnants depuis le centre, en ordre semi continu, avec des unités en R + 1 et R + 2 et en cohérence avec la typologie du noyau ancien (toitures en ardoise, schistes ou enduit des façades, etc...).

L'ensemble, constitué par le centre ancien et ses faubourgs proches, donne une lecture à la fois homogène du bâti, et une certaine densité de l'urbanisation. Par ailleurs, la déclivité à l'Est renforce cette sensation, en offrant une disposition étagée des façades en fond de perspective.

En suivant les phases de développement du bourg, le long des axes de circulation principaux, cette sensation de densité laisse place à une urbanisation dilatée, sans alignement, avec des implantations en discontinu de bâtiments plus bas, disséminés le long des axes ou groupés en lotissements.

L'organisation spatiale du bourg se caractérise par :

- une urbanisation du centre ancien, qui a conservé un schéma médiéval, volumes denses et désordonnés, ponctués par des espaces publics de taille variable,
- un développement du bâti en périphérie du centre ancien, qui perd de sa cohérence urbaine à mesure qu'il s'étend le long des axes principaux de circulation, à l'instar du schéma type de développement non maîtrisé d'un grand nombre d'agglomérations.

Par ailleurs, on notera

- la présence de commerces de proximité dans le bourg permettant d'y observer une activité humaine et un certain dynamisme,
- l'élaboration d'un Plan d'Aménagement de Bourg, actuellement en cours, qui tend à valoriser et à renforcer l'usage communautaire des espaces publics et à structurer les voies de circulation et permettre ainsi une utilisation hiérarchisée et sécurisée des différents flux (automobiles, piétons...).

c - Les lotissements et l'habitat récent.

Contrairement à l'organisation spatiale typique d'Allasac, l'habitat récent se caractérise par une implantation diffuse le long des voies de communication en fond de vallées, sous forme de lotissement.

Les premiers lotissements aménagés sur la commune ont été implantés dans la continuité du bourg, le long des voies, formant en quelque sorte des faubourgs assez bien intégrés au site. Ils se sont développés au Nord-Est du bourg.

Plus récemment, au Sud-Est du bourg, s'est implanté un lotissement qui sera bientôt prolongé par un second, programmé au lieu dit du « Vignal ».

Quelques lots ont été récemment construits sur des terrains surplombant le bourg, au lieu dit la « Meyranie ».

Ce mitage résidentiel récent se distingue par ses différences architecturales (couleurs et matériaux) et par sa localisation à flanc de collines.

Ce tissu bâti très lâche est en complète rupture avec l'organisation des hameaux.

Une implantation pavillonnaire en chapelet tend également à se développer sur les voies d'accès, marquant ainsi les entrées Sud et Ouest de la commune, présentant une architecture en complète contradiction avec celle observée sur la commune.

Afin de préserver Allasac d'une accélération du mitage résidentiel, il conviendrait de maîtriser le développement des constructions des maisons individuelles en situation diffuse.

Les secteurs destinés à l'habitat devraient imposer de

respecter un certain nombre de prescriptions architecturales en cohérence avec le bâti environnant, tant dans les formes, les matériaux que dans le choix des couleurs, s'inscrire dans le contexte naturel et paysager d'Allasac

et contribuer à renforcer l'habitat existant.

L'implantation de nouvelles zones bâties pourrait s'effectuer autour des noyaux de constructions déjà existants. L'implantation de lotissements à grands terrains pourrait s'envisager sur des parties du territoire à



Habitat récent.



Lotissement « La Meyranie ».



Implantation pavillonnaire le long des voies de circulation

faible enjeu sans confrontation avec des zones d'habitat ancien afin de préserver ce que l'histoire a laissé à Allasac comme paysage construit.

1.2.3 - Les paysages.

La particularité de la situation géographique détermine la grande diversité des paysages rencontrés sur la commune. L'occupation humaine, demeurée très rurale, a contribué à aménager les terres sans en bouleverser les grandes entités paysagères.

1.2.3.1 - *Eléments d'histoire, évolution des paysages.*

De la préhistoire à nos jours, le paysage est marqué par une polyculture d'autoconsommation. En raison du relief, les hommes se sont installés en habitat dispersé et ont dû s'adapter à cet environnement naturel.

Le châtaignier, présent naturellement dans les forêts du Bas Limousin, a été élevé en verger pour la production de ses fruits et de son bois. Le manque d'entretien, et la maladie de l'encre à la fin du XIXe siècle ont participé à la disparition progressive du châtaignier. Aujourd'hui, on ne le rencontre plus qu'à l'état de traces, en petites mailles localisées sur le plateau, à proximité des fermes ou au site de la Roche, au cœur de la forêt.

La vigne s'est développée dès le IIIe siècle, sur les pentes ensoleillées des coteaux et collines.

Les vigneron ont su tirer parti des terrasses naturelles.

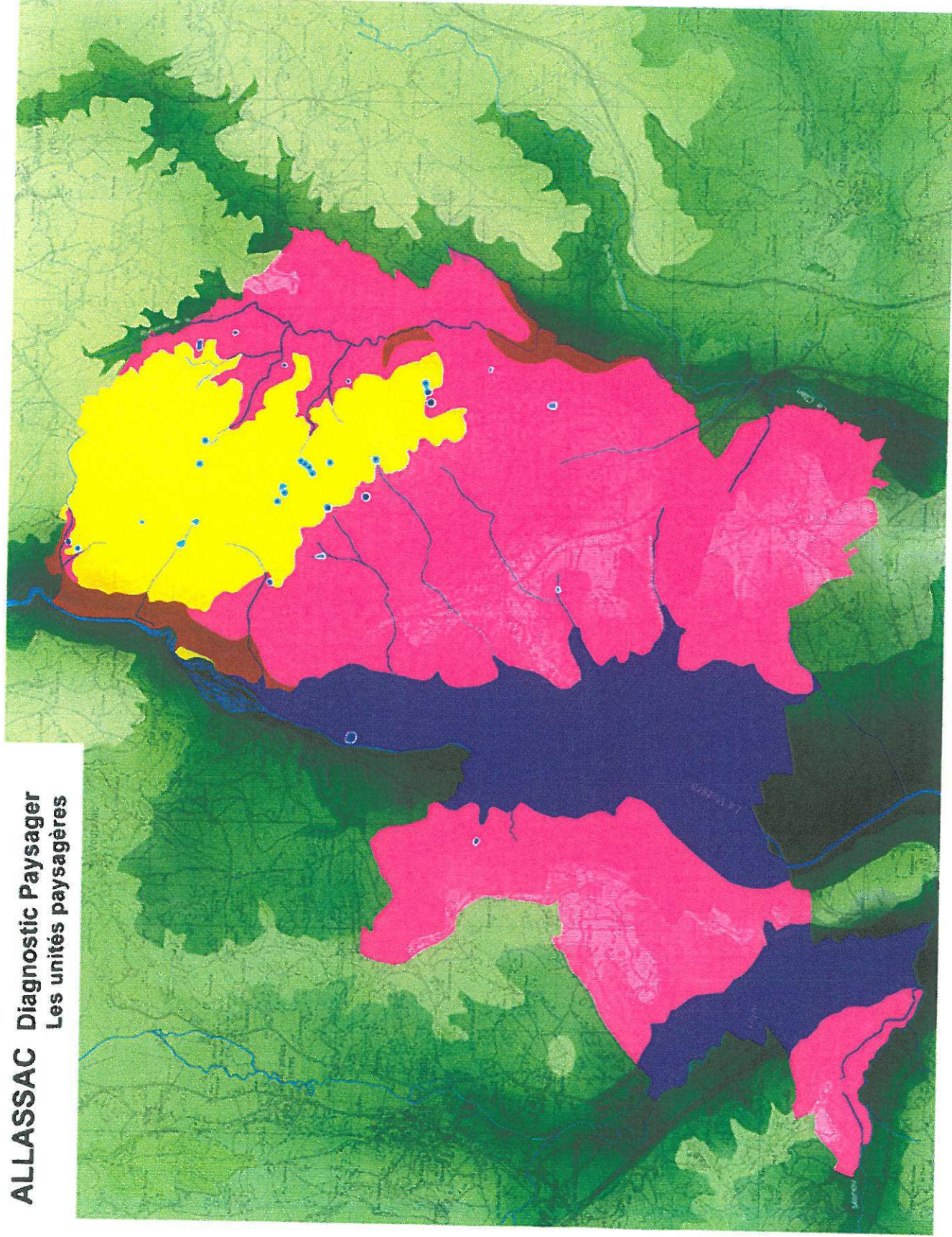
Le bois de chêne et de châtaignier, présent à proximité, leur a permis de développer cette culture en fournissant la matière première nécessaire au matériel de vinification (pressoirs, fûts et tuteurs de culture).

La crise phylloxérique de la fin du XIXe siècle a détruit la quasi-totalité des vignes qui avaient connu une grande expansion avec l'industrialisation des carrières ardoisières. Aujourd'hui, de rares sillons subsistent du côté de Brochat, St Laurent et Gorsat, et l'on note

ALLASSAC Diagnostic Paysager
Les unités paysagères

LEGENDE

- captage
- étang, bassin
- plateau
- versants
frais
- versants
chauds
- gorges
- vallées



la volonté d'en replanter sur le secteur de la Chatroulle.

Les boisements à base de chêne, concentrés sur les pentes non aménageables, ne se sont pas étendus lors du reboisement intensif (provoqué par l'exode rural) qu'a connu le département dès l'entre deux guerres. Seule, l'extrémité Est du plateau accueille de petites plantations de résineux.

Les modifications d'utilisation des sols, se sont faites de manière naturelle, notamment, avec le développement de l'élevage bovin nécessitant prairies à pâturage.

Aujourd'hui, l'évolution économique induit la recherche d'activités agricoles diversifiées comme les vergers de pommiers de table, les cultures maraîchères hors sol et sous serre, qui ont déjà un impact sur l'environnement.

1.2.3.2- Analyse du paysage.

La commune d'Allasac se compose, suivant un axe pratiquement Nord-Sud, de deux grands ensembles de paysages.

Dans sa moitié Est le plateau, et dans sa moitié Ouest le bassin.

Bien qu'ayant une géomorphologie différente, les coteaux du plateau et les collines font partie de la même unité paysagère. Cependant, l'implantation du bâti et des routes y diffère: sur les replats, à mi-pente, pour les coteaux, et en crête pour les collines. Mais l'organisation en versants frais et chauds est identique.

Ainsi quatre types de paysages se dégagent : le plateau, les coteaux et les collines, les gorges, et les vallées.

Cf. Illustration carte des unités paysagères.

a - Le plateau.

Ce paysage agricole, très légèrement vallonné, occupe l'extrémité Nord-Est de la commune et se compose de pâturages et de vergers de pommiers plantés en continu.

Quelques boisements de feuillus en bosquet, associés à des fermes, ponctuent cet espace assez ouvert qui est limité au Sud par un boisement en couronne autour du Puy des Gouttes.



Le plateau

Le plateau est le site d'émergence d'une partie des sources captées, pour lequel il conviendra de définir un périmètre de protection en tenant compte de l'activité agricole environnante.

b - Les coteaux et collines.

a)- Les versants frais.

D'orientation Nord-Est, les paysages rencontrés sont représentatifs d'une zone sylvo- pastorale.

Les boisements qui occupent la frange en limite des sommets, descendent le long des pentes les plus fortes.

Les prairies, parfois limitées par des lambeaux bocagers, s'installent quant à elles dans les larges vallons creusés par les cours d'eau (la vergne, par exemple) ou bien sur les pentes douces.

Le bâti est constitué de fermes isolées, à plusieurs corps de bâtiments.

Les vues sont lointaines et dégagées.

Cf carte des vues lointaines.



Versant frais « La Vergne »

b)- Les versants chauds.

C'est le secteur que l'homme a choisi pour s'implanter en y construisant le bourg et une partie des hameaux et villages sur les replats des coteaux. L'autre partie des hameaux se situant au sommet des collines (St Laurent, Gorsat...).

Sur ces versants d'orientation Sud/Sud-Ouest, ont été aménagées des réserves d'eau au débouché des nombreuses sources pour abreuver les animaux et irriguer les prairies situées au cœur de vallons.

Les pentes les mieux exposées ont été terrassées pour y cultiver, autrefois, la vigne et le châtaignier, aujourd'hui, épousant les courbes de niveau, pour y cultiver les vergers. On remarque l'opposition des rayures des pommiers des coteaux et la maille carrée, lâche, des pruniers (entre autres), des collines.



Versant chaud « La Faurie »

Les boisements, aujourd'hui peu entretenus, sont maintenus sur les pentes non utilisées.

Les cours d'eau gardent des rives naturelles plantées.

ALLASSAC Diagnostic Paysager
vues lointaines

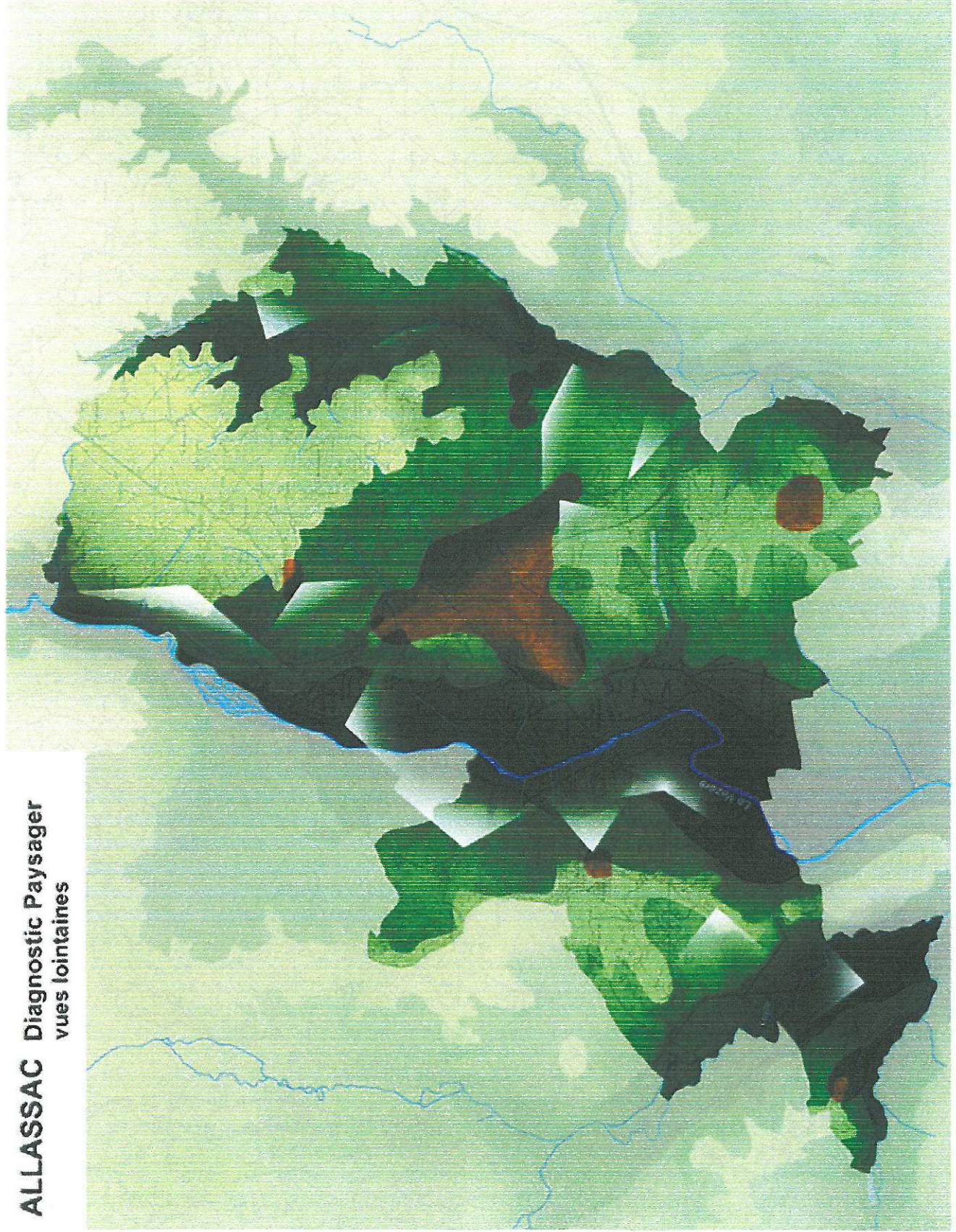
LEGENDE



villages



vues
lointaines



Des lambeaux bocagers maillent les pentes accompagnant parfois les chemins creux et les routes des collines.

Cette harmonie entre nature et habitat gagnerait à ne pas disparaître, avec l'urbanisation insistante observée sur les versants comme sur les lignes de crête.

c - Les gorges.

Les gorges de la Vézère et la vallée encaissée du Clan sont des milieux naturellement protégés par le relief. Ici, les voies de communication n'ont pas pu pénétrer (à l'exception de la ligne SNCF Toulouse- Paris) et les paysages se caractérisent par des boisements en mélange sur de fortes pentes.

La ZNIEFF des rochers du Saillant abrite un paysage atypique fait de forêts en pente, de landes sèches et de végétation des rochers sur les nombreux affleurements granitiques. Le site des gorges et cascades du Clan est répertorié depuis 1986.

Ces deux secteurs, pourraient permettre un développement touristique qu'il conviendrait toutefois de maîtriser afin d'éviter la destruction des milieux naturels en présence.



Vallée de la Vézère

d - Les vallées.

Le paysage des vallées de la Vézère et de la Loyre se caractérise par une grande prairie souvent humide et parfois utilisée pour la culture maraîchère. Elle est occupée par des bosquets de feuillus, des peupleraies, et le cordon presque continu de la ripisylve.

La végétation d'accompagnement des cours d'eau, descendant des versants, renforce le maillage d'un bocage lâche à grande strate.

Les vallées sont aussi le lieu d'implantation des voies de communication d'une urbanisation dont elle dépend.

Les nouvelles cultures maraîchères sous serre, les bâtiments artisanaux et un habitat individuel égrené en chapelet le long des voies mériteraient une réflexion plus approfondie quant à leur implantation afin de minimiser leur impact et ne pas banaliser ces zones vues depuis les coteaux environnants.



Vallée de la Loyre :
emplacement future déviation D 901

En conclusion, la qualité et l'harmonie des paysages d'Allassac doivent inciter la commune à organiser et gérer les nouveaux besoins agricoles et urbains liés au développement économique du bassin de Brive.

1.2.4 - Patrimoine architectural.

Le patrimoine architectural d'Allassac est riche tant par la qualité de ses bâtiments que par la diversité de son architecture rurale.

1.2.4.1- Les bâtiments protégés.

Il y a quatre édifices protégés au titre des monuments historiques sur la commune:

Église St Jean-Baptiste,
Manoir des Tours,
Tour César,
Pont de Saillant.

L'église St Jean-Baptiste est une église fortifiée datant de la guerre de cent ans. Dès 1373 et jusqu'à la fin du XVe siècle. La seigneurie d'Allassac qui était l'une des plus riches du diocèse de Limoges, subit les convoitises anglaises. L'église faisait partie du système de défense du bourg, une tour d'escalier accolée à la paroi sud du clocher constituait la tour de défense.

Le manoir des Tours est un bâtiment datant du XIIIe siècle, qui a subi de profondes modifications au XVIIe siècle. Il est situé à l'Est du bourg d'Allassac en pied de coteau, dans le faubourg de la « Grande Fontaine ». Il est formé d'un corps de logis rectangulaire à deux étages orienté au Sud-Ouest, flanqué de deux tours rondes. L'une d'elles renferme l'escalier, l'autre est constituée de salles quadrangulaires sur les trois niveaux. Aujourd'hui le Manoir des Tours appartient à la commune d'Allassac et d'importants travaux de restauration ont été engagés.

La tour César est située au sein du bourg fortifié d'Allassac. C'est une tour de défense ronde haute de 30m datant du XVe siècle dont la base carrée laisse supposer l'emplacement d'une tour plus ancienne. Après une campagne de restauration, la tour est

aujourd'hui ouverte au public. Elle offre en plus de son intérêt touristique et architectural, une formidable vue panoramique sur la commune et ses alentours.

Le pont du Saillant date du XIV^e siècle, il était la propriété du vicomte de Comborn qui possédait aussi une partie du bourg avec les abbés Saint Martial de Limoges. Ses avants becs triangulaires attestent de la violence des eaux de la Vézère. Ses arches en anse de panier sont le fruit de modifications opérées au XVII^e siècle.

1.2.4.2 - Les matériaux.

La diversité de l'habitat traditionnel tient avant tout à celle des matériaux employés, qui sont toujours pris au plus près des chantiers de constructions.

Le schiste : exploité sur la faille ardoisière, est employé dans la construction des murs et dallage de sols à l'intérieur des maisons. On le rencontre principalement dans le bourg et les hameaux situés dans la partie Est de la commune.

Le grès : il provient de différents filons exploités dans des carrières locales (grès rouge de Donzenac, grès gris de Gramond, grès jaune de Varetz). Il est employé pour les murs, mais aussi les jambages, les linteaux, encadrements... On le rencontre dans les hameaux de l'Ouest de la commune.

L'ardoise a remplacé les toits de chaumes au XIX^e siècle et se retrouve sur l'ensemble du bâti traditionnel d'Allasac. La forme générale habituelle des toitures à deux pentes s'accompagne souvent de demi croupes.

Le bois est le matériau employé pour la charpente et les éléments menuisés, portes, fenêtres, volets, mais aussi fréquemment pour les linteaux. Deux essences ont été principalement utilisées, le chêne et le châtaignier.

On peut noter des différences dans les modes de construction et d'utilisation du bâtiment rural selon la situation géographique sur le territoire communal.



Murs en schistes



Ferme en grès

1.2.4.3- Architecture rurale.

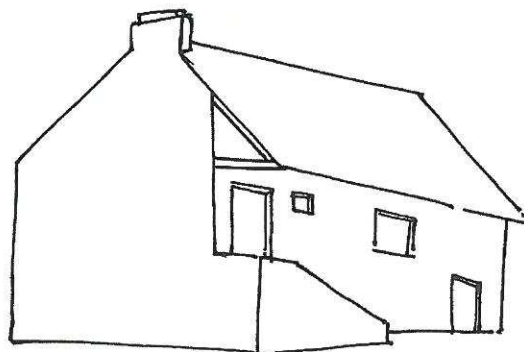
En complément de ses bâtiments remarquables, la commune est constituée d'une architecture rurale et traditionnelle cohérente et diversifiée qui constitue un réel intérêt patrimonial.

La maison à rez-de-chaussée surélevé avec escalier extérieur date du XVII^e et XVIII^e et se rencontre surtout sur les collines et coteaux, dans les hameaux. Le rez-de-chaussée est occupé par une cave ou une remise, le logement situé à l'étage est modeste et s'ouvre uniquement sur sa façade principale.

Cette forme d'habitation s'est développée au XVIII^e et XIX^e siècles avec l'ascension sociale des vignerons.



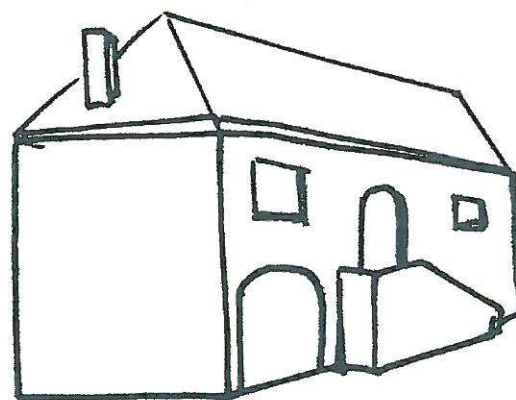
Maison à rez de chaussée surélevé



Maison à rez de chaussée surélevé

La maison vigneronne se compose elle aussi d'un rez-de-chaussée et d'un étage desservi par un escalier extérieur. Une vaste cave occupe le rez-de-chaussée souvent construit contre-terrier.

À l'étage, le logement plus élaboré que précédemment se compose d'une grande cuisine et d'une ou plusieurs chambres. La maison est ouverte sur plusieurs de ses façades, au-dessus les combles abritent le grenier. On trouve ce type d'habitat à l'emplacement des anciens vignobles sur les versants Ouest du plateau et des collines.



Maison vigneronne

La production croissante de la vigne (et du commerce du vin), sur la commune d'Allasac au XVIII^e siècle, s'accompagne du développement des cabanes de vignes.

Les cabanes de vigne ponctuent encore aujourd'hui le paysage allassacois. Ce sont des édifices de petite taille (environ 10 m² au sol) qui servaient à ranger le matériel agricole mais aussi à se reposer et à prendre des repas. Elles sont construites en schiste ou en grès avec un toit en ardoise.

Aujourd'hui, l'association *terre de Vézère et de l'ardoise* réalise un inventaire complet des cabanes de vigne et projette la sauvegarde et la restauration de certaines d'entre elles. Elles sont les témoins d'un passé viticole florissant qui prit fin avec la crise du phylloxera.

On retrouve des traces du commerce viticole dans le bourg d'Allasac, notamment dans la rue de la grande fontaine où les rez-de-chaussée sont occupés par des chais.

La maison de maître du XVIIIe XIXe siècles est un logement à un étage avec un rez-de-chaussée surélevé sur cave enterrée. L'escalier est intérieur et dessert à l'étage, les chambres. Les pièces de cuisine et salle à manger se trouvent au rez-de-chaussée. Ce type d'habitat se situe dans le bourg principalement.

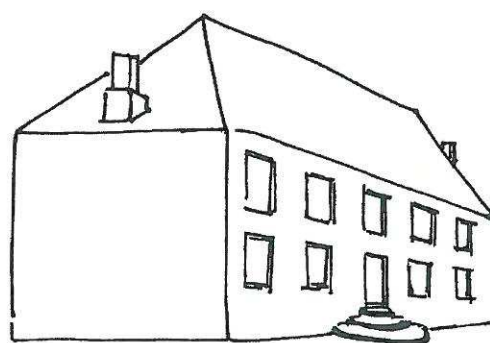
La maison à étage carrée, apparue dans les classes paysannes à l'aube du XIXe siècle, est issue des maisons de maîtres toutefois dans des proportions plus modestes. Elle s'inscrit dans un espace partiellement enclos, fermé par un portail ou une porte charretière surmontée d'un auvent.

La ferme bloc date du XVIIIe XIXe, elle est constituée d'un logis modeste attenant à une grange étable.

Au XIXe siècle le logement s'est dissocié de ses dépendances laissant place à une nouvelle forme de bâti agricole. Les fermes principalement installées sur le plateau sont composées d'éléments séparés, maison d'habitation, étable, grange, puits, four à pain, poulailler, porcherie.



Cabane de vignes

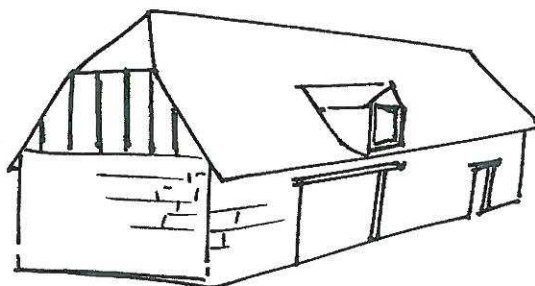


Maison de maître

Ces propriétés sont rarement encloses. Elles se sont développées avec l'expansion de l'élevage et des cultures, elles correspondent au boom démographique qui marque l'ensemble du limousin entre 1800 et 1846.

La grange étable limousine est un bâtiment bas de plan rectangulaire dont les ouvertures principales de plain-pied avec le sol sont alignées sur le même mur gouttereau. Une grande porte charretière donne accès à un espace servant de hangar à charrettes. La toiture en ardoise est à deux pentes à demi croupes.

Grange étable



Four à pain restauré.

Annexe de la ferme, le four à pain est un élément marquant du paysage bâti. Il tenait une place importante dans l'économie domestique et la convivialité villageoise. Il était généralement situé au centre des hameaux et villages, mais avec le temps les familles ont tenu à posséder leur propre four. Des fours communaux ont été conservés sur la commune d'Allasac. La plupart ont été rénovés et sont le prétexte de rassemblements villageois autour de la fête du pain.

Les autres points forts de cohésion des groupes villageois sont le moulin, le lavoir, la fontaine et le puits.

1.2.4.5 – Le Patrimoine industriel.

Les ardoisières :

La première mention écrite de mines d'ardoises date du XIV^e siècle. Elle est alors extraite pour son utilisation dans le bâti de façon artisanale, pourvoyant à la demande locale.

C'est au XIX^e siècle, avec l'amélioration des voies de communication et principalement l'ouverture de la voie de chemin de fer Paris Toulouse, inaugurée en 1893, que cette activité prendra son essor.

Il existe plusieurs sites de carrières sur la commune d'Allassac. Celui du bourg situé à proximité de la gare est composé d'un front de taille (énorme amphithéâtre de schiste ardoisier) et de puits dont certains sont reliés entre eux par des galeries souterraines. D'autre part, on trouve plusieurs sites d'exploitation composés d'un puits unique, le puits du Verdier bas, le puits de la Chartroulle, celui des Mosredons et ceux de Saillant, en bordure de Vézère.

Les deux filons les plus importants sont le filon bleu et le grand filon, mais il existait aussi des filons de moindre importance, le filon de la caquette et celui de Didoune.

L'exploitation des ardoisières d'Allassac prit fin en 1977. Suite à l'abandon des ardoisières, le BRGM à la demande de la DRIRE, a recensé 53 puits sur la commune dont 25 sont restés ouverts. Le front de taille du site du bourg a été stabilisé, mais à ce jour les ardoisières ne sont pas mises en sécurité et sont interdites au public.

La réouverture du site pour son exploitation par une entreprise locale, exploitant déjà les ardoisières de Travassac, devrait participer à la sauvegarde d'un savoir faire.

Les ardoisières d'Allassac pourraient être un atout touristique en s'inscrivant dans une démarche proche du tourisme d'entreprise.

On remarque aussi sur la commune d'Allassac une ancienne usine à carbure aujourd'hui reconvertie en entrepôt de matériel agricole et deux usines de salaisons dont une seule est encore en activité.



Ardoisières d'Allassac

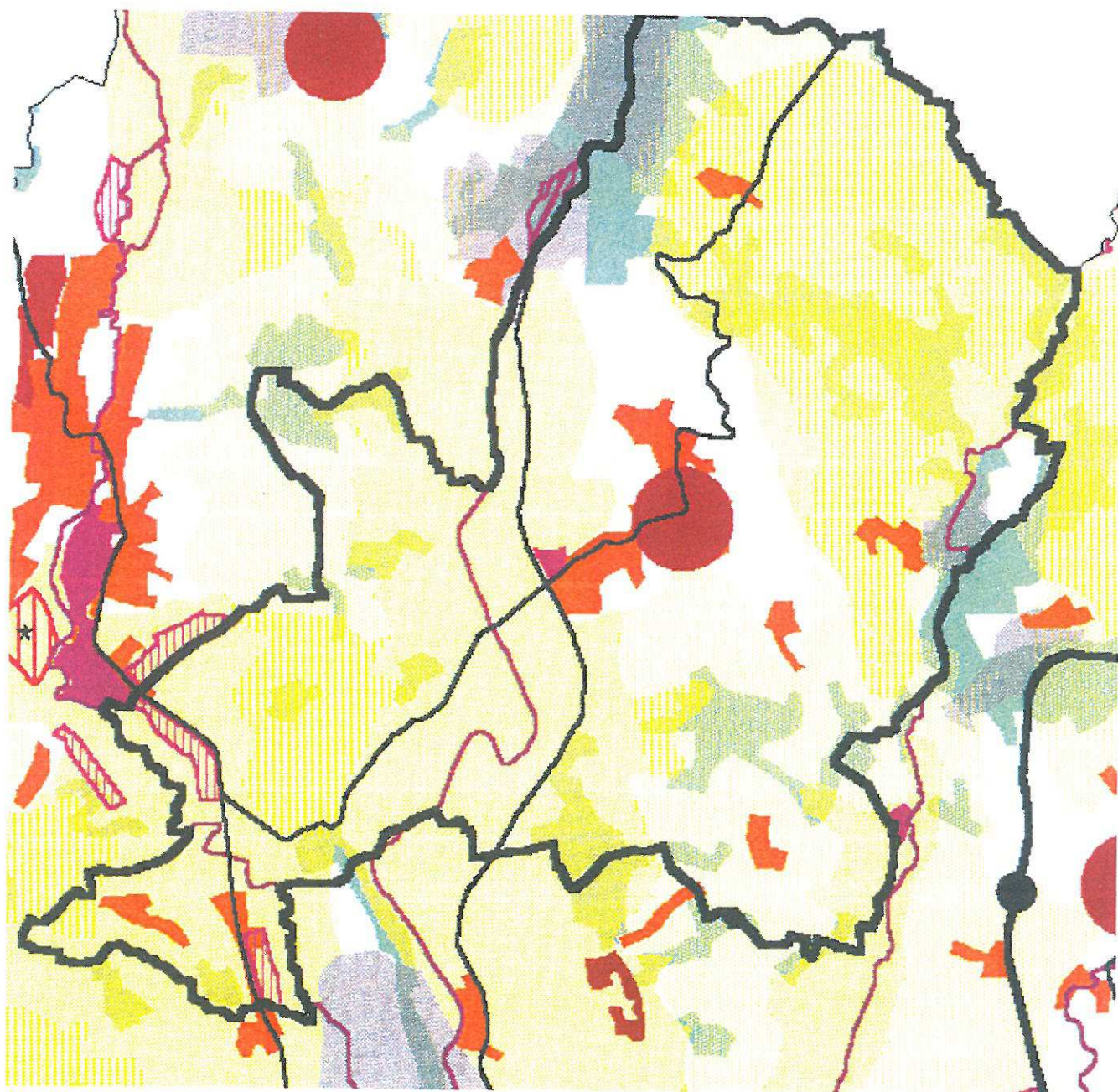
Ce site était directement relié à la gare par une ligne interne avec wagonnets.



Usine à carbure

1.2.5 – Les orientations du schéma directeur du pays de Brive en matière de paysages.

Ci-dessous figure la carte de "Destination des Sols", extraite du document du Schéma Directeur.



Extrait de la carte du Schéma Directeur

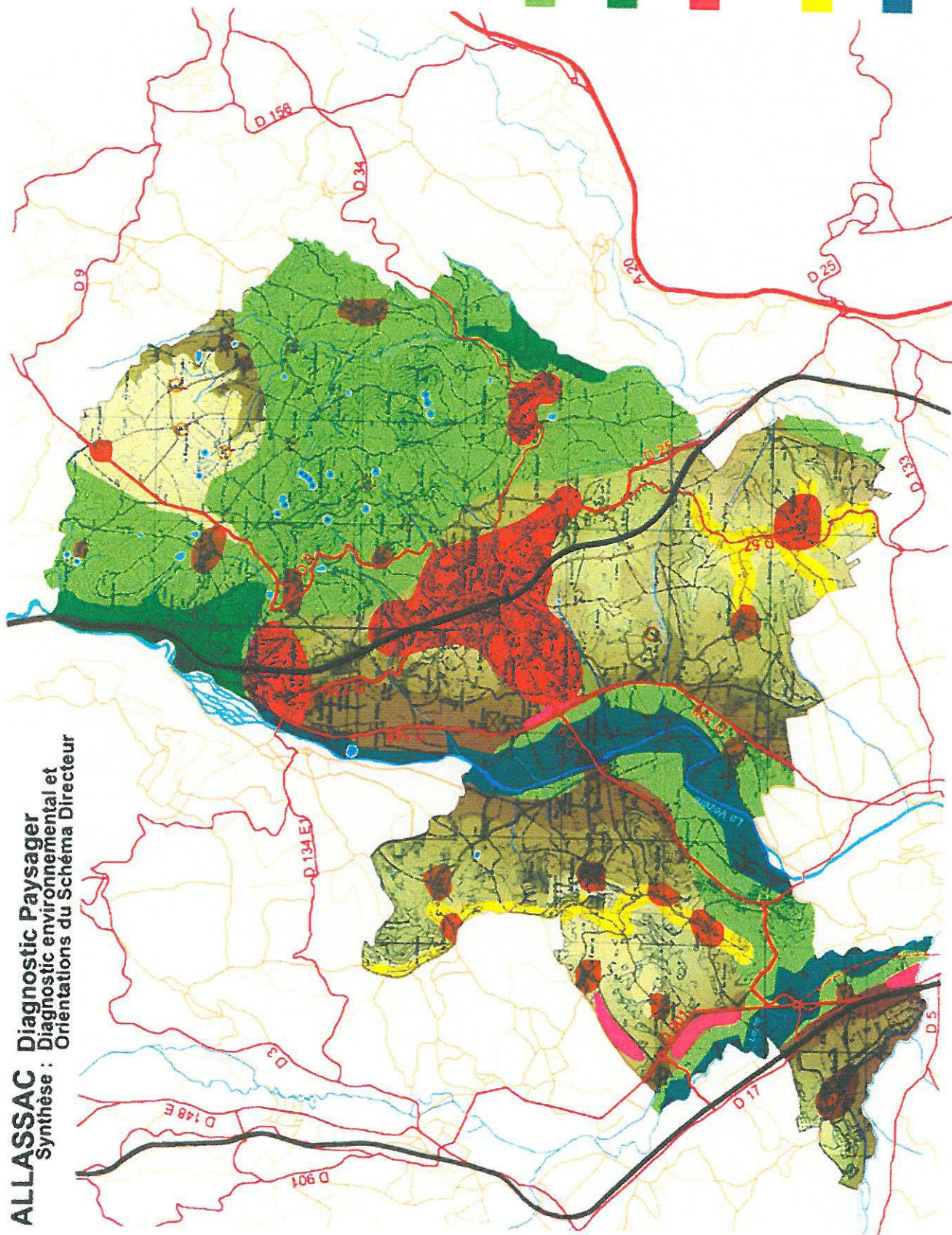
ALLASSAC Diagnostic Paysager Synthèse : Diagnostic environnemental et Orientations du Schéma Directeur

LEGENDE

- village
- hameau
- ferme isolée
- captage
- étang, bassin
- zone d'activité
existante ou en projet

ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR

- Grande entité
d'intérêt écologique
ou paysager à respecter
- Zones paysagères
sensibles (sites protégés)
- Priorité à la densification
et l'extension des villages
existants.
Poursuite de l'aménagement
des bourgs
- Limiter l'urbanisation
sur les crêtes
- Zone inondable



Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.

**1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.1 La population.**

**1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.2 Le logement.**

**1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.3 Economie et Emploi.**

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.1 La population.

1.3.1.1 La démographie.

Une baisse tendancielle de la population jusqu'en 1999

qui apparaît s'infléchir depuis.

Entre 1982 et 1999, on assiste à une diminution de la population totale d'Allassac.

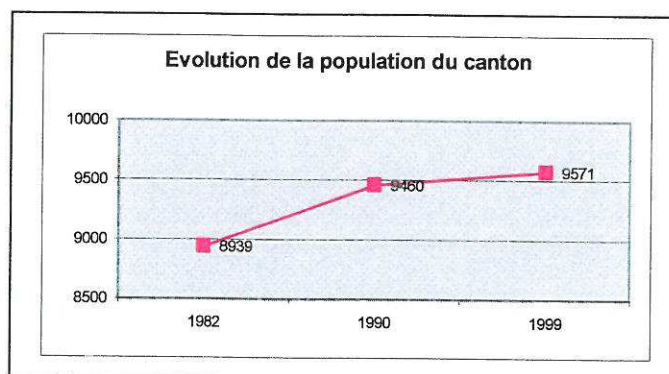
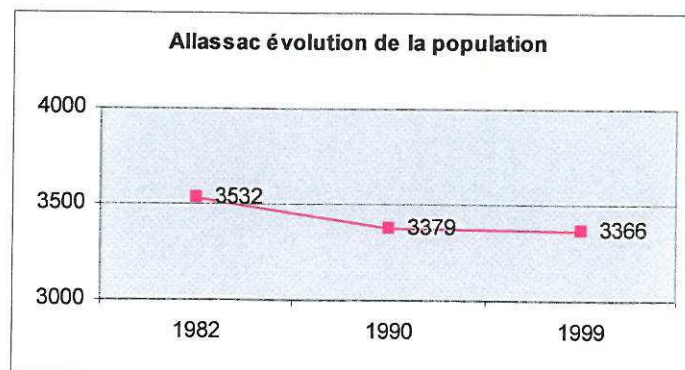
Cette baisse est surtout sensible entre 1982 et 1990. En effet, en 1990 la population enregistrée a diminué d'un peu plus de 4%, par rapport au RGP de 1982.

Nettement plus faiblement, cette tendance à la baisse se poursuit jusqu'en 1999.

Le recensement de 1999 voit se poursuivre, plus légèrement, cette diminution puisque la population à cette date est de 3.366 habitants.

Sur cette même période, on assiste sur l'ensemble du canton de Donzenac, à un mouvement inverse.

La population totale du canton tend, en effet, à augmenter, et ce particulièrement, entre 1982 et 1990.



Le solde naturel* demeure négatif sur les différentes périodes inter censitaires considérées. Cette baisse se ralentit toutefois sur la dernière période 1990-99.

Le solde migratoire**, bien que positif sur les trois périodes considérées, présente, sur la période de 82 à 90, un certain fléchissement. Au cours de la période 90-99, le mouvement (partants/entrants) reprend un rythme similaire à celui de 75-82.

On notera que, si le solde communal est en progression, celui du canton accuse un net fléchissement.

	75-82	82-90	90-99
naissances	258	234	236
décès	390	426	466
*solde naturel Allassac	-132	-192	-230
solde naturel canton	- 400	- 347	- 348

*Différence entre le nombre des naissances et des décès pour la période inter censitaire considérée.

	75-82	82-90	90-99
**solde migratoire Allassac	190	39	217
solde migratoire canton	937	868	459

**Différence entre le nombre d'arrivants et de partants.

Diagnostic

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.1 La population.

Données complémentaires.

Au moment de la mise en œuvre du travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il était observé que les tendances constatées lors du RGP de 1999 tendaient à s'inverser.

Ainsi, les chiffres suivants ont été enregistrés au cours des 3 années qui ont suivi le recensement :

Année	Naissances	Décès	Solde naturel	Mariages
2000	33	56	- 23	18
2001	28	34	- 6	17
2002	35	45	- 10	10
Total :	96	135	- 39	45

En ce qui concerne le Solde Migratoire, il a pu être estimé, pour ces 3 mêmes années, à

+ 56 personnes en moyenne par an,
soit, + 168 personnes pour la période.

Cette estimation s'est fondée sur une analyse des constructions neuves et des mutations dans les logements.

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.1 La population.

Structure par âge de la population.

Les tranches d'âge les plus représentées, sur les trois derniers recensements, sont celles des 0-19 ans*, 20-39 ans et 40-59 ans. Avec cependant une évolution différentielle dans leur poids respectif.

Ainsi :

Au recensement de 1982, les tranches d'âge les plus représentées sont celles des 0 – 19 ans et des 40 – 59 ans.

En 1990, les 20 à 39 ans sont majoritaires, suivis par les 0 à 19 ans qui entament une période de diminution. Dans le même temps, toujours minoritaires, les 75 ans et + amorcent une progression.

Au recensement de 1999, ce sont les 40-59 ans qui sont les plus nombreux. Par contre la tranche des 0-19 ans poursuit une diminution et tend à s'aligner sur la tranche des 60-74 ans.

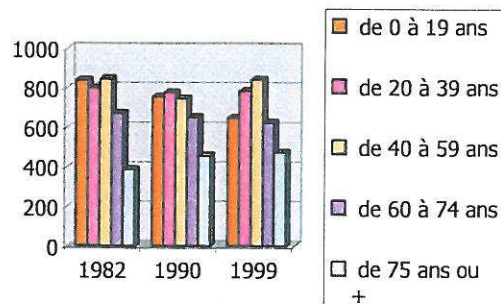
Sur les trois derniers recensements, on observe donc,

- une diminution des plus jeunes (0 – 19 ans),
- un mouvement relativement linéaire des 20 – 39 ans,
- une évolution « en baïonnette » des 49-59 ans qui les voit majoritaires en 1999
- et une petite augmentation régulière des 75 ans et plus.

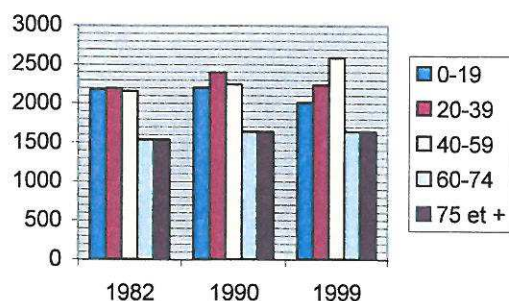
Au niveau du canton, c'est en 1990 que les 0 – 19 ans étaient les mieux représentés, de même que les 20 – 39 ans.

Comme à Alassac, les 75 ans et plus, tendent, pour leur part, à augmenter progressivement sur les trois périodes considérées.

Evolution de la population d'Alassac
par tranches d'âge.



Evolution de la population du canton.



Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.1 La population.

Tableau comparatif des tranches d'âge de 0 à 19 ans, entre la commune et le canton, pour les RGP de 1982, 1990 et 1999.

1982	pop tot	0-4 ans	%*	5-9 ans	%*	10-14 ans	%*	15-19 ans	%*	Total 0-19 ans
Allassac	3 532	163	4,61%	200	5,66%	245	6,94%	229	6,48%	837
Canton	8 926	381	4.26%	547	6.12%	636	7.12%	610	6.83%	2 174
1990	pop tot	0-4 ans	%*	5-9 ans	%*	10-14 ans	%*	15-19 ans	%*	Total 0-19 ans
Allassac	3 379	143	4,23%	177	5,24%	217	6,42%	217	6,42%	754
Canton	9 462	407	4.30%	565	5.97%	575	6.07%	654	6.91%	2 201
1999	pop tot	0-4 ans	%*	5-9 ans	%*	10-14 ans	%*	15-19 ans	%*	Total 0-19 ans
Allassac	3 366	135	4,01%	150	4,46%	177	5,26%	185	5,50%	647
Canton	9569	404	4.22%	471	4.92%	563	5,88%	571	5.96%	2 009

* % par rapport à la population totale.

Concernant les tranches d'âge les plus jeunes, on observe, à l'instar de l'évolution de la population, une diminution tendancielle, tant au niveau de la commune que du canton.

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.1 La population.

1.3.1.2 - Les ménages.

3.1.3.1. La taille et le nombre de ménages.

Il apparaît que le nombre total des ménages est en constante augmentation. Il était de 1273 en 1982, 1302 en 1990 et 1431 en 1999.

En ce qui concerne, la composition des ménages, les ménages de 2 personnes sont les plus représentés et ce sur les trois périodes considérées. De plus, leur part augmente, passant de 31,11% en 1982, à 33,41% en 1990 et à 35,15% en 1999.

Cette image est sensiblement identique à celle donnée par le département de la Corrèze.

Les ménages de 4 personnes connaissent quant à eux, une légère augmentation entre 1982 et 1990, puis, une baisse au dernier recensement.

Allassac

	1982	%	1990	%	1999	%
total	1273		1302		1431	
1 pers	281	22,07	331	25,42	440	30,75
2 pers	396	31,11	435	33,41	503	35,15
3 pers	266	20,90	234	17,97	224	15,65
4 pers	179	14,06	188	14,44	191	13,35
5 pers	87	6,83	72	5,53	46	24,08
6 pers	64	5,03	42	3,23	27	14,14

Taille moyenne des ménages (RGP 99) 2,29 personnes.

Département 19.

	1982	%	1990	%	1999	%
total	89 165		94 577		100 251	
1 pers	21 595	24,22	26 075	27,57	31 622	31,54
2 pers	27 672	31,03	30 736	32,50	35 325	35,24
3 pers	17 151	19,24	17 201	18,19	16 661	16,62
4 pers	13 229	14,84	13 545	14,32	11 774	11,74
5 pers	5 682	6,37	4 775	5,05	3 554	3,55
6 pers	3 836	4,30	2 245	2,37	1 315	1,31

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.1 La population.

La commune et le canton présentent, de ce point de vue, une image similaire.

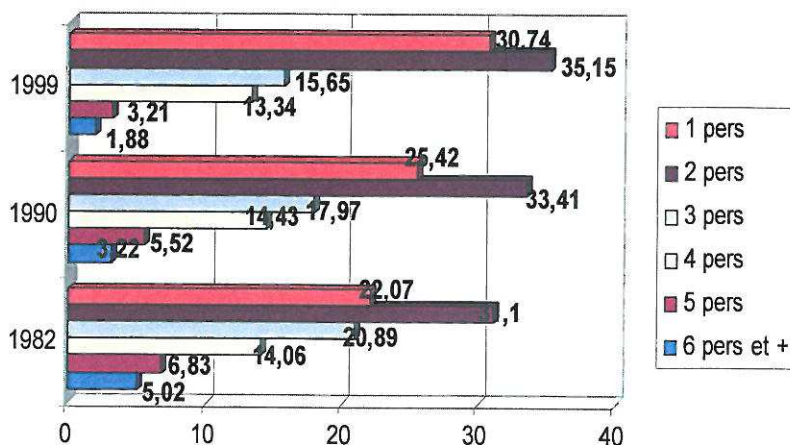
Dans les deux cas, les ménages de 2 personnes dominent, pour les trois périodes considérées et leur poids ne cesse de croître.

Par contre, le nombre de 6 personnes et plus décroît régulièrement, en dernière place du tableau.

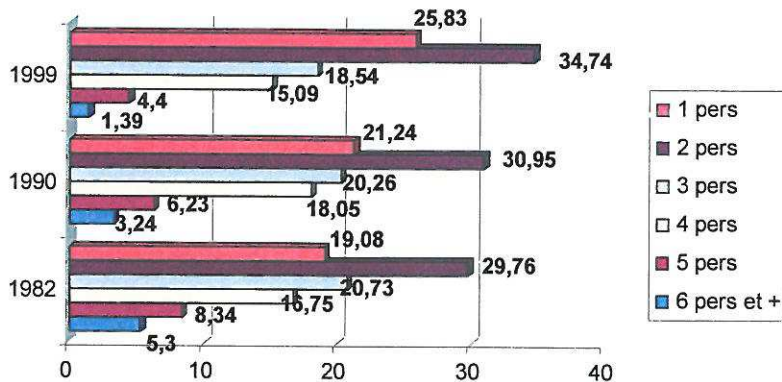
De même, mais dans une moindre mesure, les ménages de 5 personnes diminuent progressivement.

Ainsi s'affiche nettement la tendance, généralement constatée, d'un poids croissant des ménages où le nombre d'enfants est faible.

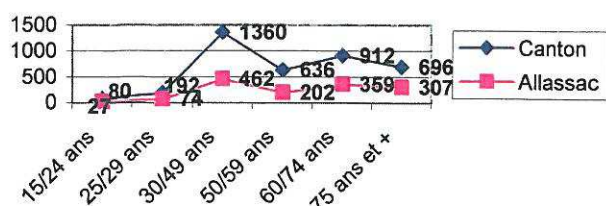
Allassac. Répartition des ménages selon la taille.



Canton. Répartition des ménages selon la taille.



Part des ménages selon la personne de référence. RGP 1999.



Qu'il s'agisse du canton ou bien de la commune d'Allassac, on observe, dans la répartition des ménages selon la personne de référence, une nette dominance des 30 – 49 ans.

La tranche des 60 – 74 ans est, également, bien représentée.

Par ailleurs, on notera à Allassac, la forte proportion des 75 ans et plus.

Diagnostic.

Taux de motorisation des ménages.*

Le nombre de ménages sans voiture est en baisse entre 1990 et 1999.

Les ménages ayant une seule voiture sont dominants et leur nombre est à peu près constant pour les deux recensements 1990 et 1999.

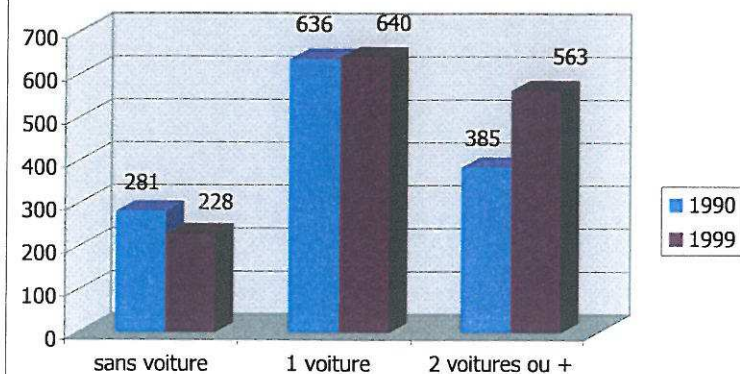
Par contre, le nombre des ménages ayant deux voitures augmente, puisqu'il affiche une valeur de 385 en 1990 et 563 en 1999.

* nombre moyen de voitures par ménage.

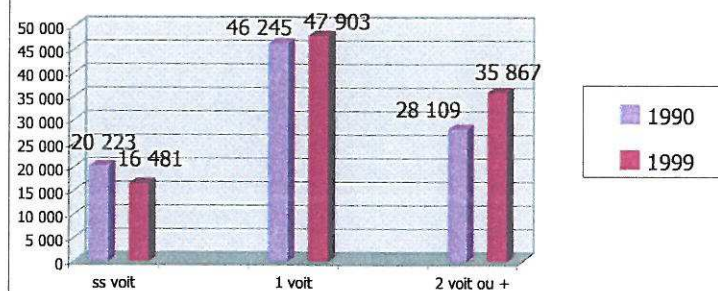
1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.1 La population.

Taux de motorisation des ménages.



Taux de motorisation des ménages
- dpt 19 -

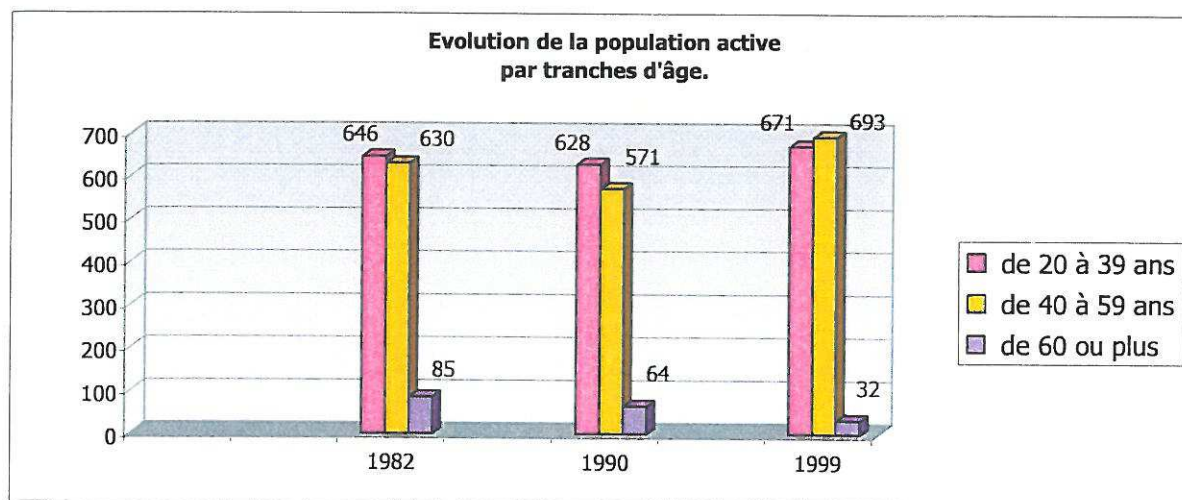


Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.1 La population.

1.3.1.3 - La population active.

Evolution de la population active par tranches d'âge.



En 1990, on assiste à un léger fléchissement de la population active chez les 20-39 ans et chez les 40-59 ans.

1999 verra une nette augmentation dans ces deux tranches d'âge, alors que, dans le même temps, la population active chez les 60 ans ou plus tendra à diminuer très sensiblement.

	1982	%	1990	%	1999	%
pop totale	3532		3379		3366	
Population Active	1397	39,55	1279	37,85	1404	41,71
de 20 à 39 ans	646	18,29	628	18,59	671	19,93
de 40 à 59 ans	630	17,84	571	16,90	693	20,59
de 60 ou plus	85	2,41	64	1,89	32	0,95
Pop Act ayant 1 Emploi	1299	36,78	1124	33,26	1255	37,28
tr* sur la Cne	894	25,31	663	19,62	400	11,88
tr* hors de la Cne	405	11,47	461	13,64	855	25,40

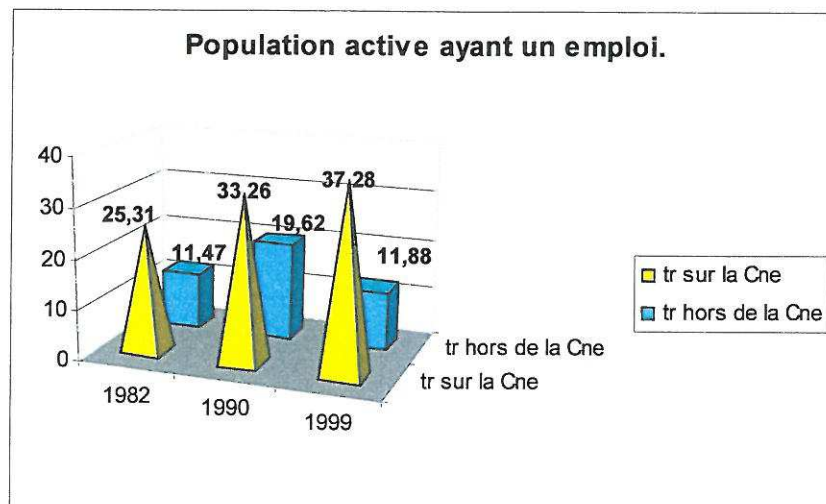
* travaillant

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.1 La population.

Population active ayant un emploi.

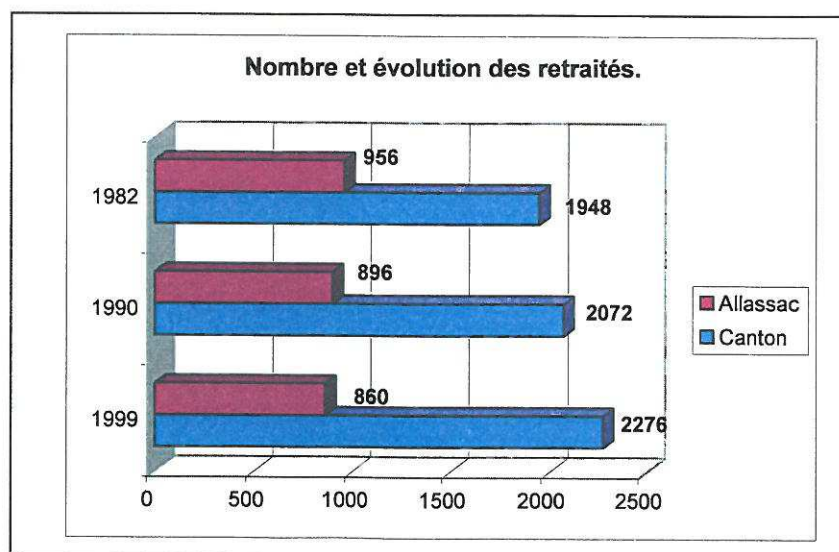
On observe ici, sur les trois recensements, qu'une grosse majorité de la population active ayant un emploi travaille sur la commune. De plus, cette population ne cesse d'augmenter au fil des recensements. On notera, également, entre 1982 et 1990, une progression de la part de population active travaillant hors de la commune, puis une diminution en 1999, proportionnellement égale à ce qu'elle était en 1982.



en %.

Les retraités.

On constate que le nombre total de retraités diminue légèrement dans le canton, il progresse, par contre, quelque peu sur la commune d'Allassac.



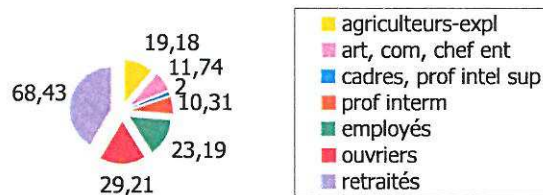
Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.1 La population.

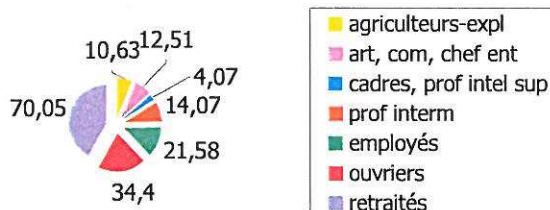
1.3.1.5 - Les catégories socio-professionnelles.

		1982		1990		1999	
		total actifs	1397	1279		1404	
catégories	agriculteurs – expl.	268	19,18	136	10,63	80	5,70
	art, comm., chef entr.	164	11,74	160	12,51	148	10,54
	cadres, prof intel sup.	28	2,00	52	4,07	88	6,27
	prof intermédiaires	144	10,31	180	14,07	260	18,52
	employés	324	23,19	276	21,58	356	25,36
	ouvriers	408	29,21	440	34,40	432	30,77
	retraités	956	68,43	896	70,05	860	61,25

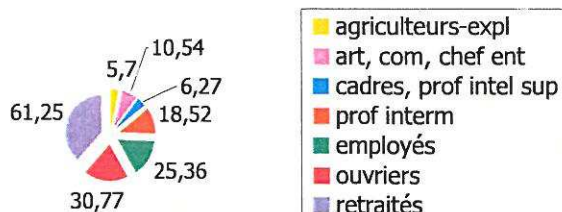
Catégories socio-professionnelles au RGP de 1982 (en %).



Catégories socio-professionnelles au RGP de 1990 (en %).



Catégories socio-professionnelles au RGP de 1999 (en %).



La lecture de ces trois graphiques montre que la part des retraités est dominante et ce au cours des trois recensements. Vient ensuite la catégorie des ouvriers avec 29,21% en 1982, 34,40% en 1990 et 30,77% en 1999. Puis la catégorie des employés, totalisant 23,19% en 1982, 21,58% en 1990 et 25,36% en 1999.

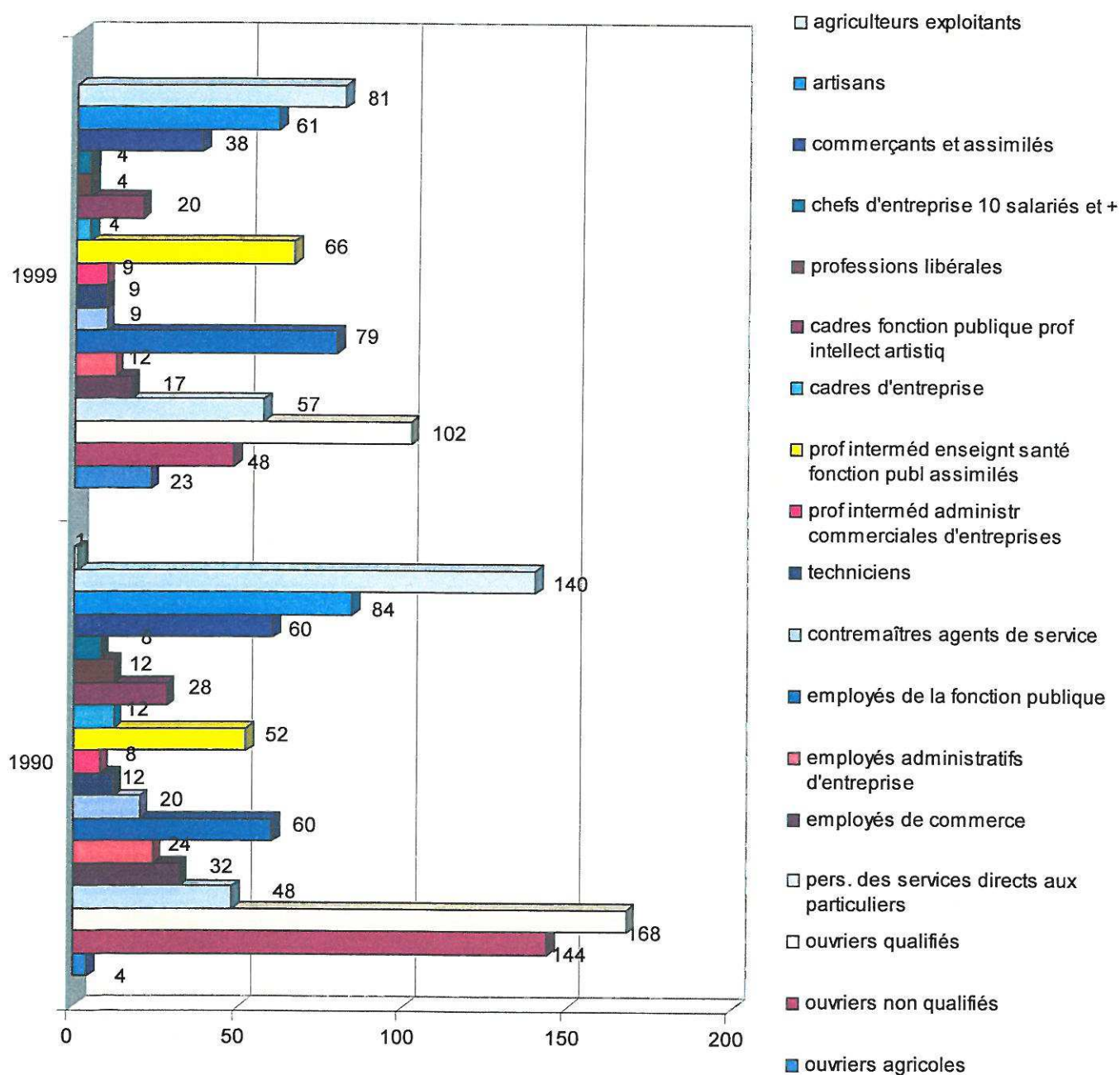
Les catégories les moins bien représentées sont celles des agriculteurs-exploitants qui affichent 5,70% en 1999, les artisans - commerçants - chefs d'entreprise, avec 10,54% et les cadres et professions intellectuelles supérieures qui occupent une part de 6,27% en 1999.

Le département de la Corrèze présente un profil proche de celui de la commune d'Allassac (cf. données départementales en annexe.).

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.1 La population.

Evolution des emplois sur la commune.



Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.
1.3.1 La population.

Les chômeurs.

		1982	%*	1990	%*	1999	%*
pop totale		3532		3379		3366	
pop active		1397		1279		1404	
chômeurs	total	104	2,94*	144	4,26*	156	4,63*
	hommes	40	1,13	68	2,01	64	1,90
	femmes	64	1,81	76	2,25	92	2,73

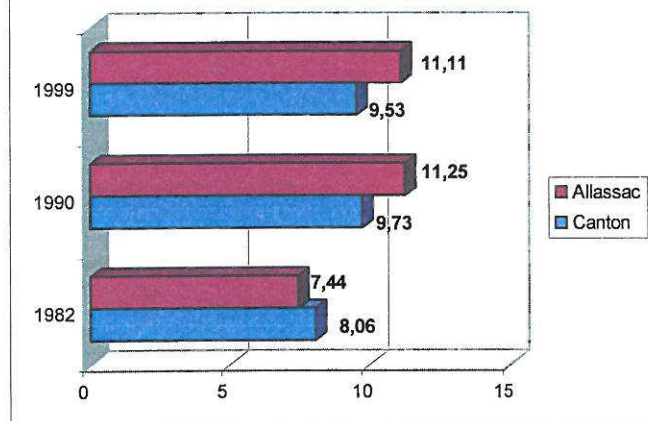
* % de la population totale.

Si l'on peut donc constater une augmentation de la population active, on observe également que le nombre de chômeurs ne cesse de croître entre 1982 et 1999 (à l'instar de la situation nationale), passant respectivement de 104 personnes à 156, au dernier recensement, soit, en pourcentage, de 2,94% à 4,63% de la population totale. Mais, la part des actifs ayant augmenté, le pourcentage des chômeurs, par rapport au nombre total des actifs, a diminué de 0.14%.

Ce dernier constat se relève également au niveau du canton, puisque la population totale active, entre 1990 et 1999, augmente et le % des chômeurs en 1999 diminue de 0.20%, par rapport à 1990.

Le nombre de femmes au chômage est supérieur à celui du nombre d'hommes sur les différentes périodes considérées. L'écart s'accroît au RGP 99 puisque le pourcentage d'hommes au chômage est de 1,90% et celui des femmes de 2,73%.

Part des chômeurs dans la population active.



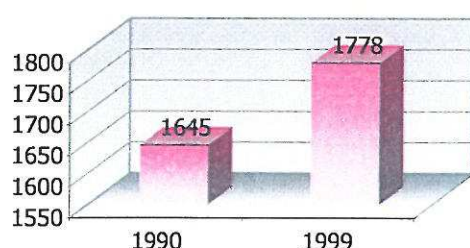
en %.

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.2 Le logement.

Evolution du nombre de logements.



1.3.2.1 L'évolution des logements.

Il apparaît que le parc augmente entre les deux recensements considérés, 1990 et 1999.

En effet, l'effectif total du nombre de logements était de 1778 en 1999 contre 1645 en 1990, soit une augmentation de 133 logements.

Ce sont les résidences principales qui connaissent la plus forte hausse puisque leur nombre qui était de 1 302, soit 79,15% en 1990, est passé à 1 431, soit 80,48% en 1999.

Rappel Au moment de la mise en œuvre du travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il était observé que les tendances constatées lors du RGP de 1999 tendaient à s'inverser.

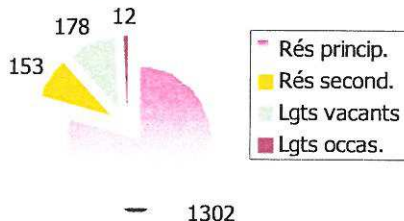
Ainsi, les chiffres suivants ont été enregistrés au cours des 3 années qui ont suivi le recensement, en ce qui concerne les demandes de Permis de Construire pour des maisons neuves :

Année	Demandes de PC	dt demandeurs hors Allassac	Soit population nouvelle (estimée)
2000	22		
2001	23		
2002	26		
Total :	71	43	108

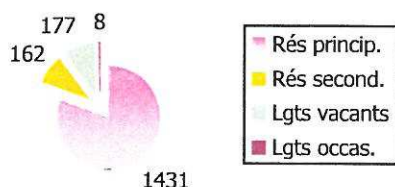
Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique. 1.3.2 Le logement.

**Mode d'occupation des logements
au RGP de 1990.**



**Mode d'occupation des logements au
RGP de 1999.**



1.3.2.2 La répartition des logements par type.

Ces graphiques montrent que sur les deux recensements considérés, c'est bien le nombre de résidences principales qui domine l'ensemble du parc. Leur nombre augmente de 129 unités entre 1990 et 1999.

Les résidences secondaires augmentent également sur cette même période, mais de façon plus modeste, passant de 153, en 1990 à 162 en 1999.

Quant aux logements vacants, ils représentent environ 10 % du parc total, ce qui est un indice relativement élevé qui s'explique par la perte d'activités traditionnelles que la commune a connu.

Il y a, sans doute là, un sujet de réflexion pour tenter de reconquérir cette vacance.

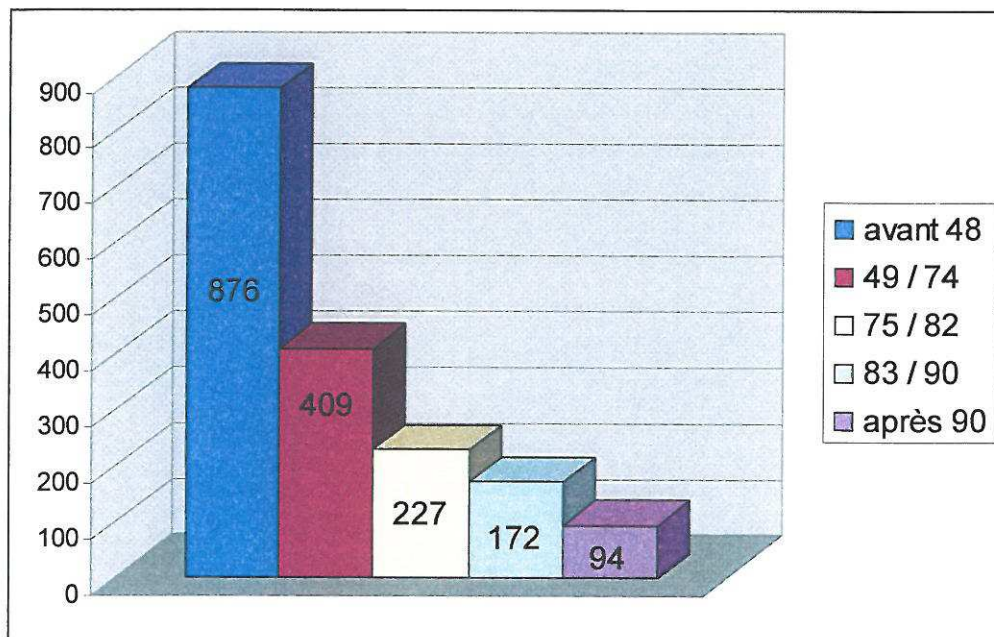
Le Diagnostic du P.L.H. de l'agglomération briviste fait apparaître en particulier, à propos d'Allassac,
au niveau du constat :

- Parc ancien avec population âgée importante et petits logements,
- et au niveau des enjeux :
- Incitation à la réhabilitation des logements anciens par leurs propriétaires,
 - Rééquilibrage du logement social,
 - Problématique de transport.

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.2 Le logement.



1.3.2.3 L'âge du parc.

Ce graphique laisse apparaître que ce sont les constructions dont la date d'achèvement est antérieure à 1948 qui dominent l'ensemble avec un taux de 49,27% au RGP de 1999.

On notera par ailleurs, que les constructions intervenues entre 1990 et 1999, représentent un rythme de construction de 9 unités par an environ et constituent, à ce jour, 5,30 % du parc total.

Il semble que l'on assiste, depuis la période de réalisation du Recensement (1999), à une accélération de l'activité de construction de logement, puisque c'est une vingtaine de demandes de Permis de Construire qui ont été déposées ces 2 dernières années.

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.2 Le logement.

1.3.2.4 La typologie des résidences principales.

Les résidences principales constituent au recensement de 1999, 80,48% du parc total des logements.

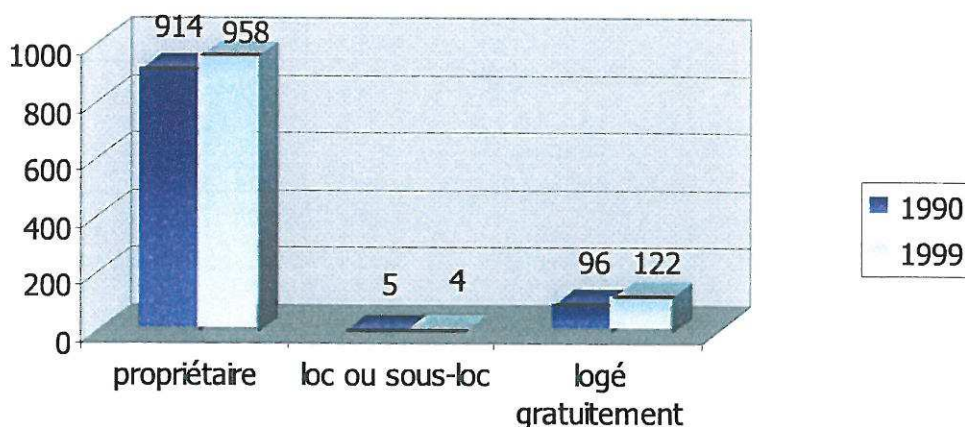
Sur l'ensemble des résidences principales, 84,98% sont des maisons individuelles ou des fermes, 13,07% sont des logements dans des immeubles collectifs.

1.3.2.5 La répartition des logements par statut.

On observe entre le RGP de 1990 et le RGP de 1999, une légère augmentation du nombre de résidences principales dont le statut d'occupation est celui de propriétaire, leur nombre étant de 914 en 1990 et de 958 en 1999.

Le nombre de logements dont le statut d'occupation est celui de locataire ou sous-locataire, apparaît sous représenté puisqu'il a comme valeur absolue 5 en 1990 et 4 en 1999.

Le statut d'occupation des logements.

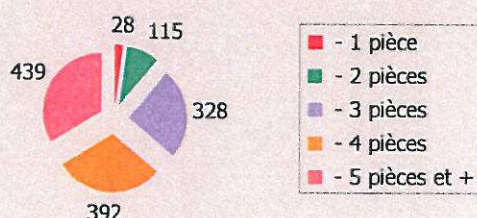


Diagnostic.

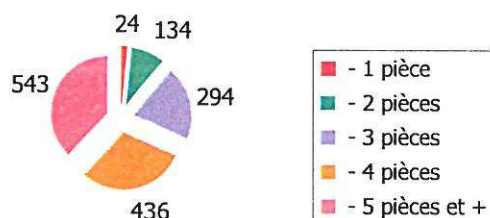
1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.2 Le logement.

Le nombre de pièces des résidences principales au RGP de 1990.



Le nombre de pièces des résidences principales au RGP de 1999.



1.3.2.6 Le nombre de pièces des résidences principales.

Les grands logements constituent l'essentiel du parc.

En effet, les logements de « 5 pièces et + » sont majoritaires et leur nombre croît entre le RGP de 1990 et le RGP de 1999, affichant respectivement une valeur de 439 et 543 logements.

Les logements de 4 pièces sont également bien représentés puisque leur part était de 30,11% en 1990 et de 30,47% en 1999.

Diagnostic.

	90	99	Modif
Exploitants agricoles	140	81	-42,14%
Artisans	84	61	-27,38%
Commerçants	60	38	-36,67%
Chefs d'entreprise de 10 sal. et +	8	4	-50,00%
Professions libérales	12	4	-66,67%
Cadres fonction publique	28	20	-28,57%
Cadres d'entreprises	12	4	-66,67%
Professions interméd. Scol. - santé- fonct.pub.	52	66	26,92%
Professions interméd. du privé	8	9	12,50%
Techniciens	12	9	-25,00%
Agents de maîtrise	20	9	-55,00%
Emplois fonction publique	60	79	31,67%
Emplois administr privé	24	12	-50,00%
Employés de commerce	32	17	-46,88%
Personnel des serv aux part	48	57	18,75%
Ouvriers qualifiés	168	102	-39,29%
Ouvriers non qualifiés	144	48	-66,67%
Ouvriers agricoles	4	23	475,00%

1.3. Etat initial socio-économique.**1.3.3 Economie et Emploi.****1.3.3.1 – Les Emplois sur la commune.**

La commune d'Allassac avait enregistré entre les 2 derniers Recensements une perte significative d'emplois.

En effet, leur nombre est passé de **916** à **663** entre 1990 et 1999.

Cela s'explique bien sûr par la disparition de certaines activités traditionnelles sans qu'une recomposition du paysage économique local ait eu l'occasion de s'opérer et de produire des effets compensatoires.

Le tableau ci-contre fait apparaître, par catégorie, les mutations intervenues.

On constate ainsi que certaines catégories ont vu leurs effectifs nettement diminuer.

Les diminutions les plus importantes concernent

- les Exploitants agricoles,
- les Cadres d'entreprise,
- les Agents de Maîtrise,
- les Emplois administratifs du secteur privé,
- les Ouvriers non-qualifiés,
- et, dans une moindre mesure, les Techniciens, les Ouvriers qualifiés et les Cadres de la Fonction publique.

On remarque que les Professions libérales et les Métiers du commerce sont eux aussi concernés, diminution sans doute entraînée par les modifications survenues dans la chalandise locale.

Augmentent sensiblement en revanche (mais pour des populations assez restreintes) les Ouvriers agricoles, phénomène lié sans doute à l'extension de la culture en vergers, et les emplois de la Fonction publique.

Ainsi se dessine aujourd'hui l'image d'une commune qui se « tertiarise », dans un contexte de régression économique.

n. b : Il semble cependant que l'on assiste, depuis le début des années 2000, à un regain d'emplois sur la commune, avec, notamment, l'installation de nouvelles activités, sur la zone de Rivière et sur celle de Saint-Laurent, et le renforcement de l'équipement commercial.

Diagnostic.**1.3. Etat initial socio-économique.****1.3.3 Economie et Emploi.****1.3.3.2 Les migrations domicile / travail.**

Sur les 633 emplois existants sur la commune, 400, soit près des 2/3, sont occupés par des personnes résidant à Allasac.

339 autres travaillent dans la zone d'emplois de Brive et 49 autres encore travaillent dans le département, hors de l'agglomération.

¼ des actifs travaillant sur Allasac déclarent n'utiliser aucun moyen de transport, pas même la marche à pied, ce qui donne à penser qu'ils sont logés sur place.

Par contre 1.027 actifs utilisent un moyen de transport, dont ¼ travaillent sur la commune. Cela signifie que, quotidiennement, 787 personnes quittent la commune pour se rendre sur leurs lieux de travail.

Les transports en commun sont très peu utilisés, puisque ce mode de déplacement n'est pratiqué que par moins de 1% des actifs de la commune ayant un emploi.

C'est donc, pour l'essentiel, la voiture qui est utilisée comme mode de transport, essentiellement dans l'aire d'emploi de Brive.

Cela justifierait à l'évidence une réflexion sur l'installation d'un système de transports en commun à l'échelle de l'agglomération, en utilisant, peut-être, la présence de la voie ferrée.

Actifs ayant emplois dans commune de résidence.	400
Actifs ayant emplois dans même zone d'emploi.	739
Actifs ayant emplois dans même département.	788
Actifs ayant emplois dans même région .	802
Actifs n'utilisant pas de transport.	111
- dont ayant un emploi dans la commune.	104
Actifs utilisant la marche à pied.	45
- dont ayant un emploi dans la commune.	39
Actifs 1 seul moyen de transport.	1027
- dont ayant un emploi dans la commune.	243
Actifs utilisant transport en commun.	12
- dont ayant un emploi sur la commune.	0
Actifs utilisant plusieurs modes.	32
- dont ayant emploi sur la commune.	14
Actifs utilis. voiture particulière et ayant emploi dans la Cne.	230
Actifs utilis. 2 roues ayant emploi sur la commune.	13

1.3.3.3 Inventaire des établissements d'Allassac.**a - Services marchands.**

Services généraux		
	Station service	2
	Mécanique, carrosserie, peinture	7
	Réparation cycles et motocycles	3
	Réparation machines agricoles	4
Artisans du bâtiment		
	Maçon	7
	Electricien	3
	Carrelage	2
	Couverture	3
	Isolation	2
	Plâtrerie – peinture	7
	Plomberie zinguerie	2
	Ramonage	4
Alimentation		
	Alimentation générale <i>dont un supermarché</i>	2
	Boulangerie, pâtisserie	3
	Boucherie, charcuterie	3
Services généraux		
	Bureau de poste	1
	Librairie, papeterie	2
	Droguerie, quincaillerie	1
Autres services à la population		
	Salon de coiffure	4
	Esthétique	1
	Banque	2
	Assurance	2
	Auto-école	1
	Electroménager	2

Quincaillerie	1
Optique	1
Pressing	1
Café, débit de boissons	5
Bureau de tabac	2
Restaurant	6

b – Professions libérales.

Fonctions médicales ou paramédicales (libérales)	
Dentiste	2
Infirmier ou infirmière	7
Médecin généraliste	5
Pharmacie	2
Kinésithérapeute	2
<i>dont un cabinet</i>	
Autres services	
Architectes	2
Géomètre	1
Immobilier	1
Notaire	1

c – Industrie et artisanat.

Scierie	1
Salaisons	1
Serrurerie	2
Poterie	2
Coopérative fruitière du Limousin	1
Fabrique d'aliments pour animaux	1
Bouilleur de cru	1

On dénombre, sur la commune d'Allasac, 86 établissements enregistrés auprès de la CCI, seuls 2 d'entre eux employant plus de 10 salariés.

Par ailleurs, il est notoire que la commune est relativement bien pourvue en matière de services et d'équipements de proximité.

Diagnostic.

1.3. Etat initial socio-économique.

1.3.3 Economie et Emploi.

1.3.3.4 Les activités agricoles.

	1979	1988	2000
Bovins	3181	3118	3015
dt vaches	2093	1900	1761
Volailles	6040	4371	8197
Ovins	600	204	33
Porcins	3016	1305	1192

Pour une superficie communale totale de 3.901 hectares, la commune compte 2.055 hectares de surfaces agricoles utilisées, soit un peu plus de la moitié.

Les boisements occupent 20% du territoire communal, essentiellement en feuillus (98%).

Ainsi, si pour l'instant l'élevage bovin semble se maintenir, avec des modifications apportées dans la composition des cheptels et une recherche de qualité (50 exploitations d'élevage s'inscrivant dans cette démarche), on note que l'élevage ovin est devenu très marginal et l'élevage porcin a, lui, nettement régressé.

Les volailles, par contre, ont largement progressé, avec un gain de 30% de têtes.

37 établissements de stabulation sont classés.

Le nombre des exploitations connaît une baisse régulière et continue, avec

- 1979 : 206 exploitations,
- 1988 : 145 exploitations
- 2000 : 81 exploitations.

Quant à la taille moyenne des exploitations, elle ne cesse de croître, passant de 12 ha en 1979, à 16 ha en 1988 et à 27 ha en 2000.

En 2000, le Recensement agricole enregistrait 11 exploitations de plus de 50 ha, avec une moyenne de 65 ha.

Il faut noter, par ailleurs, que la superficie en fermage a doublé depuis 1988 et presque triplé depuis 1979

1.4.1 Recensement des sites et des activités culturelles et touristiques.

Structures d'accueil du public :

Bibliothèque au foyer culturel, nombre de lecteurs : 300.
Office du Tourisme d'Allassac, place de la République.

Patrimoine bâti :

5 chapelles de propriété communale :

- Chapelle à Gauch,
- Chapelle à La Chartrouille,
- Chapelle à Brochat,
- Chapelle à La Chapelle,
- Chapelle à Saint-Laurent.

1 puits encastré au Verdier Bas.

14 fours communaux.

Le Château du Saillant, villa royale sous les Mérovingiens, est situé à la sortie des gorges de la Vézère. Le village du Saillant est divisé en deux par la Vézère. Le Saillant Vieux d'Allassac, situé sur un promontoire sur la rive gauche de la rivière, est le premier site d'implantation humaine¹.

Sites protégés :

Pont du Saillant (classement en mars 1933),
Gorges et cascades du Clan (site inscrit le 29/09/1986),
Vallée de la Vézère au Saillant (site inscrit le 12/07/1945).

Zones sensibles d'intérêt paysager :

Anciennes ardoisières,
Site pittoresque des Trois Villages.

¹ Association Terre de la Vézère et de l'Ardoise, *Dossier de candidature pour le label Pays d'Art et d'Histoire*.

1.4.2 Liste des hébergements à Allassac.

Hôtels de tourisme.

Hôtel du Cheval Blanc	Av. J. Cariven 19 240 Allassac	05.55.84.90.44	10 chambres	
Hôtel du Midi	14, av. V. Hugo 19 240 Allassac	05.55.84.90.35	10 chambres	TSE*
Auberge de Garavet	Garavet 19 240 Allassac	05.55.84.91.02	8 chambres	

*Tourisme Sans Etoile.

Gîtes ruraux

<i>Situation du gîte</i>	<i>Nom et Adresse du propriétaire</i>		<i>Capacité du gîte</i>	<i>classement</i>
Saint Laurent	L. Delteyral Saint Laurent 19 240 Allassac	05.55.85.05.03	6 personnes – 3 chambres	3 épis
La Chartrouille	J. Dumas Les Escures 19 270 Saint-Pardoux-l'Ortigier	05.55.84.54.37	10 pers. – 3 ch.	3 épis
Le Moulin de Bridal	J.F Daulange Moulin de Bridal 19 240 Allassac	05.55.84.15.62 05.53.50.04.62	2 pers. – 1 ch.	2 épis
Vinzelas	G. Malissard Le Buisson 19 320 Lafage-sur-Sombre	05.55.27.83.86	8 pers. – 4 ch.	2 épis
Le Pic de Gorsat	M. Pallut 10 rue S. Allende 19 000 Tulle	05.55.26.15.35	4 pers. – 2 ch.	3 épis

Camping municipal de Garavet

	2 Km d'Allassac	05.55.84.74.15	38 emplacements	2 étoiles
--	-----------------	----------------	-----------------	-----------

Diagnostic.

1.4. Les Equipements.

1.4.3 Les Equipements publics.

a - Services scolaires et périscolaires.	
Ecole maternelle ou classe infantile	oui
Ecole élémentaire	oui
Centre de loisirs, garderie	oui
Collège public	oui

b - Services publics.	
Trésor public	
La Poste	
Gendarmerie	
Gare SNCF	

c - Services au 3^e âge.	
Maison de retraite avec lits médicalisés.	

d - Services de transports.	
Gare SNCF	
Transports scolaires faisant navette	
Taxis	

e - Associations.	
Sportives	21
Culturelles, touristiques et d'animation	15
D'anciens combattants	4
Diverses	14

Diagnostic.

1.4. Les Equipements.

1.4.5 Les Réseaux.

L'assainissement.

Au moment du recensement de 1999, on comptait sur Allassac près de 50% des logements raccordés au réseau collectif d'assainissement.

mode d'assainissement	tt égout	693	48,43
	fosse sept	660	46,12
	autre mode évacuation	78	5,45

La commune a adopté un Schéma Directeur d'Assainissement.

D'autre part, 3 secteurs de la commune sont inclus dans le périmètre d'agglomération de Brive, défini au sens du Décret du 3 juin 1994. Conformément à l'article 16 de ce dernier, où la pollution organique produite est supérieure à 120 kg par jour. La commune d'Allassac a du élaborer, conjointement avec les autres communes de l'agglomération, un programme d'assainissement afin de respecter les objectifs de réduction des flux de pollution fixés par le Préfet de la Corrèze pour cette agglomération.

Il conviendrait d'explorer, en priorité, les secteurs desservis et/ou à desservir à court terme par le réseau collectif pour déterminer les capacités d'accueil de la commune sans extension des ouvrages de desserte.

Pour les secteurs non desservis, le Schéma d'Assainissement indique « étant donné la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome sur la majorité des terrains étudiés sur la commune (faible épaisseur de sol utilisable) le pouvoir épurateur du terrain ne pourra être exploité. La mise en place de filtres à sable drainés est largement prédominante. La présence d'eau à faible profondeur nécessite soit une étanchéité soit la surélévation du dispositif, ce qui constitue une plus-value importante. Ce type d'installation oblige à un rejet dans le milieu naturel, en l'occurrence le réseau pluvial, qui devra être entretenu régulièrement par la mairie. »

L'eau potable.

La commune d'Allassac possède, sur son territoire, 22 captages d'eau souterraine destinés à l'alimentation en eau potable, repartis en plusieurs zones sourceuses.

La commune d'Allassac a délégué la compétence « eau potable » au Syndicat des Eaux de l'Yssandonnais depuis son adhésion partielle le 20/11/1956 et totale le 05/06/1975. La SAUR est « fermier » du Syndicat.

L'eau consommée sur la commune provient pour partie de la Vézère depuis la station d'Agudour (commune de Voutazac) et pour partie de captages situées sur la partie haute de la commune.

Il n'a jamais été officiellement mis en place de périmètre de protection de ces champs captants.

L'eau produite est de bonne qualité bactériologique mais naturellement acide.

Depuis 1995, une opération de nettoyage des ouvrages a été effectuée.

A partir de 2001, le Syndicat de l'Yssandonnais a entrepris de régulariser l'existence administrative des différents captages.

Le 4 avril 2006, le Comité Syndical a délibéré pour la mise en place de périmètre de protection autour de ceux-ci.

Dans l'attente de l'aboutissement de cette démarche, les contours des périmètres de protection rapprochés annoncés par les hydrogéologues, missionnés entre 1980 et 2000, ont été repérés sur la cartographie du PLU.

A l'intérieur de ces périmètres, il conviendra d'être très vigilant sur toute activité et notamment les pratiques culturelles qui devront rester compatibles avec le maintien de la qualité de l'eau.

La mise en place de périmètres officiels avec les contraintes qui y sont liés, voire la déconnection momentanée ou définitive de telle ou telle ressource, nécessiteront, dès l'aboutissement de la procédure, l'adaptation du PLU.

En l'état actuel des choses, il apparaît que le Syndicat possède une capacité suffisante pour assurer la desserte de la nouvelle population que le PLU pourrait permettre d'accueillir au cours des 5 à 6 années à venir.

Cependant, le Syndicat souhaite pouvoir sécuriser sa ressource principale et rendre plus cohérente l'exploitation de ses ressources disséminées.

Pour Allassac, la consommation moyenne constatée à ce jour, est de 120 m³ par an et par abonné. C'est sur cette moyenne qu'ont été simulés les besoins à l'horizon du PLU.

De surcroît des dispositions de protection ont été prises, à titre conservatoire, sur les périmètres connus des captages sur le territoire communal.

L'électricité.

Le réseau électrique, comme le réseau d'éclairage public, s'est développé au fur et à mesure de l'avancée de l'urbanisation qui a suivi, pour l'essentiel, les voies existantes, en une expansion « linéaire » ou s'est organisée « en poches » à partir de ces voies.

Il conviendra de mesurer, à l'avenir, l'incidence des poussées d'urbanisation en terme d'équipements avant de réputer constructible réglementairement tel ou tel secteur de la commune.

Le réseau de défense incendie.

Le réseau de défense devra être étendu, autant que de besoin, pour suivre l'expansion des urbanisations qui seront suggérées par le PLU.

Consciente de l'hétérogénéité et de l'insuffisance du système de défense incendie, la commune mettra en œuvre, dans les meilleurs délais, une étude globale pour apprécier les équipements à réaliser, tant en fonction des pôles d'urbanisation existants qu'en fonction des perspectives de développement.

La collecte des déchets.

Celle-ci est opérée dans le cadre d'un Syndicat Intercommunal, le SIRTOM de Brive.

Les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine pour l'ensemble de la commune et 2 fois dans le bourg.

Les déchets sont traités à l'usine d'incinération de Brive.

Plusieurs types de risques ont été mentionnés pour le territoire communal. Il s'agit :

d'un risque « inondation ».

La commune d'Allassac est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondations du bassin de la Vézère qui définit, pour Allassac, les zones soumises au risque des inondations de la Vézère et de la Loyre. Le PPRI définit un zonage, en fonction de l'aléa auquel les terrains sont soumis, et les règles qui y sont attachées.

Située en zone d'aléa fort, la commune est concernée par la zone rouge. La zone inondable figurera sur le plan de zonage et le plan des servitudes et le PPRI sera annexé au dossier de PLU.

d'un risque « rupture de barrage ».

Située en aval du barrage du Saillant, une partie du territoire est, par ailleurs, signalé comme présentant un risque « rupture de barrage ».

d'un risque « glissements – mouvements de terrain ».

Il convient de signaler également les catastrophes qui ont affecté la commune, glissements de terrain et coulées de boue. Un travail de cartographie est en cours, mais d'ores et déjà existe un document de localisation des risques connus ou potentiels (secteurs de fortes pentes, secteurs de sols connus pour leur instabilité, glissements de terrain répertoriés...).

Ce document sera joint en annexe du PLU.

d'un risque « puits et carrières abandonnés ».

En effet, du fait de l'ancienne activité ardoisière sur la commune existent des puits ardoisiers abandonnés qui ne disposent pas tous de protection. Une carte sommaire en a été dressée.

La zone signalée sera classée au PLU comme zone d'activités « ardoisière » et les précautions nécessaires devront y être mises en œuvre.

d'un risque « transports ».

Il conviendrait de mentionner enfin le risque potentiel lié aux transports terrestres et ferroviaires. Le centre ville est traversé par une RD et par une voie ferrée. On relève, sur cette dernière, 80 mouvements (passages de train) par 24 h.

1.6. Cohérence supra-communale

Enfin, la commune est dans le champ du Schéma Directeur de l'agglomération de Brive dont les dispositions s'imposent à elle, elle appartient par ailleurs à la Communauté d'Agglomération de Brive.

Le Schéma Directeur a été approuvé en novembre 2000.

Ce document définit des objectifs notamment en terme d'habitat et de développement économique, mais également en terme de valorisation et de protection des espaces naturels.

a. Le Schéma Directeur.

C'est la perspective du croisement autoroutier, entre l'A20 (nord-sud) et l'A89 (est-ouest), qui a donné consistance au Schéma Directeur (SD), afin de gérer au mieux le développement engendré par cette infrastructure et l'essor économique qui en résulte.

La commune d'Allassac a intégré, en 1996, le périmètre du SD qui compte 40 communes. C'est le Syndicat Intercommunal d'Etudes du Schéma Directeur du Pays de Brive (SIESDPB) qui a été chargé d'élaborer un document d'organisation territoriale, approuvé en novembre 2000.

Les constats et les orientations stratégiques du Schéma Directeur.

1. Développer les réseaux de communication

Atouts :

- Une position de carrefour,
- Le nœud autoroutier,
- Une volonté commune de développer les différents modes de transports.

Faiblesses :

- Un réseau de communication intracommunal actuellement peu performant.

2. Conforter le développement économique du Pays de Brive en valorisant l'existant.

Atouts :

- Un tissu de PME-PMI performant,

- Un secteur agro-alimentaire important,
- Des secteurs économiques porteurs.

Faiblesses :

- Peu de services aux entreprises,
- Une formation pas toujours en adéquation avec les besoins.

3. Assurer un développement territorial harmonieux.

Atouts :

- Des espaces naturels de qualité,
- Une diversité paysagère importante,
- Des espaces agricoles riches.

Faiblesses :

- Un déséquilibre emploi/habitat,
- Une urbanisation diffuse,
- Peu de documents de maîtrise foncière,
- Des liaisons est/ouest difficiles.

4. Valoriser le patrimoine pour développer le tourisme.

Atouts :

- Un cadre de vie de qualité,
- Un patrimoine bâti important,
- Des capacités d'hébergement,
- Des espaces de loisirs déjà organisés.

Faiblesses :

- Peu de mesure de protection et de valorisation du patrimoine,
- Pas de politique touristique affirmée.

5. Mettre en place les conditions d'un développement durable.

Atouts :

- Une agglomération à "taille humaine",
- Une qualité de vie à préserver.

Faiblesses :

- Vulnérabilité de la ressource en eau et de la complexité du réseau de distribution,
- Insuffisance du réseau d'assainissement,
- Système de transport en commun inadapté.

6. Développer l'intercommunalité

Atouts :

- Volonté des acteurs.

Faiblesses :

- Multiplication des SIVU.

Ainsi, ont été, tout particulièrement, relevés les thèmes suivants à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Allassac.

Développement économique :

Deux principes d'organisation de l'espace ont guidé la réflexion du développement économique :

- Une gestion économe de l'espace.
- Une volonté de favoriser et d'utiliser au mieux l'existant.

Une zone d'activité est projetée, sur la commune d'Allassac. D'une superficie de 25 ha, elle bénéficie d'une position géographique intéressante, en bordure de la RD 901 recalibrée et au cœur d'un bassin d'emplois et de productions agricoles. Sa réalisation pourrait intervenir à court terme.

Favoriser les échanges et faciliter les déplacements

Pour ce qui est des déplacements urbains, le trafic automobile devrait être maîtrisé et le transport en commun repensé, dans une logique intercommunale, afin de rééquilibrer leurs proportions respectives.

En particulier, un système de Transports en Commun en Site Propre (TCSP) pourrait être imaginé. La ligne de chemin de fer qui relie les villes de Brive-la-Gaillarde à Uzerche dessert plusieurs communes dont Allassac.

La maîtrise de l'extension urbaine

Contrairement aux objectifs du SDAU de 1976, qui étaient de favoriser l'accession à la propriété, la priorité est désormais plutôt de densifier les villes, villages et hameaux.

Dans une perspective de développement durable, il est indispensable d'éviter la dispersion urbaine et de « rentabiliser » les équipements publics existants, notamment les réseaux.

La commune d'Allassac appartient à la deuxième couronne de l'agglomération de Brive. La commune a su éviter la dévitalisation de son centre bourg, phénomène que l'on rencontre souvent, et elle a, par ailleurs, limité le mitage (grâce notamment à sa Carte Communale).

Cependant, il lui est nécessaire de :

- Maîtriser la construction de maisons individuelles tout en reconnaissant le désir « d'habiter à la campagne ».
- Veiller à ouvrir des terrains à urbaniser en priorité dans les zones déjà équipées en terme de réseaux et permettant une desserte facile.
- Créer les conditions pour assurer une réelle mixité dans l'habitat (tant dans la typologie que dans les modes d'occupation).

Cela devrait signifier notamment densifier les bourgs et hameaux, faire de la réhabilitation un objectif majeur afin de renforcer l'habitat existant et d'être vigilant en matière de mixité.

Habitat et cohésion sociale

Les liens sociaux de proximité ont été affaiblis et les centres bourgs fragilisés par le développement du pavillonnaire. Aussi le Schéma Directeur insiste sur les enjeux d'aujourd'hui qui sont de :

- répondre aux besoins en habitat,
- contribuer au maintien des équilibres sociaux,
- répartir les logements sociaux sur l'agglomération,
- garantir la sécurité des biens et des personnes.

Préserver le patrimoine naturel et paysager

Le Schéma Directeur invite à

- mettre l'accent sur le patrimoine naturel mais aussi bâti.
- faire de la préservation de la ressource en eau une priorité (notamment en améliorant les systèmes d'assainissement, en mettant en place des périmètres de protection des captages et des zones sensibles....).

Pour Allasac un schéma d'assainissement a été réalisé et le contrôle de l'assainissement y est assuré par la CAB, comme sur l'ensemble des communes qui en font partie.

Au titre des espaces naturels, il est noté combien l'agriculture est une activité importante dans le Pays de Brive. Et le Schéma Directeur propose que les zones inondables soient réservées en priorité à l'activité agricole.

Allasac héberge une zone importante de polyculture et assure des productions de qualité (viande, lait, fruits, notamment).

Par ailleurs, l'accent est mis sur la nécessité de protéger et valoriser le paysage.

Allasac a, de ce point de vue, la particularité de regrouper des unités paysagères du bas Limousin et du bassin de Brive. Ainsi, on rencontre au nord, des plateaux agricoles dégagés ou bocagers. Dans la continuité, un peu plus au sud, on trouve des plateaux agricoles et des gorges boisées. Ces deux éléments du paysage appartiennent aux plateaux du bas Limousin. Par contre, la partie sud, représentant les trois-quarts du territoire, est associée au bassin de Brive.

Le territoire héberge deux fonds de vallées distincts, qui correspondent aux rivières de la Vézère et de la Loyre. Celles-ci sont séparées par une colline au relief modéré, tandis qu'au nord le plateau (appartenant au plateau du bas Limousin) est enserré de gorges profondes.

Préconisations environnementales et paysagères pour Allassac.

Le SD a pour objectif de favoriser une gestion du territoire respectueuse de l'environnement et de contribuer à une lecture paysagère du site du pays de Brive.

En ce qui concerne Allassac on peut relever :

Veiller à protéger les sources captées et prises d'eau.

Respecter, au nord-est du territoire communal, la zone d'intérêt écologique et paysager (ZNIEFF de type 1) et les gorges.

Prendre en compte les espaces boisés structurants, notamment au nord et au sud de la commune.

Contribuer à améliorer la qualité de l'eau de la Vézère, surtout pour le tronçon qui va du lieu-dit « la Bastide » jusqu'à l'ouest du lieu-dit « les Rivières ». La présence d'une station d'épuration est à noter dans ce secteur.

Limiter l'urbanisation sur les crêtes, qui se situent au sud-est de la commune. Ce qui concerne les hameaux de « Brochat », « la Gratade », « Montaural », le long de la D57 jusqu'au lieu-dit « les Galubes ».

Poursuivre la densification et l'aménagement du bourg et envisager la densification et l'extension des villages, en particulier ceux de « Trois Villages » et « le Saillant Vieux ».

Enfin, il convient de conserver les trois perspectives vers des monuments historiques présents dans le bourg.

Le Schéma Directeur rappelle aussi la nécessaire prise en compte des risques naturels

Allassac est couverte par un Plan d'Exposition aux Risques et Inondations (PERI).

Son PLU devra présenter une cartographie des zones inondables et les différents documents et règlements devront en tenir compte.

La commune devra veiller à l'entretien des berges et des rivières.

Enfin, le risque de « glissement de terrain » devra faire l'objet d'une cartographie précise.

b. La Communauté d'Agglomération de Brive.

La Communauté d'Agglomération de Brive a été créée à compter du 31 décembre 2001.

Elle regroupe 15 communes qui sont Allassac, Brive, Cosnac, Cublac, Dampniat, la Chapelle aux Brocs, Malemort sur Corrèze, Mansac, Noailles, Saint-Viance, Sainte-Féréole, Turenne, Ussac, Varetz et Vénarsal.

Ses compétences sont, à titre obligatoire :

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace communautaire,
- l'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,
- la politique de la ville,

à titre optionnel :

- la voirie et les parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- l'assainissement,
- la lutte contre la pollution de l'air, les nuisances sonores, l'élimination et la valorisation des déchets des ménages et assimilés,

à titre facultatif :

- l'eau.

Sources.

Figurent ci-après, en annexes, l'intégralité des éléments analysés. Ainsi, on trouvera respectivement :

- Tableaux : éléments concernant la population à Allassac.
source : INSEE, RGP 1982, RGP 1990, RGP 1999.
- Tableaux : pyramide des âges (0-19 ans).
source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.
- Tableaux : éléments concernant le logement à Allassac.
source : INSEE, RGP 1982, RGP 1990, RGP 1999.
- Tableaux : éléments concernant la population dans le département de la Corrèze.
source : INSEE, RGP 1982, RGP 1990, RGP 1999.
- Document du Schéma Directeur du pays de Brive.
- Dossier de candidature au Label "Pays d'Art et d'Histoire".
- Etude Habitat Pays de Brive – phase diagnostic.

1 – Les enjeux du projet communal.

La commune d'Allassac s'est engagée dans la voie d'une réflexion sur l'évolution de son territoire afin de définir son avenir dans le cadre de la communauté d'agglomération de Brive à laquelle elle a adhéré. Ses perspectives doivent, par conséquent, être pensées en tenant compte de cette globalité et dans la logique d'une mise en commun de certaines fonctions.

C'est pourquoi a été appréhendé le devenir de la commune en tenant compte de ses particularités à faire valoir dans le cadre communautaire.

- Ainsi, en matière de prise en compte du territoire, Allassac entend préserver son paysage et mettre en valeur les grandes entités qui le structurent, conserver son potentiel agricole (à la fois en tant que facteur économique et élément constitutif essentiel de l'environnement).
- En matière d'économie, les zones d'activités existantes sont confirmées, en même temps qu'une nouvelle zone pourrait être constituée, au lieu-dit "Bridal", à l'entrée ouest du territoire communal, en bordure de la RD 901.
- En matière d'équipements publics, la commune possède plusieurs structures d'enseignement assurant l'accueil des enfants d'âges scolaires (de la maternelle au collège), des espaces sportifs, des locaux associatifs et culturels. Des Emplacements Réservés seront institués pour permettre l'extension du pôle maternel et primaire.
- En matière résidentielle, la commune a proposé de dégager des perspectives d'évolution de ses zones urbaines et il a été convenu de travailler en priorité sur la densification et l'expansion du centre-ville.

C'est à partir de ces options fondamentales, et établies comme armature d'un projet communal, qu'ont été définis les enjeux du territoire, les différents scénarii de développement et, au-delà, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Exposé des enjeux.

Dès lors, le projet communal dans le sens d'un aménagement et du développement durable (PADD) a été défini autour des enjeux exposés ci-dessous. La présentation de ceux-ci n'est pas « hiérarchisée », ils forment un ensemble qui vise à une cohérence globale, chacun étant en interaction avec les autres.

- La commune d'Allassac est assise sur un territoire d'une importante superficie dont l'essentiel est occupé de terres agricoles (élevage, cultures, vergers) et d'espaces naturels.
Bien que toute proche de Brive, elle s'est trouvée jusqu'alors relativement épargnée par les poussées d'urbanisation de cette agglomération.
En effet, la pression urbaine que le développement de Brive fait subir aux communes qui l'environnent, n'a eu encore que des effets relativement limités sur la commune.
Pour autant, un mouvement s'est amorcé qui montre que progressivement l'aire urbaine de Brive pourrait tendre à "banaliser" les espaces de son expansion.

Dés lors, un des enjeux majeurs que la commune entend assumer est la maîtrise de son espace et de son développement urbain, tout en préservant l'espace agricole Utilisé.

Parallèlement, elle prendra les dispositions nécessaires pour conserver les espaces naturels qui participent à la qualité de son environnement.

Ainsi, les secteurs que concernera l'urbanisation à venir seront, en priorité, des espaces prolongeant ou complétant les zones déjà urbanisées, en en premier lieu le centre-ville et certains villages. La qualité patrimoniale de ces ensembles bâtis justifiera l'adoption de règles destinées à en protéger les volumes et les équilibres.

- Quant aux secteurs nouveaux susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, ils devront répondre à un certain nombre de critères, tels que leur desserte par les réseaux, leur accessibilité, les facilités de liaison avec les pôles locaux de services (services publics et services au public) et de commerces, leur situation par rapport aux espaces classés, inscrits ou remarquables.

Il importe de créer les meilleures conditions d'accueil aux nouvelles populations. Cela suppose de concevoir les termes d'une réelle diversité en matière d'offre et une mixité bien assumée.

Repérer les secteurs urbanisables, définir des modes d'occupation du sol respectueux du caractère spécifique de chacun des secteurs, faire en sorte que les constructions à venir prolongent et confortent le patrimoine bâti existant, est, à ce titre, un enjeu essentiel du développement communal.

- En outre, la commune souhaite favoriser le maintien et l'extension de l'activité économique (y compris le commerce de proximité) sur son périmètre afin de conserver un bon équilibre habitat/emploi, pour ne pas devenir à terme une zone exclusivement résidentielle, et de garantir une bonne qualité de l'offre marchande, élément essentiel de l'environnement quotidien.

Pour ce faire, un soin tout particulier sera apporté au respect des conditions d'usage de l'espace agricole par les exploitants qui constituent la première force économique de la commune.

Dans le même temps, l'accueil de commerçants, artisans et PME sera favorisé en évitant leur dispersion.

De même, sera encouragé le développement d'une activité tertiaire, déjà bien présente sur le territoire.

- En même temps que la commune organisera le développement cohérent de son espace bâti, elle interviendra pour conforter les pôles de services à la population. La commune entend, notamment, maintenir un bon niveau d'adéquation entre les capacités d'accueil des équipements publics et l'évolution de sa population. En ce sens, il importe d'anticiper et de permettre à la commune de créer les meilleures conditions pour faire évoluer les équipements, d'infrastructure et de superstructure, au fur et à mesure des besoins (écoles, transports scolaires, équipements sportifs, réseaux...).

Cela suppose à la fois poursuivre la structuration et la densification du bassin de chalandise autour des commerces existants, essentiellement en centre-ville, et apporter, en matière de services, une qualité d'offres satisfaisante dans les principaux secteurs.

Ceci apparaît comme une condition essentielle pour garantir un cadre de vie de qualité.

- Enfin, la commune dispose d'un riche patrimoine, naturel et architectural, constitué à la fois de sites majeurs (monuments classés ou inscrits, espaces naturels remarquables), d'une foule d'éléments singuliers (ensembles bâtis, isolés ou en villages ou hameaux, toitures, puits, fours...) et de points de vue paysagers de grande qualité.

Une mise en valeur coordonnée de ces richesses, l'organisation de circuits thématiques, la généralisation de panneaux d'information en faciliteraient l'accès du public et conforteraient l'attractivité touristique de la commune.

Dans le cadre de la réflexion menée sur l'ensemble du territoire de la CAB, il n'a pas semblé pertinent de proposer la réalisation d'un pôle d'hôtellerie de plein air sur la commune d'Allasac.

Il faut par ailleurs souligner que le camping de Garavet ne pourra pas évoluer parce qu'il se trouve situé en zone inondable.

Certes, l'hôtellerie locale nécessiterait un effort sérieux de réhabilitation et de mise aux normes pour espérer concourir à l'accueil de population touristique.

En revanche, on constate sur la commune de nombreuses initiatives pour la création de gîtes ruraux ou de gîtes à la ferme.

Ainsi, la réflexion, au terme de laquelle a été établi le Projet d'Aménagement et de Développement durable, s'est organisée à partir des « enjeux » formulés ici, pour permettre :

- de valoriser l'économie agricole, à la fois en protégeant, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ceux des secteurs de la commune concernés et en favorisant le développement des activités induites,
- de maîtriser l'espace urbain en refusant toute forme de mitage, en privilégiant le développement à partir des secteurs déjà urbanisés et équipés, en délimitant rigoureusement les éventuels secteurs d'urbanisation future, en confortant, le pôle de (multi)service du centre-ville, dans le souci d'offrir une véritable qualité de vie, dans un environnement respecté,
- de préserver et valoriser un cadre paysager remarquable.

Sur la base de ces enjeux ont été établies trois hypothèses de scénario, parmi lesquels a été retenu celui à partir duquel a été développé le projet communal.

Rapport de Présentation.

2 – Les choix d'aménagements.

2.1 – Formulation du projet communal

Note préliminaire.

Art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéas 2 et 3 :

« Ils (les plans locaux d'urbanisme) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Art. L 123-1, alinéa 5 :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales».

Contexte général de la commune.

La commune d'Allasac se développe sur un territoire d'une grande richesse paysagère, s'établissant de la limite sud du plateau du limousin, au nord, à la vallée de la Vézère, au sud, un coteau, à la pente très marquée, assurant la liaison entre les deux entités.

Cette situation géographique explique l'absence d'homogénéité géologique du territoire sur lequel la commune est installée. Les différents types de sols et le sous-sol induisent des populations végétales diversifiées et une grande richesse du biotope, du plateau, à la plaine, en passant par les étages du coteau. Sur ses marges est et ouest, la partie nord du territoire est enfin bordée de vallées aux flancs encaissés où coulent le Clan, d'un côté, et la Vézère, de l'autre. Ces sols s'avèrent, par ailleurs, favorables au maintien d'une agriculture de qualité vouée, tout particulièrement, à l'élevage bovin (production de lait) et aux vergers (pommes AOC du Limousin).

Occupé depuis fort longtemps par l'homme qui y a laissé d'impressionnantes traces, le territoire est émaillé d'un grand nombre de témoignages bâtis dotés d'un fort caractère identitaire qu'ils ont, pour l'essentiel, conservé.

Le bourg, d'origine très ancienne, conserve, dans une trame très lisible, de nombreux éléments historiques. Et les quartiers qui se sont installés dans le prolongement du bourg initial ont contribué à dessiner l'image d'une petite ville bien organisée.

Bien pourvue en équipements administratifs, scolaires, sportifs et culturels, installés pour la plupart dans le centre-ville et ses abords immédiats, la commune dispose également d'un appareil commercial de proximité fort dynamique, ce qui permet de tempérer en partie l'attraction commerciale de Brive.

Dotée d'une Carte Communale depuis 2001, la commune d'Allasac a, jusqu'à présent, conservé la maîtrise de son développement et évité une banalisation de son paysage.

A l'heure actuelle, le développement de l'agglomération de Brive, placée au carrefour d'axes de transit, nord-sud et est-ouest, qui la relie aisément aux pôles régionaux que sont Limoges, Clermont-Ferrand, Toulouse et Bordeaux, et à la région francilienne, s'avère avoir un impact important sur les communes de son bassin. Ainsi, la demande résidentielle périphérique s'est considérablement accrue, contribuant à bousculer les équilibres, sacrifier les espaces agricoles, concentrer les pôles de chalandise, fragiliser les bourgs, et recomposer le paysage dans un espace péri-urbain indifférencié.

Il est vrai que la concomitance de plusieurs projets routiers et autoroutiers (recalibrage de la RD 901, contournement nord de Brive, liaison A 89/A 20) placent les communes du quadrangle nord ouest de Brive dans une situation de desserte particulièrement favorable, et avec les zones industrielles et commerciales de Brive notamment.

Au fil de l'élaboration du PLU, ont donc été prises en compte quelques orientations majeures concernant notamment la maîtrise de l'urbanisation, la conservation d'une surface agricole nécessaire au maintien des activités, la préservation du patrimoine naturel et paysager, le confortement du centre-ville et des villages, en portant une attention toute particulière à la mise en cohérence des projets à venir.

Au vu de ces éléments et du diagnostic qui a mis en exergue des enjeux et des scénarii, il est a été arrêté un projet, constitutif du PADD, décrivant les choix politiques d'évolution pour la commune d'Allassac.

L'élaboration du P.L.U est en effet, de ce point de vue, l'occasion de réfléchir au développement futur de la commune.

Ce développement, bien que cadré depuis quelques années par une Carte Communale, n'échappait pour autant à des décisions au coup par coup, dans le souci de répondre à une demande croissante en matière d'habitat, de locaux d'activités et d'équipements.

En ce qui concerne l'habitat, la demande individuelle s'avère avant tout soucieuse de s'installer dans un cadre de qualité, sans mesurer les effets induits, et la commune séduit pour ses richesses paysagères et la qualité de ses services.

L'enjeu réside à présent dans la préservation de cette attractivité en protégeant l'économie agricole et l'environnement paysager tout en favorisant, dans un cadre urbain de qualité, les moyens d'un développement original.

Il est donc fondamental de veiller à ne pas laisser se dilapider le territoire et se banaliser les espaces.

Il conviendra notamment désormais

- d'empêcher clairement l'émergence d'un mode d'occupation du sol dilapideur d'espace et ceci dans un souci de développement durable et de « gestion économe de l'espace », tels que définis par les lois SRU et UH,
- d'éviter une progressive fermeture du paysage agricole et naturel et des corridors biologiques,
- de préserver les secteurs sensibles (lignes de crêtes, silhouette du centre-ville et des villages, vallées humides, zones d'intérêt écologique...).

C'est pourquoi, il importe d'œuvrer à la fois

- à la préservation et à la mise en valeur des espaces à potentiel agricole avéré et des secteurs paysagers sensibles,
- à la densification du tissu bâti existant, autour de la ville et des villages.

En même temps, il convient

- › de veiller à faire évoluer les équipements et les services pour répondre aux attentes des habitants actuels et futur,
- › d'améliorer, autant que possible, l'équilibre emplois/habitat,
- › et enfin de faciliter l'accès aux pôles locaux de services depuis les différents secteurs de la commune.

Ainsi, la réflexion, au terme de laquelle a été élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement durable, s'est organisée à partir des « enjeux » formulés ici, pour définir les termes qui devraient permettre à Allassac

de confirmer son statut de ville offrant, dans un cadre naturel préservé, une grande qualité de vie, par la conjonction d'un cadre résidentiel maîtrisé, d'un niveau d'équipements soutenu et d'un bassin d'emplois dynamique, de valoriser son économie agricole, à la fois en protégeant, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ceux des secteurs de la commune concernés et en favorisant le développement des activités induites.

2. 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Maîtrise de l'équilibre rural et urbain.

Objectifs : Allassac entend assumer un développement équilibré, conservant ses paysages et ses équilibres.

Placée du fait de sa position géographique, en prolongement des principales zones d'emplois de l'agglomération briviste et recherchée pour la qualité de ses paysages, la commune d'Allassac entend se donner les moyens d'accueillir une part de la population attirée par le pays de Brive.

Il est vrai par ailleurs que la présence, à toute proximité, d'un échangeur autoroutier sur l'A 20 (et bientôt la mise en service d'un autre sur l'A 89) et le renforcement de la RD 901 facilitent les liaisons entre Allassac et différents bassins d'emplois et d'activités.

La commune considère cependant que l'usage de son territoire, à des fins d'urbanisation, doit se faire d'une façon très cohérente. Pour cela, elle s'engage à

- une gestion équilibrée des différents espaces,
- et à maintenir une adéquation entre le nombre d'habitants et la capacité d'accueil des équipements publics, des réseaux et des services (marchands et non marchands).

Ainsi, certains terrains semblent particulièrement appropriés pour y concevoir une extension de la zone urbaine,

- en contiguïté de noyaux urbains constitués,
- desservis par les réseaux, ou aisément desservables,
- reliables au centre ville.

Leur aménagement devra être l'occasion d'élargir la typologie de l'habitat disponible à ce jour sur la commune.

Par ailleurs, il apparaît important de conforter la densité du centre ville qui abrite l'essentiel des équipements publics et des services commerciaux de proximité, et d'inciter à la rénovation des logements.

En ce sens, la commune souhaite inciter à réhabiliter des logements vacants et à urbaniser les secteurs vacants dans l'emprise du centre ville, afin de contribuer à les revivifier et à diversifier l'offre.

En même temps, il serait opportun que s'élargisse le volant de logements locatifs pour tendre à diversifier la typologie de l'habitat.

La commune prêtera une attention toute particulière à favoriser l'implantation de commerces de proximité, de manière à offrir, à la chalandise locale, une réponse encore plus consistante que celle apportée aujourd'hui et, partant, infléchir encore la dépendance à l'appareil commercial extérieur.

Par ailleurs, Allassac entend gérer l'accroissement de la population pour assurer les meilleures conditions d'accueil possible en matière d'équipements scolaires, sportifs, associatifs...

De ce point de vue, la commune a défini les termes d'un programme d'évolution des capacités d'accueil des principaux équipements pour pouvoir envisager l'arrivée de nouveaux résidents.

Enfin, la commune a la volonté de penser son urbanisation dans un souci constant de préservation d'un équilibre entre le rural et l'urbain, afin que les secteurs destinés à l'urbanisation empiètent le moins possible sur ceux ayant une vocation agricole.

Cela signifie contenir la pression urbaine, en ouvrant à l'urbanisation prioritairement des terrains à proximité du centre ville et des principaux hameaux et en respectant l'usage agricole de parcelles situées dans des secteurs favorables.

En même temps, cela signifie définir des secteurs propres à la réalisation d'unités d'hébergement touristique, en s'insérant dans le dispositif de la CAB.

Zones à préserver de l'urbanisation



Zones agricoles

Zones baties

- captage
- étang, bassin

Zone inondable

● Péri-mètre de protection des stabulations

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE « NATUREL » et BATI.

Objectifs : Respect des zones naturelles et de certains ensembles boisés, à la fois en raison de leurs qualités intrinsèques et de leur richesse et en raison de la valeur paysagère qu'ils représentent à la dimension de l'agglomération et du pays.

Indépendamment des surfaces qui demeurent affectées à l'agriculture (SAU), il existe sur le territoire communal des espaces que l'on qualifiera de naturels et qui constituent un éco-paysage, d'une grande valeur environnementale. Il s'agit essentiellement de zones humides, vallées de la Vézère et du Clan, avec leur accompagnement végétal (haies arborées où nichent diverses espèces animales) et de quelques massifs.

Les zones humides constituent un patrimoine original, ce dont témoigne leur inscription dans la ZNIEFF de la vallée de la Vézère et l'intégration de celle-ci dans le programme Natura 2000.

Si une grande partie de ces espaces est toujours utilisée par l'agriculture, d'autres ne sont plus travaillés systématiquement et dépérissent. Il faut donc demeurer vigilant pour éviter que certains finissent par ne plus remplir leur fonction de régénération et de régulation.

Leur présence contribue à offrir à Allasac un cadre remarquable et à l'agglomération des espaces de rupture et de respiration.

Il apparaît dès lors essentiel de rechercher tout moyen de les préserver et de les conforter.

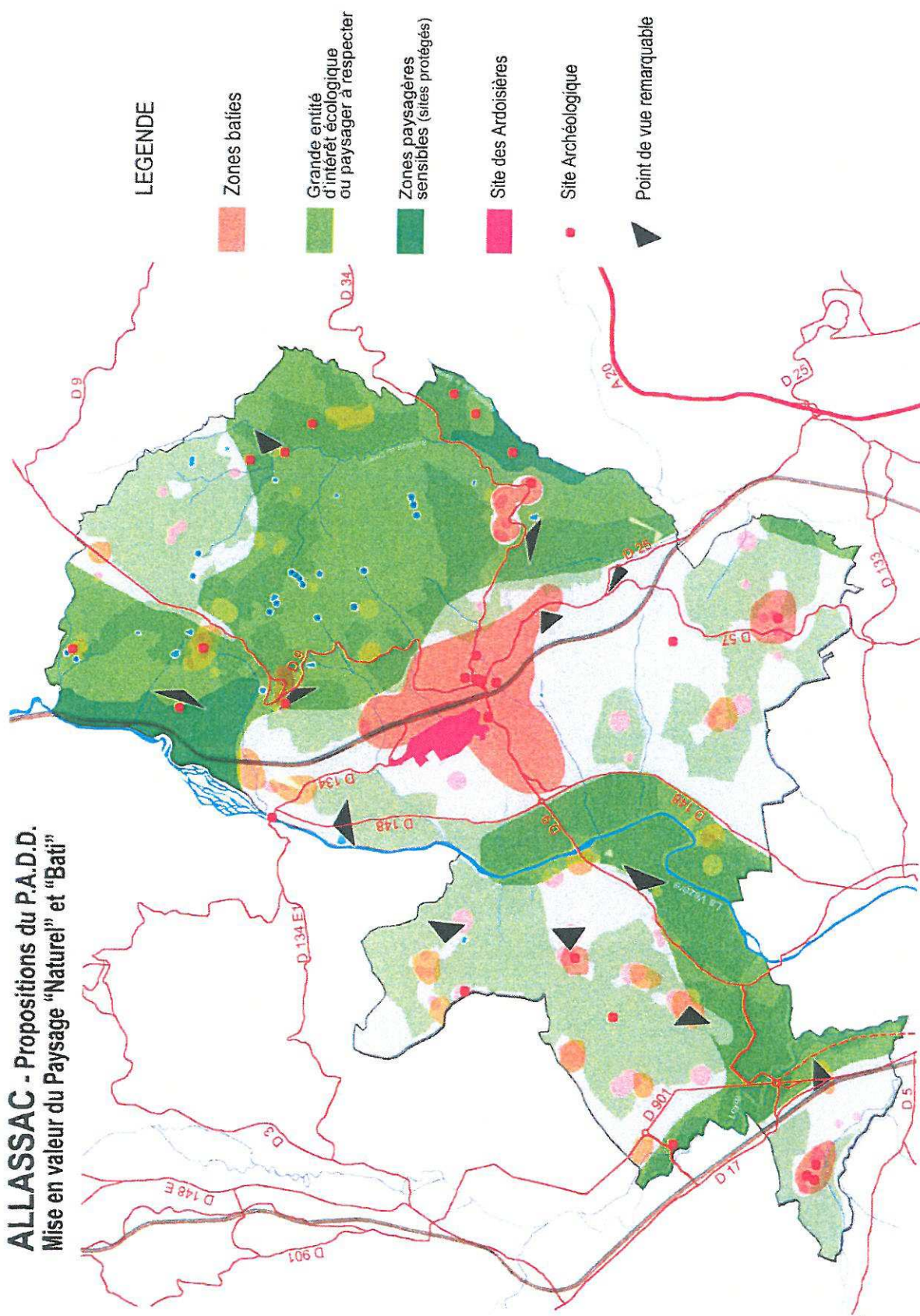
Il faut sans doute envisager une mobilisation de tous les acteurs, regroupés, usagers de ces milieux, propriétaires (publics et privés), agriculteurs, forestiers, EDF, promeneurs, randonneurs, mycologues, chasseurs... afin de rechercher les modalités d'une gestion dynamique.

Le territoire d'Allasac porte la trace d'habitats humains remontant au paléolithique. Au fil des siècles, se sont constitués des ensembles bâtis très cohérents par rapport à leur environnement. Cœur de ville, villages, fermes isolées ou bâtiments d'exploitation ont été édifiés de telle sorte qu'ils empruntent au mieux les localisations géographiques et les particularités topographiques, en regard de l'usage auquel ils étaient destinés.

Cela a contribué à modeler une série de paysages où bâti et non-bâti se conjuguent dans une évidente harmonie qui confère beaucoup d'intérêt à la commune.

Certains ensembles, particulièrement remarquables, en ville, dans les villages ou à l'écart, pourraient être préservés réglementairement, signalés (en complément des mentions existantes pour les monuments) et figurer le long d'un chemin de découverte.

ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. **Mise en valeur du Paysage "Naturel" et "Bâti"**

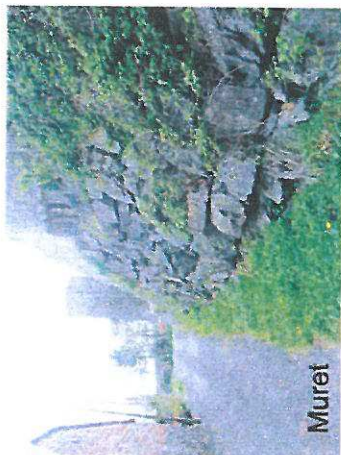


ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. Mise en valeur du Patrimoine "Naturel" et bâti

"Petit" Patrimoine



Fontaine



Muret



Four à pains



Cabane de Vigne



Puits



Calvaire

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.

Objectif : Allassac souhaite préserver les espaces agricoles exploités, conforter le commerce et l'artisanat et tirer le meilleur parti de la présence de l'appareil routier et autoroutier pour confirmer un pôle d'activités, en soignant son intégration tant en terme d'impacts (accès, abords, perception...), qu'en terme d'usage. Enfin Allassac entend favoriser le développement de l'activité touristique.

a – L'Agriculture.

L'histoire de la constitution des sols a valu à Allassac de posséder des terres de bonne valeur agricole, particulièrement favorables au pâturage, à certaines cultures, à la fructiculture et même à la vigne.

Une partie de ces terres se trouve située en secteur inondable qui représentait un milieu particulièrement apprécié, une autre en coteaux pour bénéficier de l'exposition. Cela a déterminé cette alternance de paysages ouverts et de perspectives plus fermées, prairies bocagères entourées de rideaux d'arbres, alignements des arbres fruitiers.... Cette alternance est le résultat d'une utilisation méthodique du sol depuis de nombreuses générations.

Convaincue de la richesse que constitue la présence d'un secteur agricole et les perspectives que cela offre en terme d'activités induites, la commune souhaite identifier clairement les secteurs les plus favorables et contribuer à y éviter tout conflit d'usage en les préservant de toute pression urbaine.

De plus, on ne saurait nier la contribution de l'agriculture à la qualité des paysages et à leur entretien, qui confèrent à Allassac un agrément certain.

b - Le Commerce, l'Artisanat, les PME.

Allassac apparaît bien doté en commerces, commerces de proximité mais aussi moyenne distribution, qui répondent à une bonne part des besoins de la population résidente mais drainent également un bassin de chalandise qui dépasse les limites communales. Il est incontestablement important de pouvoir conforter ce secteur pour améliorer le service rendu et contrebalancer l'attraction des centres commerciaux.

Mais également, participant du pays de Brive, depuis toujours considéré comme un important carrefour de circulations et d'échanges, Allassac appartient à un bassin dont les sols (devrait-on dire "terroirs") sont de grande qualité. Tout ce secteur affirme, en effet, un grand dynamisme économique où l'agriculture joue un rôle non négligeable.

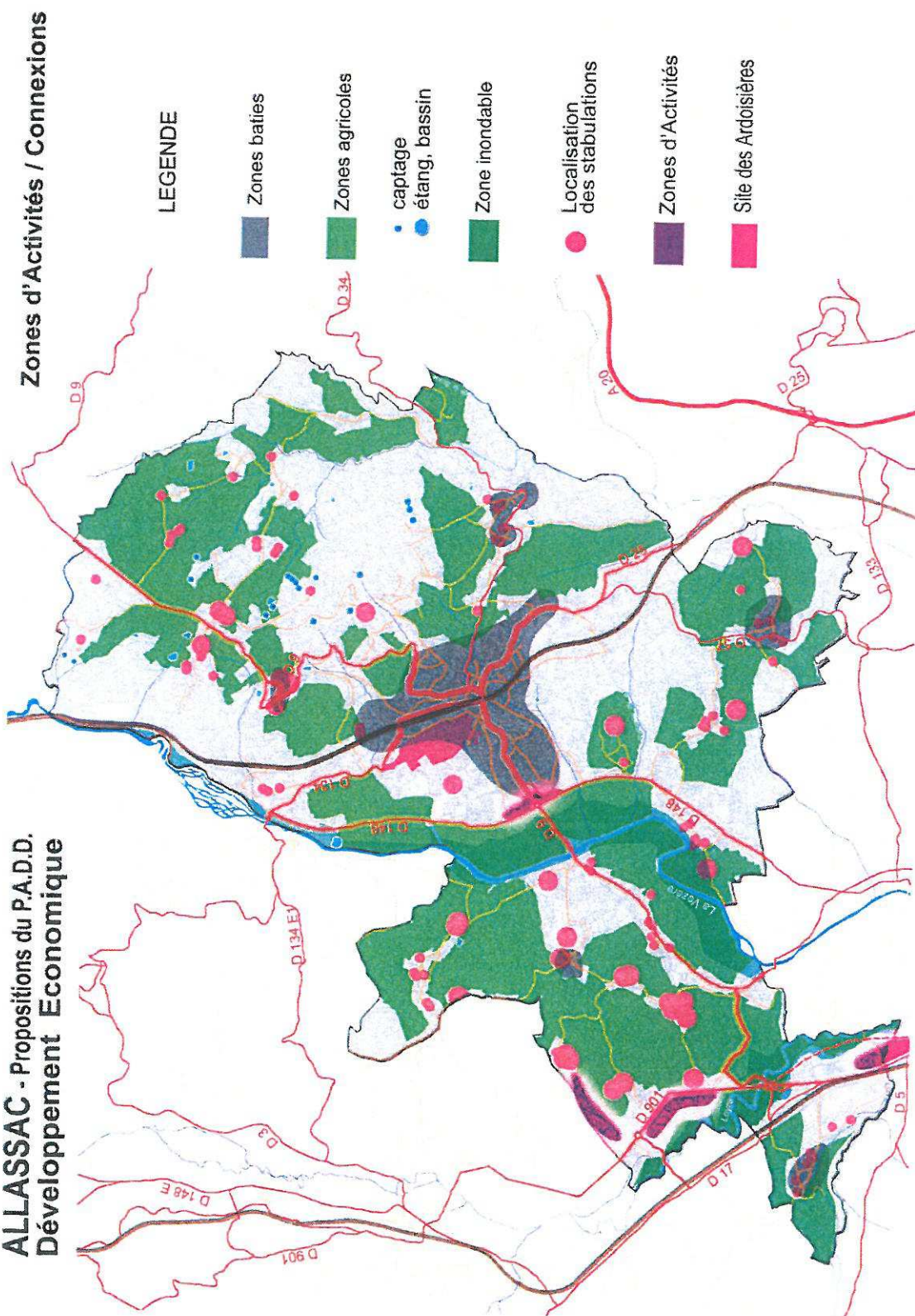
La réalisation de dessertes routières majeures a généré une série de mouvements et d'investissements qui ont besoin d'espaces pour se concrétiser.

Or, la commune d'Allassac possède, d'ores et déjà, un ensemble intéressant d'entreprises artisanales et de PME et représente un bassin d'emplois bien équipé et bien desservi.

Sur ce double constat se fonde l'idée

de poursuivre l'équipement des zones des Trois Rivières et de Saint-Laurent,

ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. Développement Economique



de confirmer, en zones d'activités, les sites des anciens abattoirs, de l'ancienne usine de carbure, de la scierie,
de créer les conditions pour la réouverture des ardoisères,
et de créer, au bord de la RD 901 dans le secteur de Bridal, une zone d'activités économiques, s'inscrivant en complément de celles existantes sur
le territoire de la CAB qui pourrait intéresser tout particulièrement les activités liées à la transformation des produits agricoles.

Pour ce dernier projet, il conviendrait que les aménagements soient suffisamment soignés pour servir de faire valoir au « pays » et permettent au site de s'inscrire harmonieusement dans le paysage

et que les bâtiments, de la même manière, soient organisés pour faire de la zone un ensemble de qualité plutôt qu'une zone banalisée.

Un tel équipement devra incontestablement se concevoir en synergie avec les communes de la Communauté d'Agglomération pour servir de point d'appui à l'économie, au commerce et aux productions locales.

Ainsi, végétalisation, organisation et traitement des espaces communs (entrée, voirie, annexes à la voirie), expression architecturale et signalétique devront être envisagés avec le plus grand soin, d'autant plus, qu'étant riveraine d'une route à fort trafic, cette zone servirait aussi de marqueur identitaire pour tout le secteur auquel elle s'adossera.

c – Le Tourisme.

Enfin, dans le domaine touristique, la commune possède de très nombreux éléments patrimoniaux d'un intérêt certain, tant naturels qu'architecturaux. Par contre, il lui faudrait développer ses capacités d'hébergement, en particulier l'hôtellerie, la restauration et les gîtes ruraux.

LIAISONS.

Objectifs : Définition et aménagement d'un réseau de liaisons cohérentes à l'intérieur du centre ville, entre le centre ville et les secteurs d'habitat, entre la ville et les espaces « naturels », de même qu'entre le centre d'Allasac et le cœur de l'agglomération briviste.

Si les RD 9, 25 et 134 apparaissent comme constituant l'ossature de la commune d'Allasac, leurs profils, hors zones urbaines, ne laisse pas de place aux circulations douces.

Il importe par conséquent de définir les aménagements futurs de telle sorte qu'ils facilitent les déplacements, à l'intérieur de la commune, autrement qu'au moyen de véhicules automobiles.

Ainsi, les secteurs destinés à une urbanisation future devraient pouvoir à terme posséder des liaisons avec le centre ville (commerces, espaces sportifs, locaux scolaires...), notamment pour les piétons et les cyclos.

Parallèlement des aménagements progressifs, le long des RD, pourraient y permettre, de proche en proche, des conditions sécurisées de déplacement.

D'autre part, il pourrait donc être créé un réseau de cheminements doux, reliés aux chemins de randonnée, permettant d'aller depuis les secteurs urbains de la commune vers les zones « naturelles » et à la découverte des éléments du patrimoine.

Enfin, dans un souci d'anticipation des effets d'une urbanisation croissante et d'inscription dans une perspective de développement durable,

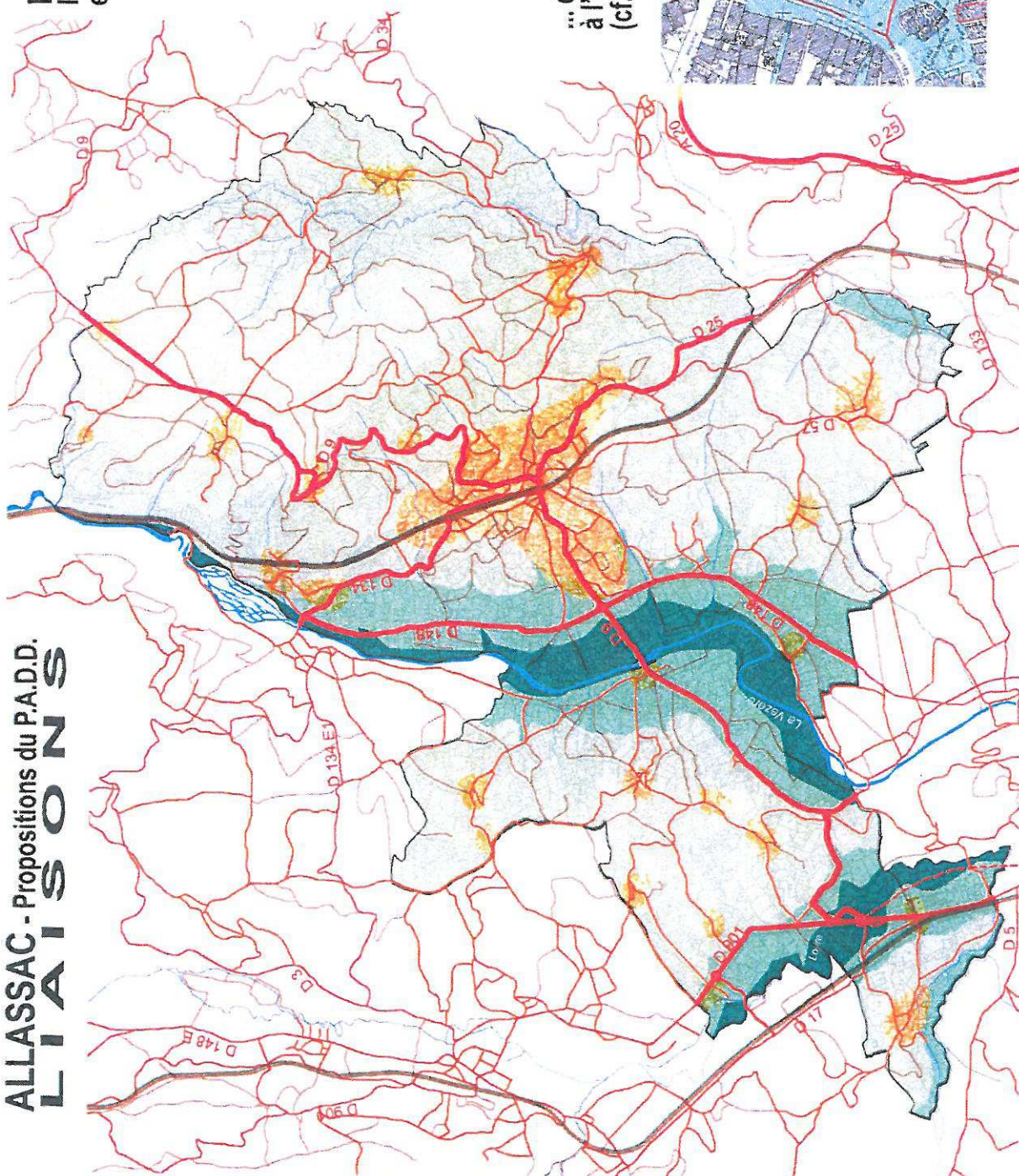
dans le cadre d'un schéma des transports urbains de l'agglomération, devrait s'instituer un projet de desserte, assurant de bonnes communications entre Allasac et Brive (en augmentant et en adaptant les liaisons, peut-être en tirant partie de l'existence d'une gare)

et instaurant, peut-être, sur la commune un système de transports « à la carte », à l'intérieur de la zone urbaine du centre ville et entre celle-ci et les principaux pôles d'intérêt de la commune (en veillant tout particulièrement à faciliter l'accès au centre ville pour les habitants des villages éloignés et pénalisés par la topographie).

ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. LIAISONS

Faciliter et adapter
les liaisons
entre zones urbaines ...

... et les cheminements
à l'intérieur de la commune
(cf. propositions du P.A.B.)



Conclusion.

Dès lors, le Projet d'Aménagement et de Développement durable d'Allasac apparaît organisé de façon cohérente avec

- un pôle urbain conforté et densifié, autour du centre ville, et organisant l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en limite des villages existants et en anticipant sur les besoins en équipements,
- un secteur agricole respecté, sur des parcelles clairement identifiées,
- la confirmation des pôles d'activités et d'emplois existants et création d'un nouveau pôle en cohérence avec l'économie dominante sur la Communauté d'Agglomération, inséré dans le paysage, marquant la volonté de « continuer » l'équipement de cette partie de l'agglomération,
- des espaces naturels « pris en charge » pour assurer leur pérennité,
- le renforcement du dispositif d'accueil touristique, par la modernisation et la création de structures d'hébergements et le balisage des éléments du patrimoine naturel et bâti,
- un travail de liaisons entre les différents secteurs repérés sur la commune, prenant en compte les circulations douces et se préoccupant d'une alternative « au tout voiture » dans les relations avec le centre ville et le cœur d'agglomération.

Rapport de Présentation.

3 - Les options du P.L.U.

Ainsi, le P.L.U., à partir des enjeux définis et du PADD, permettrait d'appréhender le territoire de la commune et pourrait se structurer autour des options suivantes :

Conserver la qualité du paysage et de ses équilibres tout en assurant à la commune les moyens d'un développement cohérent.

Préserver les espaces à usage agricole, en repérant les secteurs nécessaires au développement optimal de ces activités.

Conforter les zones d'activités existantes et créer les conditions pour que se structure la zone de «Bridal».

Mettre en valeur la qualité du patrimoine, naturel et bâti, le protéger du mieux possible et l'insérer dans la logique du développement communal et inter-communal.

Créer les conditions d'accueil de nouvelles populations avec le souci d'une diversité de l'offre et de la mixité sociale.

Définir les équipements dont il conviendrait à terme de prévoir la création ou l'extension et prévoir les conditions de leur développement.

Préambule.

Si Allassac a connu une période de déclin et de stagnation, les dernières années ont au contraire révélé une demande soutenue, se traduisant en particulier par de nombreuses réhabilitations.

C'est pourquoi, ont été formulées trois hypothèses :

- la première invitant à une croissance très limitée, assez conservatrice, mais risquant de mettre en péril, à terme, l'équilibre actuel par un vieillissement de la population sans renouvellement suffisant,
- la seconde emboîtant le pas de la croissance récente au risque de voir rapidement la commune défigurée,
- enfin, la troisième se voulant plus modérée, comme le préconise le PLH, pour permettre une maîtrise du développement, garantir la qualité de l'accueil avec une bonne adéquation entre la capacité des équipements et les nouveaux habitants, et préserver le cadre de vie.

La commune s'est, dans ces conditions, donnée comme objectif d'accueillir 1 000 personnes au cours des prochaines années, sur une période de 4 à 6 ans.

Cela implique de permettre la construction de 400 logements environ (en admettant comme taux d'occupation 2.5 personnes par logement, ce qui semble cohérent avec la réalité constatée).

Cet objectif a été établi en tenant compte des éléments disponibles du Programme Local de l'Habitat.

Il s'agit, en effet, d'une prévision de croissance modérée, puisque cela donne une moyenne de 200 habitants par an sur 5 ans, soit un rythme de croissance de 5 à 6 % par an.

Le souhait de la commune est que les deux tiers de cette nouvelle population s'insèrent dans le secteur urbain du centre-ville et de ses abords immédiats. Pour l'autre tiers, il devra pouvoir trouver à s'héberger dans les autres secteurs urbanisés de la commune et notamment les villages.

Dans cette perspective, il convient donc de créer les conditions pour que l'espace de la ville admette la construction de 266 logements tandis que 134 logements devraient trouver place en dehors.

Secteur de la ville.

La surface moyenne de terrain par logement dans cette aire a été estimée à 600 m².

Ainsi, pour pouvoir produire 266 logements, la surface urbanisée ou urbanisable doit être équivalente à :

$$266 \times 600 = 159\,600 \text{ m}^2.$$

A cette première estimation, il convient d'apporter un correctif consistant à multiplier par 2 la superficie de référence pour tenir compte, à la fois, de la pression de la demande et des aléas rencontrés au moment de la mise sur le marché des terrains (pour d'autres secteurs le correctif sera de 3 en raison d'une pression moins forte).

Cela donnerait donc :

$$159\,600 \times 2 = 319\,200 \text{ m}^2$$

Or, l'espace constitué du centre-ville et de sa périphérie possède les disponibilités suivantes :

en zone Ua	0 m ²
en zone Ub	25 000 m ²
en zone Uc	91 000 m ²
en zone Ud	0 m ²
en zone Ue	55 000 m ²
Total	171 000 m²
en zones AU 1(du centre ville)	164 837 m ²
soit	335 837 m²

Compte tenu de ce que les zones AU devront créer leur réseau viaire et réserver des espaces verts, on peut estimer que le potentiel de terrains à construire (urbanisés ou à urbaniser) est cohérent avec les objectifs définis pour le secteur dit de la ville.

Hors périmètre de la ville.

La disponibilité foncière s'avère limitée dans et autour des noyaux d'urbanisation constitués du fait, en particulier, de la prégnance de l'espace rural et de la volonté de ne pas admettre une urbanisation linéaire.

Ainsi, l'on peut estimer le potentiel disponible à :

en zone Uc	75 000 m ²
en zone Ud	15 000 m ²
en zone Ue	120 000 m ²
Total	210 000 m ²

Or, l'objectif de la commune étant de pouvoir accueillir 134 logements (en dehors du périmètre de la ville) sur des terrains dont la surface moyenne ne sera pas inférieure à 1 200 m² (voire 1500 à 2000 m²), cela suppose une capacité minimale d'accueil de :

$$134 \times 1\,200 = 160\,800 \text{ m}^2$$

Il convient là aussi d'apporter un correctif.

Du fait de la plus grande difficulté à négocier des terrains à bâtir de taille moyenne dans des secteurs écartés, le coefficient de correction proposé sera ici de 3, soit :

$$160\,800 \times 3 = 482\,400 \text{ m}^2$$

En tenant compte du potentiel disponible en zones U, les zones AU devraient permettre de proposer :

$$482\,400 \text{ m}^2 - 210\,000 \text{ m}^2 \text{ (en zones U)} = 272\,400 \text{ m}^2$$

Or, la superficie des zones AU (sans compter celles qui sont dans le périmètre de la ville) est respectivement de :

$$\begin{aligned} &352\,519 \text{ m}^2 \text{ pour les zones AU1} \\ &\text{et } 232\,644 \text{ m}^2 \text{ pour les zones AU2.} \end{aligned}$$

On constate ainsi que la superficie des zones AU1 excède nominalement de 8 ha le besoin en espaces à urbaniser tel qu'il résulte des options de la commune. Il faut cependant tenir compte des nécessaires aménagements internes aux zones AU1 (voirie, espaces verts) qui grèvent généralement de 20 % environ l'assiette d'un projet.

La surface qui sera alors réellement affectée à de la construction apparaît globalement cohérente avec les objectifs de la commune, attendu que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 ne pourra se faire qu'avec une révision du PLU.

La commune appréciera, en fonction de l'urbanisation des zones AU1, s'il y a lieu d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des zones AU2, à l'occasion d'une révision du PLU.

a - Structure générale du territoire.

Le territoire de la commune d'Allasac se présente de façon hétérogène, tant par sa topographie, la nature de son sol, son couvert végétal et ses modes d'occupation de l'espace.

Sur la base du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le projet de PLU s'efforce de tenir compte de cette diversité pour formuler un Document d'Urbanisme qui permette à ce

territoire d'évoluer de façon cohérente, tout en permettant à chacune de ses composantes de préserver, voire de conforter, ses particularités. Ainsi, pourrait s'exprimer une « politique de territoire » qui se fonde à la fois sur une perspective globale et la prise en compte du caractère singulier de tel ou tel secteur particulier.

Or, il apparaît que la commune est assez fortement structurée par une trame viaire faite d'une part de routes départementales et d'autre part d'un "chevelu" de voies communales qui irriguent profondément le territoire. C'est donc à partir de cette trame et de sa hiérarchisation que devront se définir les principaux pôles d'organisation du territoire :

- un territoire d'une grande valeur agricole, dont il importe de conserver la cohérence,
- un territoire d'une grande richesse écologique qu'il faut éviter de perturber,
- un territoire où l'activité économique est clairement positionnée (tant pour le commerce que pour les activités de production et de transformation),
- un territoire riche d'espaces bâtis dont le caractère doit être préservé,
- un territoire qui compte nombre de sites d'intérêt majeur, tant naturels qu'architecturaux auxquels il faut faciliter l'accès sans les dénaturer (circulations douces),
- un territoire où la disponibilité foncière doit être analysée en fonction des dessertes, de la cohérence avec les pôles de service et de l'usage dominant des sols.

En matière de logements locatifs, la commune entend inciter, autant que faire ce peut, à la réhabilitation des immeubles vacants dans le centre ville, afin de permettre à de nouvelles populations, notamment des jeunes ou des personnes âgées, de se rapprocher des services et de contribuer à la dynamisation de ce secteur. Il est, de la même manière, souhaité que se réhabilitent les immeubles vacants dans les hameaux afin d'éviter leur déclin.

Parallèlement le projet de PLU s'est efforcé de créer des conditions réglementaires pour inciter à la construction dans les zones UB, UD, et AU1a de petits collectifs, dans des bâtiments en R + 2 + combles éventuels. Le COS de ces zones sera incitatif en la matière.

b - Les zones agricoles.

Le projet a instauré comme prioritaire le respect de l'espace agricole. Cela signifie que la surface qu'il est proposé de classer comme zone A (selon la définition qui en est donnée à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) tendra à préserver la superficie de la SAU (Surface Agricole Utilisée) relevée lors du RGA (Recensement Général Agricole) effectué en 2000.

Il faut rappeler le haut niveau des productions agricoles, aussi bien avec l'élevage qui offre de la viande et du lait dont les qualités sont reconnues, qu'avec les vergers de pommiers en secteur AOC (pomme du Limousin). Ces

derniers tendent d'ailleurs à s'étendre. Enfin, on évoquera le renouveau de la vigne sur des pentes bien exposées (renouant avec une tradition dont les traces sont encore bien visibles, comme les "cabanes de vigne").

Pour autant, des évolutions sont intervenues et notamment l'adoption d'un PPRI, délimitant la zone inondable des rivières Vézère et Loyre. Les espaces concernés, utilisés traditionnellement par l'agriculture, ont été classés en zone N (N i, pour rappeler leur exposition au risque "inondation"). Cela n'empêchera pas qu'y demeurent prairies et élevage, mais obligera à respecter des précautions, tant à l'égard du risque lui-même qu'à l'égard de la sensibilité réelle du milieu.

c - Les zones naturelles.

Celles-ci sont de plusieurs ordres. On peut en effet distinguer :

- les espaces naturels sensibles et en particulier les ZNIEFF recensées sur le territoire,
- les cours d'eau et leurs berges ainsi que les flancs, souvent abrupts, des vallées,
- les zones inondables définies au PPRI,
- les secteurs boisés à vocation de rapport,
- les secteurs boisés structurant le paysage, en lisière, souvent des espaces agricoles,
- les secteurs nécessaires à assurer la continuité des corridors biologiques,
- les secteurs entourant les captages.

Les uns et les autres ont fait l'objet d'un examen particulier de manière à leur réserver un traitement approprié.

En ce qui concerne les espaces protégés, l'inventaire révèle pour la commune :

Sites inscrits et classés.

1	1986	Gorges et cascades du Clan	inscrit	31,00 ha
2	1933	Pont sur la Vézère au Saillant	inscrit	00,00 ha
3	1945	Site de la Vézère au Saillant	inscrit	00,00 ha
4	1980	Site de la Vézère au Saillant (extension)	inscrit	130,00 ha

Zonages

5	Natura 2000	Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite 19/24	825,00 ha
6	ZNIEFF 1	Vallée de la Vézère : Rochers du Saillant	131,00 ha
7	ZNIEFF 2	Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite 19/24	1 881,00 ha

Ainsi, les espaces sensibles ont été repérés comme tels et le zonage proposé (N) exclura toute forme d'intervention autre que celle nécessaire à leur entretien.

De plus, quelques massifs forestiers émaillent le territoire et apparaissent indispensables à l'équilibre paysager. De plus, situés

généralement sur des points dominants, leur présence contribue à assurer un rôle régulateur en période de précipitations. Le massif dit des "Gouttes" surplombe les secteurs urbanisés du centre ville et des quartiers périphériques dont certains ont connu des inondations lors de forts abats d'eau.

Ces espaces doivent être protégés par un règlement adapté de façon à pérenniser à la fois le capital économique que cela représente et le patrimoine de biodiversité que cela constitue. Le massif des Gouttes sera également classé en EBC (Espace Boisé Classé), afin d'y garantir que l'espace arboré qu'il représente, y demeure dans les conditions prévues à l'article L.130-1 et à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

De même les berges boisées des rivières doivent être préservées, en raison de leur fonction de maintien de celles-ci et, en même temps, de leur fonction avérée d'un biotope de grande qualité (rappel : la vallée de la Vézère est recensée au titre de NATURA 2000, dans toute sa traversée de la commune).

A ce sujet, il convient de souligner que la plupart de ces secteurs risque de ne pas survivre si toute activité humaine les déserte. Les berges des cours d'eau qui constituent des biotopes exceptionnels doivent continuer à être régulièrement entretenus et, pour ce faire, leur accès doit être préservé.

Les flancs de vallée s'avèrent souvent trop vertigineux pour y concevoir de la culture et même de l'élevage. Ils ne sont pas pour autant propices à de l'urbanisation. Et on peut craindre que leur entretien ne s'avère, au fil du temps, de plus en plus problématique.

Il conviendrait sans doute d'envisager quelles dispositions seraient à prendre sur le devenir à long terme de ces espaces, au fur et à mesure que se poursuit la disparition d'une économie rurale sachant tirer partie de chaque type de sol.

Seront de même classés en N les espaces de protection des ouvrages liés à la production et au traitement de la ressource en eau. Il s'agit, en effet, d'éviter que des constructions ou des usages du sol intempestifs ne viennent menacer la qualité sanitaire des eaux.

Enfin, les zones où risquent de se produire des glissements de terrain, ont été, également, classées en N (avec l'exception d'un secteur de solifluxion en zone Agricole, pour lequel un secteur signalant le risque a été indiqué).

Par ailleurs, pour certains équipements, notamment dédiés aux sports et aux loisirs, il a été opté pour un classement en zone N, en considérant que leur existence et leur fonctionnement n'altèrent pas le caractère dominant du secteur qui les héberge et ne portent pas atteinte à un environnement perçu globalement comme « naturel ».

En ce qui concerne les secteurs concernés par des captages d'eau destinés à la consommation humaine, et en fonction des informations disponibles à ce jour, il a été créé un secteur particulièrement protégé,

Np. Dans ces secteurs, des règles strictes d'utilisation du sol et de conduite d'activités sont prescrites.

En ce qui concerne le Massif des Gouttes, il a été, pour toute sa partie boisée, classé en N avec un EBC et sa partie en prairie a été classée en Np, en raison de la présence d'un captage utilisé par des habitations de ce secteur, la nature de prairie de ces parcelles devant être maintenue.

Quant aux parcelles plantées en pommiers, elles seront classées en zone Agricole.

Le Massif des Gouttes est un secteur à surveiller avec vigilance en raison de son rôle de régulation des eaux pluviales et ce afin de protéger les quartiers nord ouest de la ville susceptibles d'inondation en cas de fort abat d'eau, et de la présence de nappes d'eau utilisées pour la consommation humaine.

La zone N comprendra donc plusieurs secteurs de manière à moduler les règles en fonction de la nature des éléments qu'il s'agit de protéger et des constructions et occupations du sol qui peuvent, dans certains secteurs, être admises.

Ainsi, le zonage en N ne signifie pas qu' y sera prohibée toute hypothèse d'aménagements. Mais ceux-ci ne pourront être admis que s'ils s'avèrent nécessaires à la gestion et à l'entretien de la zone (chemins d'exploitation, chemin de randonnée, installations provisoires pour l'exploitation du bois, édicules pour les promeneurs...) ou s'ils sont expressément autorisés, dans tel ou tel secteur, en fonction de sa destination (sport, stations d'épuration...).

Et il convient de rappeler que, dans zone N sera autorisée une constructibilité limitée qui concernera les bâtiments existants antérieurement à l'élaboration du PLU et desservis par les réseaux. Ces bâtiments pourront changer de destination (par exemple une grange devenir une résidence principale ou secondaire), être réhabilités et même agrandis dans des proportions indiquées au Règlement.

Par contre, les constructions neuves seront interdites (sauf dans les secteurs signalés).

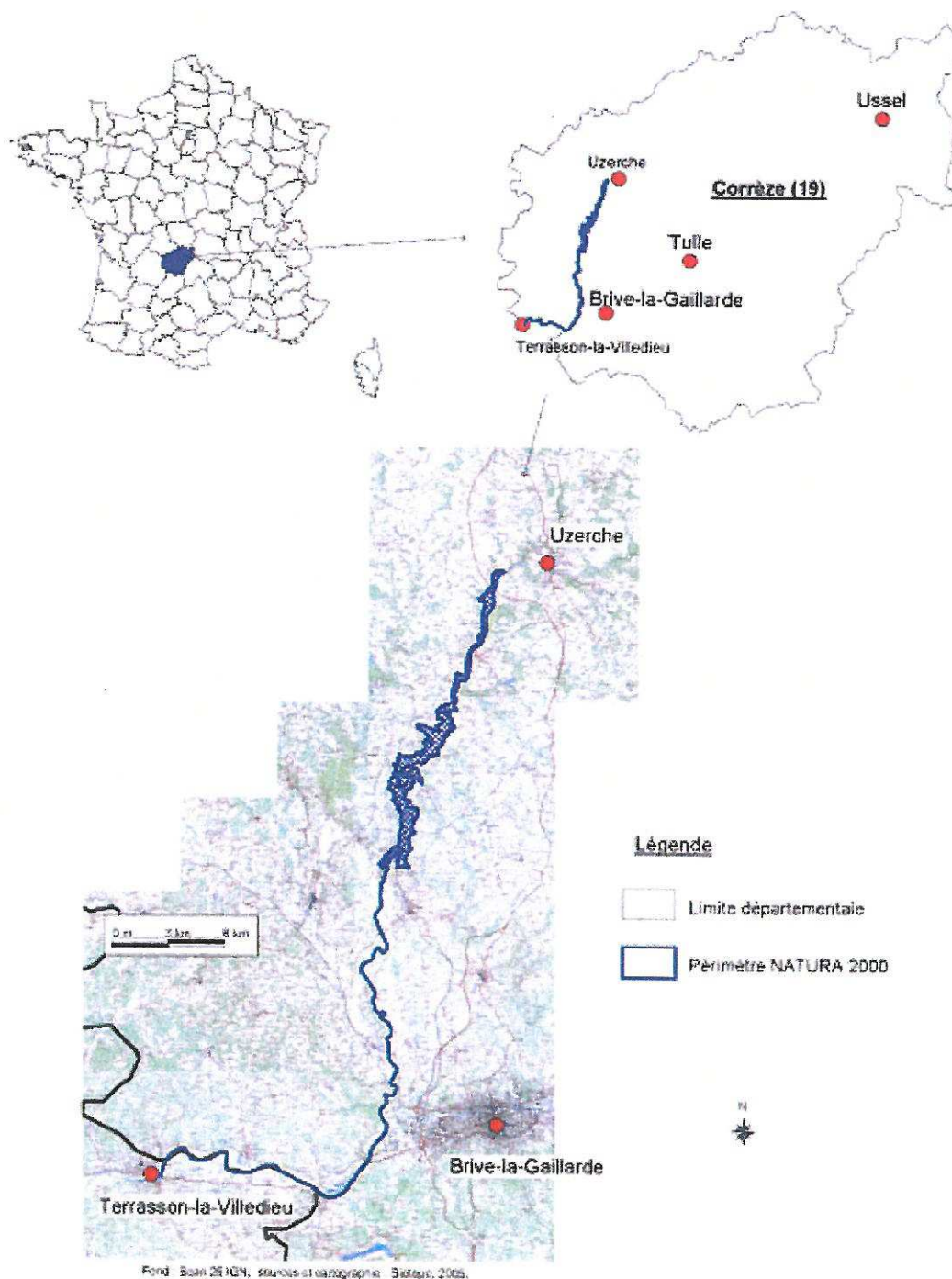
Ainsi, sont proposés les secteurs suivants :

- Na, réservé à des équipements de superstructure, tels qu'aires de jeux, terrains de sports, plateaux d'évolution,
- Nb, réservé à des équipements liés aux activités de nature et de découverte du milieu,
- Nc, sur lequel se trouvent les cimetières,
- Nf, sur lequel se trouve les stations d'épuration de Laval, du Rioulet et de Bridal,
- Ni, concerné par le risque inondation et pour laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRI annexé au présent PLU,
- Np, pour la protection de l'espace autour des captages.



Document d'objectifs du site
"Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24"

CARTE N°1 : LOCALISATION DU SITE



d - Les zones urbaines.

Enfin, le travail a consisté à définir les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

En ce qui concerne les zones U, les critères essentiels de détermination ont été de 2 ordres :

- constater un « fait » urbain préexistant, c'est-à-dire repérer un groupement de bâtiments utilisés à titre résidentiel et constituant un ensemble coordonné,
- s'assurer que ces secteurs étaient bien pourvus de réseaux (voirie, eau potable et électricité).

Dès lors, tous les « noyaux » urbains (et qui étaient déjà signifiés comme tels dans la Carte Communale) ont été confirmés en tant que tel et comme supports potentiels d'une extension.

A cela est venu se greffer un problème particulier :

Dans certains villages et hameaux existent des bâtiments d'élevage, non désaffectés, et donc soumis aux règles de protections sanitaire. De ce fait, des espaces possédant, par ailleurs, tous les critères d'une inscription urbaine, et justifiant un zonage en U, se voient pour l'instant bloqués dans leur développement par la présence de ces locaux dont, l'existence interdit, sinon pour l'usage des propriétaires - exploitants eux-mêmes, toute évolution des bâtiments et des terrains voisins. En effet, il n'est, dans ces conditions, plus possible, en l'état actuel des choses, d'imaginer de réhabiliter des bâtiments d'habitation vacants afin de les remettre sur le marché ou d'envisager le changement de destination de locaux d'exploitation et pas non plus l'utilisation de terrains libres pour y construire des logements.

Pour autant, ces secteurs ont bien été classés en zone U, lorsqu'ils remplissaient les critères mentionnés plus haut, afin de pouvoir être concernés par une « logique urbaine » dès lors que les bâtiments d'exploitation viendraient à être désaffectés (ce qui suppose une démarche volontaire de leur propriétaire).

Pour adapter zonage et Règlement, il a été distingué dans la zone U d'une part des secteurs à vocation résidentielle, déclinés de manière à tenir compte du mode d'occupation des sols préexistant (Ua, Ub, Uc, Ud et U) et d'autre part un secteur destiné à l'accueil d'activités (Ux).

d 1 – Les secteurs à vocation résidentielle.

Il s'agit des secteurs où l'essentiel des bâtiments est destiné au logement, ce qui n'exclut pas la présence d'activités "compatibles" avec le caractère de la zone (équipements publics, services, commerce, artisanat...). *Tant il est vrai que les urbains d'aujourd'hui supportent mal les nuisances de bruit, surtout, générées par certaines activités.*

La définition concerne, au premier chef, le cœur de ville d'Allasac, quartier à la fois résidentiel et siège de nombreux équipements et commerces de proximité. Celui-ci est soumis à une servitude de « monuments historiques », ce qui justifie que des règles particulières soient prescrites.

Cela concerne également les villages afin de préserver la qualité de ces espaces qui ont, jusqu'à présent, conservé leur identité.

Enfin, les différents quartiers et hameaux, y compris des hameaux récents issus d'une urbanisation contemporaine, où la fonction d'habitat est dominante (malgré

la présence éventuelle de bâtiments d'exploitation agricole) sont réglementés comme des secteurs à vocation résidentielle. Cela respecte, par ailleurs, les dispositions contenues dans la Carte Communale.

d 2 – Les secteurs à vocation d'activités.

Ce sont des secteurs "dédiés" à l'accueil de certaines activités.

On considère, en effet, qu'en raison des contraintes qu'elles imposent (circulation de véhicules lourds, bruits, en particulier), ces activités ne sauraient aujourd'hui cohabiter avec l'habitat, même si l'on tend à éviter actuellement les exclusions injustifiées.

Ces secteurs nécessitent, souvent de surcroît, des aménagements particuliers pour s'adapter aux sujétions dont ils seront l'objet. Il en va ainsi de la voirie et des réseaux qui devront tenir compte du poids des véhicules, des besoins en énergie et de la nature des effluents rejetés... Les règles de construction y seront également adaptées à la nature des constructions dont les volumes seront conçus en fonction du type d'activité (hauteur, nature des matériaux de façade et de couverture, clôtures, publicité et enseignes...).

Il est souhaitable de soigner l'insertion des constructions dans le paysage, pour éviter de laisser perdurer des espaces « économiques » synonymes de verrues dans le paysage.

Cette définition s'applique, d'évidence, à la Zone d'Activités de la Rivière et de Saint-Laurent, toutes deux installées dans leur statut d'espaces économiques organisés, avant la mise à l'étude du PLU.

Mais cela concerne aussi divers secteurs affectés notoirement à de l'activité, soit parce qu'ils sont toujours en fonctionnement au moment de l'élaboration du PLU, soit parce que leur fonctionnement n'a cessé que depuis peu et que les infrastructures y sont demeurées opérationnelles (ancien abattoir, ancienne usine de carbure, scierie/fabrication de palette, site des ardoisières).

Il a donc été proposé de leur affecter un zonage de type Ux, afin de préserver, à l'intérieur du territoire, des secteurs d'activités « disséminés ».

Détermination des zones U.

A partir du constat dressé, les secteurs de zone U « de fait » ont été recensés, qu'ils soient à vocation résidentielle ou économique, et un « formatage » a été proposé pour chacun d'eux.

Ainsi sont délimités leurs contours et à chacun correspond un Règlement propre, de manière à leur assurer une consistance en cohérence avec leur situation, la disponibilité foncière (tant à l'intérieur de l'espace bâti actuel qu'à sa périphérie), la topographie et la présence des réseaux indispensables.

C'est ainsi qu'ont été cartographiées les secteurs qui seraient, dans le PLU, classés en zone U, c'est-à-dire, selon les dispositions de l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

e- Les zones à urbaniser.

Enfin certains secteurs se sont avérés propices à se voir, à terme, urbanisés. Cela signifie que tout concourt à y imaginer une expansion de l'espace urbain, pour conforter celui qui aura été défini comme U et permettre l'accueil de nouvelles populations lorsque les potentialités des zones U initiales auront été exploitées. Ils sont donc repérés au plan de zonage comme zone AU.

Toutefois, à la différence de la zone U (dont la définition est rappelée ci-dessus) les secteurs dont le classement en zone AU est projeté, ne sont pas tous convenablement desservis, soit parce que tous les réseaux ne sont pas présents au droit des parcelles, soit parce que, bien que présents, leur capacité est insuffisante pour assurer une desserte convenable.

On distingue donc 2 types de zone AU, conformément aux dispositions de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU de type 1, et la zone AU de type 2.

e 1 – La zone AU 1.

Le (ou les) propriétaire(s) concerné(s) devra(ont) présenter un projet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour 4 secteurs, il a été établi des orientations d'aménagement jointes en annexe.

Parallèlement, ces secteurs représentant des assiettes foncières susceptibles d'héberger un certain nombre de logements, l'accès doit en être aménagé afin d'offrir le maximum de sécurité pour la circulation automobile. La collectivité devra procéder aux achats fonciers et aux travaux préalables pour que le raccordement sur la voie publique puisse se faire dans des conditions acceptables.

e 2 – La zone AU 2.

Pour celle-ci, la voirie et/ou les réseaux d'eau et d'électricité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions susceptibles d'être implantées dans ses secteurs.

Il conviendra donc que la collectivité procède à un renforcement de réseau pour pouvoir envisager de considérer ces secteurs comme justifiables d'un classement en zone U et leur ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée, en préalable, à une modification ou une révision du PLU.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs pourra se faire :

- d'une part, pour les zones AU 1, en fonction de la volonté des propriétaires soit de réaliser une « opération d'aménagement d'ensemble » soit « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone », en tenant compte des points d'accès imposés,
- d'autre part, pour les zones AU 2, en fonction de la capacité de la collectivité à réaliser les équipements de desserte, mais alors l'ouverture à l'urbanisation de tel ou tel secteur pourra nécessiter une modification ou une révision du PLU.

Enfin, de la même manière que l'on a distingué, dans les zones U, celles dont la vocation sera essentiellement résidentielle, de celles dont la vocation sera économique, on a différencié les zones AU qui deviendront des secteurs résidentiels (AU) des zones AU destinées à héberger de l'activité économique (Aux).

f. Les espaces boisés classés.

Il ne s'agit pas de zones mais d'un repérage particulier des secteurs boisés dont la conservation comme tel apparaît indispensable.

A ce titre ont été spécifiés quelques secteurs de la commune, notamment à la limite entre le plateau et le coteau où les boisements participent notoirement du paysage et contribuent à réguler les ruissellements en cas de précipitations, en particulier avec le secteur des Gouttes.

g. Les emplacements réservés (ER).

Le PLU a instauré des ER pour deux types d'équipements :

pour des élargissement ou des créations de voirie, ainsi que pour la création de points d'accès sécurisés pour les zones AU 1
et pour des extensions d'équipements publics scolaires.

Dans tous les cas le bénéficiaire en sera la commune.

Rapport de Présentation.

4- La traduction de ces objectifs.

4.1 - Rappel général.

Les options du PLU énoncées dans les chapitres précédents traduisent ainsi la volonté

- de poursuivre la maîtrise de l'urbanisation par la densification du bâti existant pour l'accueil de populations nouvelles,
- d'utiliser au mieux les réseaux existants et d'éviter le mitage,
- d'affirmer le rôle de la ville en tant que pôle de centralité et de services à la population,
- de conserver aux villages leur identité, bien démarquée du centre-ville,
- de préserver les paysages et le cadre de vie de la commune,
- de préserver les secteurs sensibles (zones humides, sources mais aussi les secteurs concernés par des risques ou des nuisances...),
- de mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural,
- d'optimiser les atouts économiques en requalifiant la zones d'activités existantes, en confirmant les sites d'activités en situation "diffuse", en créant les conditions pour un nouvel espace d'activités en bordure de la RD 901 et en préservant le potentiel agricole.

Le plan de zonage, le règlement et les emplacements réservés, du P.L.U. seront la traduction de cette volonté d'affirmer cette identité d'un espace communal accueillant, au cadre de vie préservé, aux activités économiques et aux atouts touristiques valorisés.

Le travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est donc donné pour objectif essentiel de maîtriser l'urbanisation (en densifiant, autant que possible, les espaces bâtis existants) tout en respectant l'espace agricole et en préservant les espaces "sensibles", ce qui a conduit à définir, rigoureusement, les zones d'urbanisation futures.

Pour cela, le P.L.U. s'emploie à définir les conditions et les droits relatifs aux actes de construire et d'utiliser le sol, attachés à chaque zone, et, dans le même temps, il prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs, afin d'assurer une bonne adéquation entre les habitats nouveaux et les conditions offertes aux populations, actuelle et à venir.

Concrètement, il définit un découpage en zones du territoire communal, en veillant à distinguer leur usage et à anticiper sur celles qui seront utilisables à court, moyen et long terme.

4.2 - Justification du zonage.

Définition du Règlement.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

Ainsi, le règlement du P.L.U. s'efforce de traduire les objectifs de la commune en usant des dispositions introduites par les Lois SRU et UH.

Le contenu du règlement.

Le règlement répond en 14 articles à 3 questions :

- Quoi ?
- Comment ?
- Combien ?

Quoi ? Les articles 1 et 2.

Ils sont **obligatoires** et renseignent sur les occupations et utilisations du sol (O.U.S.) interdites et celles autorisées.

- L'article 1 indique les O.U.S. qui sont interdites,
- L'article 2 indique parmi les différentes O.U.S. possibles, celles qui sont autorisées avec ou sans conditions.

Dans les zones urbaines non spécialisées, qui ont vocation à recevoir des O.U.S. nombreuses et diversifiées, les interdictions peuvent être limitativement énumérées à l'article 1, ainsi, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

Au contraire, dans les zones naturelles ou dans les zones spécialisées où il convient de réserver le sol à une activité bien précise, les autorisations peuvent se voir limitativement énumérées à l'article 2 et, dès lors, tout ce qui n'est pas autorisé sera interdit.

Comment ? Les articles 3 à 13.

- Les articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voirie et des réseaux.
- L'article 5 donne les caractéristiques minimales des unités foncières imposées par des raisons techniques (mode d'assainissement individuel par exemple).
- Les articles 6 et 7 réglementent l'implantation des constructions.

Ces articles répondent à deux exigences, sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité, d'autre part.

L'article 6 réglemente l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

L'article 7 détermine l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (mode continu, semi-continu et/ou discontinu).

- L'article 8 est **facultatif**, il se rattache au deux précédents et réglemente l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.

- L'article 9 détermine l'emprise au sol (surface maximale au sol d'une construction). L'emprise se détermine par projection verticale de toutes les surfaces couvertes.
- L'article 10 fixe la hauteur maximum des constructions. La hauteur est comptée du sol naturel avant travaux et prend en compte tous les points de la construction (égout de toiture, faîtage).
- L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions : façades, toitures, clôtures...
- L'article 12 définit les normes de stationnement. Cet article a pour objet de déterminer un nombre suffisant de places de stationnement en fonction de la taille et de la nature de la construction.
- L'article 13 traite des espaces libres (aires de stationnement, espaces communs, et leur traitement...) et des plantations éventuelles (défrichements ou répartitions). Cet article est particulièrement important dans la zone UY.

Combien ? L'article 14.

L'article 14 détermine le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.). Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport :

$$\frac{\text{Surface de Plancher Hors Oeuvre Nette (totale)}}{\text{Surface du terrain}}$$

Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés dans le secteur où est situé le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies en cours d'étude.

En plus de la possibilité de moduler l'espace, en utilisant les différents types de zones, dans le Plan Local d'Urbanisme le Code de l'Urbanisme a prévu deux dispositifs permettant de renforcer la politique communale de gestion de l'espace :

- Les terrains classés comme Espaces Boisés Classés, *E.B.C.*, empêchant les défrichements, permettant ainsi de préserver les ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager.
- Les Emplacements Réservés, *E.R.*. Ce sont des outils de maîtrise foncière à la disposition des collectivités, pour permettre la réalisation d'équipements et d'aménagements, d'ouvrages publics, de projets d'intérêt général et pour la réalisation de logements sociaux.

4.3 Les différentes zones.

Comme cela est indiqué plus haut, ont été délimitées, dans le territoire de la commune, différentes zones, en fonction de la destination des sols définie au cours de l'étude d'élaboration, comme le prévoit l'article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme précité, et dans la logique du PADD.

Le Règlement distinguera ainsi, successivement, les zones U, les zones AU, la zone A et la zone N.

Les zones urbaines (U).

Cette notion concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur délimitation doit être cohérente avec ces équipements, notamment les réseaux.

Afin de moduler le Règlement selon les formes et la typologie à respecter et à mettre en œuvre, plusieurs déclinaisons de la zone U ont été spécifiées, l'on distinguera la Zone U à usage d'habitat (et ses différents types) de la Zone U à vocation d'activités.

a. Zone U à usage d'habitation.

Si leur vocation dominante est l'habitat, on peut admettre également, dans ces secteurs, commerces et services complémentaires à l'habitat.

Zone Ua

Cela correspond au cœur du centre ville d'Allassac, dans sa partie historique. Le bâti y est très dense. Les constructions sont en ordre continu et disposées en alignement. Ce secteur a pour vocation d'accueillir des habitations, commerces, services et équipements, compatibles et complémentaires avec la vocation résidentielle de la zone.

Le zonage Ua est spécifique au centre ville, secteur à très haute valeur patrimoniale et inclus dans l'aire de protection d'un monument historique, ce qui a incité à produire un Règlement qui impose le respect des formes d'origine, en cas de réhabilitation, et garantisse, en cas de construction neuve, une convenable intégration dans l'environnement bâti.

On n'y trouve pas de parcelles vacantes. Concevoir une construction neuve nécessiterait sans doute de l'installer à la place de bâtiments existants, ce qui obligerait donc d'obtenir, en préalable, un permis de démolir.

Zone Ub

Il s'agit d'un secteur urbain à caractère résidentiel constitué d'habitat récent, en périphérie du centre-ville. Il a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes.

On y rencontre un habitat relativement dense sur un parcellaire tenu. Essentiellement voué à l'habitat, le PLU y autorisera l'implantation de commerces et de services (associés au logement), en relation avec le caractère résidentiel qui devrait s'y affirmer. Selon les cas, les implantations y sont en ordre continu, semi-continu ou discontinu, avec des portions ordonnées selon un alignement.

Le zonage Ub prolonge donc le centre ville, et ce, selon trois axes sur lequel se sont constitués des quartiers urbains dans une période récente voire contemporaine. Ces quartiers, par leur typologie et leur situation, se sont constitués en faubourg de la "ville" d'Allassac.

L'espace qu'ils forment avec le secteur Ua apparaît très cohérent et semble apte à favoriser un fonctionnement urbain bien intégré, avec d'intéressantes proximités entre habitat-services-commerces.

Il y a lieu de conforter cet état de choses en confirmant le statut des terrains de cette zone comme participant d'une logique de "ville à vivre", à l'intérieur de laquelle les circulations douces sont à privilégier.

Afin de préserver et/ou d'affirmer le caractère de ces secteurs, des règles y sont préconisées, notamment, en matière de volumes et d'implantation au sol des constructions.

Zone Uc

Il s'agit d'un secteur d'habitat constitué d'extensions pavillonnaires en prolongement des hameaux anciens. Les constructions y sont espacées.

Il a vocation à accueillir des habitations individuelles, isolées ou en petits lotissements, mais aussi des commerces, des services et de l'artisanat.

Les constructions s'y réaliseront en continu ou semi-continu, en observant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement. Le Coefficient d'Occupation des Sols y est assez faible.

Zone Ud

Il s'agit des villages ou hameaux suivants de la commune :

- Le Saillant - Trois Villages - Saint-Laurent – La Chapelle - Montaural - La Chartrouille - La Roche – Pré de Saigne.. – Le Cheyral – Freygemouche – La Pleuge.

Compte tenu du grand intérêt patrimonial de ces ensembles (bâtiments, petit patrimoine, chapelles), ce secteur fait l'objet de mesures de protection particulières, notamment en ce qui concerne la forme et l'aspect des toitures.

Le secteur Ud définit donc des villages et hameaux, avec des possibilités d'extensions mesurées. Les constructions y sont denses et souvent en ordre continu. Sa vocation sera d'accueillir essentiellement des bâtiments d'habitation, dans des volumes en harmonie avec l'environnement bâti, les réhabilitations et transformations de locaux y seront possibles (sinon encouragées).

Il y existe encore des bâtiments d'exploitation agricoles en activité. Leur présence interdit toute constructions nouvelles ou changement de destination de locaux, à vocation résidentielle, sinon pour les besoins mêmes de l'exploitation agricole (dans le périmètre de protection). Si ces bâtiments viennent à être désaffectés, selon la procédure réglementaire, bâtiments et terrains environnants pourraient alors être utilisés en respectant les règles du secteur.

Les règles inviteront au respect du paysage bâti et à une harmonisation avec lui.

Zone Ue

Ceci concerne des groupes de constructions, anciennes ou récentes, qui se sont développés à l'écart de la ville, des villages ou de hameaux anciens et dont la densification ou l'extension sont admises.

Le secteur Ue a vocation à accueillir essentiellement des habitations individuelles isolées.

Certaines parties en secteur Ue sont concernées par le tracé des RD 9, 148 et 901.

La RD 901 étant considérée comme axe de transports terrestres bruyant, les constructions devront respecter les dispositions réglementaires en matière d'isolation acoustique, conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Le secteur Ue a vocation à accueillir des habitations individuelles, isolées ou en petits lotissements, mais aussi des commerces, des services et de l'artisanat.

Les règles y inciteront vivement à respecter l'environnement, en particulier pour la gestion des eaux de toiture.

b. Zone U à usage d'activités.

Elle correspond aux secteurs équipés, destinés exclusivement à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, et sera repérée comme Ux.

Elle concerne 6 secteurs de la commune :

- un secteur a pour le site «de la Rivière»,
- un secteur b pour le site «de Saint-Laurent»,
- un secteur c pour le site «des Ardoisières»,
- un secteur d pour le site «des Virolles»,
- un secteur e pour le site de l'ancienne usine de carbure,
- un secteur f pour le site de l'ancien abattoir.

En ce qui concerne le secteur a pour le site de la zone commerciale et artisanale de «la Rivière» et le secteur b pour le site de la zone d'activités de «Saint-Laurent», leur état actuel d'aménagement et d'équipement justifie que leur soit conféré un statut de zone U, tout en soulignant leur spécificité, à savoir leur affectation à des constructions à usage d'activités (artisanales, de stockage, de commerce...), spécificité reconnue par la mention Ux.

Ainsi, les constructions à usage d'habitation y seront interdites sauf celles destinées au bon fonctionnement, ou à la sécurité des établissements implantés, seuls les locaux à usage d'activités y étant autorisés.

Des règles en matière de constructions et d'aménagements paysagers y seront à respecter.

Il est, par ailleurs, proposé de créer une série de "petits" secteurs dans la zone Ux (le site "des Virolles", le site de l'ancienne usine de carbure, le site de l'ancien abattoir), en lieu et place d'activités existantes, ou récemment disparues, afin de conserver un "maillage" de sites d'accueil potentiels pour tenir compte de l'activité dominante (agriculture) et d'activités complémentaires (exploitation de la ressource forestière) qui nécessitent, souvent, de pouvoir disposer de lieu de stockage et/ou de transformation à proximité des lieux de production.

Enfin, a également été classé en zone Ux le secteur des Ardoisières pour accompagner le projet de reprise d'activités.

Les zones à urbaniser (AU).

Le PLU permet de distinguer les zones d'urbanisation future rapidement constructibles (que l'on a défini comme zones AU1) et les zones d'urbanisation future subordonnées à l'installation des réseaux nécessaires à l'urbanisation et/ou à la réalisation d'une étude spécifique pour déterminer les formes que prendra cette urbanisation, dans ce cas l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du P.L.U. (que l'on a défini comme zones AU2).

Le PLU de la commune d'Allasac a prévu, de ce point de vue, d'instaurer

- des zones AU1, à vocation résidentielle et d'activités,
- mais aussi des zones AU2, à vocation, elles aussi, résidentielle et d'activités.

En effet, la situation de ces secteurs mérite non seulement des études spécifiques mais il conviendra également de prévoir la réalisation des voies des réseaux nécessaires à leur de desserte.

La zone agricole (A).

Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison "du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif y seront autorisées.

Les secteurs susceptibles de répondre à cette définition ont été repérés tant au cours de réunions de travail avec les représentants de la profession qu'au cours de visites et de rencontres sur le terrain, secteur par secteur.

On y trouve aussi bien des secteurs de prairies et de culture que des secteurs de vergers et même de vignes.

On rappellera, si nécessaire, que les vallées inondables de la Vézère et de la Loyre ont été classées en zone N (Ni, précisément) à la fois en raison de la sensibilité du milieu et des risques définis au PPRI. La poursuite de l'agriculture n'y est pas, pour autant, prohibée et notamment celle de l'élevage sur ces prairies riches.

N.b : Bâtiments d'intérêt patrimonial isolés en zone A.

Dans la zone A, en application des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, ont été localisés les bâtiments dont le changement de destination pourra être envisagé.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension de ceux-ci limitée à 50 m² de SHON, de manière à ce qu'après travaux l'ensemble n'excède pas 250 m² de SHON.

Ils ont été repérés par un symbole sur le Plan, en même temps qu'une liste en a été dressée, et une disposition spécifique, leur accordant une constructibilité limitée, a été introduite à leur intention dans le Règlement.

La zone naturelle et forestière (N).

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. De même, sont justifiables d'un classement en zone N les secteurs ayant le caractère d'espaces naturels et les exploitations forestières.

Ici encore, la délimitation des secteurs à classer en zone N s'est faite à la fois à l'occasion de réunions de travail avec les diverses catégories d'acteurs concernés et de rencontres sur le terrain, non sans qu'aient été pris en compte et localisés les secteurs sensibles et notamment les ZNIEFF qu'abrite le territoire communal.

Ainsi, ont été délimités, outre les secteurs sensibles évoqués ci-dessus,

- les secteurs hébergeant les forêts relevant du régime forestier (source ONF),
- les massifs boisés exploités,
- les espaces boisés participant de l'équilibre paysager,
- les secteurs signalés comme ayant connu des mouvements de terrain,
- les secteurs présentant un risque d'inondation,

- les flancs des vallées escarpées où la plupart des activités agricoles est rendue difficile et où il importe d'éviter les ruissellements susceptibles d'altérer la qualité des eaux en contrebas,
- les secteurs de captage de source.

Les seules constructions nouvelles autorisées le seront dans ceux des secteurs où cette possibilité sera clairement admise.

En dehors de ceux-ci, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux. En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON pourra être acceptée à condition que l'ensemble après travaux n'excède pas 250 m² de SHON.

6 secteurs ont été définis à l'intérieur de la zone N :

- Na, réservé à des équipements de superstructure, tels qu'aires de jeux, terrains de sports, plateaux d'évolution,
- Nb, réservé à des équipements liés aux activités de nature et de découverte du milieu,
- Nc, sur lequel se trouvent les cimetières,
- Nf, sur lequel se trouve les stations d'épuration de Laval, du Rioulet et de Bridal,
- Ni, concerné par le risque inondation et pour laquelle s'appliquent les prescriptions du PPRI annexé au présent PLU,
- Np, pour la protection de l'espace autour des captages.

Le Petit Patrimoine.

La commune est riche d'un petit patrimoine très diffus sur son territoire.

Ce patrimoine a été recensé dans le cadre du dossier Pays d'Art et d'Histoire « Vézère Ardoise ».

Il est rappelé que l'ensemble du territoire communal se verra soumis à l'obligation d'un Permis de Démolir.

Cependant, l'attention est attirée tout particulièrement sur les éléments mentionnés ci-après et un plan de localisation de ceux-ci figure en annexe.

Liste du Petit Patrimoine.

N°	Nature	Situation	Référence cadastrale
F1	Four à pain	Le Verdier Bas	AP 186
F2	Four à pain	Le Verdier Haut	AP 154
F3	Four à pain	Gauch	AP 354
F4	Four à pain	Brochat	AX 34
F5	Four à pain	Montaural	AZ 69
F6	Four à pain	Lasteyrie	BI 233
F7	Four à pain	Gorsat	BH 88
F8	Four à pain	Saint Laurent	BN 68
F9	Four à pain	La Pradie	BP 339
F10	Four à pain	La Chapelle	BR 166
F11	Four à pain	Le Puy	BS 54
F12	Four à pain	La Pleuge	BZ 434
F13	Four à pain	Le Saillant Vieux	CD 89
F14	Four à pain	La Pialeporchie	CD 177
D1	Abri sous roche	Verdier Bas	
L1	Lavoir	Verdier Haut	
L2	Lavoir	Verdier Bas	
L3	Lavoir	La Roche	
P1	Puit	Saint Laurent	
P2	Puit	Lasteyrie	
C1/2	Croix	Gauch 2	
C3	Croix	Verdier Haut	
C4	Croix	Verdier Bas	
C5	Croix	Montaural	
C6	Croix	Brochat	
C7	Croix	Saint Laurent	

Ci-dessous figure le tableau récapitulatif des différentes zones du projet de PLU :

Nom de la zone		Surface en hectare	dont disponible
U		481	17.1
dont	Ua	8	0
	Ub	27	2.5
	Uc	145	9.1
	Ud	64	0
	Ue	236	5.5
Ux		41	
AU 1 et 2		75	
AUx 2		24	
A		1 700	
N		1 511	
dont	Ni	322	
	dont Ni « agricole » *	312	
Superficie communale		3 837	

* sous les réserves formulées ci-avant.

4.4 - Cohérence avec les réseaux.

Le projet de PLU a veillé à ne proposer d'extension d'urbanisation qu'en cohérence avec les réseaux existants ou ceux projetés par la collectivité (dans le cadre de la CAB notamment).

Ainsi, zone par zone, le règlement précise, en ses articles 4, les dispositions en matière d'assainissement, en fonction du Schéma Directeur d'Assainissement, établi antérieurement par la commune et joint en annexe.

Si deux secteurs de la commune sont desservis par un réseau collectif dont les effluents sont traités dans deux stations d'épuration (celle de Laval pour le réseau du centre ville et de sa périphérie et celle du Rioulet pour le réseau de Saint-Laurent et du Burg de Varetz), les autres secteurs relèvent de l'assainissement individuel.

La capacité des stations apparaît suffisante pour absorber les effluents des densifications urbaines projetées, tant dans l'aire du centre ville que dans l'aire de Saint-Laurent.

Un troisième secteur, celui des Trois Villages, devrait être prochainement raccordé au réseau qui dessert le centre ville. La programmation en est faite et les travaux engagés.

Pour l'assainissement individuel, le Schéma d'Assainissement dresse un rapport précis et complet des différents secteurs de la commune, accompagné d'une carte d'aptitude des sols.

On y relève que :

- a - Certains secteurs ne sont pas favorables à des systèmes d'assainissement individuel et nécessite des précautions d'emploi (zone inondable, secteurs à forte pente, secteurs de sols instables).
- b - Sur les sols en place avec une bonne perméabilité (figurés en VERT sur la carte), la dispersion des effluents peut être réalisée par tranchée d'infiltration ou lit d'épandage, à condition de disposer d'une surface suffisante.
- c - Sur les sols reconstitués, présentant d'autre perméabilité (figurés en JAUNE, ORANGE et ROUGE sur la carte), la dispersion et le traitement des effluents doivent être assurés par des filtres à sable qui peuvent être de plusieurs types. Pour les secteurs figurés en ROUGE le procédé sera celui du tertre d'infiltration et système de filtre compact.

4.5 - Cohérence avec le Schéma Directeur du pays de Brive.

La commune d'Allassac participe de l'aire du Schéma Directeur du pays de Brive.

Aussi, les préconisations contenues dans ce document ont été identifiées en phase Diagnostic et prises en compte dans le projet de PLU.

Ainsi, la commune s'inscrit globalement dans la "stratégie de développement du pays de Brive" et notamment pour les recommandations suivantes :

- "L'accueil de nouvelles populations dans les espaces ruraux passe par le maintien des services de proximité et notamment les services publics".

La commune est, désormais, pleinement concernée par la pression foncière générée par l'expansion de l'agglomération. Aussi attache-t-elle un grand soin à conforter son centre ville, non seulement en encourageant les réhabilitations, en y accueillant de nouveaux commerces et service, mais aussi en créant les conditions pour favoriser le développement de l'habitat dans son immédiate périphérie. Pour permettre le développement, le moment venu, de certains services à la population (scolaires notamment), elle a instaurés les Emplacements Réservés nécessaires.

- " Eviter d'accentuer le déséquilibre habitat/emplois".

Le projet de développement d'une zone d'activités sur le secteur de Bridal, à la limite de la commune d'Objat, pourrait de ce point de vue créer un pôle d'emplois intermédiaire, limitant les déplacements pendulaires quotidiens.

Cette zone devra s'inscrire dans une perspective d'aménagement durable, "avec une prise en compte de l'environnement" (proximité de la Loyre notamment).

- " Veiller à conserver des pôles de développement [économique] secondaires".

Le projet de PLU classera en zone Ux les zones de Saint-Laurent et de la Rivière, en leur conférant un Règlement qui actualise les règles applicables à ces secteurs. Il classera de même le site des ardoisières pour accompagner la reprise d'activités prévue.

- Quant aux "zones d'intérêt local [*dont la superficie n'excède pas 5 ha*], elles doivent contribuer au maintien d'une animation en milieu rural et répondre aux besoins des artisans et commerçants".

Le projet de PLU prend en compte les sites d'activités existants (ou en "sommeil") tels que l'ancienne usine de carbure, l'ancien abattoir et la scierie, et leur confère le statut de zone Ux, pour les valoriser et contribuer à les aider à jouer un rôle d'équilibre dans une logique emploi/habitat.

- Il convient d'assurer la maîtrise qualitative du développement périphérique (de Brive)" [*fin de l'étalement et de la dispersion excessive des constructions*] ce qui implique notamment de "veiller à ouvrir des terrains à urbaniser en priorité dans les secteurs déjà équipés en réseau et permettant une desserte facile".

Les propositions du PLU se sont fondées, en ce sens, sur un examen des secteurs déjà desservis pour proposer les contours des zones U et sur les possibilités d'extension des réseaux pour les zones AU.

- Dans les espaces ruraux, cela se traduit en particulier par :
*"un développement de l'habitat en continuité des bourgs et des villages",
 une réflexion systématique a été menée en ce sens,
 et "faire de la réhabilitation une priorité",
 la commune connaît une évidente dynamique dans ce sens).*
- Contribuer à la "préservation du patrimoine naturel [ZNIEFF, vallées encaissées, prairies tourbeuses] et bâti",
le zonage du PLU projeté a pris en compte les espaces sensibles du patrimoine, tant naturel que bâti, et s'est attaché à les doter d'un zonage adapté.
- et à "assurer la protection de la ressource en eau",
des secteurs de protection ont été délimités autour des captages signalés.
- Assure la protection de "l'espace agricole et de la diversité paysagère [*dans un secteur où prévaut la "dominance du paysage forestier" et où "bourgs et villages sont souvent en position dominante*"]

le projet de PLU a veillé à conserver une SAU comparable à celle recensée avant son élaboration et à préserver tous les espaces forestiers, participant d'une économie forestière ou nécessaires à l'équilibre paysager.

En ce qui concerne l'équilibre paysager global, et tenant compte que nombre d'espaces bâtis sont, historiquement, en situation dominante ou en crêtes – du fait de la configuration des sols –, un soin tout particulier a été mis à traiter les co-visibilités et à limiter l'évolution des constructions en lignes de crêtes, au-delà des coups partis.

Le projet de PLU de la commune d'Allasac apparaît s'inscrire judicieusement dans les objectifs du Schéma Directeur et dans " les perspectives paysagères du Pays de Brive".

4.6 – Compatibilité avec le SDAGE.

L'article 3 de la Loi sur l'Eau définit la portée juridique du SDAGE en précisant que « les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles (ou rendus compatibles) avec les mesures prévues par le SDAGE approuvé ».

En effet, « les documents d'urbanisme constituent de fait, pour partie, des documents administratifs qui portent une politique de l'eau et relèvent donc du domaine de l'eau, notamment pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les risques d'inondation, la protection des espaces naturels constitués d'écosystèmes hydriques. Le concept du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est porteur de ces thématiques ».

Le projet de PLU de la commune d'Allasac a intégré notamment :

- les dispositions du PPRI, tant en ce qui concerne la matérialisation sur les documents graphiques des zones inondables qu'en ce qui concerne les éléments de réglementation. Ainsi, s'y trouvent réglementés l'acte de construire et les activités dans les zones inondables.
Les zones d'expansion des crues s'en trouvent préservées et sont classées en zone N. Ainsi, toute urbanisation nouvelle se voit interdite dans les zones inondables.
- le respect des principales ripisylves qui sont désormais signalées.
- la protection de la qualité des eaux souterraines pour laquelle des dispositions ont été prises afin de protéger les ressources exploitées pour la consommation humaine.

Par ailleurs, le Schéma d'Assainissement de la commune d'Allasac a été établi au cours de l'année 2000 et comporte une Carte d'Aptitude des Sols bien renseignée.

En 2002, la commune a intégré la Communauté d'Agglomération de Brive et dès lors l'assainissement (eaux usées) a été pris en charge par celle-ci dans le cadre de ses compétences.

Il a dès lors été établi, sous compétence de la CAB, un programme pluriannuel de travaux d'assainissement collectif.

Une partie des éléments de ce programme est à ce jour réalisé ou en cours de réalisation.

Ainsi :

- la desserte de Saint Laurent est réalisée,
- la desserte des Trois Villages est en cours de réalisation,
- la desserte du Saillant est programmée pour 2007.

Par ailleurs, des aménagements ponctuels ont été réalisés dans de nombreux secteurs.

Il est projeté, lorsque les différents PLU en cours d'élaboration sur la CAB seront adoptés, d'opérer une révision globale des Schémas d'Assainissement afin d'obtenir une cohérence globale dans un Schéma intercommunal et de programmer les réalisations au-delà de 2008.

Pour la commune d'Allasac, les villages de Montaurat, Brochat et la Chartrouille devraient être concernés en premier.

C'est en fonction de ces dispositions qu'ont été déterminées les extensions des zones U et la localisation des zones AU. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation des secteurs où tout système d'assainissement individuel est à proscrire ne se fera que concomitamment à l'équipement en réseau collectif.

Quant aux 3 stations d'épuration qui traitent les effluents de la commune, sous la compétence de la CAB, leur capacité apparaît convenable pour gérer cet apport, l'ensemble du processus étant, évidemment, conçu en cohérence.

De plus, pour les eaux pluviales, il a été suggéré, dans les zones déjà urbanisées et, imposé dans les zones à urbaniser, une gestion de celles-ci sur la parcelle.

Enfin, les secteurs humides sensibles ont été classés en zone N.

De la sorte, le PLU de la commune d'Allasac entend être compatible avec le SDAGE.

4.7 – Compatibilité avec le PLH de la CAB.

En adoptant une hypothèse de croissance modérée et en créant les conditions administratives pour permettre la réalisation de logements à caractère social afin d'assurer, notamment dans l'espace du centre-ville, les moyens d'une authentique mixité, le PLU d'Allasac se veut compatible avec le PLH de la communauté d'agglomération.

Rapport de Présentation.

3^{ème} partie – Evaluation des incidences des orientations du plan.

Introduction.

Il convient de rappeler, en préambule de ce dernier chapitre, que la mise en place d'un P.L.U. sur le territoire de la commune d'Allassac permettra de remplacer la Carte Communale.

Ainsi, la commune disposera d'un nouvel outil de gestion des sols très complet et très actuel.

Il semble, à ce titre, que ces dispositions arrivent à point nommé pour permettre de maîtriser un développement urbain qui commence à ressentir fortement la pression qu'exerce, incontestablement, l'expansion de l'agglomération briviste.

Le Plan Local d'Urbanisme s'est efforcé de traduire, en termes réglementaires, les orientations d'urbanisme et d'aménagement, pour l'ensemble du territoire communal, telles qu'elles ont été définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'établissement du PADD et le travail, nécessaire à la détermination des choix retenus, auront été l'occasion d'engager une réflexion à l'échelle communale sur un territoire difficile et exceptionnel.

Le travail a permis de dégager un authentique projet communal pour définir les termes d'un développement global en tenant compte des spécificités des différentes parties du territoire.

Il a donc été assigné une fonction aux divers secteurs du territoire en cohérence avec ses atouts et ses opportunités, mais aussi ses faiblesses et les menaces qu'il peut connaître.

Pour ce projet de P.L.U., élaboré à partir des options du PADD, l'incidence de ses orientations sur l'environnement pourrait être évaluée selon une grille bâtie à partir des notions suivantes :

- Gestion durable des ressources naturelles,
- Maîtrise de la distribution des espaces,
- Maîtrise des nuisances, risques et pollutions.

a – Des ressources en sol.

Le territoire du P.L.U. couvre 3850 ha, sur lequel les surfaces agricoles utilisées (RGA – 2000) représentaient 53,60 %, essentiellement en nature de prairie et de vergers.

Par ailleurs, plus de 30 % de ce territoire apparaît couvert de forêts.

Ainsi les secteurs repérables comme étant urbanisés occupaient moins de 15 % de la superficie totale.

Malgré la Carte Communale a eu des effets positifs, ses insuffisances intrinsèques n'ont pas manqué de laisser se développer quelques phénomènes négatifs sur l'évolution de l'occupation des sols.

Ainsi, on a pu noter, dans la dernière période,

- une tendance à un développement en étalement de l'habitat individuel le long de certaines RD,
- une urbanisation le long des axes au-delà de la ville et de certains villages, avec l'apparition de symptômes de mitage et de menaces pour certaines coupures ou corridors verts,
- un risque de fermeture de milieux naturels,
- une urbanisation non maîtrisée susceptible de contrarier la vocation agricole de certains espaces.

Le P.L.U. devrait contribuer à mettre fin à ce type d'évolution, notamment au regard des préoccupations environnementales.

- Préserver le potentiel agricole en veillant à ce que la zone A ait une superficie comparable à celle de la SAU avant le travail d'élaboration du P.L.U. et, à ce que la zone offre une homogénéité suffisante pour l'activité des exploitations agricoles.
- Contenir le mitage en ne définissant de zones d'extension urbaine prioritairement que dans le prolongement des entités déjà urbanisées et en résorbant, au mieux, par un maillage, les poches de constructions isolées apparues dans la période précédente.
- Stopper le développement linéaire de l'urbanisation en imposant une structuration des espaces dont l'urbanisation, le long des voies, a été amorcée.

En ce sens, le P.L.U. :

- mettra un terme à la fragilisation des paysages en stoppant tout développement diffus et disparate,
- en mettant en évidence l'espace agricole,
- en rendant lisible les zones naturelles et les espaces sensibles.

b – Du paysage et du patrimoine bâti.

Le territoire de la commune possède des atouts paysagers et patrimoniaux, mis en évidence au travers de plusieurs études et analyses, à des échelles différentes.

Ces analyses font ressortir la singularité de cet étagement paysager encadré de gorges qui le mettent en scène.

L'eau au parcours naturel est largement présente avec 3 rivières qui, d'est en ouest, imposent 3 types d'ordonnance, accompagnée de ripisylves ou de boisements. Dans le village du Saillant elle crée un contexte, associant espaces naturel et bâti, remarquable.

De nombreux ouvrages attestent de la relation de l'homme à l'eau et participent aujourd'hui du patrimoine communal. Certains sites offrent des paysages riches et complexes, gorges, ensemble du Saillant, vallées de la Vézère et de la Loyre.

Les silhouettes des villages, la plupart étant localisés en position dominante, ponctuent le paysage constituant des points d'appel visuel et participant à la qualité des paysages.

Quant au bourg, constitué aujourd'hui en centre-ville, dans son amphithéâtre, il est un lieu de convergence, très repérable depuis les collines et coteaux environnants. Enfin, le patrimoine bâti, petit patrimoine notamment, est très riche et très varié sur l'ensemble du territoire.

Un développement mal contrôlé de l'urbanisation ne peut que nuire à la qualité et à la cohérence de ces paysages.

Des territoires agricoles, mités par l'habitat, se sont rétrécis, les silhouettes de certains villages et hameaux sont menacées, des portions de paysages tendent à se fermer.

Aussi, le P.L.U. doit prendre en compte la présence des paysages remarquables, mais aussi celle des paysages identitaires et « quotidiens ».

Le P.L.U.

- *a veillé à éviter le risque d'un effacement progressif des silhouettes des villages les plus remarquables en leur préservant un glacis, où toute construction sera interdite, et en contrôlant, du point de vue réglementaire, les co-visibilités,*
- *a interdit tout étalement urbain en zone agricole, au-delà des « coups partis », respecte les lignes de crête, sinon en accompagnement mesuré d'entités existantes,*
- *a repéré comme Espaces Boisés Classés quelques massifs structurants,*
- *a assuré, en zone N, le respect des espaces les plus fragiles et les plus remarquables (ZNIEFF de type 1, espaces sensibles).*

c – Des espaces naturels remarquables.

L'inventaire des zones de protection du patrimoine naturel a mis en relief les enjeux environnementaux du territoire.

On rencontre en effet :

- 2 sites inscrits,
- 1 ZNIEFF de type 1,
- 1 ZNIEFF de type 2,
- 1 périmètre NATURA 2000.

Le recensement des ZNIEFF est avant tout un travail d'inventaire qui identifie une sensibilité à prendre en compte dans le cadre de projets d'aménagement.

Le recensement des espèces ne contient que ce qui a été reconnu. Il indique combien certains territoires sont riches en biodiversité et donne à voir leur intérêt écologique.

Est ainsi inventorié pour les ZNIEFF du territoire 14 espèces déterminantes au titre de la faune, dont 12 font l'objet d'une protection nationale.

Parmi les 10 espèces floristiques recensées, l'une fait l'objet d'une protection régionale.

Le P.L.U.

- *a réservé à la ZNIEFF de type 1 un zonage en N, zonage destiné à en assurer la protection contre toute tentative de construction ou d'aménagement, sans pour autant en interdire l'accès et l'entretien,*
- *a contenu le développement urbain et l'a cantonné en contiguïté des noyaux urbains existants pour éviter l'étalement au détriment d'espaces naturels,*
- *a recommandé des dispositions pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter les rejets directs.*

d – Des espaces forestiers.

Une grande partie du territoire communal est couverte par du boisement.

La zone N du P.L.U. apparaît essentiellement boisée. Cela correspond d'ailleurs à la définition de la zone N (zone « naturelle et forestière »).

Celle-ci couvre environ 30 % du territoire géré par le P.L.U..

Il est vrai que l'espace boisé connaît diverses évolutions (déprise agricole évoluant en taillis, quasi abandon de tout usage des pentes des vallées trop encaissées, plantation de vergers contribuant à modifier les milieux et à limiter la biodiversité).

Le P.L.U.

- *a conservé les principaux espaces boisés et les a classés en N, en veillant à ménager des couloirs logiques,*
- *a classé en EBC les massifs dominant, en limite de plateau,*
- *a pris en compte en zone A les évolutions constatées dans l'activité agricole.*

Malgré cela, il semble évident qu'il convient de garder une grande vigilance afin de résister à la convoitise dont ces espaces sont, ici ou là, l'objet pour leur permettre de :

- continuer à contribuer à la biodiversité du territoire,
- conserver leur fonction économique,
- participer à la régulation des ruissellements, à la protection contre les inondations, à la stabilisation des sols des vallées, très souvent encaissées,
- assumer leur fonction paysagère majeure.

e– Des espaces agricoles.

Rappel.

L'agriculture occupe aujourd'hui plus de 52 % du territoire communal (1700 ha en zone A et 312 ha en zone inondable).

De fait, l'agriculture demeure la principale activité économique et induit encore nombre d'emplois dans les entreprises de transformation et le conditionnement.

Mais, au-delà de son importance socio-économique, l'agriculture remplit des fonctions environnementales primordiales. Il s'agit de liens étroits avec l'identité paysagère, du maintien de milieux ouverts favorables à la biodiversité, de la contribution à la prévention des risques, par le maintien de bandes enherbées le long des rivières qui contribuent à offrir un champ d'expansion aux crues, et à limiter les vitesses d'écoulement.

La SAU des exploitations a quelque peu régressée entre le RGA de 1979 et celui de 2000 et le nombre total d'exploitation a diminué. Mais, le nombre des exploitations professionnelles a lui augmenté, en même temps qu'on a assisté à un rajeunissement relatif de l'âge des chefs d'exploitation.

Les exploitations, recensées au titre des établissements classés pour la protection de l'environnement, étaient au nombre de 37 en 2002.

Le P.L.U.

- *a entendu confirmer la vocation agricole du territoire en définissant une zone A qui en occupe 44 % (à laquelle s'ajoute la zone inondable en nature de prairie qui occupe 8 %), limitant toute pression sur ces espaces où seule l'activité agricole est admise,*
- *a préservé l'équilibre de certaines imbrications fortes de zones agricoles et de zones urbaines constitutives souvent d'une identité paysagère,*
- *a cherché à trouver un équilibre entre l'extension des vergers (qui occupaient 154 ha au RGA de 2000) et la conservation des espaces nécessaires à la qualité du paysage et à la protection de l'environnement,*

- *a respecté la présence de bâtiments agricoles dans certains villages et hameaux sans pour autant bloquer l'évolution de ceux-ci dans le cas où les bâtiments agricoles viendraient à être désaffectés (nombre d'entre eux « gèlent » des bâtiments qui mériteraient d'être réhabilités et des « dents creuses » propices à une densification).*

f – L'eau, ressource abondante.

Un important réseau de ruisseaux et de petits cours d'eau parcourt le territoire communal. Tous appartiennent au bassin de la Vézère, la Loyre se jetant dans cette rivière avant son confluent avec la Corrèze, le Clan se jetant dans la Corrèze avant son confluent avec la Vézère.

Il s'agit d'espaces majeurs au titre de la biodiversité et du rôle qu'ils jouent comme corridors écologiques.

Il n'existe pas, semble-t-il, d'étude exhaustive sur leurs bassins versants.

Un PPRI a été approuvé par arrêté du 29/08/02 pour la rivière la Vézère et son affluent la Loyre.

Les deux ZNIEFF recensées concernent la Vézère.

En outre, la Vézère fait l'objet d'un zonage au titre NATURA 2000 dont le dossier est en cours d'étude.

Par ailleurs, ont été recensés, sur le territoire, plusieurs plans d'eau d'une surface inférieure à 1 ha.

Indépendamment des eaux de surface, on relève sur la commune un grand nombre de zones de captage des eaux souterraines destinées à l'alimentation humaine.

Ainsi, sont connus :

- les captages de « Placeaux »,
- et, les captages de « Laujour ».

Leurs périmètres sont classés en zone N, pour l'essentiel, et pour une partie en zone A.

Le P.L.U.

- *a pris en compte la zone inondable et en a reporté les contours sur le Plan de Zonage, tandis que le Règlement mentionne les prescriptions à respecter,*
- *n'a pas étendu les zones U existantes et n'a pas créé de zone AU dans les secteurs à forte pente pour éviter de perturber le régime des eaux de ruissellement,*
- *a veillé à ne pas empiéter sur les périmètres de captage, les mesures de protection indiquées dans le P.L.U. devraient permettre de conserver un bon état global de ces ressources.*

Mais, il serait nécessaire de faire établir une étude sur les principaux bassins versants pour permettre d'ajuster les propositions d'urbanisation (zones AU2) à l'occasion de futures modifications ou révisions du P.L.U..

g – Gestion des effluents.

La mise en place de Schémas Directeurs d'assainissement (SDa) délimitant les zones d'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif est exigée par la loi.

La commune dispose d'un tel Schéma, il comporte une « carte d'aptitude des sols » bien détaillée (cf annexe sanitaire).

Assainissement collectif :

Les systèmes d'assainissement collectif desservent aujourd'hui 2 secteurs de la commune, le centre-ville et Saint Laurent, chacun relié à une station d'épuration.

La desserte des « Trois Villages » est programmée et les travaux vont démarrer.

Cela a permis de déterminer les zones U et AU raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Dans le même temps, il convient de veiller au fonctionnement des stations d'épuration pour éviter des rejets dommageables dans le milieu (Vézère et Loyre).

Assainissement non collectif :

Le zonage réalisé dans le cadre du Schéma Directeur d'assainissement est destiné à permettre la mise en place (obligatoire avant le 31 décembre 2005) du service public d'assainissement non collectif (SPANC), structure en charge du contrôle et, éventuellement, de l'entretien des dispositifs.

Les extensions urbaines, dans ces secteurs, ont été définies en conséquence.

La précaution a été prise, de surcroît, d'éviter de définir comme zones urbanisables des secteurs défavorables (par leur topographie, leur proximité de zones sensibles...).

Pour l'élimination des matières de vidange et graisses issues des dispositifs d'assainissement non collectifs, il est fait appel à des entreprises spécialisées qui les acheminent vers des unités équipées d'un dispositif adapté à l'admission et au traitement de ces déchets.

En raison des évolutions constatées, il conviendra que la commune envisage une révision du Schéma Directeur d'assainissement pour disposer d'un document mis à jour.

Eaux pluviales :

Dans les zones AU, les eaux pluviales devront être gérées au niveau de la zone (ou de la parcelle),

- tant pour les eaux de toitures qui seront recueillies pour servir à divers usages (hormis l'alimentation humaine),
- que pour les eaux de ruissellement qui seront stockées, après avoir été débarrassées des traces d'hydrocarbures, pour être utilisées sur place (entretien des espaces verts par exemple) et infiltrées.

Ces dispositions sont également recommandées dans certaines zones U, en fonction de leur topologie et de leur typologie, de même que dans les zones A et N pour les constructions neuves et les réhabilitations.

Cet objectif de précaution tend ici à éviter des rejets directs dans un milieu réputé généralement sensible.

Il faut signaler qu'une étude, sur les eaux pluviales et leur gestion, a été engagée par la CAB pour les 15 communes qui la composent.

h – Gestion des déchets.

La commune a engagé une démarche active en la matière. Adhérente du SIRTOM, elle procède à une collecte sélective.

Le tri entre les ordures ménagères et les autres déchets est fait par l'apport de ces derniers à 3 « points d'apport volontaire » répartis sur le territoire.

Il existe, de plus, une déchetterie commune avec Donzenac.

Les déchets sont ensuite acheminés vers Brive et traités dans des unités appropriées.

En ce qui concerne les ordures ménagères, 1.137 tonnes ont été collectés en 2005 et acheminées, pour traitement, vers l'usine d'incinération de Brive.

Une augmentation de population de 20 % à l'horizon du P.L.U. apparaît compatible avec les capacités de traitement du SIRTOM.

Le volume global généré par la commune et la relative proximité de Brive ne paraissent pas justifier, en l'état actuel, la recherche d'autres solutions, mais il appartiendra peut-être au futur SCOT de suggérer d'autres formes de regroupement et la mise en place d'unités de traitement intermédiaires.

Reste la question des déchets du BTP. Sur le territoire de la commune, l'essentiel de l'activité en la matière concerne, et concernera, la construction de maisons individuelles, groupées ou diffuses. Cela représente un volume relativement faible de déchets induits lequel risque cependant d'augmenter progressivement.

La déchetterie met d'ores et déjà une benne à la disposition des particuliers et des petits chantiers.

Il est demandé aux entreprises et artisans du BTP d'évacuer les volumes plus importants (notamment en cas de démolition) vers des centres adaptés.

Un effort complémentaire pourrait être entrepris pour engager artisans et entrepreneurs dans une démarche « chantiers propres », visant notamment à une élimination des déchets respectueuse de l'environnement (renoncement aux incinérations et aux dépôts sauvages notamment).

i – Qualité de l'air.

Les informations disponibles auprès de Limair indiquent que la qualité de l'air est globalement satisfaisante, même si le secteur de Brive connaît parfois des moyennes un peu élevées en dioxyde d'azote, du fait de la concentration, urbaine et industrielle, et de sa situation dans un cône, il en va de même pour les particules en suspension.

Sur le territoire de la commune on ne relève aucune source émettrice majeure, faible densité urbaine, absence d'industries, circulation automobile diffuse, sauf sur le tronçon de la RD 901 qui traverse le sud-ouest de la commune. La reprise de l'activité ardoisière devra être surveillée pour contenir l'émission de poussières.

Avec les dispositions du P.L.U., devrait apparaître une augmentation de l'habitat individuel et, corollairement, de la circulation automobile, l'un et l'autre générateurs de rejets dans l'atmosphère.

Si cette augmentation peut paraître très limitée et sans impact significatif, le P.L.U. a néanmoins adopté quelques dispositions de nature à en limiter encore les effets négatifs.

Cela concerne :

- d'une part des propositions d'organisation urbaine privilégiant
 - la densification du centre-ville et son extension dans sa périphérie immédiate, pour inciter à des déplacements logements/services par d'autres moyens que le recours à l'automobile,
 - et évitant un étalement des zones urbanisables pour ne pas accroître les sujétions des transports scolaires par exemple,
- d'autre part, des propositions d'ordre réglementaire insérées à l'article 11 du Règlement des différentes zones. Il s'agit d'accepter des dérogations quant à la forme et l'aspect des toitures, dès lors que celles-ci sont destinées à intégrer des dispositifs permettant d'utiliser des énergies non émettrices pour l'utilisation domestique (panneaux solaires par exemple). Dans les secteurs de protection particulière du bâti des dispositions spécifiques sont énoncées pour soigner leur intégration aux toitures, sans les interdire.

Dans la logique du PADD, la commune incitera, en outre, au développement de projets urbains suivant une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les zones AU.

j – Nuisances sonores.

Celles-ci apparaissent très localisées autour de deux infrastructures de transport terrestre, la RD 901 et la voie ferrée.

La première traverse en biais la partie sud ouest de la commune. On rencontre, le long de cet axe, la Zone d'Activités de Saint Laurent et le site de la future Zone de Bridal. Sa déviation permet d'éviter le secteur urbain de Saint Laurent.

Quant à la voie ferrée, elle traverse du nord au sud le centre-ville d'Allassac, tangentant à l'est le cœur historique.

Dans le secteur du centre-ville, les éventuelles constructions destinées à l'enseignement, la santé ou l'action sociale, devront prendre des dispositions de protection au bruit, de même les opérations d'habitat.

Les dispositions d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs seront conformes aux règles de construction en vigueur.

k – Gestion des risques divers.

Les 2 principaux types de risque recensés, sur le territoire du P.L.U., sont le risque « inondations » et le risque « mouvements de terrain ».

L'un comme l'autre a fait l'objet de dispositions adaptées à partir des données disponibles au moment de l'élaboration du P.L.U.. Les secteurs à risque ont notamment été repérés sur le Plan de Zonage qui renvoie au Règlement.

Pour le risque « inondation » le PPRI précise les règles d'utilisation du sol. Si le PPRI est bien annexé au P.L.U., les dispositions qu'il édicte sont reprises dans le Règlement.

Il conviendra, en parallèle, que, conformément aux préconisations de l'article 35 de la loi sur l'eau, un zonage de l'assainissement pluvial soit élaboré pour identifier :

- les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits,
- et les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations assurant la collecte et le stockage (et éventuellement le traitement) des eaux pluviales. (comme indiqué plus haut, une étude est engagée par la CAB).

Il n'a été recensé, sur le territoire du P.L.U., ni site pollué ni risque industriel sinon le risque lié à l'état d'abandon des anciennes ardoisières. Compte tenu du projet de reprise de cette activité le site a été classé en zone d'activités.

Enfin, au sujet du transport des matières dangereuses, deux axes peuvent être particulièrement concernés :

- la RD 901 qui ne traverse aucune zone urbanisée à vocation résidentielle (elle traverse par contre une Zone d'Activités existante et une projetée),
- et la RD 25 qui traverse le centre-ville d'Allassac, le reste de son trajet dans le territoire se faisant au travers de secteurs faiblement urbanisés.

Un centre de secours est installé à Allassac.

Conclusion.

Si l'on devait donc établir un bilan de l'impact du P.L.U. sur l'environnement du territoire de la commune d'Allasac, on admettra que l'ensemble des dispositions préconisées, si elles sont mises en œuvre, contribueront à conserver l'essentiel du contour environnemental qui se dégageait au moment de l'établissement de « l'état initial ».

Cela tient au fait qu'en s'aidant de la Carte Communale, la municipalité a résisté plutôt bien au mitage qui commençait à se manifester (les « situations acquises » et les « coups partis » devront être pris en compte et intégrés).

On notera, par ailleurs, que désormais les différentes caractéristiques du territoire seront directement lisibles par chacun ainsi que les règles qui s'y attachent.

En ce sens, le P.L.U. imposera une lecture collective et globale de règles éparses (et pourtant bien présentés).

D'autre part, il structurera, autour d'un projet commun, les dispositions relatives aux constructions et utilisations du sol.

Plus généralement, le P.L.U., après avoir collectionné les informations disponibles, s'est efforcé de délimiter les contours des différentes zones en recherchant le plus pertinent compromis possible entre les exigences environnementales, la préservation du potentiel agricole et les besoins en développement.

Les impacts que sa mise en œuvre est susceptible de générer, devraient être limités, par rapport à ceux existants aujourd'hui, même si une grande vigilance s'impose, notamment par la gestion des rejets dans le milieu (eaux usées, eaux résiduelles, ruissellements, effets des produits de traitement...), tant pour préserver la qualité de la ressource en eau que pour respecter l'équilibre sanitaire et écologique du bassin de la Vézère.

Note complémentaire.

Lorsque le PLU d'Allasac a été arrêté, le Document d'Objectifs du site Natura 2000 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » n'avait pas encore été communiqué.

Entre temps, la commune a eu connaissance de la version provisoire non encore validée.

A l'examen, il apparaît que le PLU d'Allasac ne devrait pas induire des effets susceptibles de porter atteinte aux habitats naturels.

Il est vrai que les précautions prises, durant le travail d'élaboration, avec l'aide des Personnes Publiques Associées, ont permis d'adopter les dispositions nécessaires pour garantir le respect des milieux.

En ce sens, il convient de mentionner notamment :

- le classement en zone N de l'intégralité de la zone inondable de la Vézère (et de la Loyre), y compris les monticules émergeant à l'intérieur de la zone inondable, au dessus de la côte d'inondabilité,
- le classement en zone Naturelle des espaces surplombant les Gorges de la Vézère et, de plus, la détermination comme EBC des massifs boisés de ce secteur,
- le secteur urbain du Saillant, dont l'origine semble remonter au Moyen-Âge et qui a connu des extensions récentes, a fait l'objet d'une tranche d'équipement d'assainissement collectif,

- les zones de pomiculture ont été maintenues à l'intérieur d'un glacis de zone N pour viser à tempérer l'effet des produits phytosanitaires sur la qualité des eaux en aval,
- les extensions urbaines sur le plateau dominant la Vézère ont été réduites au strict minimum, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.
- la zone de Laujour, où existe un important champ captant, a été classée en zone particulièrement protégée, du fait notamment de sa situation au sommet d'une pente abrupte qui dévale vers les Gorges du Saillant.

Ainsi, dans le secteur du Saillant où l'on ne relève aucun habitat d'intérêt communautaire, mais des habitats ponctuels, ceux-ci se trouvent aujourd'hui dans un zonage de protection.

Quant à la partie aval, au-delà du Saillant, le Document d'Objectifs ne signale aucun habitat particulier mais comme cela a été indiqué plus haut, l'ensemble du secteur a été classé en zone N et les stations d'épuration que l'on y rencontre, sont étroitement surveillées quant à leur rejet dans le milieu.

19005_rapport_RS1_4_2010 0923.pdf

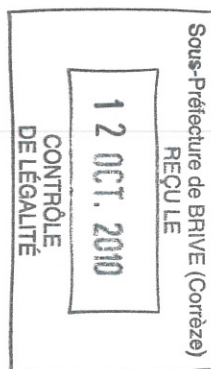
Commune d'Allassac

Département de la Corrèze (19)

Révision simplifiée du PLU

Zone d'activités de Bridal

Septembre 2010



Préambule

A – DIAGNOSTIC TERRITORIAL – Etat initial du site

- I – Présentation de la commune
- II - Le milieu physique
- III - Le milieu naturel
- IV - Le paysage et le patrimoine
- V – L’occupation du sol
- VI– Les infrastructures et réseaux
- VII – Le droit des sols

B – JUSTIFICATION DU PROJET ET PARTI D’AMENAGEMENT

- I – Justification de la Zone d’Activités
- II – Organisation et principe d’aménagement

C – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- I – L’orientation d’aménagement
- II – Le règlement de la zone AUX1

La présente révision simplifiée du PLU d'Allassac porte sur le projet de création d'une Zone d'Activités au lieu dit **Bridal** selon une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le maître d'ouvrage est la Communauté d'Agglomération de Brive.

Ce secteur est actuellement classé au PLU d'Allassac en zone AUX2 pour grande partie et en zone naturelle. Le zone AUX2 est définie dans le règlement du PLU comme « une zone naturelle, inconstructible à ce jour [...]. En préalable à leur urbanisation, il sera cependant nécessaire de procéder à une modification ou une révision du PLU. »

Afin de permettre la réalisation de la ZAC, il est nécessaire de modifier le PLU par la voie de la révision telle que définie à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme. Elle est effectuée selon une procédure simplifiée.

La commune d'Allassac a approuvé un Plan Local d'Urbanisme le 20 juillet 2006 rendu exécutoire par délibération du 20 août 2006.

La présente révision simplifiée du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2007.

Le présent rapport présente l'état initial du site d'étude, les principes fondateurs du projet de ZAC ainsi que la traduction réglementaire dans le PLU d'Allassac.

I – Présentation de la commune

La commune d'Allassac est située au nord-ouest de Brive et fait partie du territoire de solidarité et de coopération de la Communauté d'Agglomération de Brive regroupant 15 communes. Elle est, à ce titre, inscrite dans le périmètre de réflexion territoriale stratégique engagée dans l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), faisant suite au Schéma Directeur du Pays de Brive.

Une commune attractive dans la seconde couronne de l'agglomération

Longée par l'Autoroute A 20 et traversée par la RD 901 qui relie Brive à Objat, Allassac se trouve à moins de 15 min du centre ville de Brive et des principaux pôles d'emplois de l'agglomération. Bénéficiant d'un cadre naturel, urbain et paysager exceptionnel, la commune reste un territoire de choix dans la logique résidentielle des ménages. Allassac devient ainsi *une commune très attractive dans la seconde couronne de l'agglomération briviste*.

La plupart des indicateurs socio-démographiques témoignent d'un renouveau de la commune. Ainsi, depuis le recensement de 1999, la commune compte près de 200 habitants supplémentaires (source INSEE : recensement 2005) portant la population communale à 3561 habitants. Elle a vu son parc de logements augmenter du fait d'une part d'une augmentation des résidences principales et d'autre part d'une diminution assez nette des résidences secondaires et des logements vacants. Cette dynamique semble se poursuivre sur la période récente. Selon les données Mairie, le nombre de permis de construire déposés depuis l'approbation du PLU (août 2006) s'élève à 52 demandes pour des maisons individuelles, soit une moyenne de 17 PC par an.

Dans le respect de l'équilibre emploi/habitat, la commune présente un tissu économique riche et varié dans lequel l'agriculture reste un secteur économique dynamique. Par ailleurs, Allassac développe sur son territoire une activité artisanale et commerciale importante située en centre ville (commerces) et sur des zones dédiées créées ou à créer (zone de Bridal : 24,6 ha).

Enfin, la cité ardoisière offre un niveau d'équipements de superstructures et d'infrastructures très satisfaisant, des services diversifiés et un patrimoine de qualité qui participe à la renommée de la commune ayant obtenu le label « Pays d'Art et d'Histoire. »

Une commune au cadre de vie de grande qualité

La commune d'Allassac est très étendue. Elle couvre une superficie de 3 900 ha, mesurant 8 km du nord au sud et 9 km d'Est en Ouest. Entre un relief alternant entre lignes de crêtes et vallées plus ou moins encaissées et des cours d'eau et leur accompagnement végétal, Allassac offre une diversité de paysages et des espaces naturels de grande qualité formant ainsi un éco-paysage d'une grande valeur environnementale.

Leur présence contribue à offrir à Allassac un cadre remarquable et à l'agglomération des espaces de rupture et de respiration.

Le bourg centre y apparaît, au cœur de son territoire, relativement étendu. Composé d'un noyau principal et d'extensions qui courent le long des axes routiers (notamment des voies départementales RD9, RD25 et RD134, qui le traversent) il est structuré comme une « ville », avec son centre-ville et ses faubourgs.

La commune d'Allassac compte par ailleurs plusieurs hameaux, les « annexes », se présentant comme des noyaux urbains denses, plein de charme et de caractère, et structurés comme des « mini bourgs » avec leur chapelle, leur cimetière, leur four.

La lecture de l'organisation spatiale révèle également de l'habitat dispersé isolé ou de forme linéaire, inséré dans un contexte à dominante agricole, le plus souvent le long des voies de desserte, sans pour autant que cette amorce de mitage ne déstructure l'organisation spatiale sous-jacente.

II – Le milieu physique

II. 1 - Le relief

La commune d'Allasac présente un relief très contrasté dans lequel se dégagent trois grandes entités topographiques :

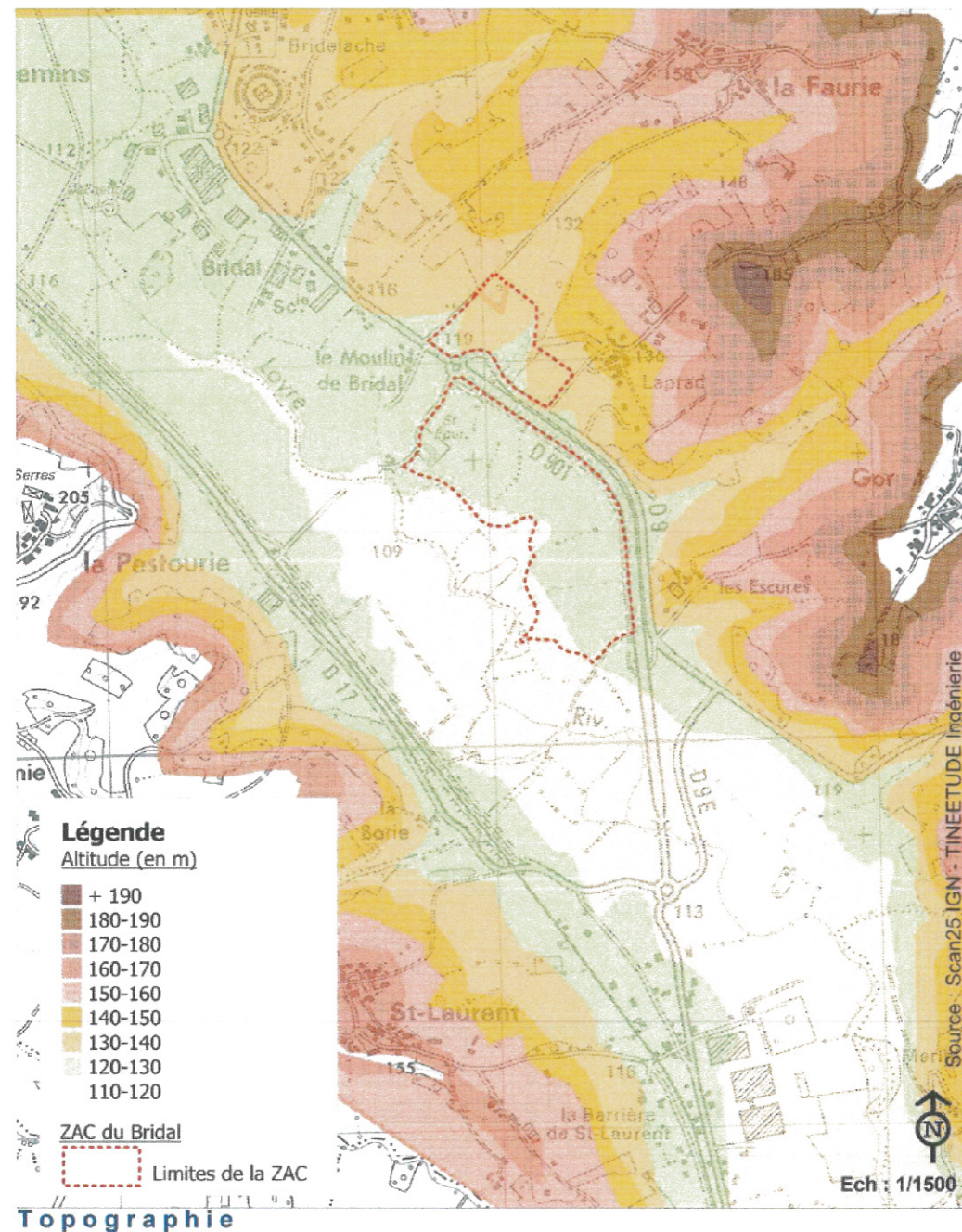
- Le plateau au nord et nord-est de la commune à une altitude de 380 m avec point culminant le Puy des Gouttes (397 m),
- Les coteaux versants du plateau qui occupent une grande partie Est du territoire et ondulent entre 200 et 300 m
- Les vallées de la Vézère et de la Loyre qui s'étirent du nord au sud et restent séparées par une lanière collinaire dominant à 180 m (Pic de Gorsat).

Le site d'étude se trouve dans le fond de la vallée alluviale de la Loyre et présente des altitudes variant entre 125 m au point haut (au nord –est) et 105 m au point bas (au sud-ouest).

La déclivité relativement faible du terrain présente une pente orientée Nord-est/Sud-ouest.

A noter la présence d'un relief artificiel, celui formé par les talus liés aux infrastructures routières (RD 901 et RD9) qui forment ainsi des seuils topographiques.

AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE BRIDAL À ALLASSAC



Source: Etude d'impact – ZAC de Bridal – TINEETUDE Ingénierie

II. 2 - La géologie

Selon l'analyse de la feuille BRGM, la commune d'Allasac offre trois grandes entités géo-morphologiques

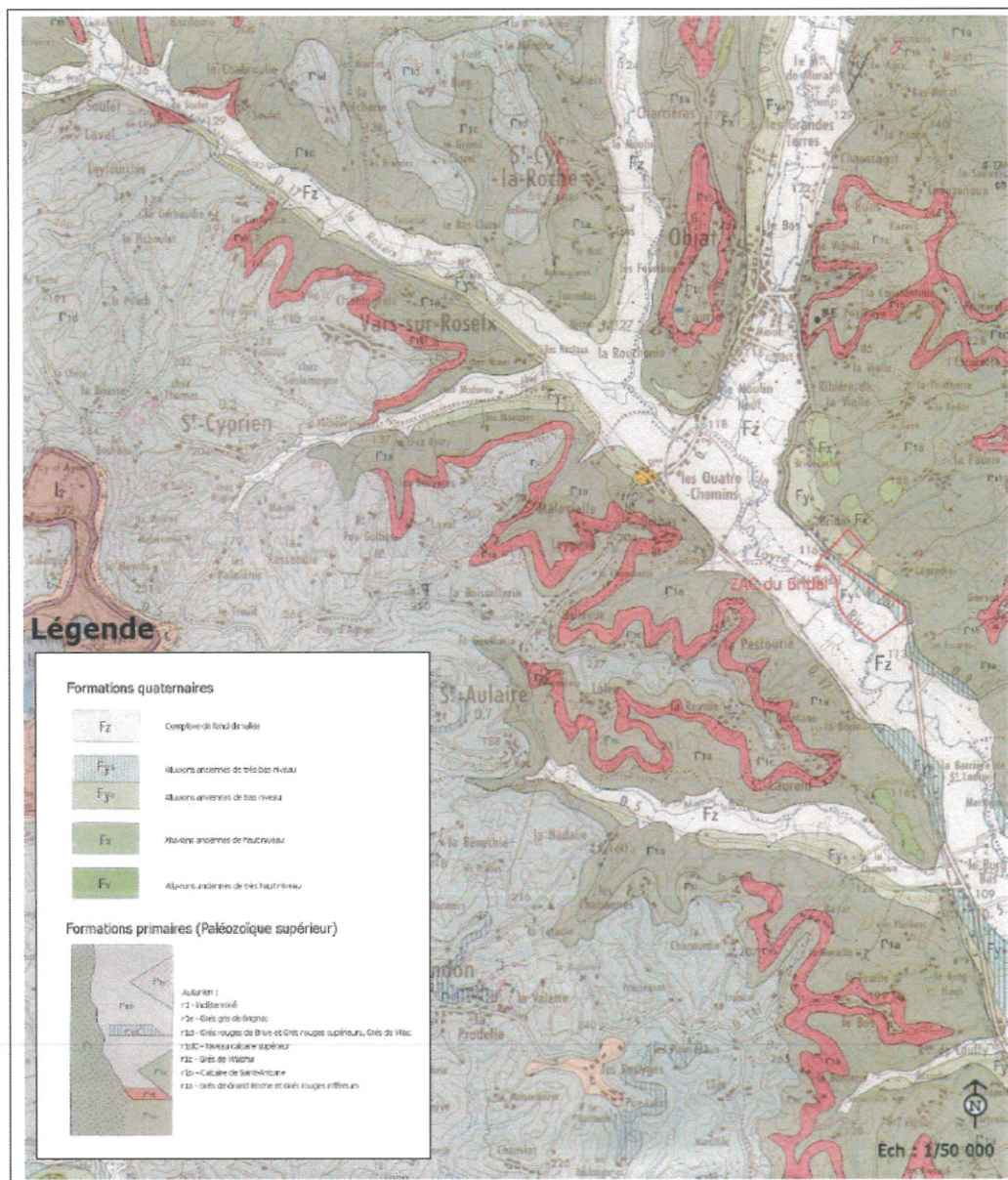
- Les bas-plateaux limousins composés de formations métamorphiques de grès et de granit,
- Une faille Nord-Ouest/ Sud-Est passant par Allasac bourg, et laissant en apparence le filon de schiste ardoisier,
- Une dépression septentrionale, le bassin de Brive. Dans les vallées de la Vézère et de la Loyre se rencontrent les dépôts alluvionnaires de roches cristallines, encadrés par les roches sédimentaires (grès rouge, calcaire de Saint-Antoine).

Sur la zone d'étude, on trouve des grès assez rouges, gris ou bariolés appartenant au bassin de grès permien.

Les différentes formations présentes directement sur l'aire d'étude sont les suivantes :

- Formations quaternaires :
 - Fz Complexe de fond de vallée : cette formation constitue la vallée principale de la Loyre et les vallées adjacentes; Ce complexe est constitué à sa base d'un lit de graviers à dominante quartzeuse et cristalline, puis d'une épaisseur de sable limoneux et d'argileux rouges résultant d'un colluvionnement et d'un glissement des contreforts permien.
 - Fya, Fyb Alluvions anciennes de bas niveau et de très bas niveau : ces alluvions se trouvent dans toutes les vallées, d'une épaisseur variable et parfois très réduite. Plusieurs sous niveaux peuvent être localement distingués et s'étagent de 2 à 15 m d'altitude. Leur composition est la suivante: quartz, quartzites, micaschistes, roches grenues altérées.
- Formations primaires (Paléozoïque supérieur) :
 - R1a Grès rouges inférieurs : Ces grès rouges sont très souvent bariolés ou blanchâtres et plus ou moins conglomératiques.

AMENAGEMENT DE LA ZAC DE BRIDAL A ALLASAC



GEOLOGIE

Source : BRGM Feuille de Juillac

Source: Etude d'impact – ZAC de Bridal – TINEETUDE Ingénierie

II. 3 - L'hydrologie

Aliaillac est traversée par trois cours d'eau majeurs qui forment le réseau hydrographique principal de la commune. Principalement orienté nord-sud, ce réseau très dense est alimenté par une multitude de petits ruisseaux ou rus prenant leur source sur les versants.

- La Vézère, rivière principale, prend sa source sur le plateau de Millevaches, elle creuse son passage dans les Gorges de la Vézère puis son lit s'élargit peu à peu dans la vallée aux pentes douces. Rejointe à l'ouest de Brive par la Corrèze, la Vézère est un affluent de La Dordogne. Elle est concernée par un PPRI.

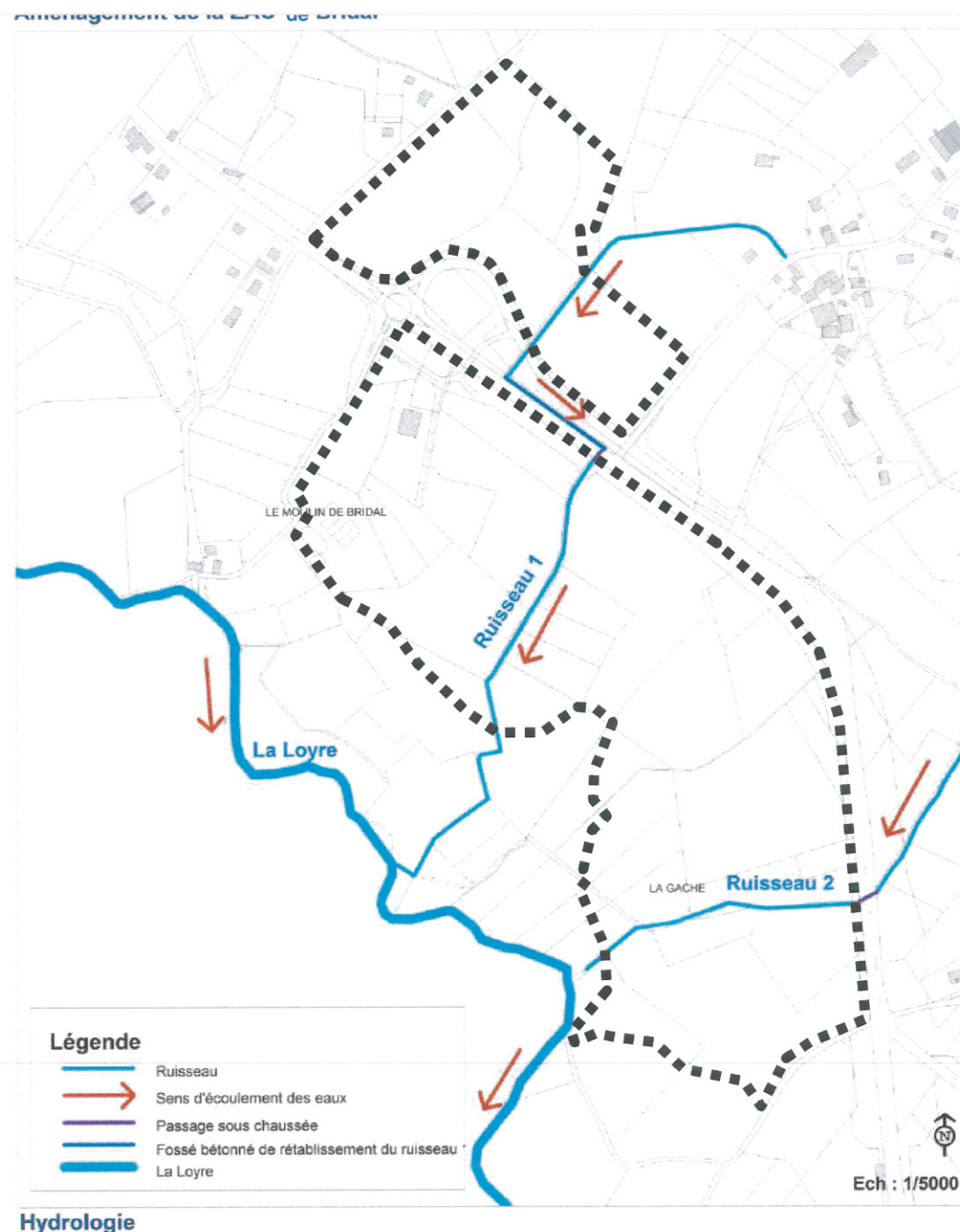
- La Loyre, descendant du plateau de Vigéois, est très sinueuse et étroite et forme une limite naturelle communale. Ses rives sont soulignées par une ripisylve quasi continue. Les eaux de la Loyre se sont scindées pour créer un canal alimentant le moulin de Bridal à proximité duquel est implantée la station d'épuration d'Objat.

- Le Clan forme une grande partie de la limite naturelle Est de la commune. Le ruisseau reçoit en sa rive droite le Cheyrat et le Vergne qui irriguent les douces pentes du plateau. Leur confluence marque le début du site naturel inscrit des gorges et cascades du Clan.

La zone d'étude est marquée par la présence du cours d'eau permanent La Loyre qui borde la ZAC et dont le bassin versant recouvre une superficie de 252 km². L'aire d'étude est traversée par deux ruisseaux provenant des collines en amont du secteur et qui s'écoulent au sein de la plaine. Ces ruisseaux sont rétablis sous les chaussées des RD 9 et RD901 pour rejoindre leurs lits naturels dans la plaine agricole. Les écoulements superficiels se font dans le sens nord-sud.

La qualité des eaux sur la Loyre est bonne à l'aval de la commune d'Objat jusqu'à la confluence avec la Vézère et en particulier au niveau de la zone d'étude.

Aucun captage en eau potable ne se situe dans l'aire d'étude ou à proximité. La zone de Bridal n'est soumise à aucune servitude liée au périmètre immédiat, rapproché ou éloigné.



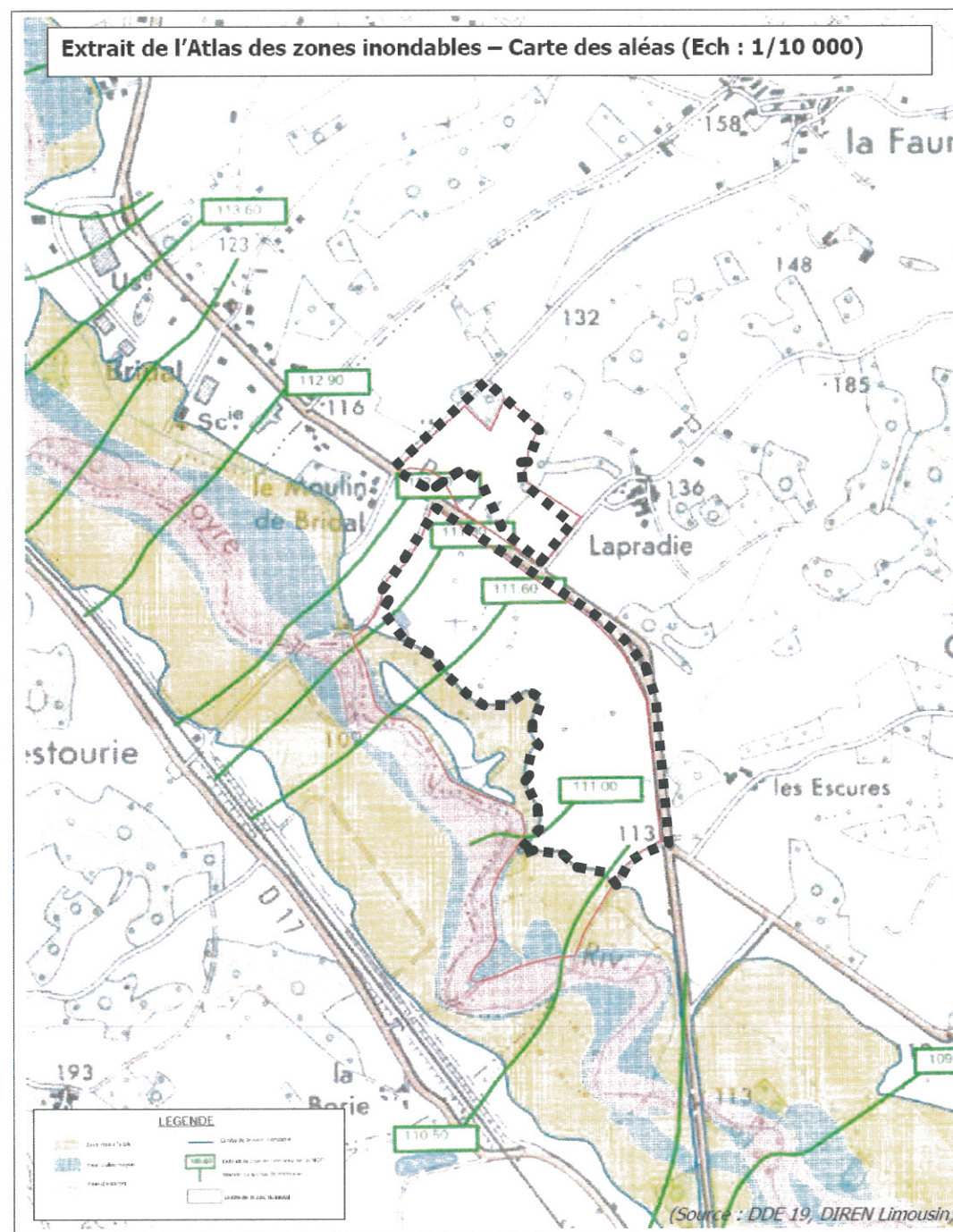
Source: Etude d'impact – ZAC de Bridal – TINEETUDE Ingénierie

II. 4 - Les risques naturels

Allasac est concernée par le **risque inondation** liée au débordement de la Vézère et de la Loyre. Elle est soumise à ce titre aux prescriptions du Plan de Prévention des risques PPRI prescrit le 24 juillet 2000 et approuvé le 29 août 2002. (cf. carte ci – après)

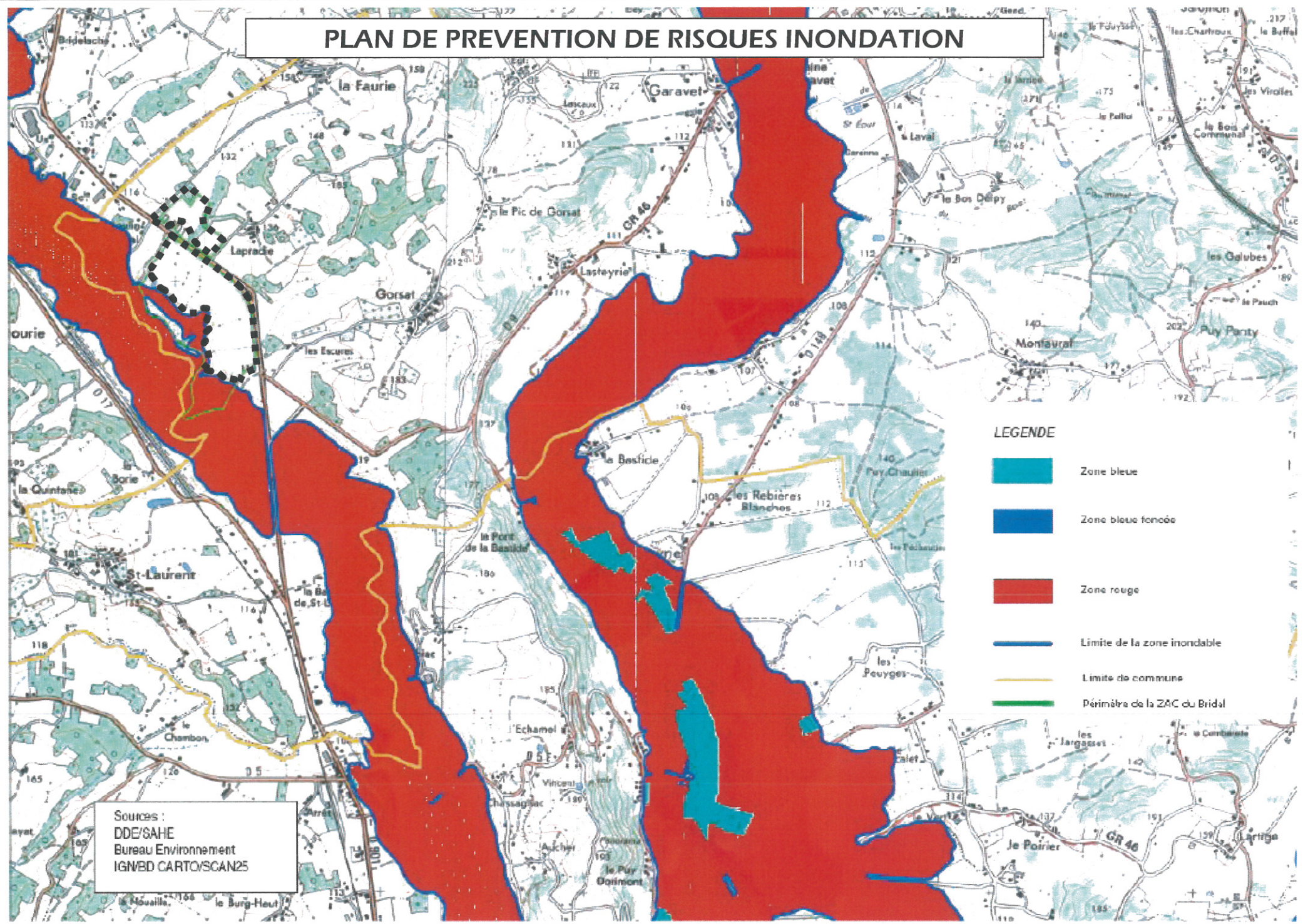
La zone d'étude se trouve pour partie dans la zone rouge du PPRI de la Loyre. Cette zone rouge d'aléas forts n'accepte aucune implantation nouvelle.

Concernant le **risque mouvement de terrain**, la zone d'étude ne recense aucun mouvement de terrain; Le risque est toutefois présent sur la commune (risque glissement de terrain, risque d'effondrement de cavités souterraines).



Source: Etude d'impact – ZAC de Bridal – TINEETUDE Ingénierie

PLAN DE PREVENTION DE RISQUES INONDATION



III – Le milieu naturel

III. 1 - Les périmètres d'inventaires

La commune d'Allasac présente un milieu naturel riche et varié dessinant des entités écologiques et faisant l'objet de périmètres d'inventaires au titre des sites inscrits et du réseau Natura 2000.

La zone d'étude ne présente pas de zone protégée réglementaire de type ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, site inscrit ou classé...

III. 2 – La Faune

La proximité de milieu humide et de cours d'eau sur le site engendre la présence d'une faune liée au milieu aquatique (ragondin, rat musqué, saumons, truite de mer, alose, anguille, truite fario)

Concernant la faune terrestre, sont recensées sur la zone d'étude des espèces de caractère commun aux bocages du Limousin et en faible quantité du fait des espaces ouverts ne facilitant pas l'abri.

En revanche, la présence d'un paysage bocager formé de haies arbustives et d'arbres de haut jet permet à une avifaune commune mais nombreuses de se développer. Ce ci entraîne une valeur écologique indéniable.

III. 3 – La Flore

La commune d'Allasac offre une végétation variée qui épouse le relief.

Sur l'aire d'étude la végétation présente est caractéristique d'un paysage bocager du Limousin et d'une ripisylve marquée.

Le bocage Limousin renferme essentiellement des Chênes calcicoles pubescents des Châtaigniers, des Charmes, des Bouleaux et des Hêtres.

La ripisylve de la Loyre se compose de Joncs, d'Aulnes, de Saules et de Peupliers, essences typiques des zones rivulaires.

L'étude d'impact dans l'analyse de l'état initial relève la présence d'une zone humide en dehors du périmètre de la ZAC en bordure du chemin communal allant au Moulin de Bridal. *« Cette zone humide est située dans un fossé routier à l'est du giratoire avec la RD 901 et le chemin communal et se caractérise par la présence de Roseaux type Phragmites et de Lentilles d'eau. Sa mise en eau apparemment permanente constitue un micro habitat intéressant biologiquement. Aucune espèce animale n'a été constatée lors de sa visite in situ. Mais ce milieu reste propice au développement des Batraciens. »*

IV – Le paysage et patrimoine

La commune d'Allasac présente une grande diversité des paysages. En fonction des éléments de relief et de la structure végétale, quatre sous ensembles paysagers se distinguent : le plateau, les coteaux, les gorges et les vallées.

La zone d'étude appartient à l'unité paysagère formée par les vallées de la Vézère et de La Loyre. Cette vallée se caractérise par une grande prairie souvent humide. Elle est occupée par des bosquets de feuillus, des peupleraies et le cordon presque continu de la ripisylve.

La végétation des cours d'eau descendant des versants renforce le maillage d'un bocage lâche à grande strate.

Ces vallées s'articulent au territoire à la topographie plus calme du Bassin de Brive.

IV. 1- Les unités paysagères

Sur la zone d'études, des sous-unités paysagères se dégagent :

- Paysage ouvert des espaces agricoles
- Haies et bocages qui viennent cloisonner l'espace
- Les espaces rivulaires et la ripisylve de la Loyre
- Le linéaire routier
- Les espaces bâtis

Le paysage ouvert

L'ouverture des paysages est assurée par la plaine agricole et alluvionnaire des larges vallées de la Loyre et la Vézère. Il s'agit de pâturage ou de surface fourragère pour l'élevage bovin.

Les haies et bocages

Venant cloisonner les espaces, ces haies sont formées de végétations arbustives ou d'arbre de haut jet (peuplier, bouleau). Elles sont orientées pour la plupart dans le sens nord-sud. Ce paysage forme ainsi un bocage léger à petite maille dont la structure est à préserver dans le cadre de la ZAC

Les espace rivulaires de la Loyre

La Loyre est une rivière sinueuse et étroite. Elle se découvre notamment par sa ripisylve quasi continue. Hors du périmètre d'étude, elle reste un élément fort du paysage. Deux affluents de la Loyre sont présents sur l'aire d'étude. Leurs cours sont soulignés par de grandes haies de chênes et de saules.

Le linéaire routier

Ce paysage de plaine est marqué par des infrastructures routières (RD901 et RD9) qui traversent la zone d'étude est-ouest. Le passage de la RD 901 participe directement au paysage car le tracé, en remblai sur ce tronçon, la place en surplomb par rapport à l'aire d'étude. Cette position permet ainsi la découverte du site.

L'espace bâti

L'espace bâti se situe au Moulin de Bridal constitué de trois maisonnettes en pierre de brasier et est le témoin d'un patrimoine architectural rural. A noter en entrée de zone la présence d'un bâtiment isolé d'une entreprise de vente de véhicule d'occasion.

IV. 2- Les ambiances et perceptions visuelles

Deux ambiances se dégagent de la zone d'étude : l'une marquante reste celle d'un paysage naturel et agricole, l'autre linéaire et urbain est liée à la présence des axes routiers et l'entrée de ville d'Objat. La RD901, RD9 et le giratoire sont autant d'éléments qui structurent le paysage.

La future ZAC de Bridal prend place dans ce paysage de campagne, juste au Sud de la ville d'Objat. Malgré la présence de nombreux bâtiments dans cette aire géographique, dont les bâtiments non intégrés du garage à la sortie de la RD 901, l'impression qui domine est celle d'une campagne où alternent cultures et boisements. La proximité de l'eau sur cette zone permet à toute une végétation hydrophile de se développer et de délimiter les parcelles agricoles par des haies champêtres de 30 à 100 mètres de long. Ainsi, prairies ouvertes et lisières dentelées rythment ce paysage.

Les paysages ouverts



Les bords de la rivière La Loyre



Le paysage linéaire



RD901 et RD 9



Paysage naturel

-  Pâturage
-  Boisement
-  Terres labourées
-  Ripisylve
-  Haies/bocage
-  Arbre isolé
-  La Loyre
-  Ruisseau

Paysage construit

-  RD
-  Chemin rural
-  Végétation rase
-  Bâti
-  STEP
-  Entreprise



 Séquence visuelle depuis la RD 901

 Vues rapprochées

V – L'occupation des sols

L'aire d'étude présente une pluralité d'occupations et d'usages des sols : agriculture, habitat, activités,...

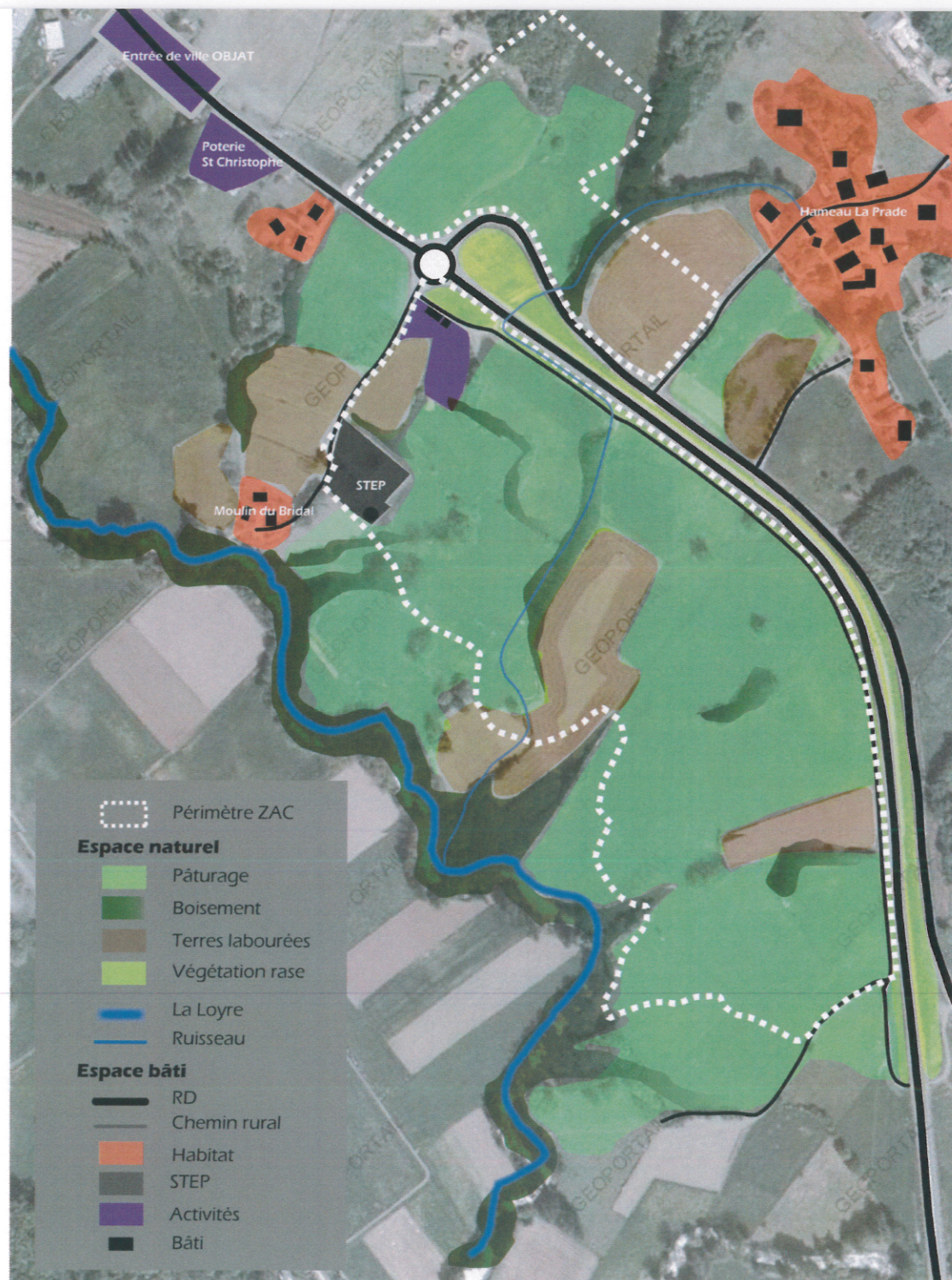
Les terres destinées à l'agriculture occupent une grande partie du secteur. Elles se composent essentiellement en prairie destinées à la pâture. A noter également quelques terres labourées.

Cet espace agricole est entrecoupé par boisement sous forme de bocage.

Le secteur bâti forme des poches dans l'espace agricole. Il est constitué du hameau du « Moulin de Bridal » regroupant trois maisonnettes en pierre rouge et un bâtiment isolé à vocation commerciale (cf. Photos).



Des équipements d'infrastructures viennent compléter l'espace bâti : RD901 et RD 9, ainsi que la STEP (cf. photo)



VI – Les infrastructures et réseaux

Les infrastructures

Les voies de communication recensées sur l'aire d'étude sont les suivantes :

- La RD901 constitue la voie de communication principale. Orientée Nord/Ouest Sud/Est, elle relie le Nord Ouest du département de la Corrèze à Brive et à son agglomération. Le trafic sur cette voie est de 9128 véh/j (Données comptage annuel de 2006)..
- La RD9, route départementale à vocation de transit local (liaison du centre d'Allasac avec l'Ouest du département). Aucune donnée de trafic routier n'est disponible sur cette voie.
- Des chemins agricoles sont utilisés pour desservir les parcelles agricoles. Deux passages souterrains sont recensés au sein de l'aire d'étude et permettent une accessibilité des parcelles agricoles depuis la RD9 sans passer par la RD901.
- Une voie ferrée, sur la rive droite de la Loyre.



Les réseaux

Les réseaux existants sur l'aire d'étude sont les suivants :

- Station d'épuration de la commune d'Objat.

Cette station d'épuration récupère et traite les effluents domestiques de la commune d'Objat située au Nord de l'aire d'étude. Cette station d'épuration possède un périmètre de 100 m autour de l'installation interdisant toute construction d'établissement recevant du public et de l'habitat.

L'émissaire de la station d'épuration se situe en aval du Moulin de Bridal et du pont en construction sur la Loyre. Les rejets de la station se font directement dans le cours d'eau de la Loyre.

- Réseau d'irrigation

Une canalisation au Sud de l'aire d'étude est destinée à l'irrigation. Elle possède une dimension de 150 mm de diamètre dessert les parcelles agricoles adjacentes à son tracé.

- Canalisation de gaz

Une canalisation de gaz I3 est en servitude au PLU de la commune d'Allasac. Cette servitude est non loin de la future ZAC mais ne se situe pas directement dans le secteur d'étude (Voir chapitre sur les documents d'urbanisme).

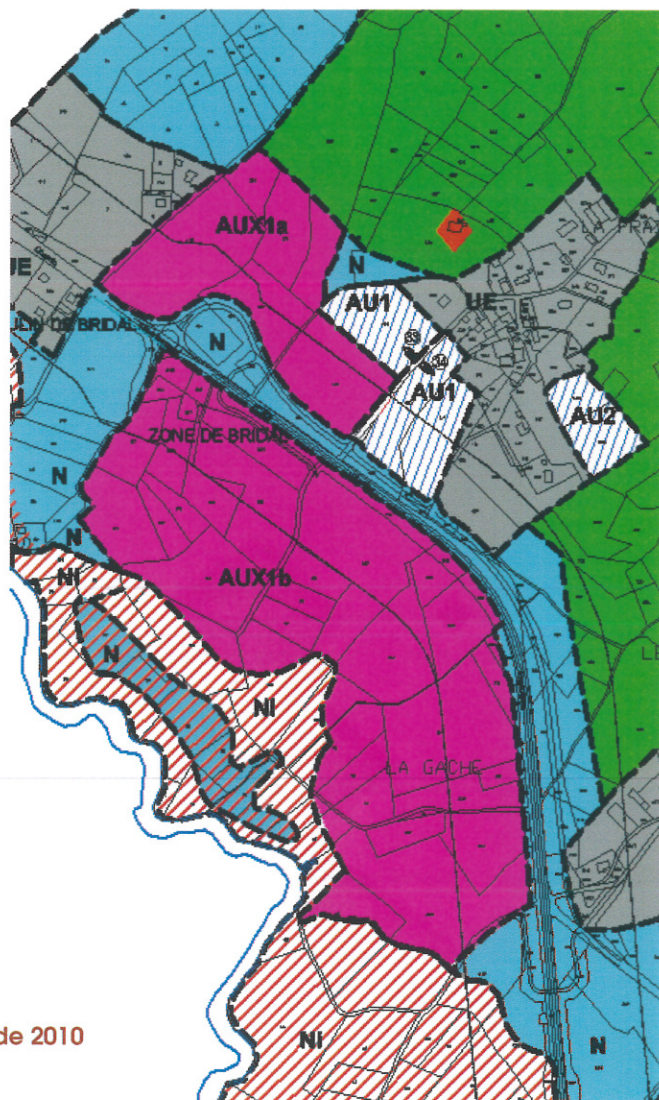
VII – Droits des sols

Une zone d'activité de Bridal est inscrite au **Schéma Directeur du Pays de Brive**. Il s'agit d'une zone à vocation communautaire dédiée au développement économique au nord ouest de Brive.

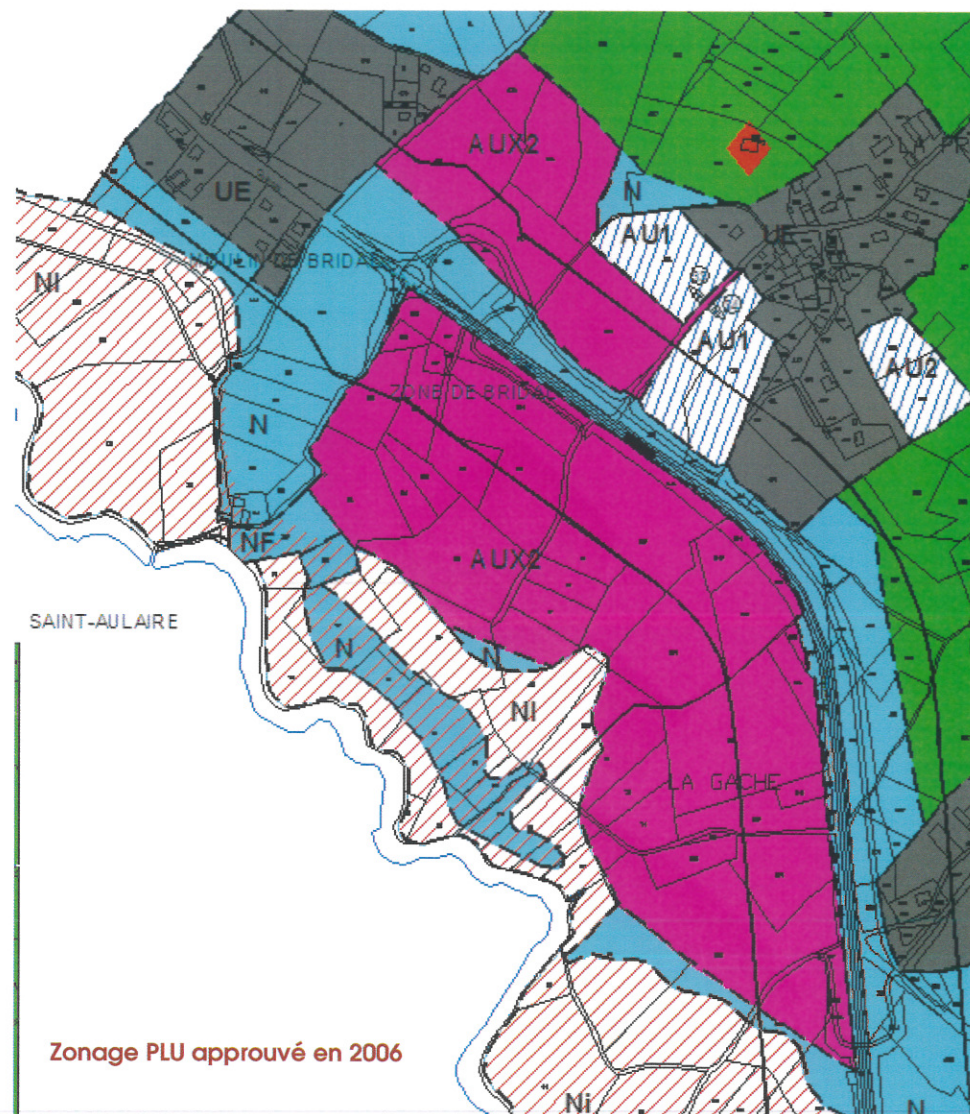
L'aire d'étude se trouve au sein de plusieurs zones réglementées du **PLU**, et plus particulièrement la **Zone AUX2** :

Il est créé une zone de type **AUX2** qui concerne divers secteurs de la commune.

Il s'agit d'une zone naturelle, inconstructible à ce jour, et dont les secteurs sont destinés à être urbanisés lorsque l'ensemble des réseaux publics permettront d'en assurer la desserte.



Proposition de zonage de 2010



Zonage PLU approuvé en 2006

Il conviendra d'établir un schéma d'aménagement de ceux des secteurs dont l'urbanisation s'avérera alors possible. Au préalable à leur urbanisation, il sera cependant nécessaire de procéder à une modification ou une révision du PLU.

Une zone **AUX2** est plus particulièrement destinée à recevoir des activités (industrielles, artisanales, commerciales et de services) ainsi que des équipements d'intérêt général.

La quasi-totalité de l'aire d'étude correspondant à la future ZAC est en zone **AUX2** et ponctuellement en zone **N**.

- Zone N :

La zone N, concerne les secteurs de la commune qui, équipés ou non, sont à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est réduite par rapport à l'ensemble de l'aire d'étude. Elle correspond aux abords des voies ou de la zone inondable Ni

- Zone de bruit :

De part et d'autre de la RD901, sur une largeur de 100 m, un périmètre affecté par le bruit a été classé au PLU.

Les servitudes d'utilité publique

- PT2 Protection radioélectrique d'émission et de réception contre les obstacles.

(Zone hachurée). Cette servitude concerne l'ensemble de l'aire d'étude. Les gestionnaires sont le Ministère de l'Industrie, France Télécom, l'Unité Régionale de Réseaux de Limoges. Un couloir de 100 de large est instauré et dans lequel la hauteur des obstacles ne doit pas être excessive.

- I3 Canalisation de gaz (Proche de la ZAC mais Hors zone d'étude)

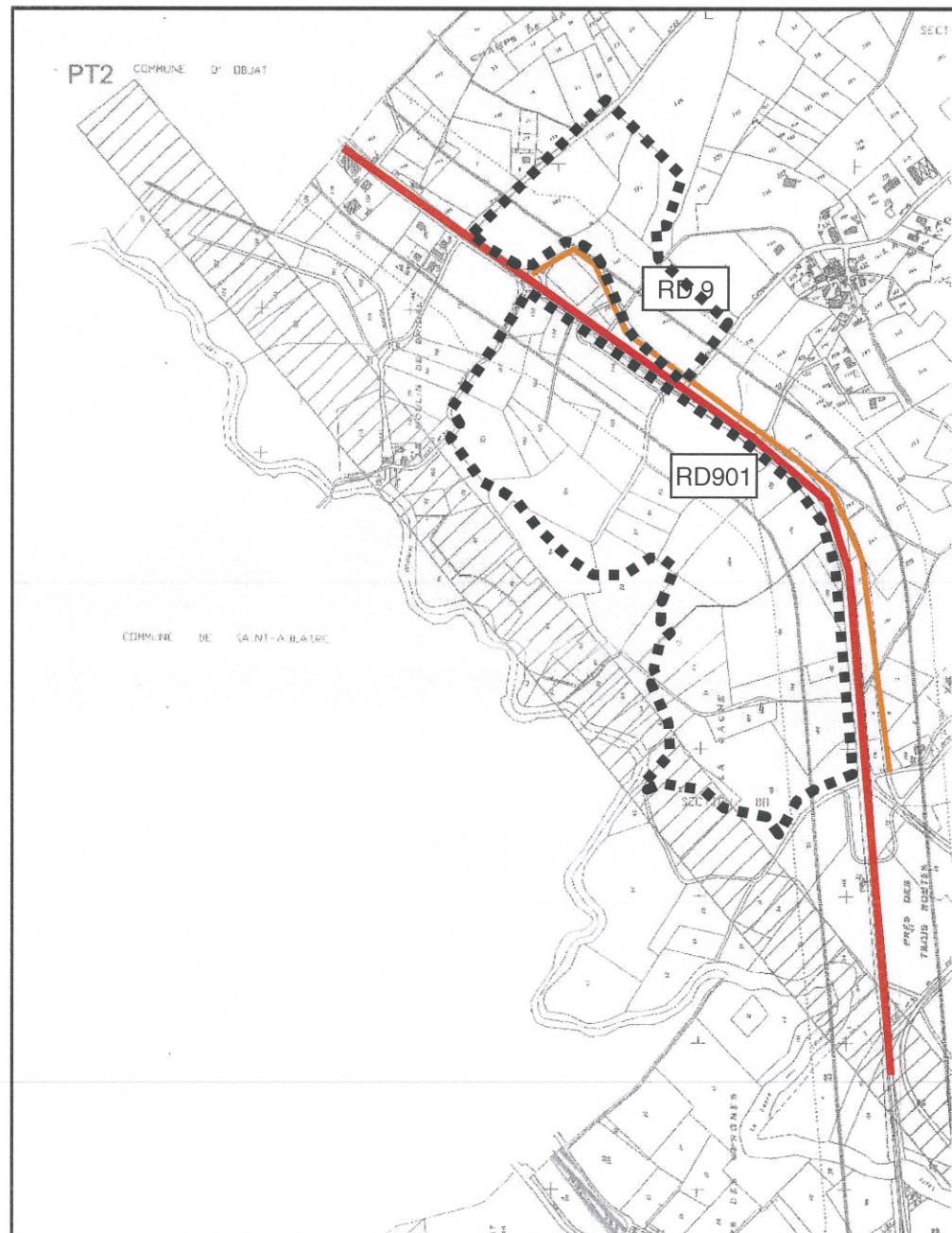
· Zone de bruit (Ligne pointillée) Périmètre de part et d'autre de la RD901 sur une largeur de 100 m affecté au bruit.

-Ancien recul de 75 m (Ligne grise) de l'axe de la RD901, en application de l'art. 111-14 du code de l'Urbanisme.

Par décret du 3 juin 2009, la RD 901 n'est plus soumise aux prescriptions de l'article L111-1-4. Un recul de 25 m s'impose de part et d'autre de l'axe de la voie (Cf. code de voiries départementales)

- PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) : voir présentation ci-dessus.

- LA RD9 est une voie de deuxième catégorie, qui impose un recul de constructibilité de 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

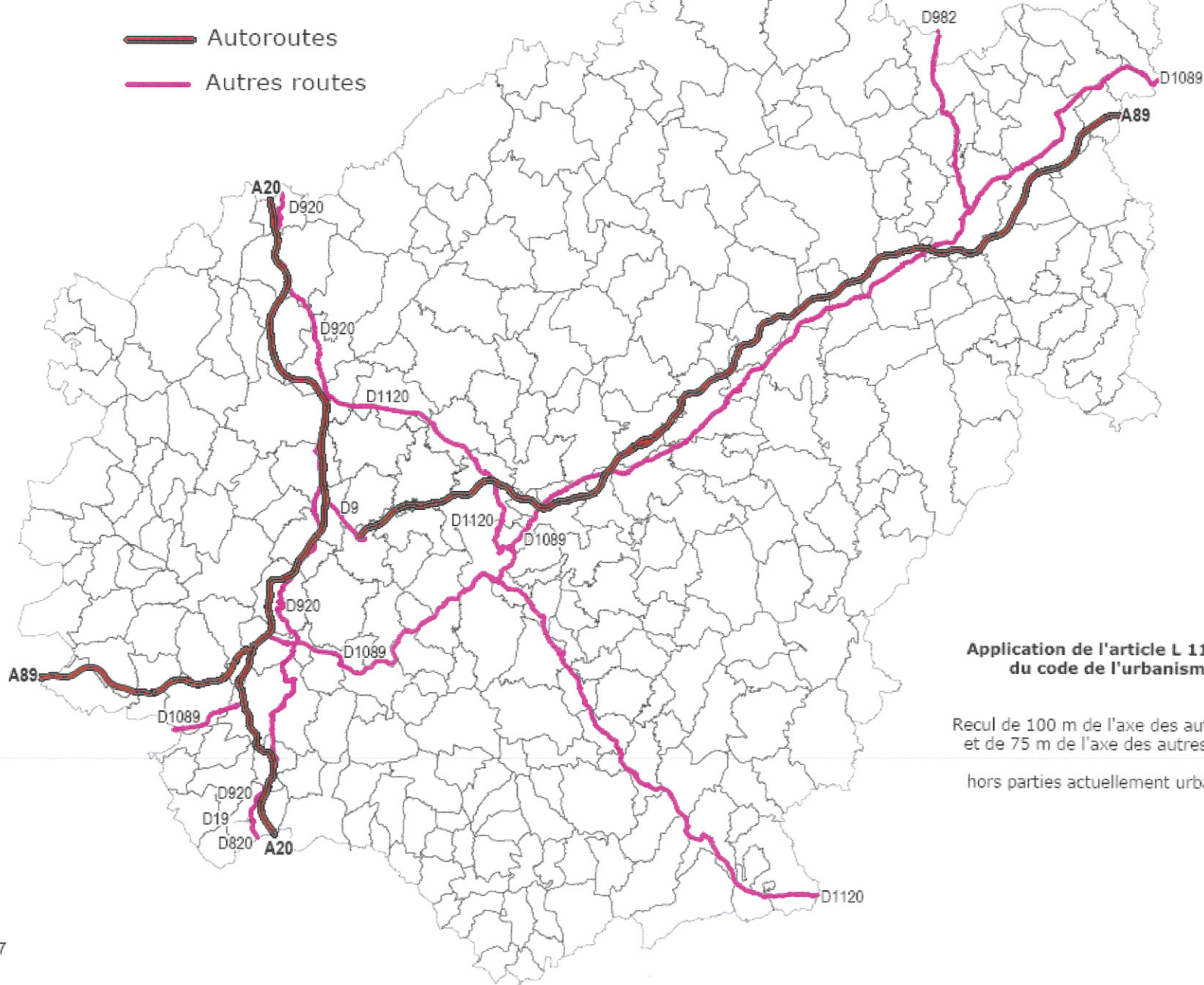


Carte des Servitudes d'Utilité Publique

ROUTES A GRANDE CIRCULATION

(décret n° 2009-615 du 3 juin 2009)

— Autoroutes
— Autres routes



Application de l'article L 111-1-4
du code de l'urbanisme

Recul de 100 m de l'axe des autoroutes
et de 75 m de l'axe des autres routes

hors parties actuellement urbanisées

Le projet urbain sur le site étudié doit permettre de gérer la transition entre un paysage naturel mais fortement anthropisé par la présence d'infrastructures routières et l'entrée sur la commune d'Objat et cette nouvelle zone urbanisée vouée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et services sur 24,6 hectares environ.

❖ Vis-à-vis des voiries limitrophes : RD 901 et RD 9

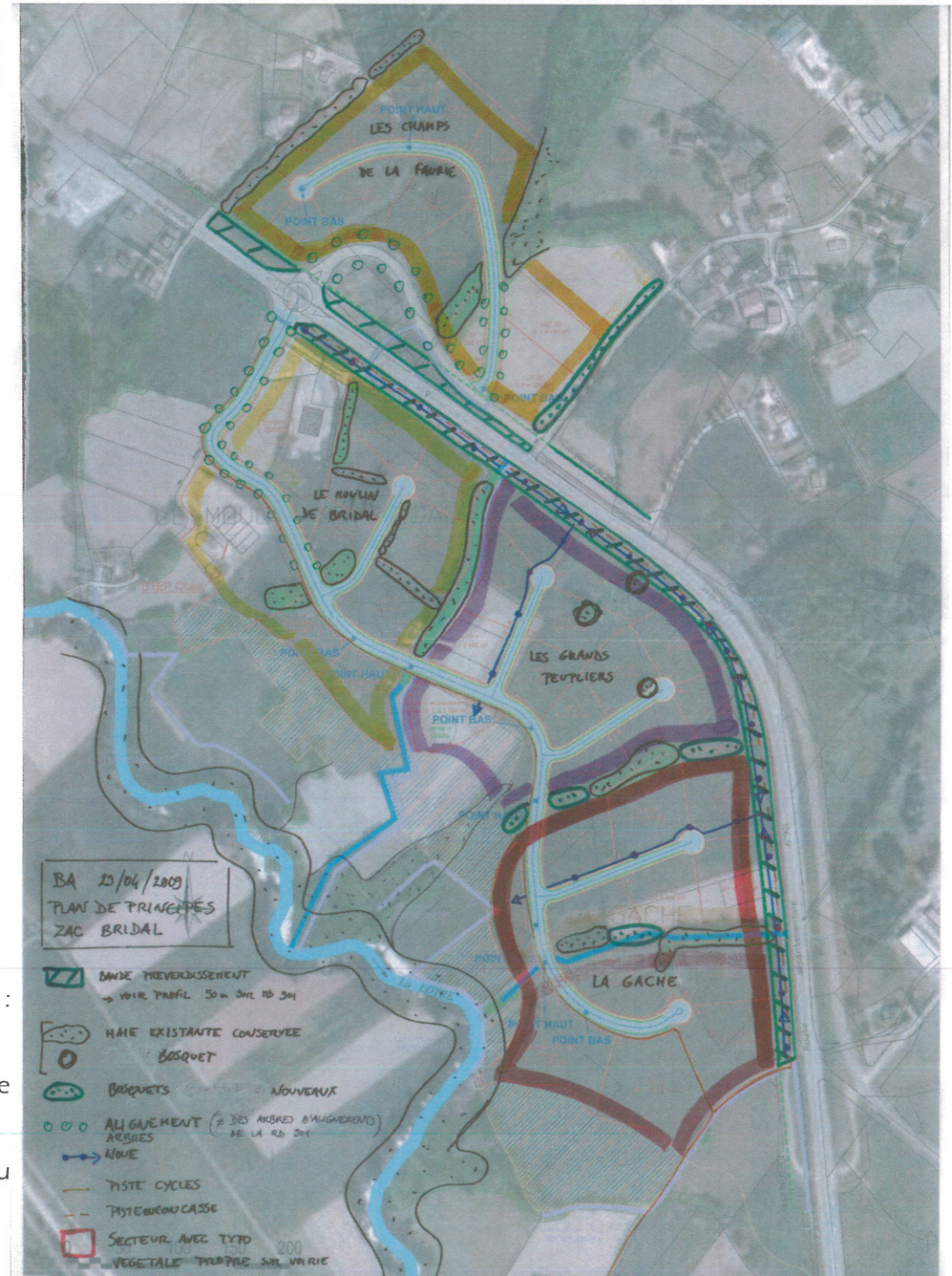
- Valoriser l'emplacement de choix : sur un axe majeur d'entrée de ville Objat-Allasac
- Annoncer et signaler la nouvelle zone sans toutefois perturber le paysage
- Valoriser l'image de l'entrée de la future ZAC depuis la RD 901
- Sécuriser l'accès à la future zone depuis la RD 901
- Limiter les nuisances sonores

❖ Vis-à-vis de la future zone urbanisée

- Promouvoir des aménagements de qualité
- Travailler en finesse les zones de contact entre voirie et nouvelle zone
- Permettre la réalisation de la ZAC par tranche
- Rechercher la qualité et la cohérence d'ensemble des façades et des enseignes

Vis-à-vis du paysage et de l'environnement

- Faire cohabiter une zone d'activités et la campagne environnante
- Respecter les lignes topographiques et les composantes paysagères du site : conserver une trame végétale dans la mesure du possible
- Promouvoir une architecture capable de créer un dialogue qualitatif avec le paysage existant
- Réduire de façon sensible la quantité et la pollution des eaux pluviales rejetées au milieu naturel (création de bassins d'orage)



Principe paysager*

Les traitements paysagers proposés visent à intégrer la voie rapide à un environnement globalement pastoral et conserver cette perception pour les hameaux riverains et les usagers de la voie. C'est pourquoi sont proscrits les végétaux trop «horticoles» au profit d'essences présentes sur le site.

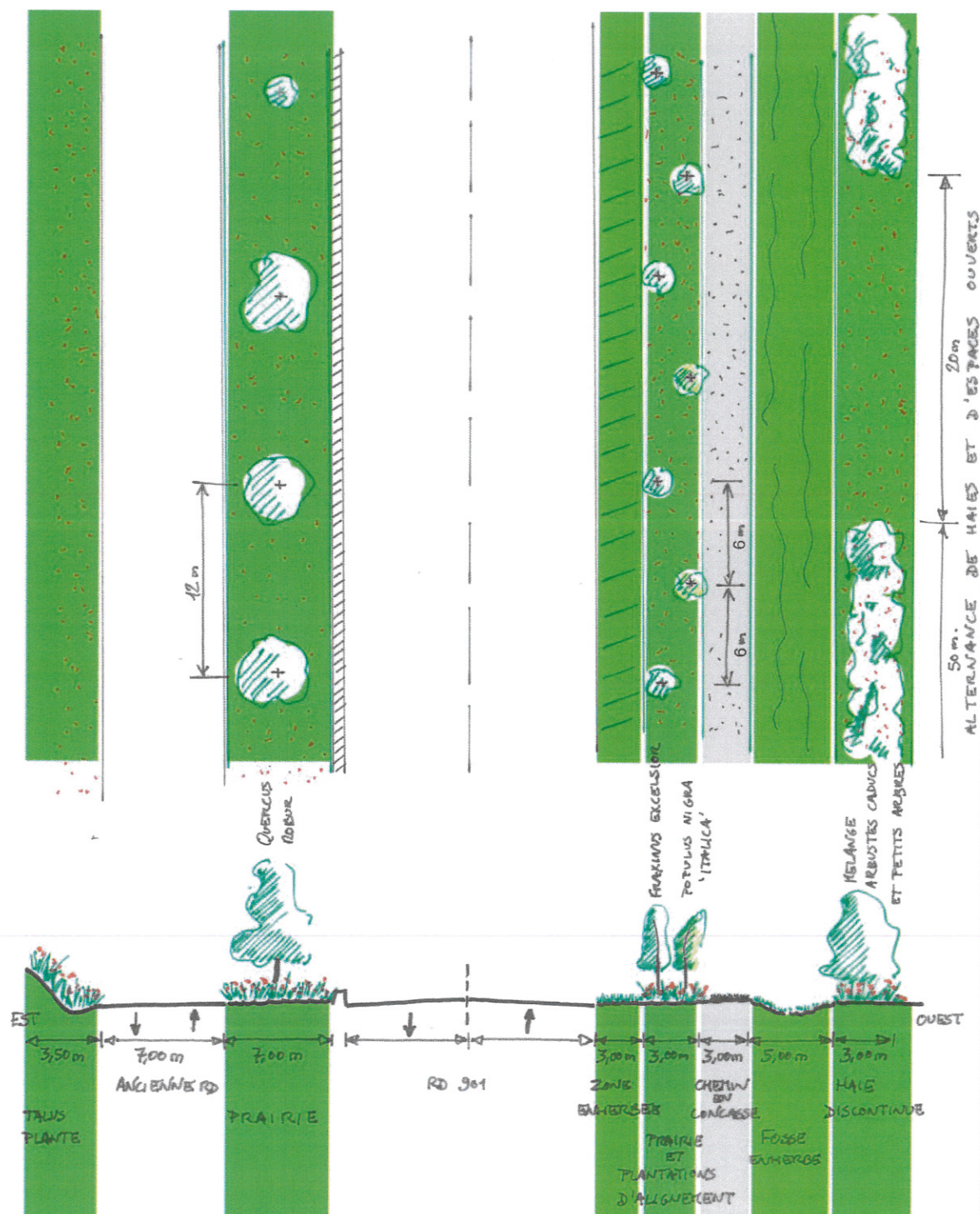
L'aménagement sur son côté Est prend en compte et complète l'alignement de chênes pédonculés (*Quercus robur* taille adulte env. 25m). Le talus est planté d'une prairie à fleurs.

Sur son côté Ouest, il reprend les principes de dégagement enherbé en bordure de voie et de «prairie» d'ombellifères (*achillea millefolium* majoritairement). Le chemin agricole présent est conforté et traité en concassé. Enfin une noue complète ce profil en travers.

A ces éléments au sol, s'ajoutent deux lignes de plantations. Au contact de la RD 901, des plantations d'essences de première et deuxième grandeurs (peuplier noir d'Italie *populus nigra italica* taille adulte env. 25m et frêne *fraxinus excelsior* taille adulte env. 30m) vont donner de la verticalité à l'ensemble en plus d'agrémenter la route départementale.

Au-delà de la noue, la deuxième ligne végétale reprend plus le principe de haie bocagère avec un mélange d'arbustes caducs (*prunellier prunus spinosa*, *noisetier corylus avellana*, *sureau noir sambucus nigra*), complété par des arbres de petits développements en cépée (*érable champêtre acer campestre*, *alisier blanc sorbus aria* tailles adultes env. 10m).

Pour ne pas refermer complètement les paysages, ces haies sont discontinues avec une alternance des espaces plantés (par bande de 50m environ) avec des ouvertures (20m environ).



* Extrait de l'étude paysagère annexe à la création de la ZAC- étude POIRY / Babylon Avenue – Avril 2009

I - L'orientation d'aménagement.

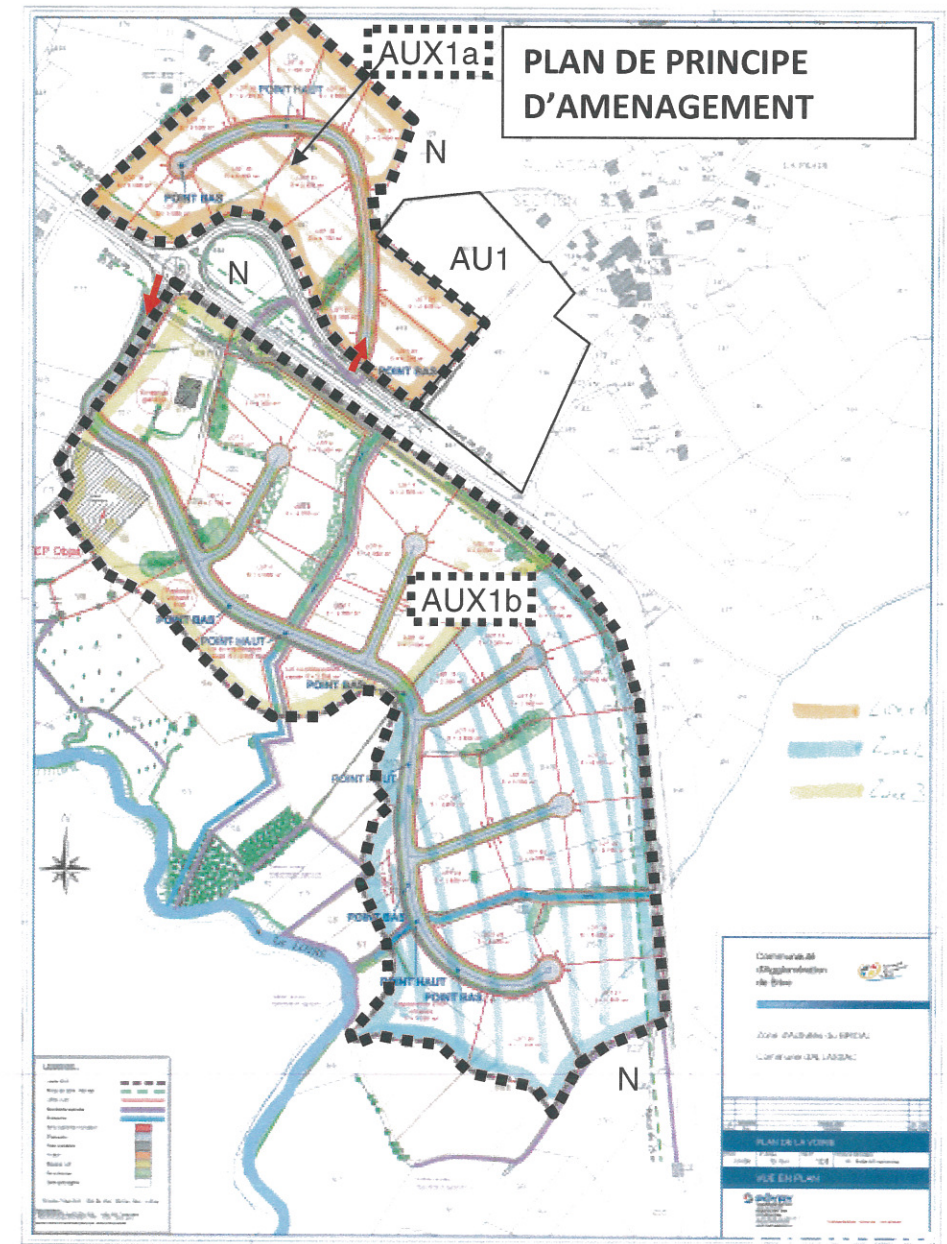
L'orientation d'aménagement ci contre reprend les principes d'accès et de desserte du secteur tels qu'énoncés dans le schéma d'aménagement du dossier de création de la ZAC.

Les accès existants sont conservés tels que ceux pour le concessionnaire automobile et la station d'épuration.

Les découpages des parcelles ne sont qu'indicatifs et seront adaptés en fonction de la demande.

II – Le règlement de la zone AUX I

Voir le règlement annexé.



Zone AUX1 « ZAC de Bridal »

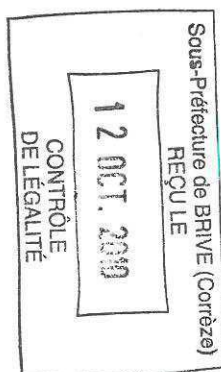
Commune d'Allassac

Département de la Corrèze (19)

Révision simplifiée du PLU

Extensions mineures de l'urbanisation
et Rectification d'erreurs matérielles

Septembre 2010



Sommaire :

1. Préambule
2. Rappel du PADD
3. Extensions mineures
4. Rectifications d'erreur au plan de zonage

La présente révision simplifiée du PLU d'Allasac porte :

1 - sur des projets d'extensions mineures des zones constructibles

2 - sur la rectification d'erreurs matérielles concernant les documents graphiques,

3 - modification du règlement pour intégrer la notion d'énergies renouvelables (excepté en zone UA)

Ces modifications ne doivent pas « porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable » et qu'elles ne comportent « de graves risques de nuisances » conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

La commune d'Allasac a approuvé un Plan Local d'Urbanisme le 20 juillet 2006 rendu exécutoire par délibération du 20 août 2006.

La présente révision simplifiée du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2007.

Le présent rapport présente les divers projets d'extension de zones constructibles et les diverses demandes de rectification, sous forme de fiches et leur traduction réglementaire dans le PLU.

Remarques :

Les extensions mineures relèvent de projets privés pour lesquels les propriétaires des terrains concernés ont fait une demande écrite auprès des services de la mairie d'Allasac.

Au regard des surfaces non bâties en zone U, des surfaces à urbaniser à court terme (AU1) et du potentiel foncier zoné en AU2 (zone à urbaniser à long terme), les demandes de modification du droit du sol sur les zones A et N n'ont pas été examinées, sauf exception. Toutes ces demandes ont donc reçu un avis défavorable.

Quelques chiffres :

Besoins annuels : environ 5 ha

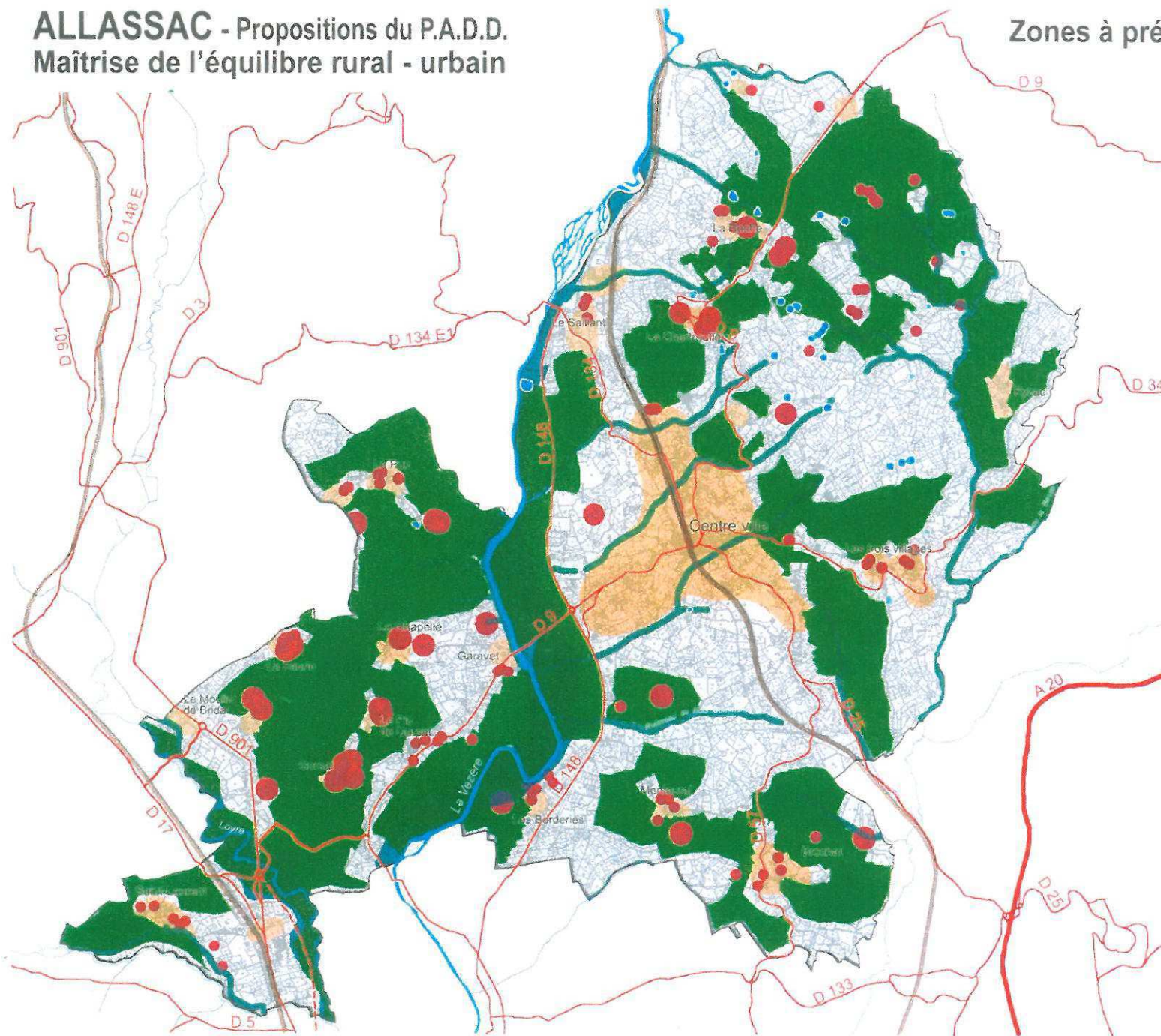
Espace constructible : 311 ha

ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. Maîtrise de l'équilibre rural - urbain

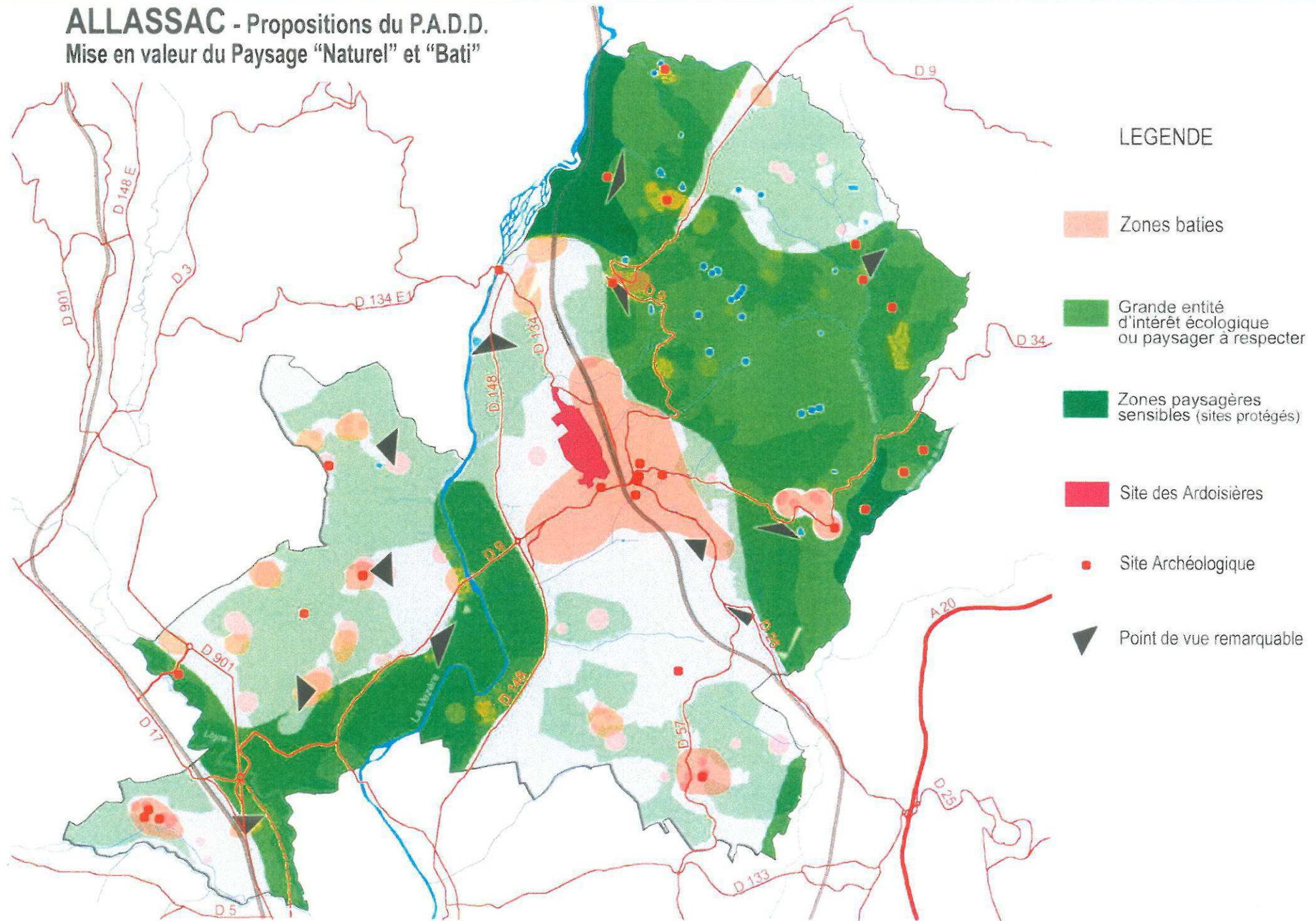
Zones à préserver de l'urbanisation

LEGENDE

- Zones agricoles
- Zones bâties
- captage
- étang, bassin
- Zone inondable
- Périmètre de protection des stabulations

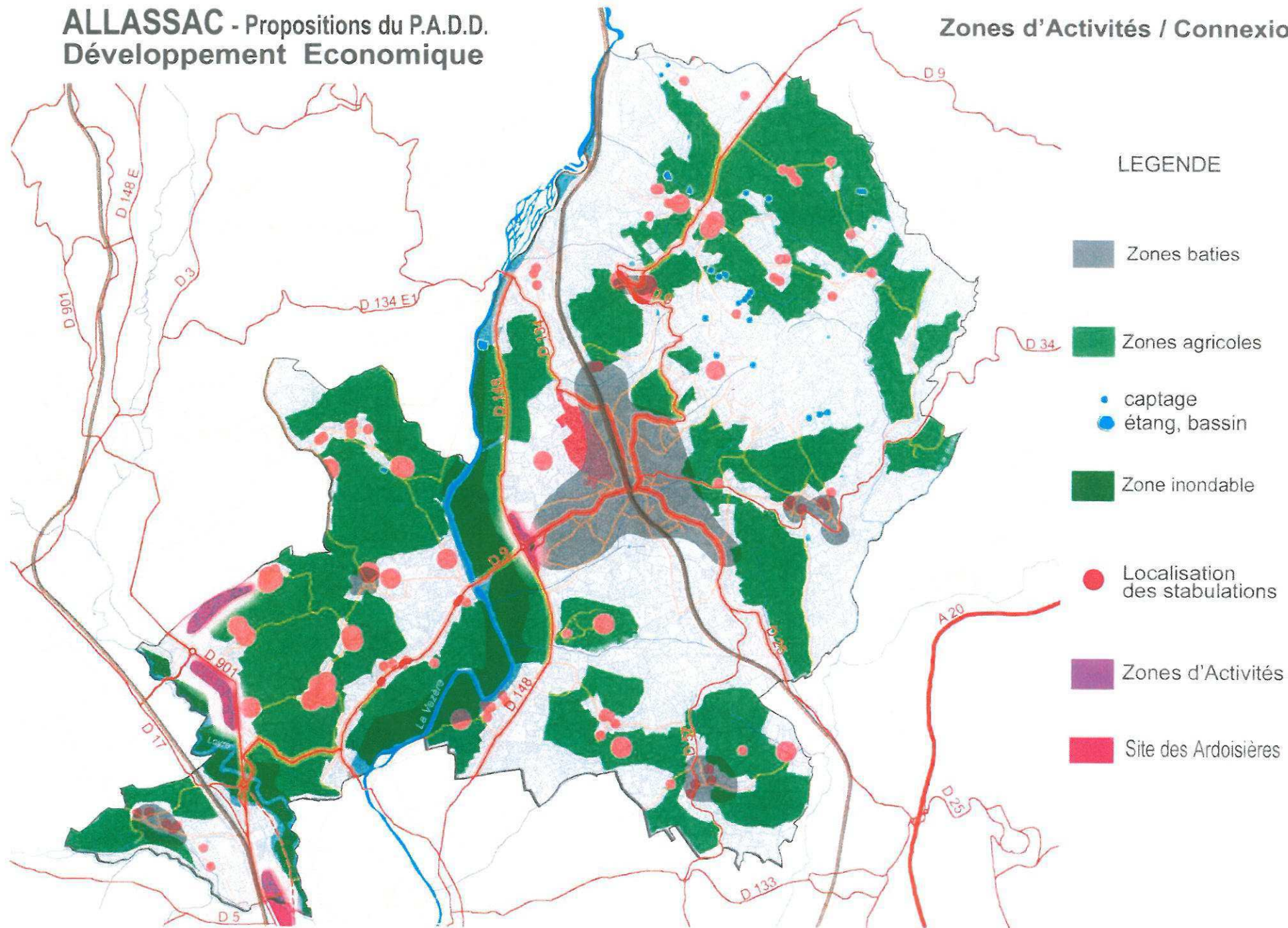


ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. Mise en valeur du Paysage "Naturel" et "Bati"

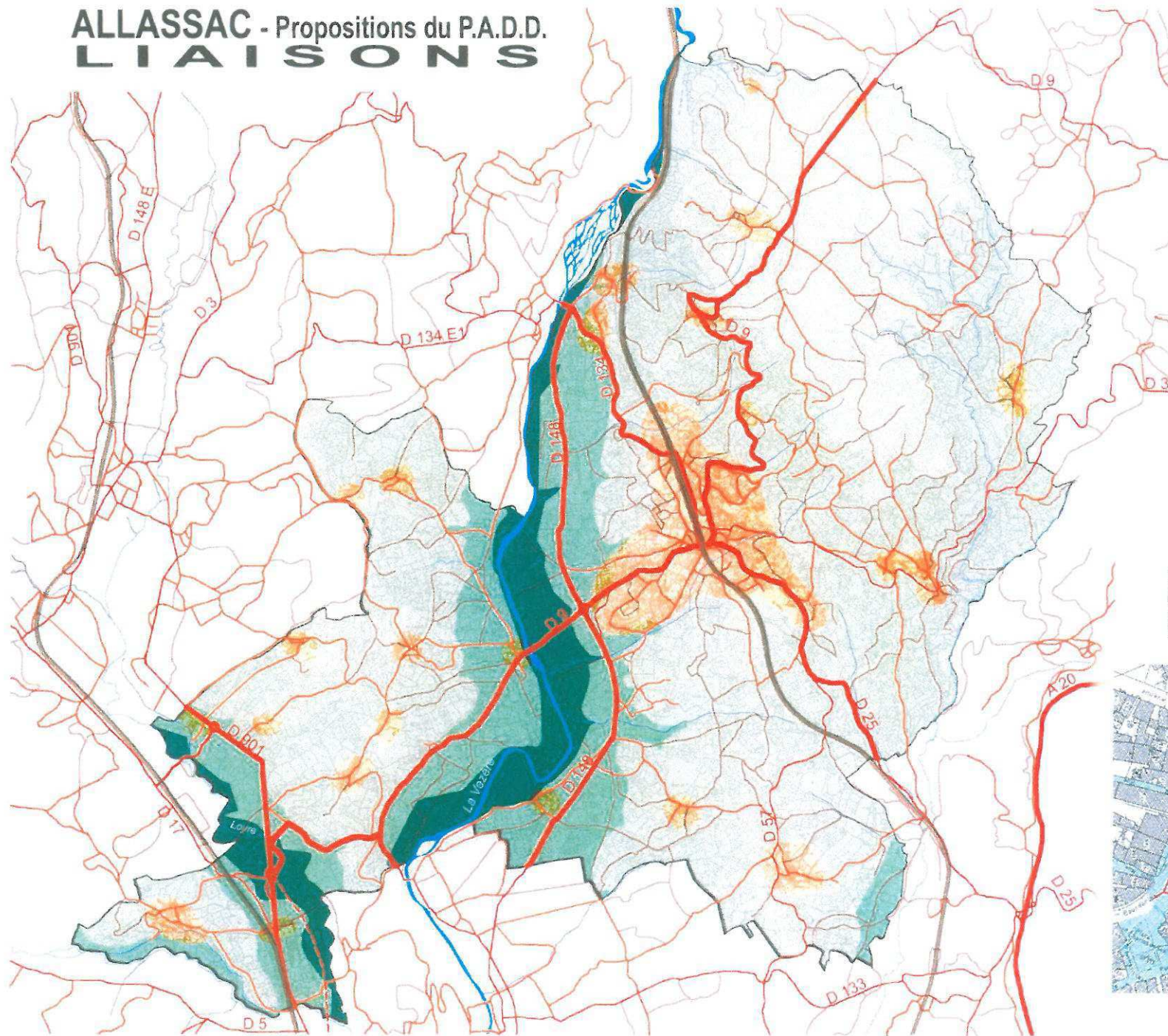


ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. Développement Economique

Zones d'Activités / Connexions

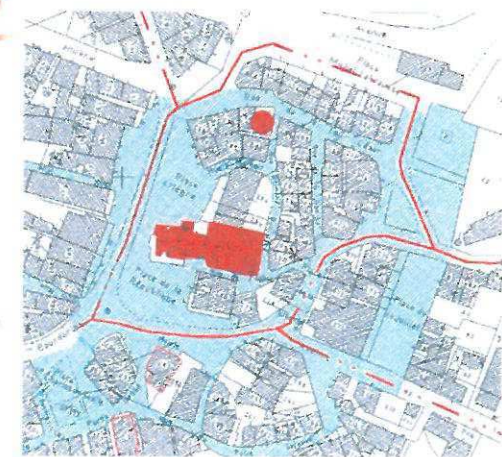


ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D. LIAISONS



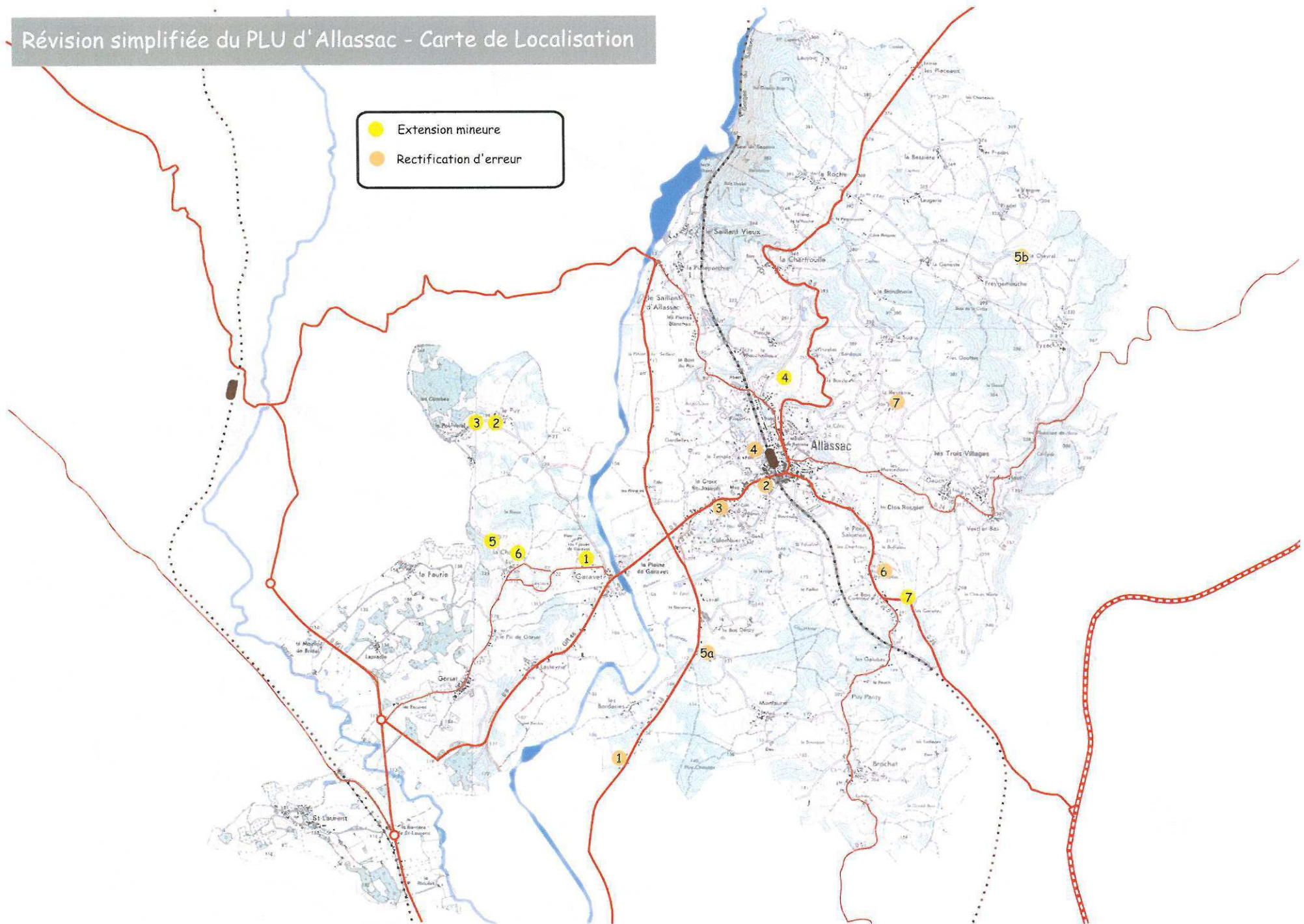
Faciliter et adapter
les liaisons
entre zones urbaines ...

... et les cheminements
à l'intérieur de la commune
(cf. propositions du P.A.B.)



Révision simplifiée du PLU d'Allasac - Carte de Localisation

- Extension mineure
- Rectification d'erreur



Présentation

Parcelle : 132p

Section : BR – secteur de GARAVET

Superficie : 978 m²

Demande : Zonage actuel PLU : **AU2** Zonage PLU souhaité : **UE**

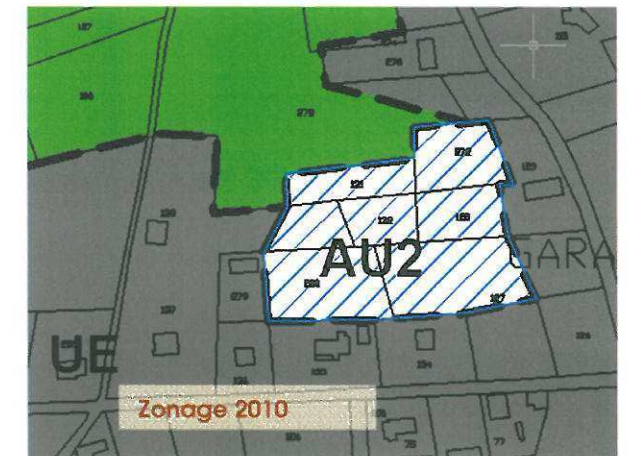
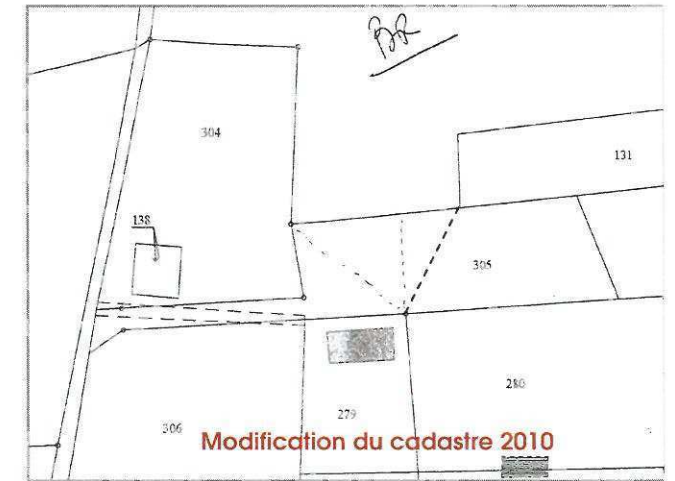
Caractéristiques :

Ce terrain a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme qui s'est révélé négative dans un premier temps. Classé en zone AU2, ce terrain était enclavé et ne bénéficiait d'aucun accès.

Le propriétaire a aménagé sur son terrain une desserte de 5m pour desservir l'arrière de la parcelle 138 depuis la voie privée jusqu'au droit de la parcelle BR 132. (voir schéma ci-contre)

La parcelle BR 132 est desservie par les réseaux (eau potable et électricité) et par une voie privée.

Ne remettant pas en cause la cohérence de la zone AU2 et ne créant pas de nuisances, cette partie de la parcelle 132 pourrait être reclassée en zone UE.



Présentation

Parcelle : 204, 205, 206,76

Section : BS Secteur Le Puy l'Épine

Superficie : 574, 1009, 272 m²

Demande : Zonage actuel PLU : **AU2** Zonage PLU souhaité : **UC**

Caractéristiques :

Ces terrains sont situés dans le hameau Puy l'Épine, au nord-ouest du territoire communal.

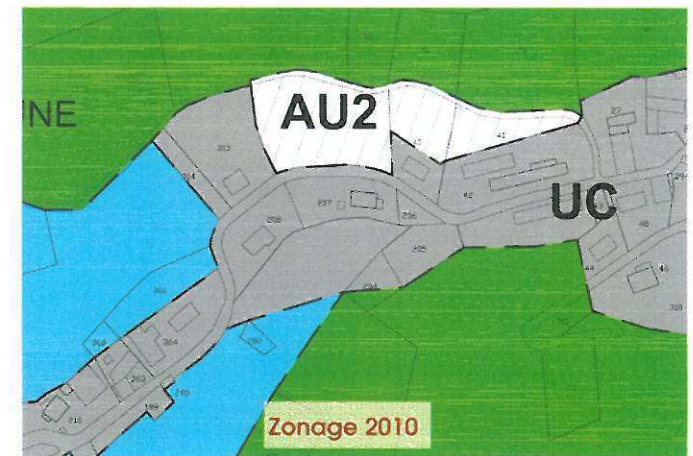
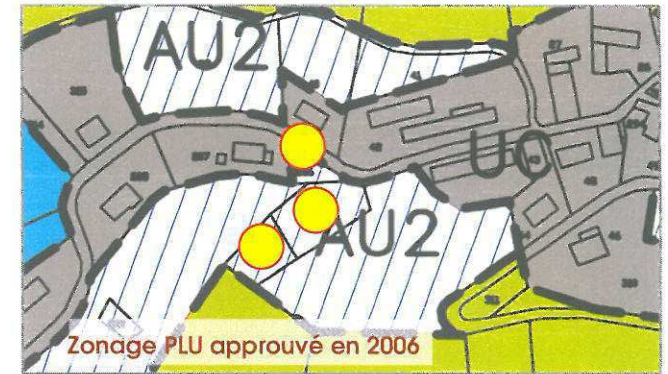
Le hameau s'est installé sur un relief très contrasté oscillant entre 190 m et 150 m. Certains secteurs présentent de fortes pentes. La voie communale n°4 qui traverse le hameau forme d'ailleurs une arrête le long de laquelle l'urbanisation s'est développée sur les terrains les plus plats. Cette voie est assez étroite par endroit et sinueuse. Les terrains sont situés dans la courbe d'un virage, ce qui rend l'accès difficile.

Les terrains concernés ont fait l'objet d'une demande de CU qui s'est avérée négative, la nature des sols et les fortes pentes ne permettant pas un assainissement non collectif. Ce secteur est classé en zone défavorable du fait des fortes pentes et aucun dispositif d'assainissement autonome n'est adapté.

Cependant, une étude de sols diligentée par les propriétaires conclue que la nature des sols est favorable à une filière par un épandage par tranchées d'infiltration. Les terrains sont desservis par l'eau et l'électricité.

En contrebas, se trouve une stabulation.

Etant donné les possibilités d'assainissement autonome, il est possible de reclasser les terrains en zone UC mais sur les parties les plus plates. Ainsi, la demande peut être accordée sur la parcelle 206 et 205 pour partie, la parcelle 204 étant située dans la pente du vallon.



Présentation

Parcelle : 377

Section : BS – secteur Le Puy L'Epine

Superficie : 29117 m²

Demande : Zonage actuel PLU : **AU2** Zonage PLU souhaité : **UC**

Caractéristiques :

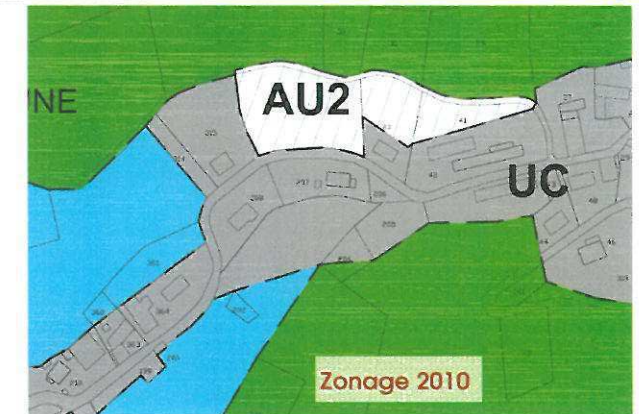
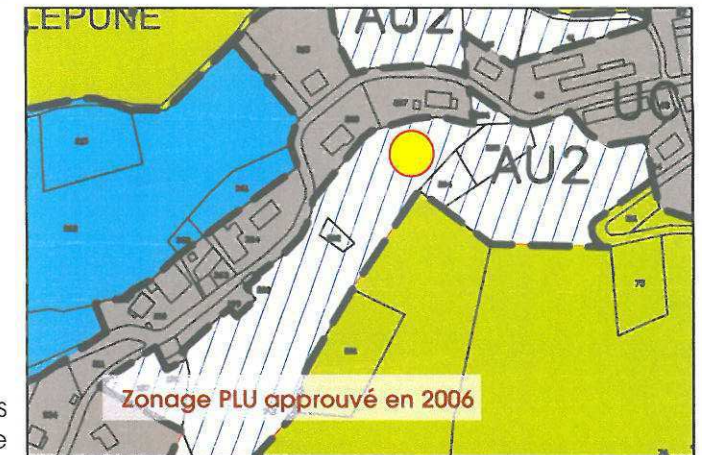
Ce terrain est situé à l'entrée du village de Puy de l'Epine, au nord-ouest du territoire communal.

Le hameau s'est installé sur un relief très contrasté oscillant entre 190 m et 150 m. Certains secteurs présentent de fortes pentes. La voie communale n°4 qui traverse le hameau forme d'ailleurs une arrête le long de laquelle l'urbanisation s'est développée sur les terrains les plus plats. Cette voie est assez étroite par endroit et sinueuse. Le hameau est desservi par le réseau d'eau potable et l'EDF.

Le terrain se décompose en deux parties, une plate sur le haut et l'autre en pente forte. La partie haute offre une vue au loin sur une grande combe et le paysage Allasacois. Le terrain est desservi par l'eau et l'électricité.

Il est possible de reclasser les terrains en zone UC mais sur les parties les plus plates. Ainsi, la demande peut être accordée sur la parcelle 377 pour partie, avec un accès par la route communale.

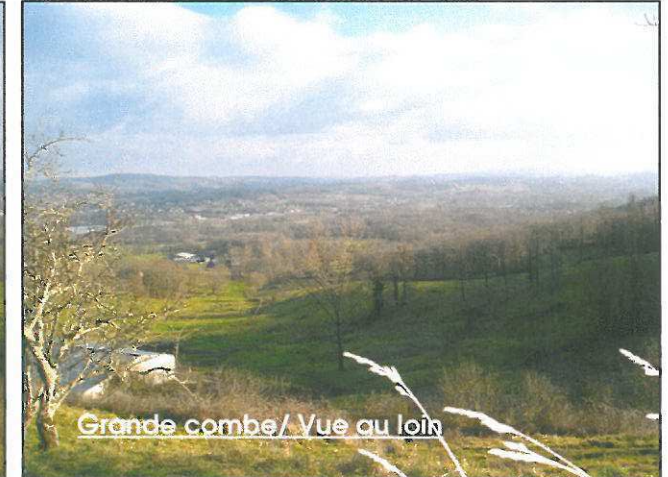
Suite au reclassement de ces parcelles en zone UC, et au remarque du SDAP et de la Chambre d'Agriculture , il est décidé de classer le reste des parcelles de la zone AU2 en zone Agricole pour les parcelles se situant à proximité du bâtiment d'élevage, et en zone Naturelle pour le reste des parcelles, du fait de leur intérêt paysager.



Terrain plat



Terrain en pente



Grande combe/ Vue au loin

Présentation

Parcelle : 363, 364, 365

Section : BY – Secteur LA FRAYSSE

Superficie : 1048, 975, 957 m²

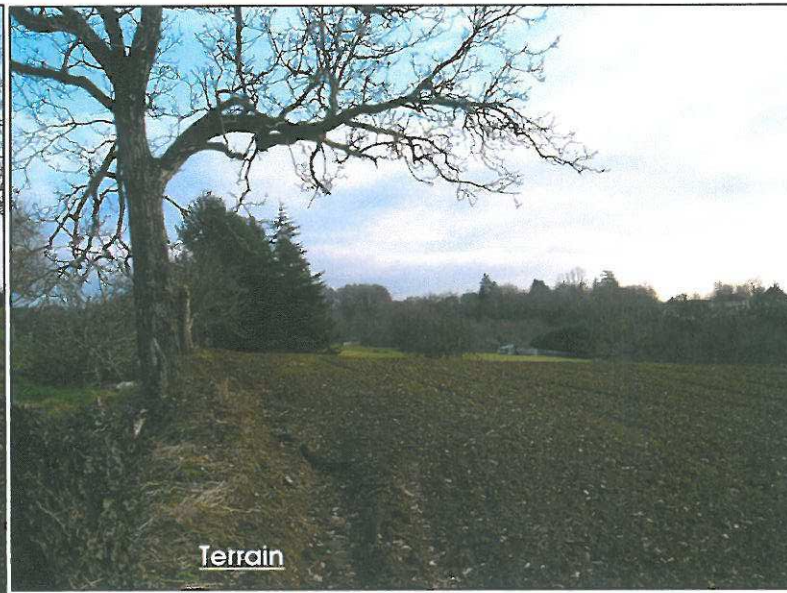
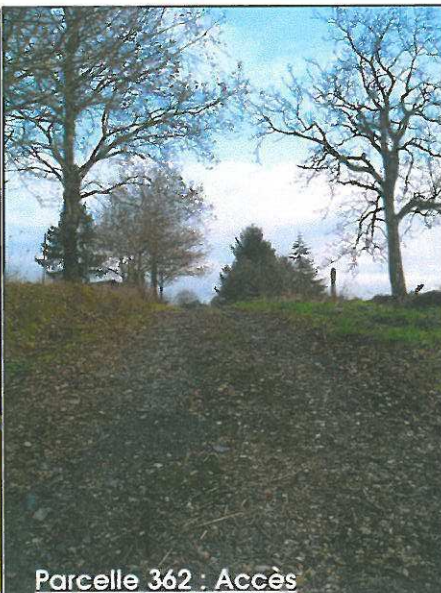
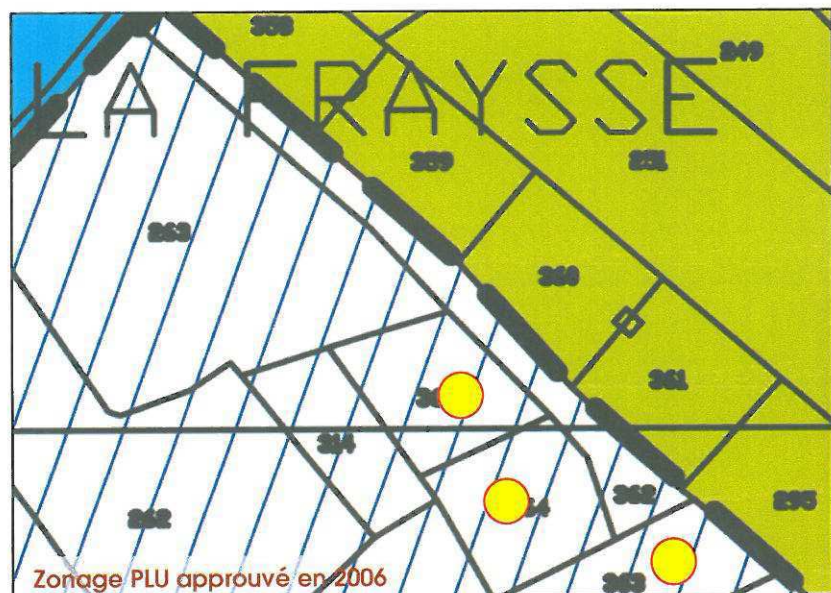
Demande : Zonage actuel PLU : **AU2** Zonage PLU souhaité : **AU1**

Caractéristiques :

Les terrains sont situés au lieu dit La Fraysse. Ils sont desservis par la route d'Allasac La Pleuge et l'accès se fait depuis un chemin privé. Les terrains ne sont pas desservis par aucun réseau (eau potable, EDF,...). La nature des sols est défavorable à l'assainissement autonome.

Ces terrains se trouvent sur les hauteurs d'Allasac dans un secteur naturel où le paysage agricole et les bois dominent.

En l'absence de réseaux, ces terrains ne peuvent aujourd'hui accueillir une urbanisation.



Présentation

Parcelle : 182, 185, 266 (demande du même propriétaire)

Section : BR – Secteur de la Chapelle

Superficie : m²

Demande : Zonage actuel PLU : **N et AU2** Zonage PLU souhaité : **UE**

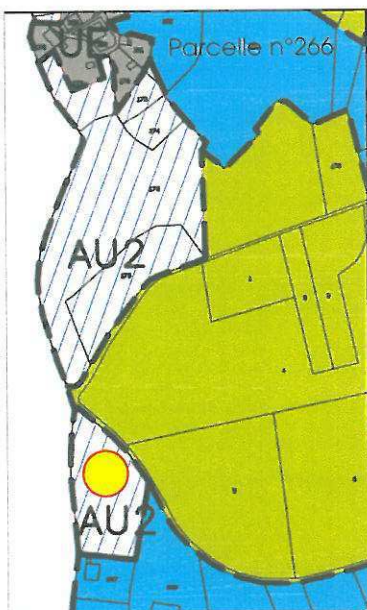
Caractéristiques :

Parcelles en zone N : Les parcelles 182 et 185 se situent au nord du village de « La Chapelle », en dehors de secteurs urbanisés de la commune. Ils longent la voie communale n°7 qui au droit des parcelles forme un virage à gauche offrant peu de visibilité. Les terrains forment un talus, au dessus de la voie.

Le secteur accueille une maison d'habitation et ses dépendances correspondant à l'habitat isolé que l'on retrouve sur la commune. Il est desservi par le réseau d'eau potable et le réseau électrique.

Il s'agit d'un secteur naturel homogène assurant une transition entre le village de La Chapelle et les hameaux en limite Nord-ouest du territoire communal (Le Poulverel, Puy l'Epine,...).

En raison du maintien de l'équilibre entre rural et urbain inscrit au PADD, ces terrains sont maintenus en zone N.



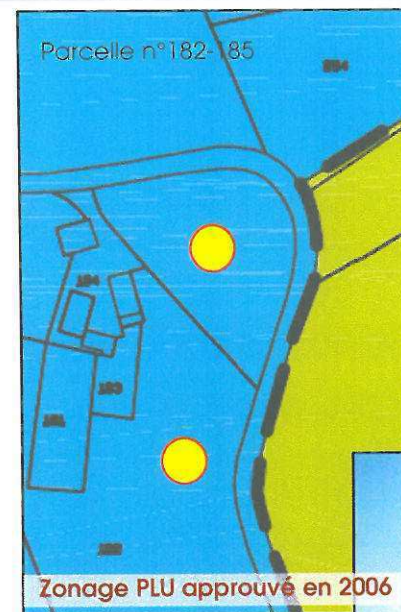
Zonage PLU approuvé en 2006

Classée en zone AU2, la parcelle BR 266 n'est pas raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité. En raison de fortes pentes, les conditions pour un assainissement autonome ne sont pas favorables.

Ainsi, la zone AU2 est maintenue



Parcelle n° 266 : zone AU2



Zonage PLU approuvé en 2006



Accès dans virage



Parcelle n° 182 et 185 : zone N

Présentation

Parcelle : 146, 147

Section : BR – secteur La Chapelle

Superficie : m²

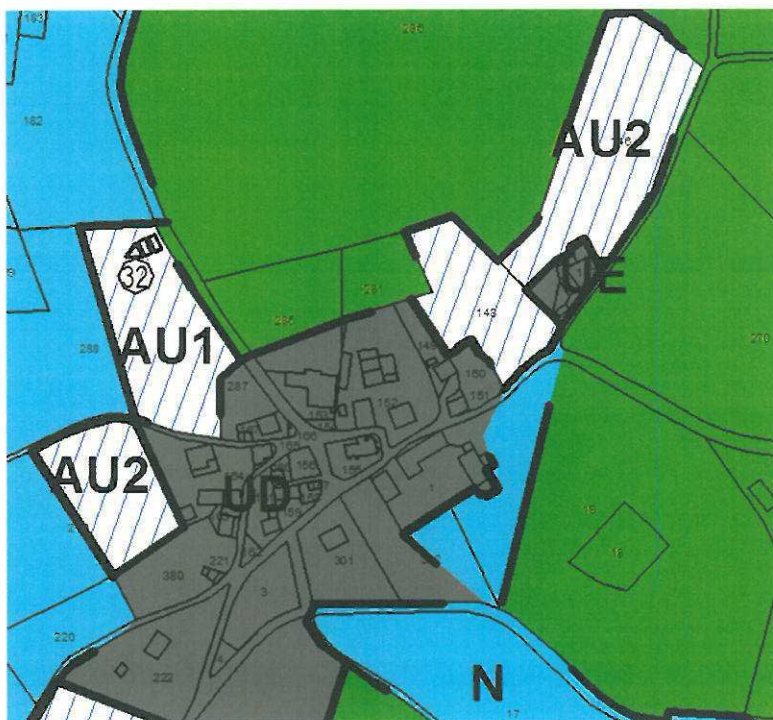
Demande : Zonage actuel PLU : **AU2** Zonage PLU souhaité : UE

Caractéristiques :

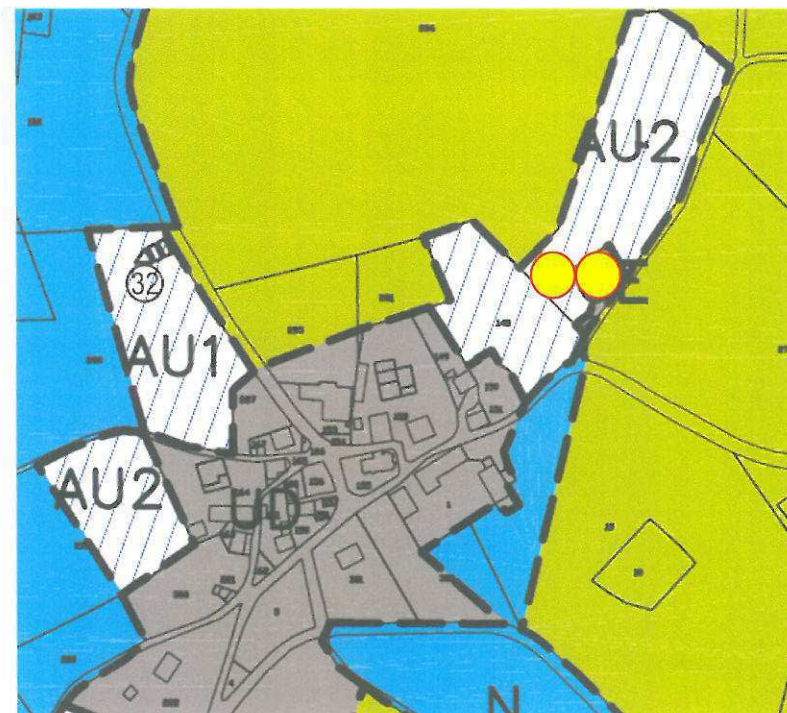
Les terrains se situent dans le secteur de la Chapelle. La parcelle 147 recense une habitation ainsi que des annexes, actuellement zonée en UE, alors que la parcelle 146 est en AU2.

Le propriétaire de ces deux parcelles a un projet d'extension de la maison principale sur la parcelle 146; en raison du classement actuel celui-ci ne peut être accepté.

Ne remettant pas en cause la cohérence de la zone AU2 et ne créant pas de nuisances, un agrandissement limité de la zone UE sur la parcelle 146 permettrait la réalisation de ce projet.



Zonage 2010



Zonage PLU approuvé en 2006

Présentation

Parcelle : 367, 398

Section : AV – secteur Les GALUBES

Superficie : m²

Demande : Zonage actuel PLU : **AU2** Zonage PLU souhaité : ?

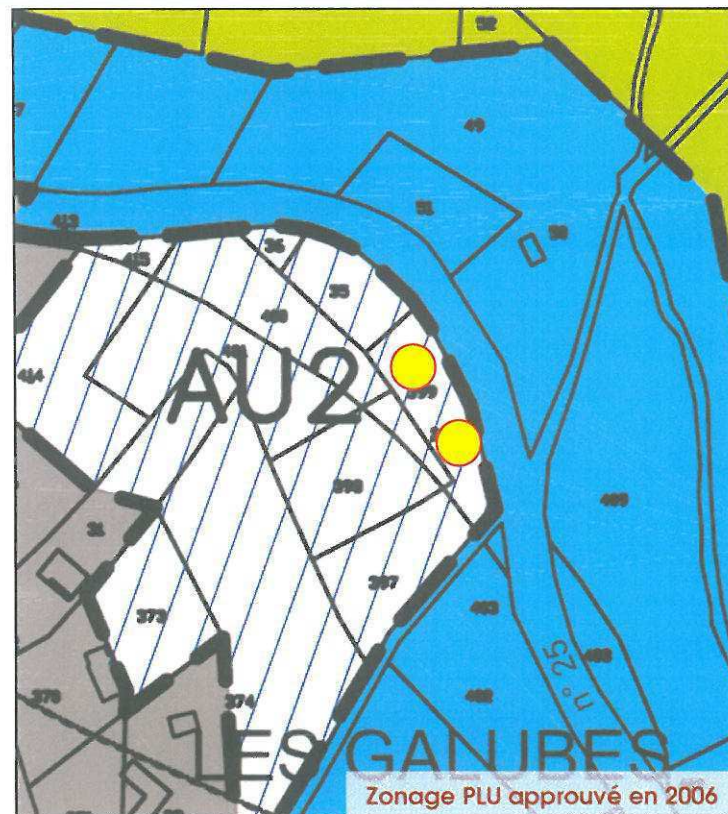
Caractéristiques :

Les terrains se situent dans le secteur des Galubes à l'Est du territoire communal. Ils sont aujourd'hui occupés par des bosquets de broussailles et présentent une pente relativement importante.

Les terrains sont bordés par la RD 25 située en contrebas. Cette voie relie Allasac à Donzenac. Elle présente un trafic important et forme au droit des parcelles un virage ne permettant pas des entrées/sorties sur la voie. L'accès à ces terrains ne peut se faire depuis la RD 25.

Aucun réseau d'eau potable se trouve à proximité des terrains.

En raison de l'absence des réseaux et des risques que pourraient engendrer une urbanisation dans ce secteur, la zone AU2 est maintenue. Seule une opération d'ensemble sur la zone AU2 prévoyant un accès sécurisé depuis la CD 57 pourra permettre l'urbanisation de cette zone.



Présentation

Parcelle : 282

Section : BE – Secteur Les Borderies

Superficie : 4287 m²

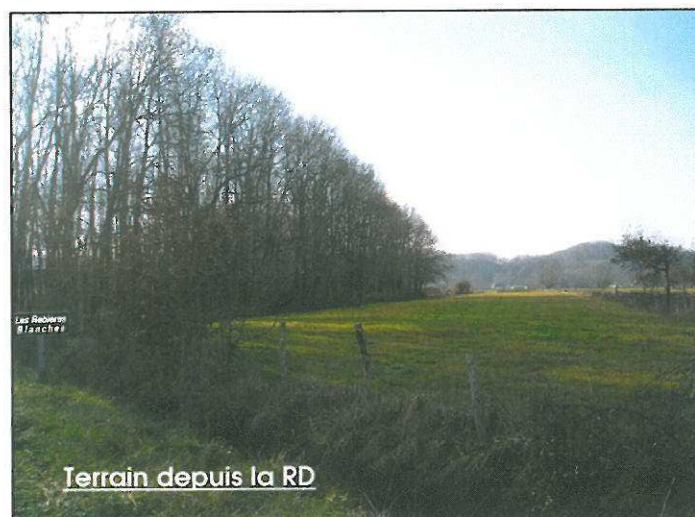
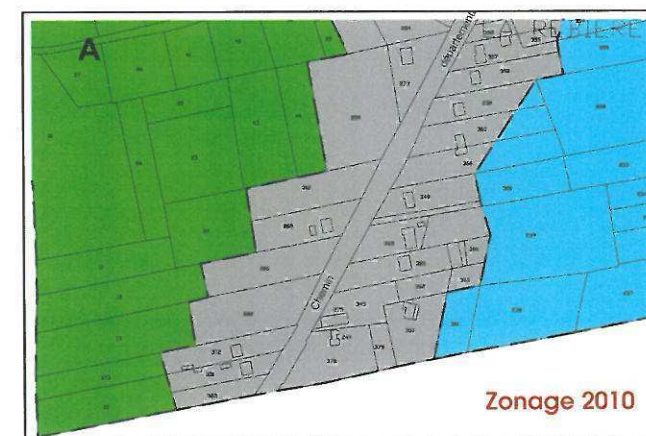
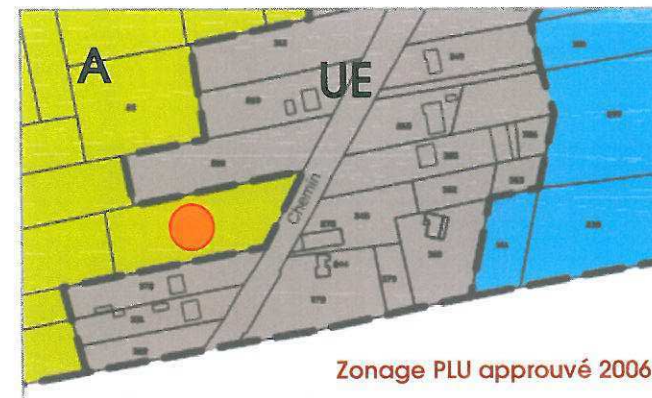
Demande : Zonage actuel PLU : **A** Zonage PLU souhaité : **UE**

Caractéristiques :

La parcelle BE282 se situe au lieu dit Les Borderies le long de la RD 148 au sud du territoire communal en limite avec la commune de Saint Viance. Elle est bordée par une haie d'arbres de haut port (peupliers) caractéristique du paysage agricole de la vallée de la Vézère.

L'accès à la parcelle se fait depuis la RD 148 par un ouvrage de franchissement du fossé d'eaux pluviales. Les conditions de visibilité de l'entrée/sortie sont satisfaisantes. Les parcelles environnantes, classées en zone UE font l'objet d'une urbanisation plus ou moins récente. Seule parcelle à n'avoir pas fait l'objet d'un classement en zone U, la parcelle BE282 ne présente pas un intérêt agricole majeur. De plus, le zonage d'assainissement autonome indique qu'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé sur un terrain présentant une superficie minimale de 2500 m².

Dans la mesure où cette parcelle s'intègre à l'urbanisation existante, que la demande de rectification n'engendre pas de graves risques et nuisances concernant notamment la sécurité sur la RD 148 et que le terrain peut être desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, il est procédé à la rectification de zonage sur la parcelle BE 282.



Présentation

Parcelle : 136

Section : BV – Secteur Le Colombier

Superficie : 3555 m²

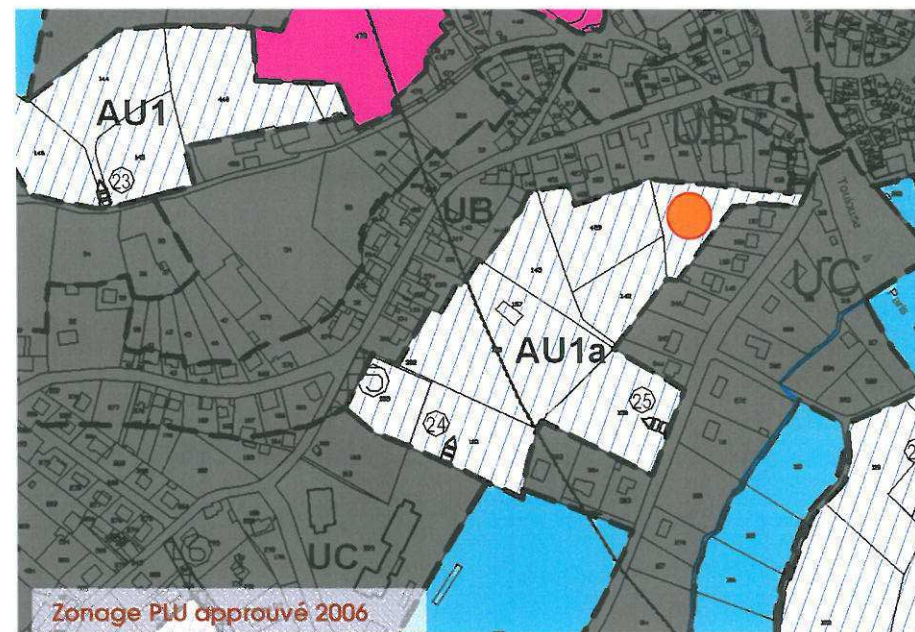
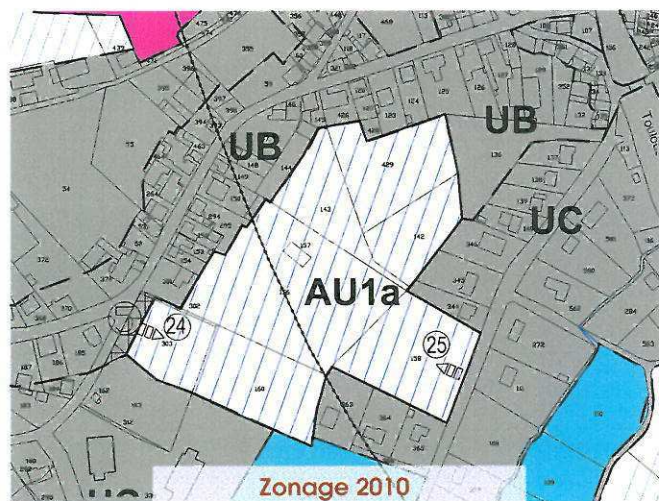
Demande : Zonage actuel PLU : **AU1a** Zonage PLU souhaité : **UB**

Caractéristiques :

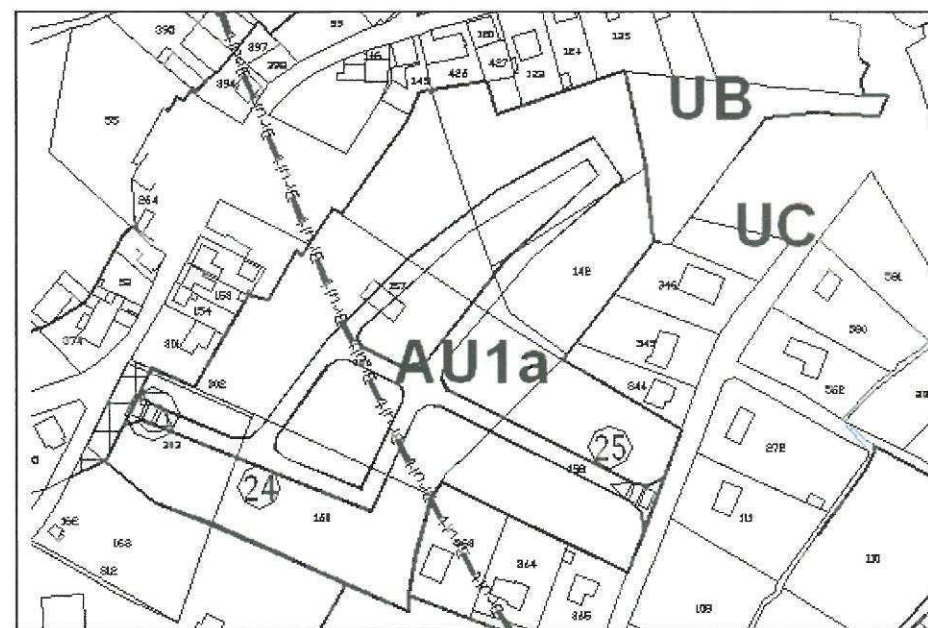
Ce terrain classé en zone AU1a fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Un principe d'accès à la zone AU1a y a été défini. Or étant donné l'étroitesse de l'accès, l'absence de visibilité du fait de son positionnement dans le virage de la route des Près Hivert, ce principe d'accès ne peut être envisagé pour l'urbanisation d'un secteur à vocation d'habitat, dont l'objectif est de densifier un espace libre situé à l'ouest du village d'Allasac. Par ailleurs, l'orientation d'aménagement « Ouest Village » prévoit deux autres principes d'accès plus satisfaisants en terme de sécurité et de rationalisation de la desserte interne au secteur.

Une erreur matérielle a été constatée entre l'orientation d'aménagement et sa traduction graphique au plan de zonage (localisation des accès).

Ainsi, il est procédé aux rectifications de l'orientation d'aménagement AU1a « Ouest Village » (redéfinition du principe de voirie interne en fonction des points d'accès conservés) d'une part et du plan de zonage n°4 concernant la délimitation de la zone AU1a/UB et du repositionnement des principes d'accès.



Orientation d'aménagement



Présentation

Parcelle : 285

Section : BV – Secteur Le Bourg

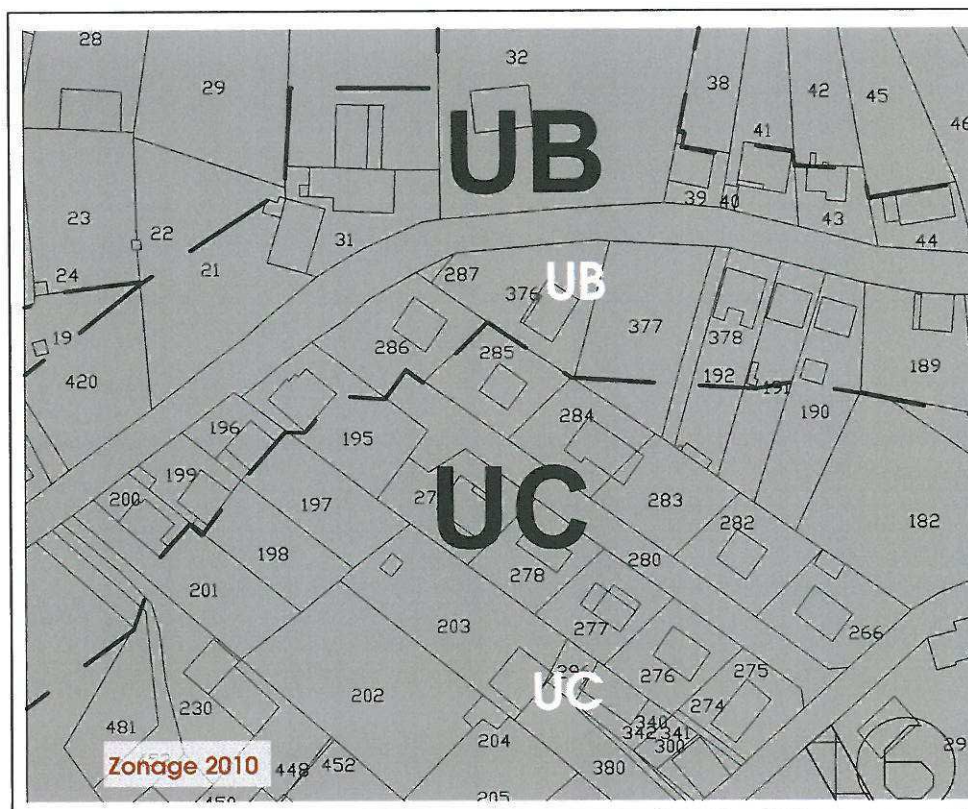
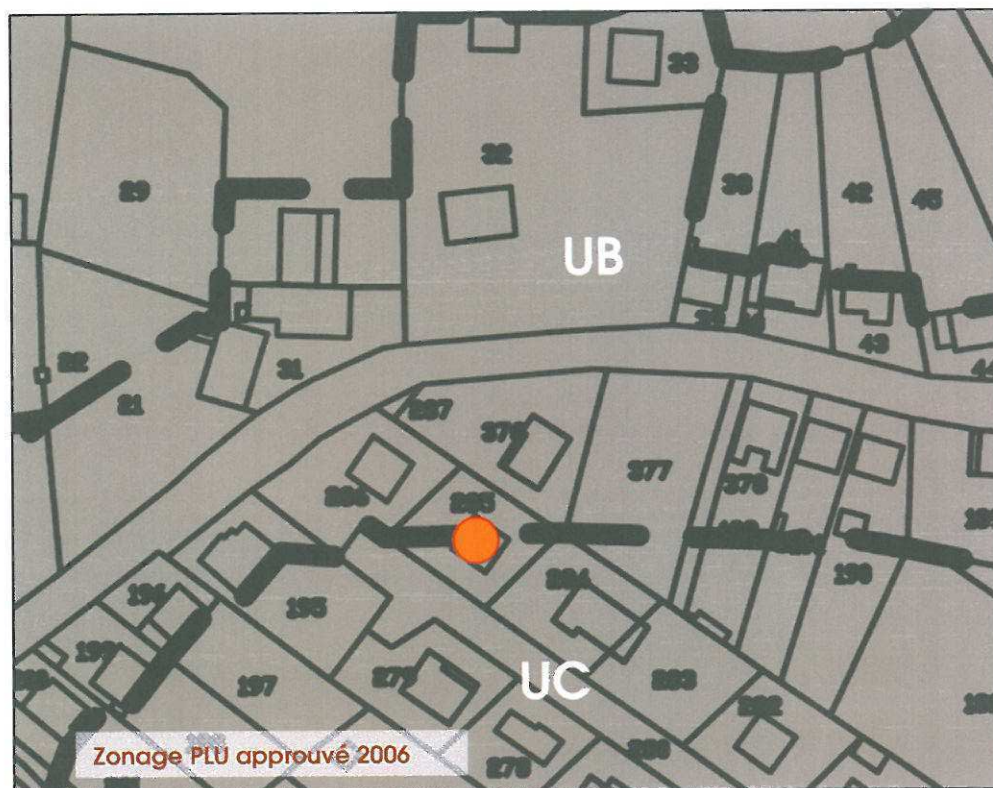
Superficie : 531 m²

Demande : Zonage actuel PLU : **UB** Zonage PLU souhaité : **UC**

Caractéristiques :

La demande consiste à rectifier une erreur matérielle. En effet, la parcelle BV 285 supportant une maison d'habitation, se trouve partagée entre deux zonages : UB et UC. Ces deux zones correspondent à des formes urbaines et architecturales différentes (ex : hauteur, COS,...)

Afin d'harmoniser le droit du sol sur la parcelle BV 285, il proposé de reclasser l'ensemble de la parcelle en zone UC.



Présentation

Parcelle : 409, 469

Section : BX – secteur Les Ardoisières

Superficie : 433, 293 m²

Demande :

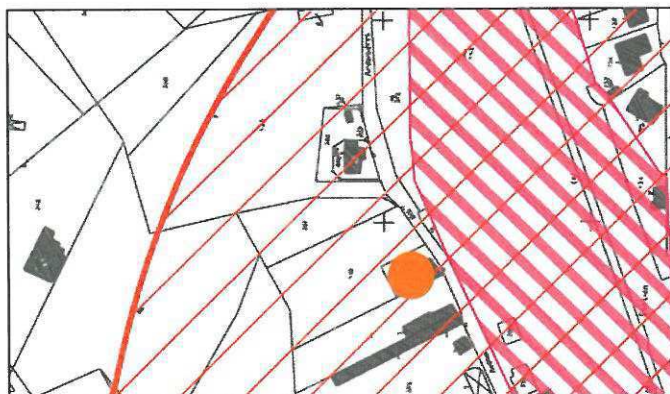
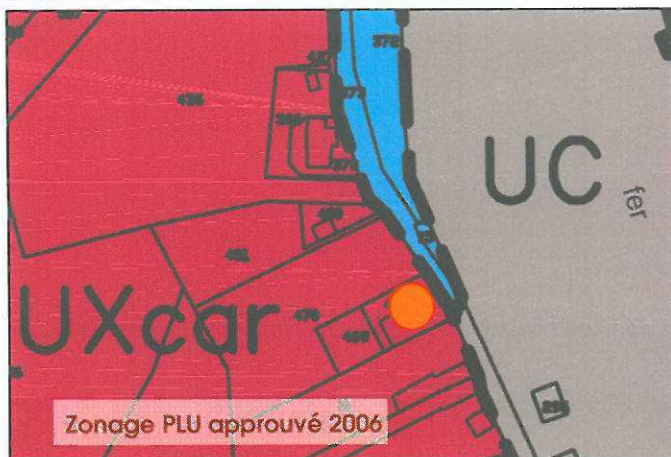
Zonage actuel PLU : **UXcar**

Zonage PLU souhaité : **UX g**

Caractéristiques :

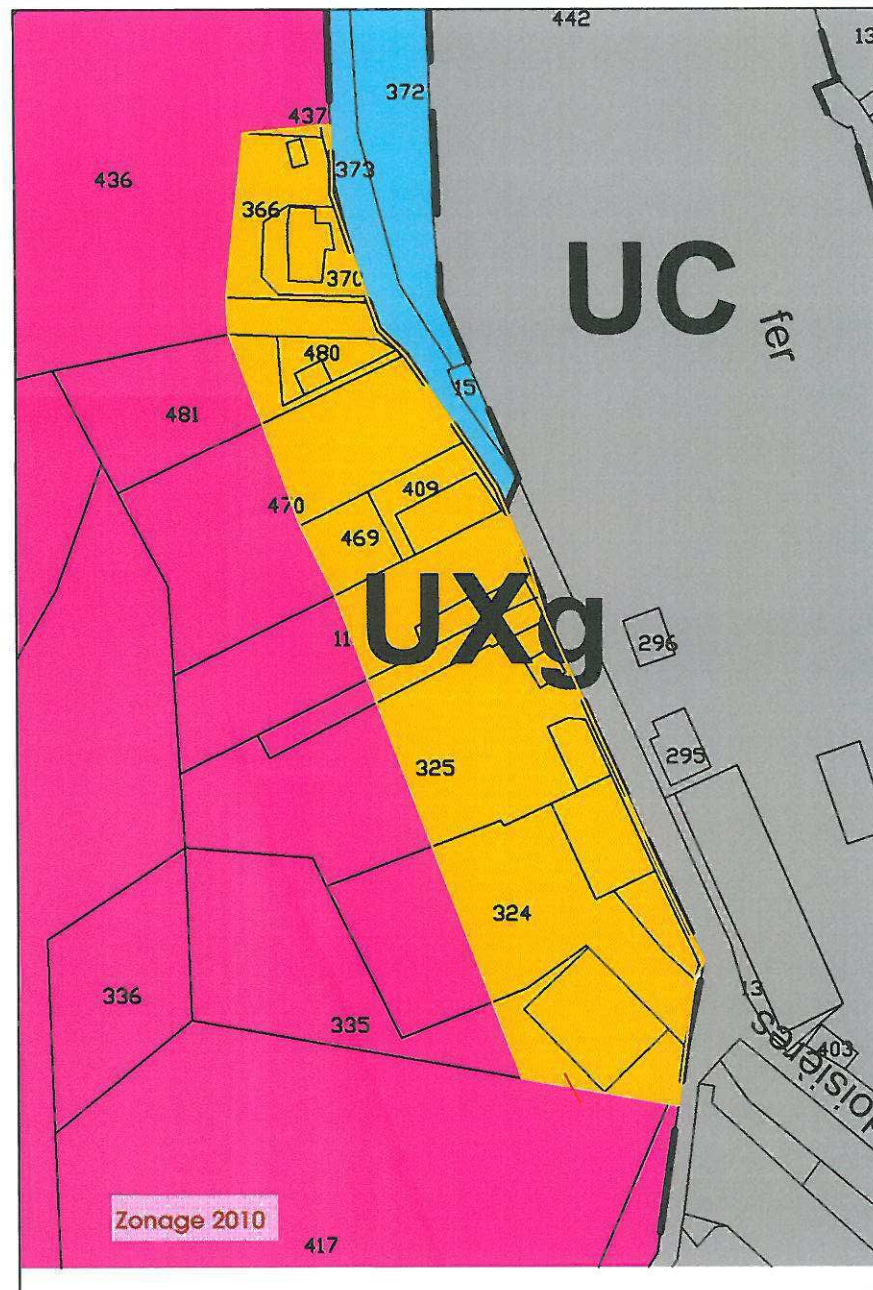
Ces parcelles sont actuellement occupées par une carrosserie le long de l'avenue des Ardoisières. Elles font l'objet d'un zonage UXcar, secteur spécifique de la zone Ux destiné à l'activité des Ardoisières.

Ces parcelles considérées et celles proches le long de l'avenue des Ardoisières n'ont pas de lien avec l'activité des ardoisières.



En raison de l'erreur matérielle d'appréciation, les parcelles (bande présentée en jaune, le long de l'avenue des ardoisières) peuvent faire l'objet d'un reclassement dans une nouvelle zone UXg, qui serait réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, comme la Zone UX

Ce secteur spécifique nécessite cependant une étude géotechnique des sols et sous-sols, indispensable avant toute installation. Le plan de zonage ainsi que le règlement de la zone UX sont modifiés (nouveau sous secteur Uxg)



Présentation

Parcelle : MONTAURAL

Section : BC

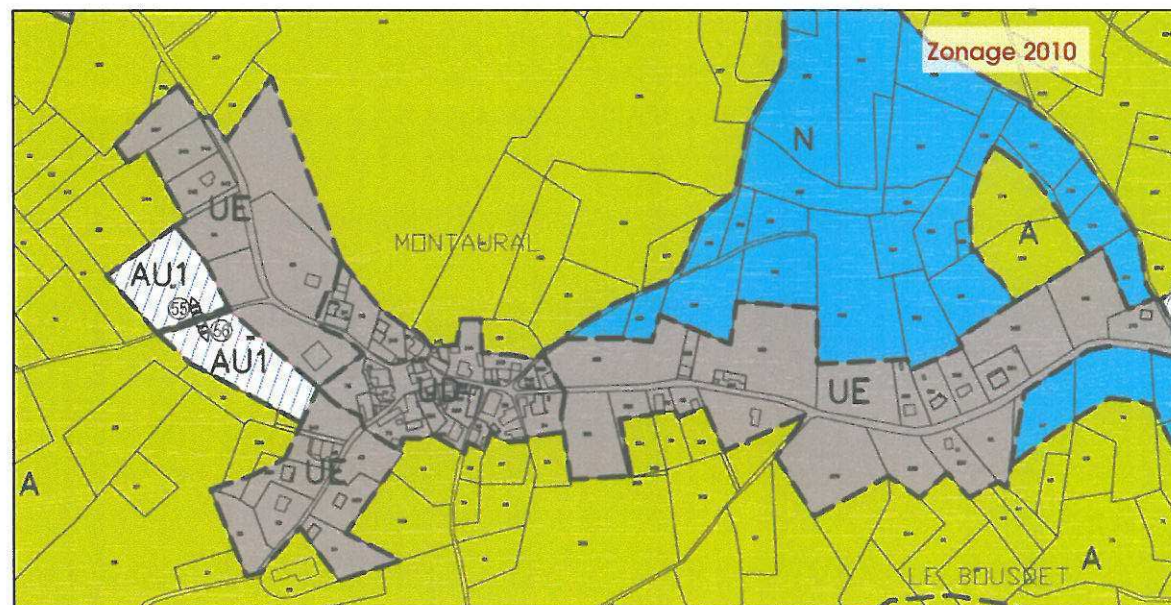
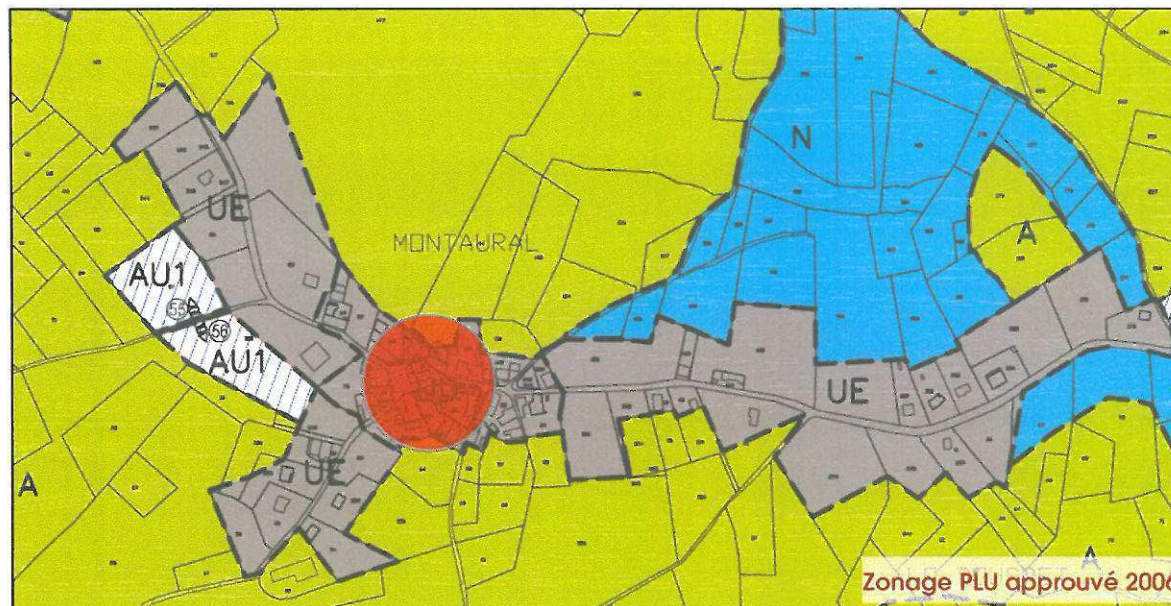
Demande : Zonage actuel PLU : UD

Zonage PLU souhaité : UE

Caractéristiques :

Erreur matérielle. Le hameau de Montaural ne présente pas un intérêt patrimonial. Il correspond à une urbanisation plus ou moins récente relevant dans les formes architecturales et urbaines des secteurs classés en zone UE

	Zone UD	Zone UE
Caractéristiques	Grand intérêt patrimonial	Habitations individuelles isolées
Art. 1 et 2	Idem	Idem
Art. 3 (Accès et Voirie)		chaussée et de plateforme plus large
Art. 4 (réseaux)	Câble possible en façade	
Art. 5 (foncier)	Idem	Idem
Art. 6 : emprise publique	3m de la limite	4 m de la limite
Art. 7 : limites séparatives	notion de bande de 16 m	
Art. 8 : implantation	Idem	Idem
Art. 9 (Emprise)	sans objet	< 20% de la surface du terrain
Art. 10 (Hauteur)	6 m	7 m
Art. 11 (Aspect extérieur)	Spécifiques	Commun
Art. 12 stationnement	Idem	Idem
Art. 13 Plantations	hauteur des haies = 1,6 m maxi	1 arbre pour 4 places de stationnement
Art. 14 : COS	sans objet	COS = 20 %



Après examen des remarques faites par les services de l'Etat, concernant ce secteur, il est décidé de le laisser en l'état, c'est-à-dire en zone UD.

Présentation

Parcelle : PUY MARLY

Section : BC

Demande :

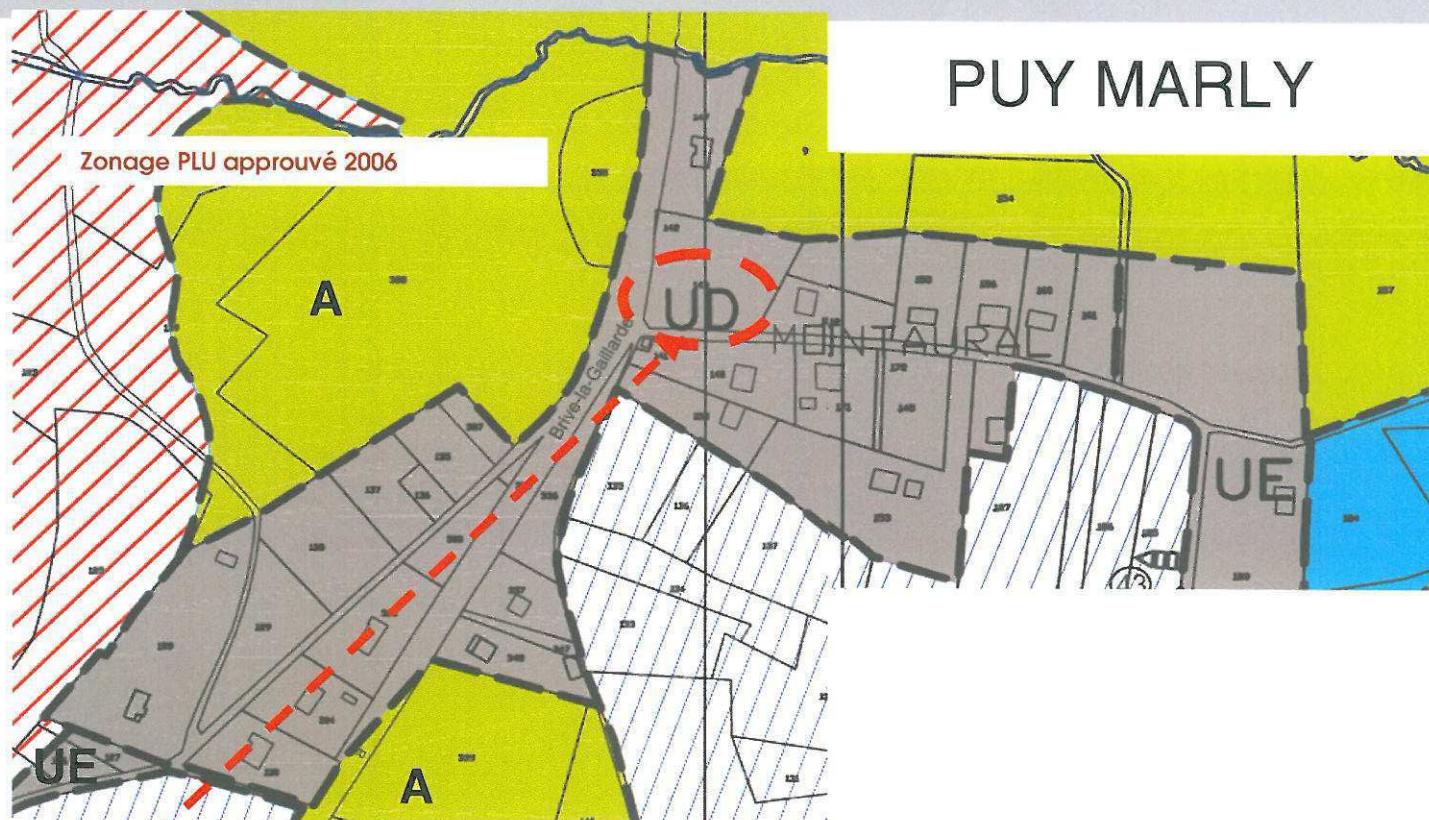
Zonage actuel PLU : UD

Zonage PLU souhaité : UE

Caractéristiques :

Erreur matérielle.

Le hameau de Puy MARLY ne présente pas un intérêt patrimonial. Il correspond à une urbanisation plus ou moins récente relevant dans les formes architecturales et urbaines des secteurs classés en zone UE



Proposition de zonage 2010

Changement du zonage UD en UE

Présentation

Parcelle : 4

Section : AH – Secteur LE CHEYRAL

Superficie : m²

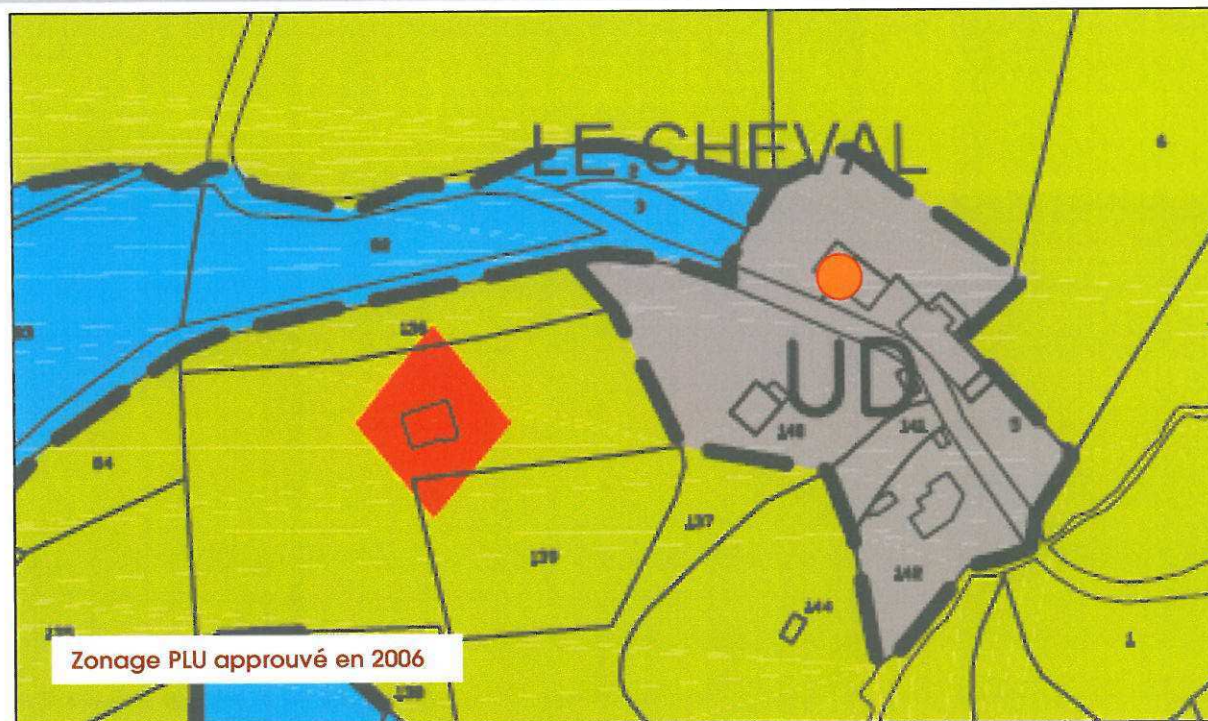
Demande :

Zonage actuel PLU : **UD**

Zonage PLU souhaité : A et UE

Caractéristiques :

Au Lieu dit LE CHEYRAL : Modification du zonage de la zone UD, liée à la présence d'une stabulation au Nord du secteur et à la présence d'habitations sans véritable attrait architectural.



Présentation

Parcelle : 388

Section : AV – Secteur Les Virolles

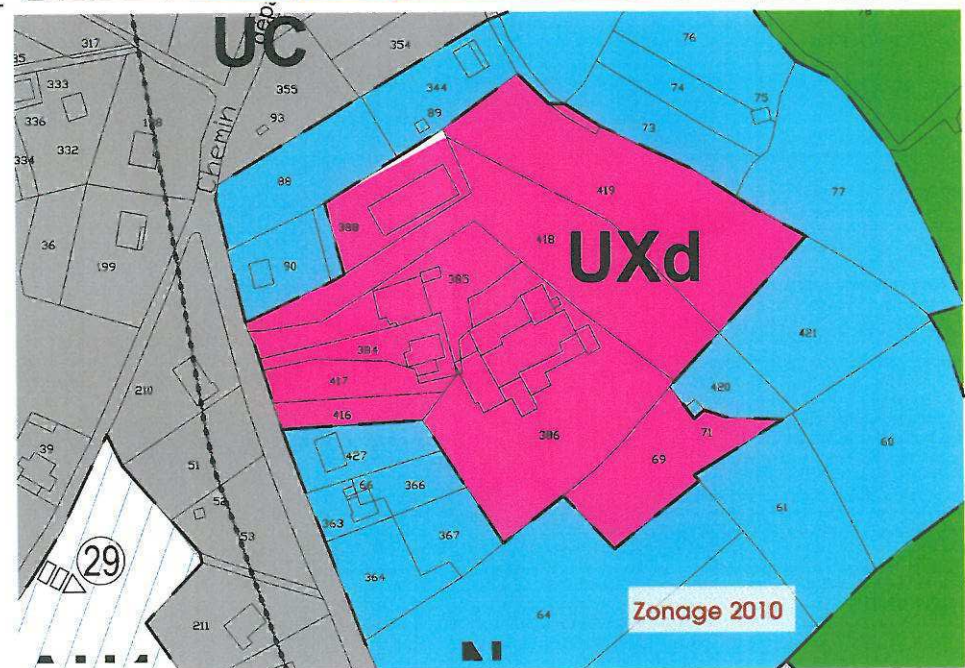
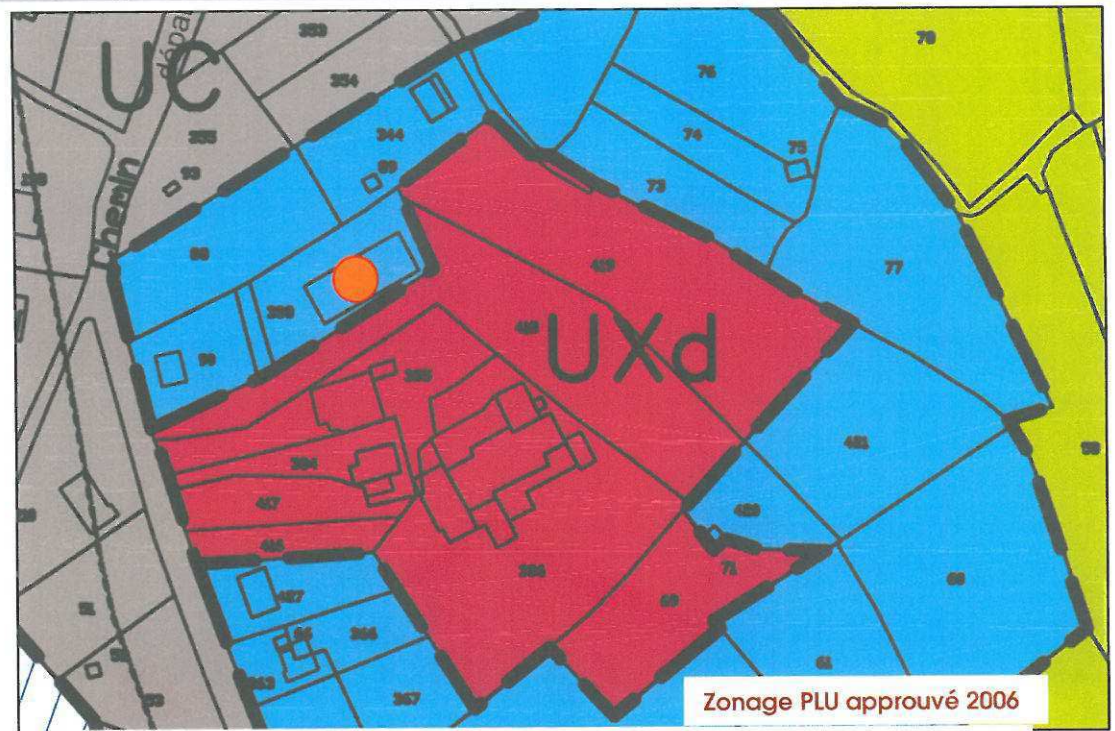
Superficie : m²

Demande : Zonage actuel PLU : **N** Zonage PLU souhaité : **UXd**

Caractéristiques :

Erreur matérielle.

Hangar construit lié à la scierie – Régularisation du zonage



Présentation

Parcelle : 11

Section : AM – Secteur La MEYRANIE

Superficie :m²

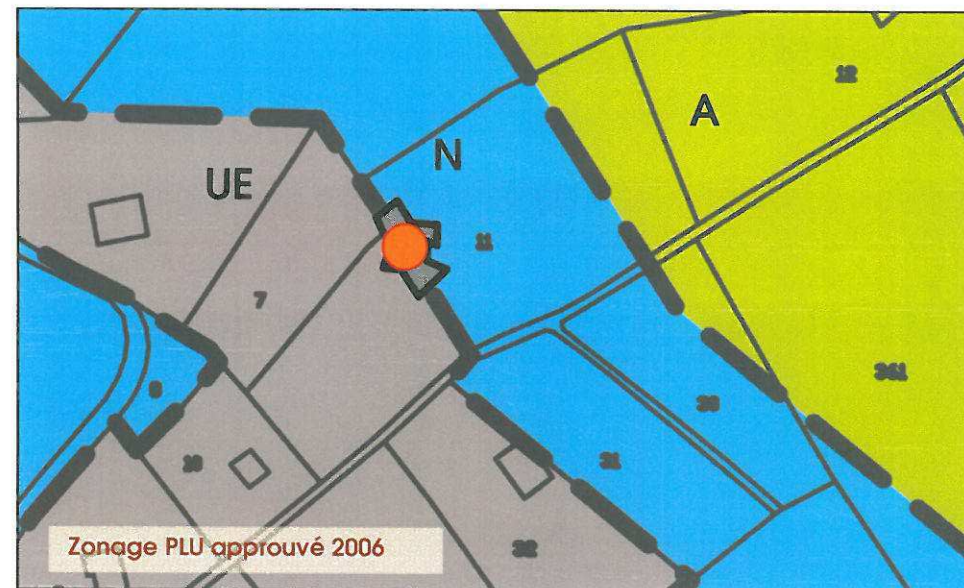
Demande : Zonage actuel PLU : **N** Zonage PLU souhaité : **UE**

Caractéristiques :

Erreur matérielle :

Régularisation suite à la construction d'une habitation pour un permis de construire accordé

La parcelle AM 11 sera reclassée en zone UE pour partie



Présentation

Demande : Adaptation du règlement au utilisation des « énergies renouvelables »

Caractéristiques :

A alinéa « Toitures » des articles 11, de toutes les zones Urbanisées (sauf UA) ou A Urbaniser (AU) est proposée la phrase suivante :

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

Présentation

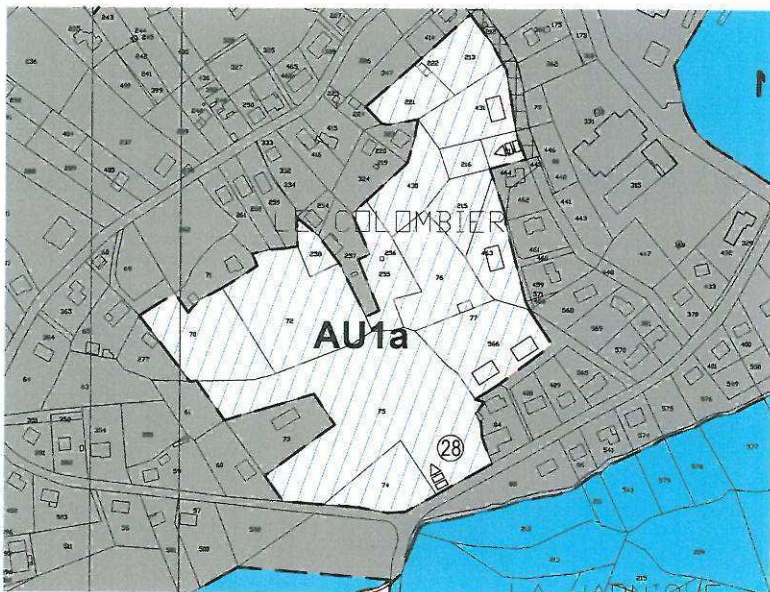
Demande : Adaptation de l'orientation d'aménagement qui concerne le secteur « Le Colombier » en zone AU1

Caractéristiques :

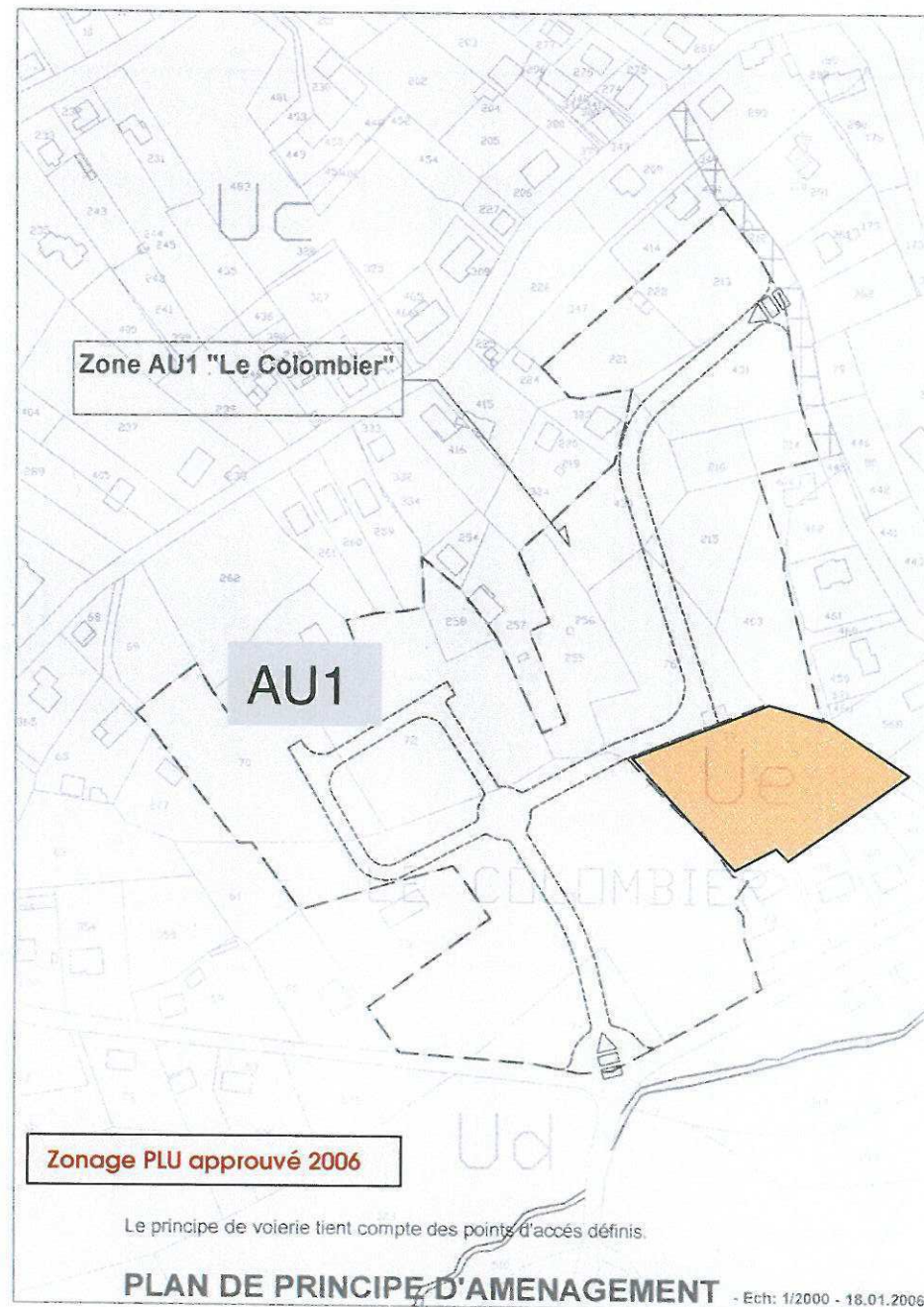
La planche 4 du plan de zonage précisée que la zone au Sud du secteur était en zone AU1, alors que l'orientation d'aménagement du secteur mentionnée zone Ue.

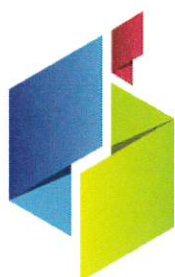
L'orientation d'aménagement reprend le plan de zonage :

- avec les maisons déjà construites
- la zone UE devient zone AU1
- l'accès à cette zone est possible au Sud et à l'Est



Orientation 2010



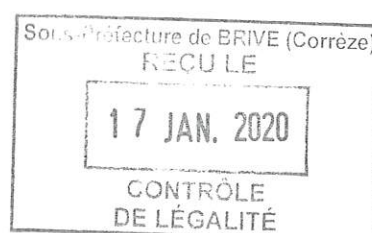


Groupe
DEJANTE INFERA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

ALLASSAC

Modification simplifiée n°2 du PLU

Notice de présentation

(Décembre 2019)

Sommaire

1	Cadre réglementaire	4
1.1	Historique du document	4
1.2	Nature des modifications envisagées	4
1.3	Compatibilité réglementaire	4
1.3.1	La procédure de modification simplifiée	4
1.3.2	Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU	6
2	Présentation du territoire communal	7
2.1	Allassac : site et situation	7
2.2	Présentation réglementaire	10
3	Point 1 : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone naturelle	14
3.1	Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme	14
3.1.1	Contexte	14
3.1.2	Contenu de la modification	15
3.2	Impact de la modification	20
3.2.1	Analyse au regard des inventaires écologiques	20
3.2.2	Analyse au regard de la Trame Verte et Bleue communale	22
4	Point 2 : Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole	33
4.1	Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme	33
4.1.1	Contexte	33
4.1.2	Contenu de la modification	33
4.2	Impact de la modification	41
5	Point 3 : Les extensions et annexes liées aux constructions à usage d'habitation	42
5.1	Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme	42
5.1.1	Contexte	42
5.1.2	Contenu de la modification	43
5.1	Impact de la modification	49
6	Conclusion	51

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU d'Allasac a été approuvé par le conseil municipal le 20 juillet 2006. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

- La révision simplifiée n°1 approuvée le 23 septembre 2010 ;
- 4 mises à jour du PLU (2011, 2012, 2013 et 2014) annexant des arrêtés préfectoraux ou faisant évoluer les servitudes d'utilité publique.

Par arrêté du maire du 5 juin 2019, la commune d'Allasac a prescrit la modification simplifiée n°2 de son PLU.

Une révision générale du PLU a été lancée en 2016 et est en cours d'élaboration.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification simplifiée doit permettre de prendre en compte les évolutions législatives issues de trois lois/décrets :

- La possibilité de réaliser des constructions nécessaires à 'exploitation agricole en zone N (Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche) ;
- La possibilité d'autoriser les constructions et installations liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole des CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole) (Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) ;
- La possibilité d'autoriser les extensions des habitations présentes en zone A et N du PLU (loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt), ainsi que leurs annexes (loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron).

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée »

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. En somme, cette évaluation environnementale est développée au travers de la présente notice de présentation.

Article R.104-8 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

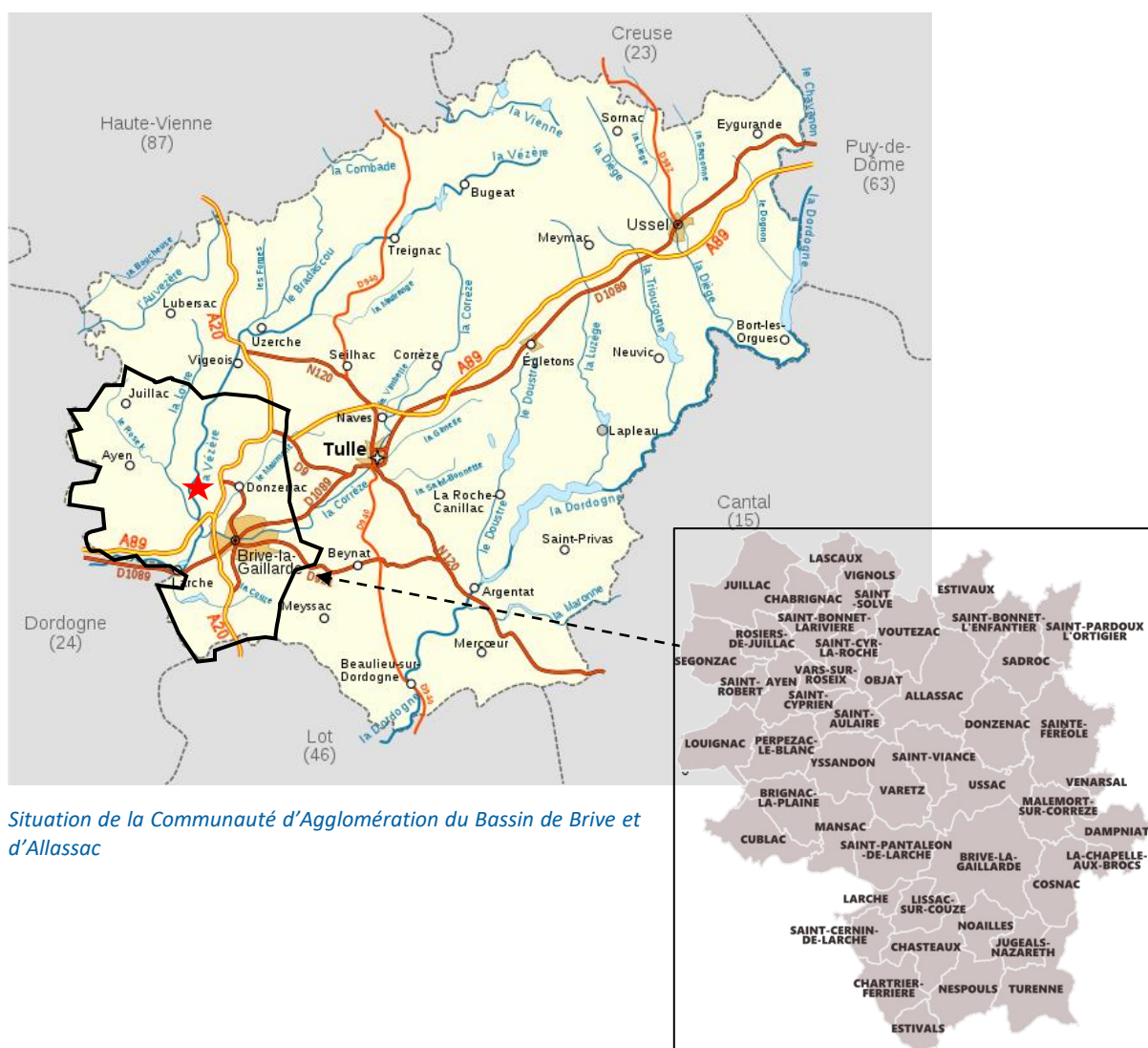
2 Présentation du territoire communal

2.1 Allasac : site et situation

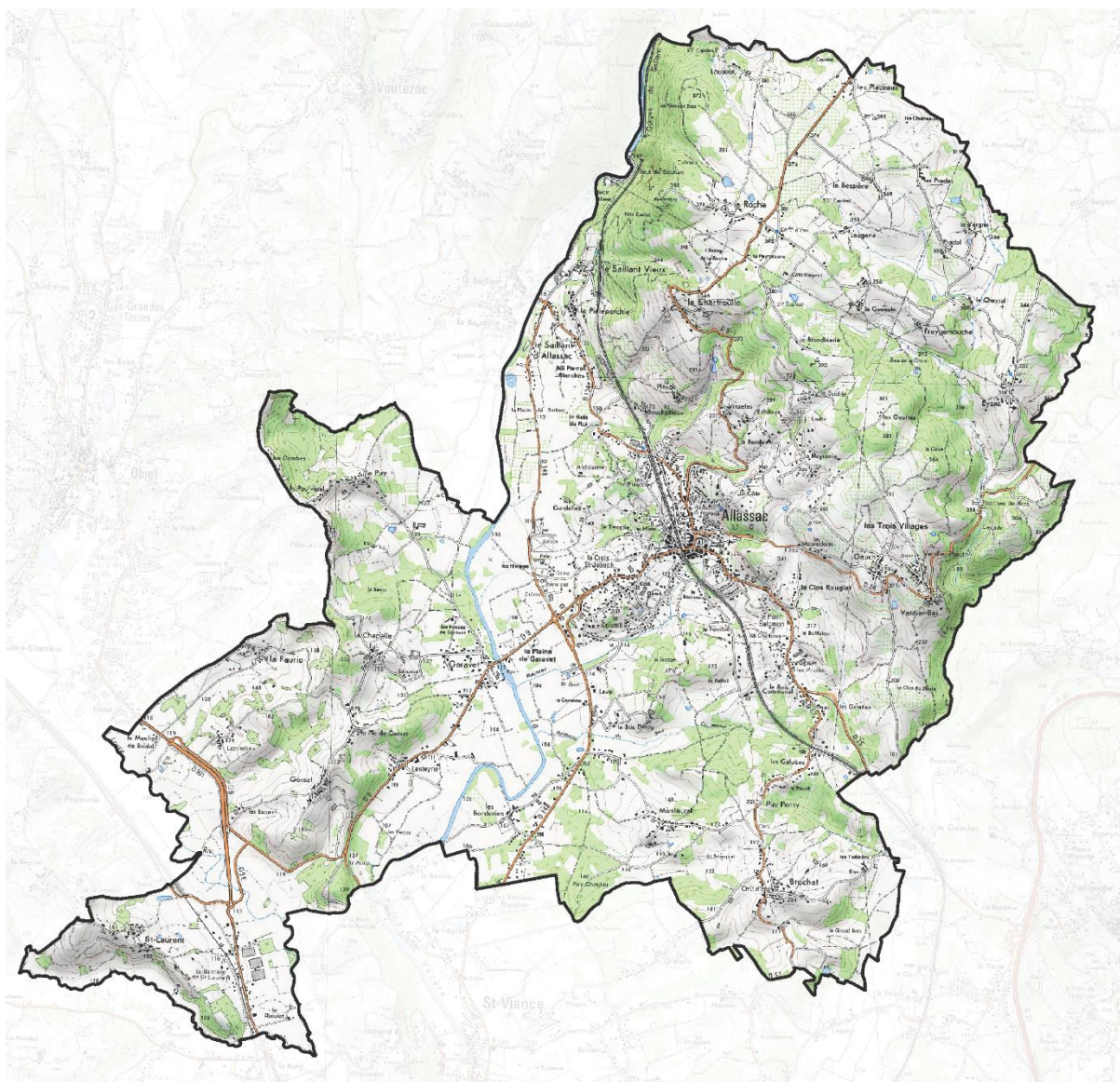
La commune d'Allasac se situe dans le quart Sud-Ouest du département de la Corrèze.

Administrativement, elle est chef-lieu du canton qui se compose désormais de 12 communes (Allasac, Donzenac, Estivaux, Orgnac-sur-Vézère, Perpezac-le-Noir, Sadroc, Saint-Bonnet-l'Enfantier, Saint-Pardoux-l'Ortigier, Saint-Viance, Sainte-Féréole, Troche et Vigéois).

La commune d'Allasac fait également partie intégrante de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive qui résulte de la fusion au 1^{er} janvier 2014 de la communauté d'Agglomération de Brive avec les Communautés de Communes de Juillac-Loyre- Auvézère, du Pays de l'Yssandonnais, des Portes du Causse, Vézère-Causse, ainsi que quatre des six communes de la Communauté de Communes des trois A : A20, A89 et Avenir et les communes isolées d'Ayen et Segonzac. Ce nouvel ensemble compte désormais 48 communes représentant environ 107 000 habitants sur un territoire de plus de 80 000 hectares.



Situation de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et d'Allasac



Carte IGN de la commune d'Allasac

Elle bénéficie d'une position géographique privilégiée, à proximité du pôle urbain de Brive et d'un réseau de voies de communications dense. En effet, elle est proche de l'autoroute A20 avec une entrée sortie située sur la commune voisine de Donzenac. Un réseau de routes départementales traverse également le territoire communal :

- La RD 901 traversant la commune à l'Ouest, entre Objat et Varetz ;
- La RD 9 reliant le centre d'Allasac à Estivaux au Nord ;
- La RD 25 reliant le centre d'Allasac à Donzenac à l'Est ;
- La RD 148 au Sud en venant de Saint-Viance ;
- La RD 17 à l'Ouest, en direction de Saint-Aulaire ;
- La RD 34 reliant le centre d'Allasac à Sadroc ;
- La RD 134 reliant le centre d'Allasac à Voutezac en passant par le Saillant ;
- La RD 9E reliant la RD 901 à la RD 9, au niveau de Saint-Laurent ;
- La RD 9E1 reliant la RD 9 à Saint-Viance en passant par le Pont de la Bastide ;
- La RD 57 reliant la RD 25 à Saint-Viance en passant par Brochat.

La commune d’Allasac s’étend sur un territoire de 3 901 hectares, accueillant une population de plus de 3 900 habitants au 1^{er} janvier 2016 ; affichant ainsi une augmentation continue de sa population depuis 1999, avec plus de 530 habitants supplémentaires en l’espace de 17 ans.

2.2 Présentation réglementaire

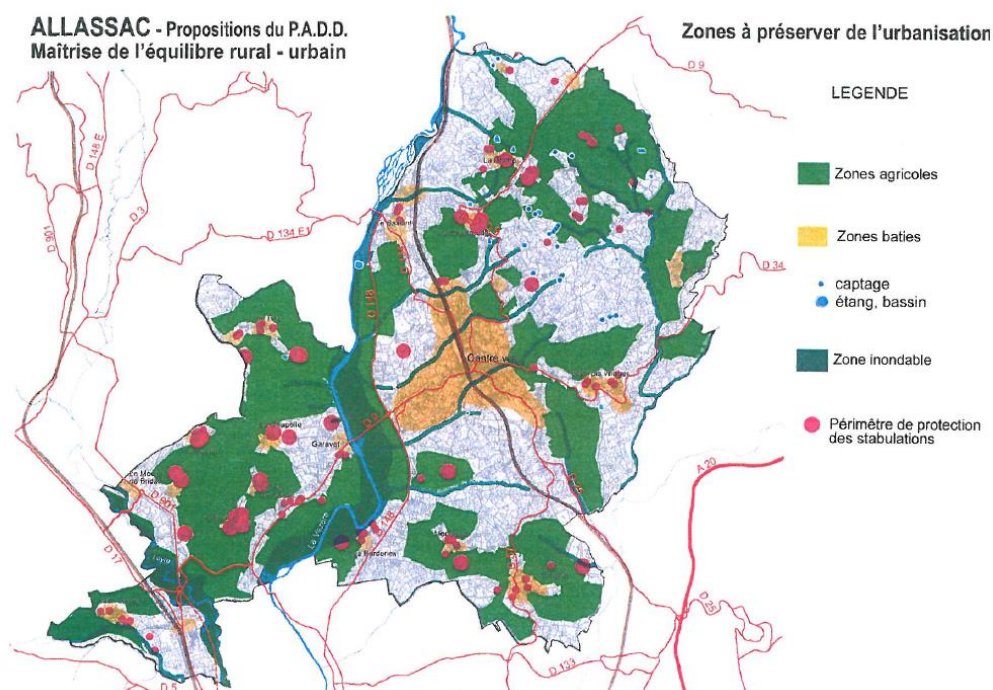
... au niveau du PLU de 2006 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Allasac s'organisait autour de quatre grands principes qui ont permis de définir les grands enjeux de territoire. Depuis 2006, certains objectifs et orientations ont évolué. Ces évolutions seront intégrés dans le cadre de la révision générale du PLU

Principe 1 : Maitrise de l'équilibre rural et urbain :

Objectifs : Allasac entend assumer un développement équilibré, conservant ses paysages et ses équilibres

- La commune s'engage à :
 - Une gestion équilibrée des différents espaces ;
 - Maintenir une adéquation entre le nombre d'habitants et la capacité d'accueil des équipements publics, des réseaux et des services (marchands et non marchands).
- Cibler certains terrains appropriés pour y concevoir une extension de la zone urbaine et élargir la typologie de l'habitat disponible :
 - En contigüité de noyaux urbains constitués ;
 - Desservis par les réseaux, ou aisément desservables ;
 - Reliables au centre-ville.
- Conforter la densité du centre-ville et inciter à la rénovation des logements ;
- Inciter à la réhabilitation des logements vacants et à urbaniser les secteurs vacants dans l'emprise du centre-ville ;
- Penser l'urbanisation de la commune dans un souci constant de préservation d'un équilibre entre le rural et l'urbain, afin que les secteurs destinés à l'urbanisation empiètent le moins possible sur ceux ayant une vocation agricole ;
- Définir des secteurs propres à la réalisation d'unités d'hébergement touristique, en s'insérant dans le projet de la CAB.

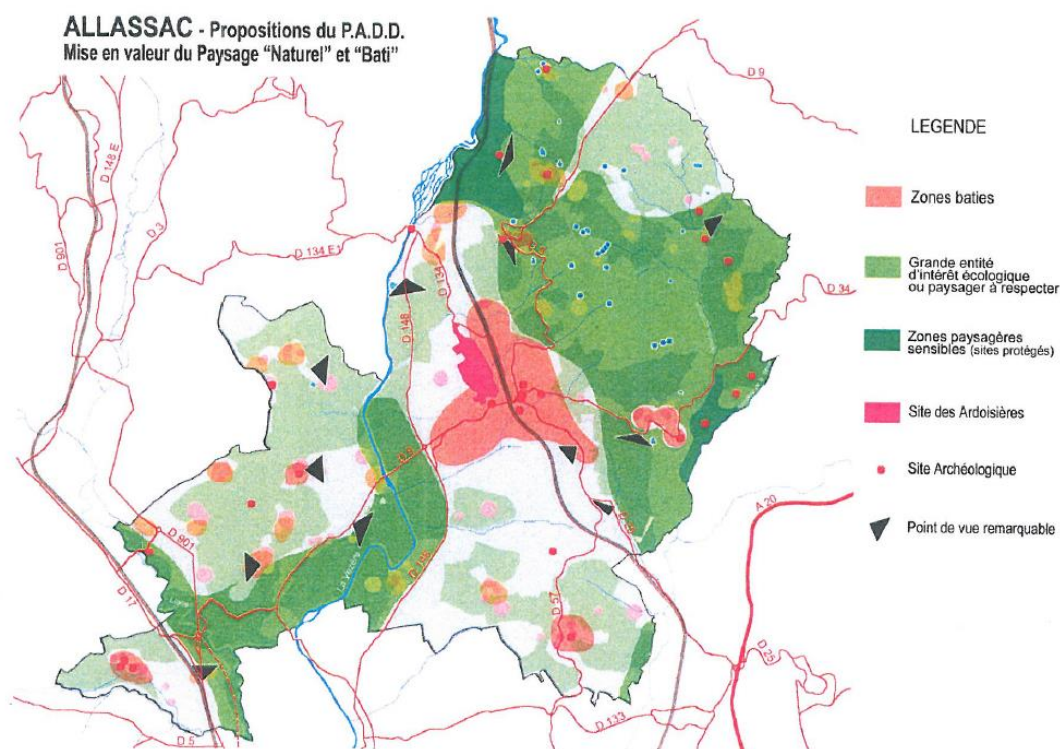


Cartographie du PADD – Schéma Maitrise de l'équilibre rural-urbain (source : Dossier de PLU Allasac)

Principe 2 : Mise en valeur du patrimoine « naturel » et bâti :

Objectifs : Respect des zones naturelles et de certains ensembles boisés, à la fois en raison de leurs qualités intrinsèques et de leur richesse et en raison de la valeur paysagère qu'ils représentent à la dimension de l'agglomération et du pays.

- Préserver et conforter les espaces « naturels » constituant un éco-paysage, d'une grande valeur environnementale ;
- Préserver réglementairement certains ensembles bâtis remarquables, en ville, dans les villages ou à l'écart ;



Cartographie du PADD – Schéma Mise en valeur du paysage « naturel » et « bâti » (source : Dossier de PLU Allasac)

ALLASSAC - Propositions du P.A.D.D.
Mise en valeur du Patrimoine "Naturel" et bâti

"Petit" Patrimoine



Principe 3 : Développement économique :

Objectifs : Allassac souhaite préserver les espaces agricoles exploités, conforter le commerce et l'artisanat et tirer le meilleur parti de la présence de l'appareil routier et autoroutier pour confirmer un pôle d'activités, en soignant son intégration tant en terme d'impacts (accès, abords, perception, ...) qu'en terme d'usage. Enfin Allassac entend favoriser le développement de l'activité touristique.

a) L'Agriculture

Identifier clairement les secteurs les plus favorables et contribuer à y éviter tout conflit d'usage en les préservant de toute pression urbaine.

b) Le commerce, l'artisanat, les PME

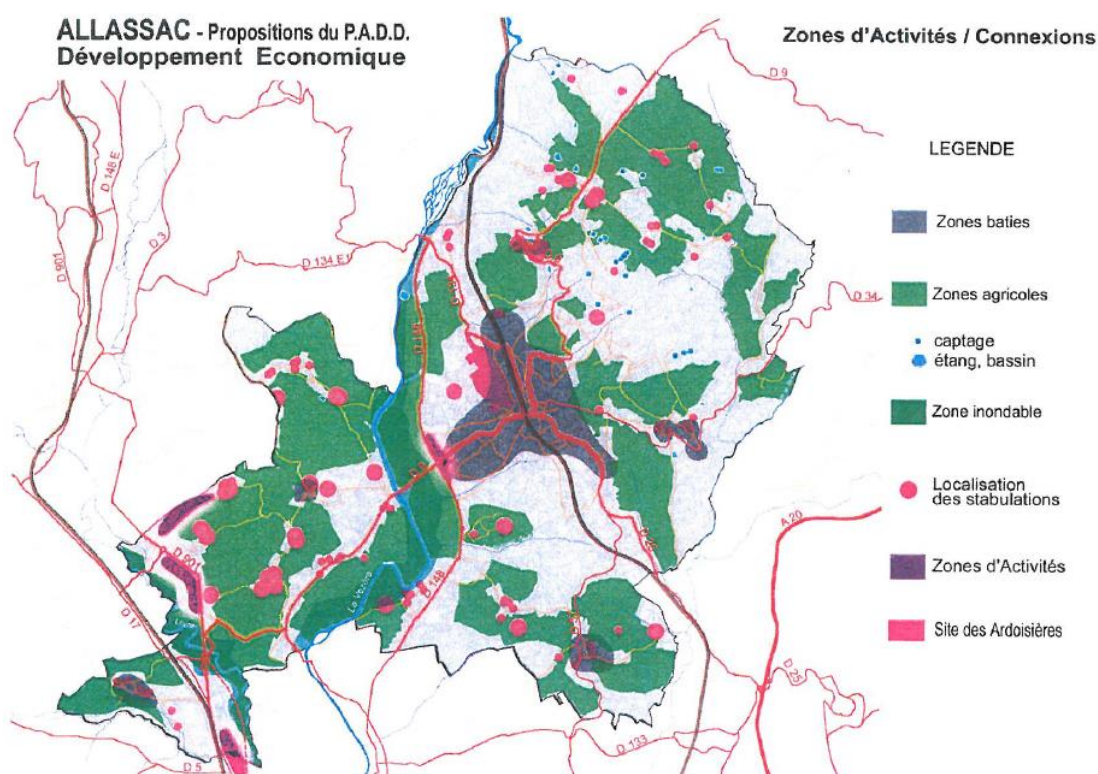
Conforter le secteur commercial pour améliorer le service rendu et contrebalancer l'attraction des centres commerciaux.

Poursuivre l'équipement des zones des Rivières et de Saint Laurent, confirmer en zones d'activités les sites des anciens abattoirs, de l'ancienne usine de carbure, de la scierie et créer les conditions pour la protection des ardoisières.

Créer une zone d'activités économiques au bord de la RD 901 dans le secteur de Bridal, en complément de celles existantes sur le territoire intercommunal, pouvant intéresser tout particulièrement les activités liées à la transformation des produits agricoles.

c) Le tourisme

Développer les capacités d'hébergement : hôtellerie, restauration, camping, et secteurs susceptibles d'accueillir des gîtes de tourisme.

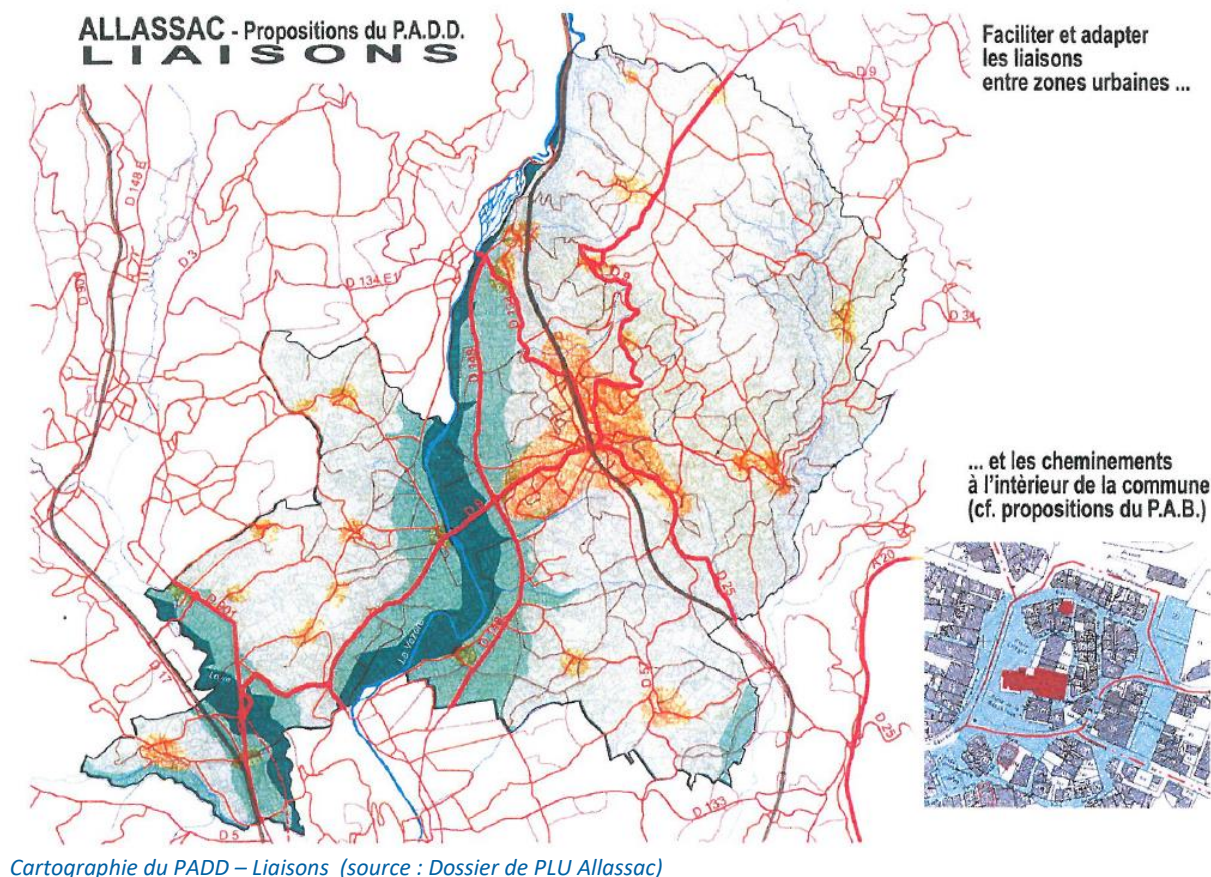


Cartographie du PADD – Développement économique (source : Dossier de PLU Allassac)

Principe 4 : Liaisons :

Objectifs : Définition et aménagement d'un réseau de liaisons cohérentes à l'intérieur du centre-ville, entre le centre-ville et les secteurs d'habitat, entre la ville et les espaces « naturels », de même qu'entre le centre d'Allassac et le cœur de l'agglomération briviste.

- Définir les aménagements futurs de telle sorte qu'ils facilitent les déplacements, à l'intérieur de la commune, autrement qu'au moyen de véhicules automobiles ;
- Créer un réseau de cheminement doux, reliés aux chemins de randonnée, permettant d'aller depuis les secteurs urbains de la commune vers les zones « naturelles » et à la découverte des éléments du patrimoine ;
- Instituer un projet de desserte, assurant de bonnes communications entre Allassac et Brive (en augmentant et en adaptant les liaisons, peut-être en tirant partie de l'existence d'une gare) ;
- Instaurer peut-être sur la commune un système de transports « à la carte », à l'intérieur de la zone urbaine du centre-ville et entre celle-ci et les principaux pôles d'intérêt de la commune (en veillant tout particulièrement à faciliter l'accès au centre-ville pour les habitants des villages éloignés et pénalisés par la topographie).



3 Point 1 : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone naturelle

3.1 Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme

3.1.1 Contexte

La commune d'Allasac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juillet 2006, révisé de manière simplifiée le 23 septembre 2010 et mis à jour à quatre reprises (2011, 2012, 2013 et 2014).

Suite aux évolutions législatives issues du Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, la commune d'Allasac souhaite apporter des ajustements à son PLU.

Cette loi a modifié l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous la désignation R.151-25 du Code de l'Urbanisme) concernant :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Actuellement, seule la zone agricole autorise ce genre de constructions dans le PLU d'Allasac. Ainsi, les élus souhaitent élargir cette possibilité à la zone naturelle.

Les modifications ainsi apportées au PLU d'Allasac portent exclusivement sur le règlement écrit de la zone naturelle.

De plus, les articles N 10 et N 11 sont également complétés par des règles adaptées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

3.1.2 Contenu de la modification

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU d'Allasac : les modifications de règles sont portées en surlignage jaune.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (AVANT modification)

Ne sont admis, sous condition, que :

- **Dans le secteur Na**

Les constructions et aménagements à condition d'être dédiés à la pratique sportive (tels qu'aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance).

- **Dans le secteur Nb**

Les équipements divers à condition d'être dédiés aux activités de nature et de découverte, comme le sport équestre, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

- **Dans le secteur Nc**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion des cimetières.

- **Dans le secteur Nf**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des stations d'épuration.
au lieu-dit le Rioulet, les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

En dehors de ces secteurs, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON, et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, pourra être acceptée, à condition que l'ensemble ne présente pas, après travaux, une SHON supérieure à 250 m².

Dans le secteur Ni, concerné par le risque « inondation », sont admis, sous conditions, certains travaux visés dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Au lieu-dit Champ de Vergnes, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (APRES modification)

Ne sont admis, sous condition, que :

- **Dans le secteur Na**

Les constructions et aménagements à condition d'être dédiés à la pratique sportive (tels qu'aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance).

- **Dans le secteur Nb**

Les équipements divers à condition d'être dédiés aux activités de nature et de découverte, comme le sport équestre, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

- **Dans le secteur Nc**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion des cimetières.

- **Dans le secteur Nf**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des stations d'épuration.

au lieu-dit le Rioulet, les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

En dehors de ces secteurs, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON, et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, pourra être acceptée, à condition que l'ensemble ne présente pas, après travaux, une SHON supérieure à 250 m².

Dans la zone N uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les extensions) sont autorisées, à condition de s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet, bâti agricole existant, ...) sans porter atteinte à la silhouette des hameaux traditionnels.

Dans le secteur Ni, concerné par le risque « inondation », sont admis, sous conditions, certains travaux visés dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Au lieu-dit Champ de Vergnes, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

Article N 10 – Hauteur des constructions (AVANT modification)

Dans les secteurs où des constructions nouvelles sont autorisés, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité en relation avec le caractère de la zone (exploitation forestière notamment),
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article N 10 – Hauteur des constructions (APRES modification)

Dans les secteurs où des constructions nouvelles sont autorisés, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale est majorée à 12 m pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité en relation avec le caractère de la zone (exploitation agricole ou forestière notamment),
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article N 11 – Aspect extérieur (AVANT modification)

1 – Façades et toitures. Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

En cas de réhabilitation,

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes, la teinte des joints sera choisie parmi celles de la palette déposée en mairie,

Les ouvertures, en façade sur le domaine public, doivent conserver et, le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies d'origine,

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

2 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Les clôtures en façade sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur banquette de 0,60 mètres de hauteur, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dans une des teintes de la palette, surmonté ou non d'un appareil à claire-voie de 1,20 mètres maximum et doublé ou non d'une haie vive.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, la couleur de l'enduit sera choisie en fonction de celle de la construction.

En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, on respectera la hauteur initiale.

Article N 11 – Aspect extérieur (APRES modification)

1 – Façades et toitures. Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

Pour les bâtiments agricoles, les façades seront :

- Si elles sont en parpaings, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette,
- Si elles sont en bardage métallique, celui-ci sera laqué dans l'une des teintes de la palette,
- Si elles sont en bois (ou en dérivé de bois), celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

En cas de réhabilitation,

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes, la teinte des joints sera choisie parmi celles de la palette déposée en mairie,

Les ouvertures, en façade sur le domaine public, doivent conserver et, le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies d'origine,

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

2 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Les clôtures en façade sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur banquette de 0,60 mètres de hauteur, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dans une des teintes de la palette, surmonté ou non d'un appareil à claire-voie de 1,20 mètres maximum et doublé ou non d'une haie vive.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, la couleur de l'enduit sera choisie en fonction de celle de la construction.

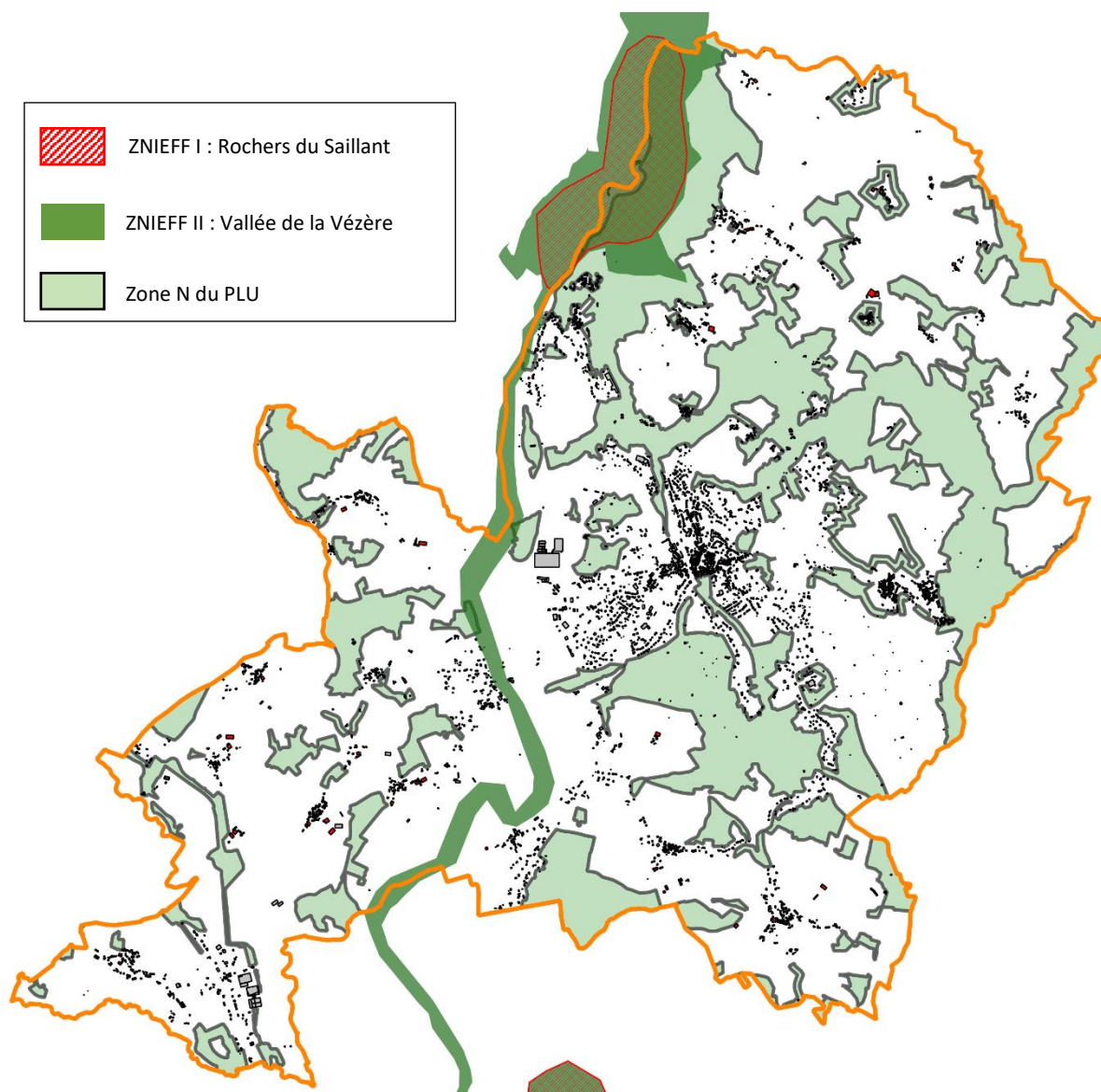
En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, on respectera la hauteur initiale.

3.2 Impact de la modification

3.2.1 Analyse au regard des inventaires écologiques

La commune d'Allassac est concernée par deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :

- Une ZNIEFF de Type I : Rochers du Saillant (Vallée de la Vézère) ;
- Une ZNIEFF de Type II : Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale (19/24)

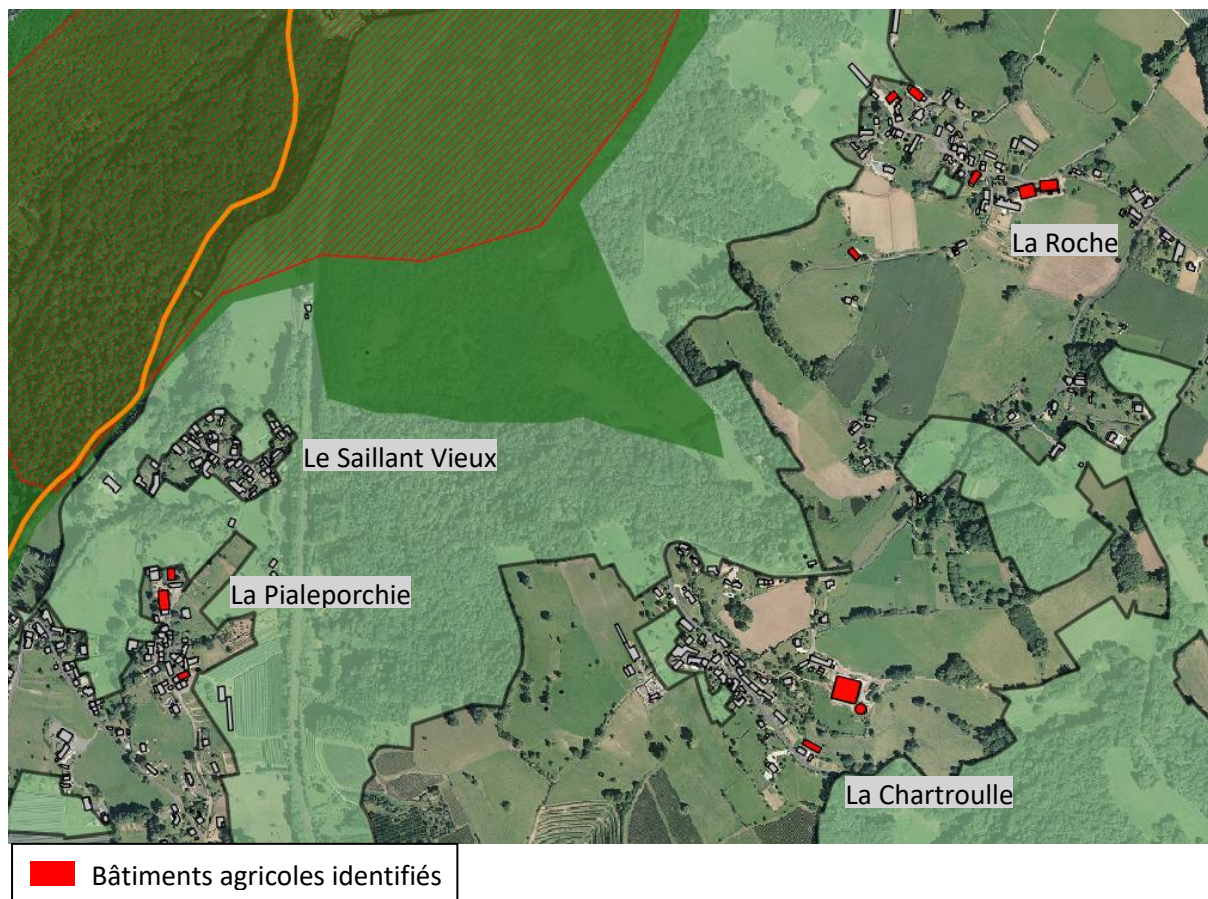


Situation des zones N par rapport aux ZNIEFF

Ces zones concernent principalement la partie Nord de la commune, en amont de la Vézère. On constate que les exploitations identifiées ne sont pas en zone N sur ces secteurs mais que des bâtiments agricoles sont relativement proches de cette zone. On pourrait donc imaginer que des bâtiments s'implantent en zone N à proximité des constructions existantes.

Pour autant la règle définie oblige les futures constructions et installations agricoles à s'implanter en zone N à condition de s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet, bâti agricole existant, ...) sans porter atteinte à la silhouette des hameaux traditionnels. En tout état de cause, aucun bâtiment agricole n'est présent au sein des ZNIEFF identifiées.

La présente modification simplifiée n'aura donc pas d'incidences notables sur ces espaces.

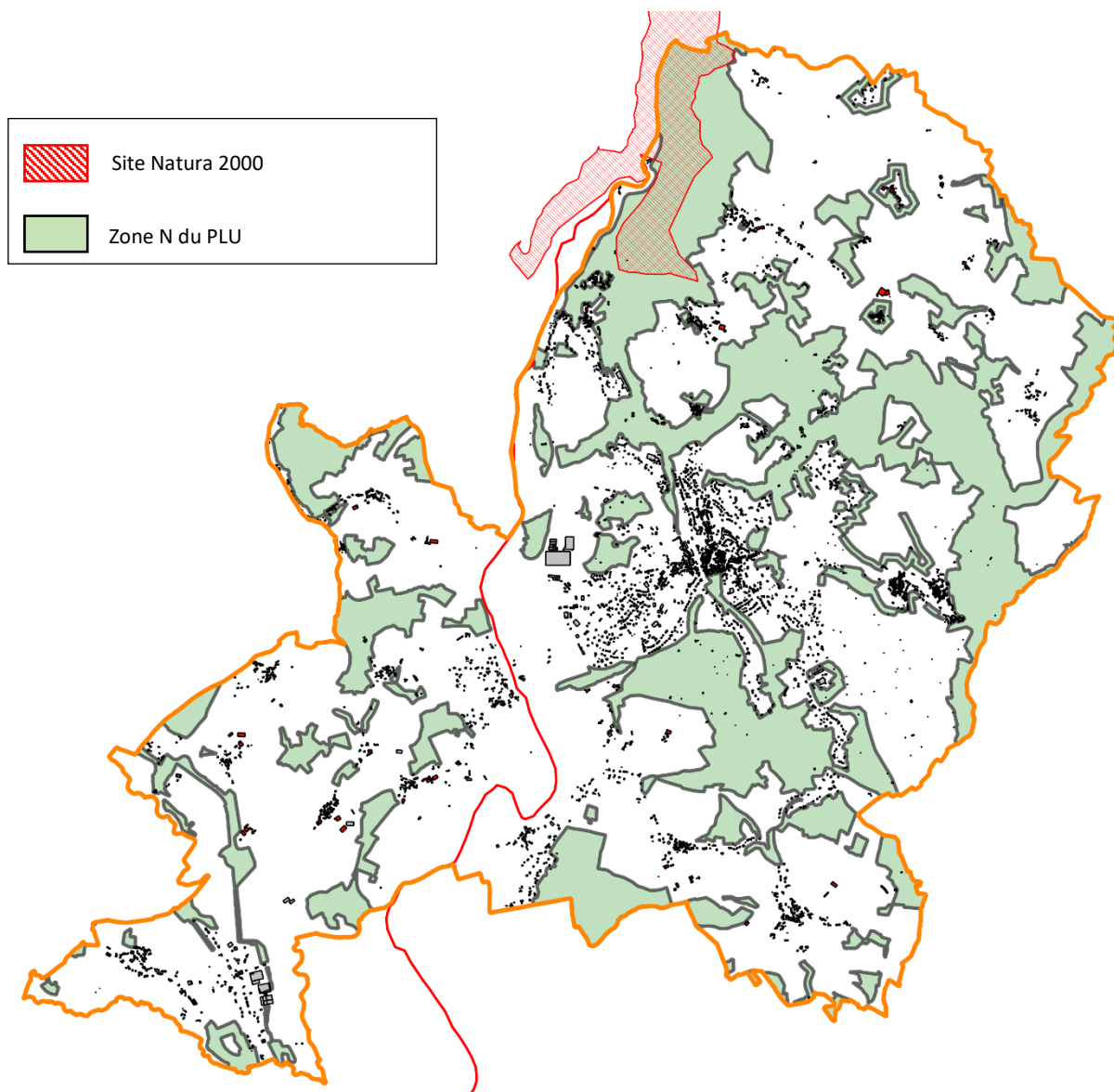


Zoom sur les secteurs du Saillant Vieux, la Pialeporchie, la Roche et la Chartrouille

La commune d'Allasac est également concernée par un site Natura 2000. Il s'agit de la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) de la Vallée de la Vézère à la limite départementale 19/24.

Bien qu'anthropisé au niveau de la rivière (Barrage du Saillant) et traversé par une voie ferrée (Paris-Toulouse), ce site est encore très sauvage. C'est un axe important pour le retour du saumon après franchissement du barrage du Saillant.

Le site Natura 2000 reprend globalement le même périmètre que la ZNIEFF I vue précédemment. Ainsi, l'implantation d'un bâtiment agricole ne pourra pas être réalisé au sein du site Natura 2000 en zone N, puisqu'aucun siège d'exploitation ni même aucun bâtiment n'est présent.



Situation des zones N par rapport au site Natura 2000

3.2.2 Analyse au regard de la Trame Verte et Bleue communale

L'analyse de la Trame Verte et Bleue communale a été réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU d'Allasac.

La déclinaison communale de la Trame verte et bleue reprend donc des éléments du SRCE Limousin, du SCOT Sud Corrèze mais également des éléments locaux, identifiés à partir des prospections de terrain et des connaissances des élus et habitants de la commune.

Les deux sous-trames composantes de la trame bleue se superposent bien du fait des zones humides connectées aux cours d'eau. Il en résulte une trame bleue centrée sur les cours d'eau. Il ressort néanmoins que cette trame tend à être fragilisée en certains points, notamment au niveau des ruptures de continuité sur les cours d'eau et à proximité des zones urbanisées.

La trame verte est centrée sur les milieux boisés et bocagers. Il ressort néanmoins que cette trame tend à être fragilisée en certains points : secteurs se situant à proximité du centre-ville d'Allasac et des hameaux et les corridors plus étroits ou encore les routes les plus fréquentées.

Dans l'ensemble, la commune d'Allasac est constituée d'espaces naturels bien conservés et assez bien connectés même si l'urbanisation a eu tendance, par le passé, à les morceler. De nombreux éléments sont gérés par les activités agricoles, ce qui témoigne de la dynamique de ce secteur sur le territoire et de l'importance d'en maintenir les pratiques.

Les corridors et réservoirs de biodiversité identifiés serviront de base à la définition et à l'ajustement des futures zones de projet.

Les connexions avec les communes voisines ont également été étudiées.

Les corridors écologiques présentés sur la carte suivante correspondent, en certains points, avec des zones de passage de petits et grands animaux (chevreuils, sangliers, ...). C'est un élément de vérification et de validation.

Ces zones de passages, lorsqu'elles traversent des routes fréquentées, sont potentiellement des lieux d'écrasement pour la faune. Les routes départementales D148, D9 et D25 sont des axes de circulation importants dans la commune et sont donc considérés comme des obstacles. Trois zones nous ont été indiquées : une sur la D25, au sud de la commune, une deuxième sur une route communale vers le lieu-dit La Chartoulle et une troisième au niveau de la voie ferrée, au nord du centre-ville.

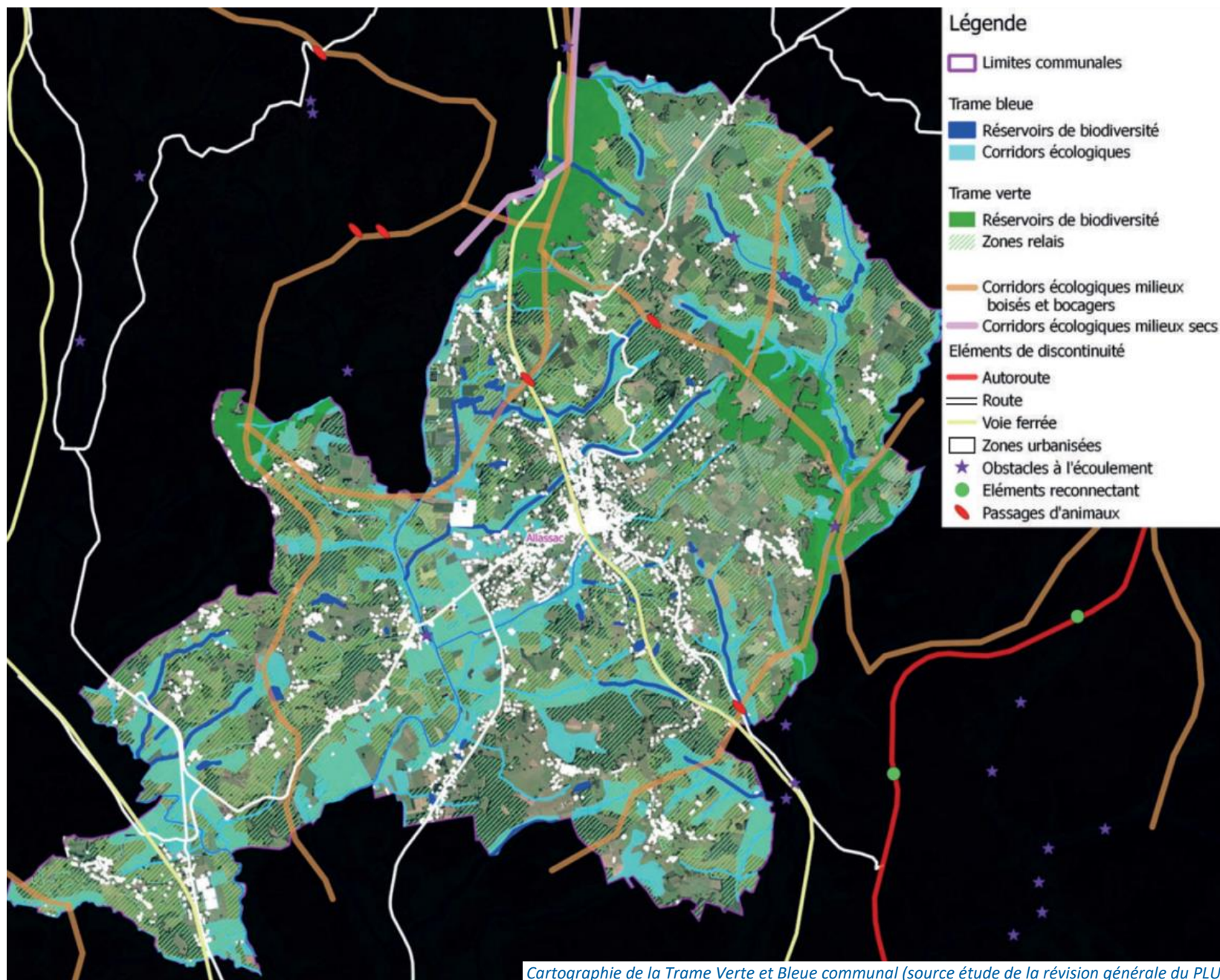
La trame bleue

Les réservoirs de biodiversité sont bien reliés entre eux grâce au réseau hydrographique dense et de par la proximité des zones humides avec les cours d'eau. Des obstacles à l'écoulement sont cependant présents sur trois cours d'eau du territoire à savoir la Vézère, la Loyre et le ruisseau du Clan. Ce sont principalement des barrages et des seuils en rivière. Ces obstacles risquent d'isoler des tronçons en les rendant infranchissables pour les espèces piscicoles. Leur franchissabilité est indéterminée au niveau du SRCE.

La trame verte

Les boisements sont peu étendus mais nombreux sur Allasac et les zones relais permettent une bonne connexion entre les réservoirs de biodiversité. Le territoire est donc bien connecté en terme de trame verte. Cependant, cette trame tend à être fragilisée en certains points, notamment les secteurs se situant à proximité du centre-ville et ceux traversés par les routes départementales principales (D9 et D901 notamment).

Dans l'ensemble, la commune d'Allasac est constituée d'espaces naturels peu morcelés et bien connectés. De nombreux éléments sont gérés par les activités agricoles, ce qui témoigne de la dynamique de ce secteur sur le territoire et de l'importance d'en maintenir les pratiques.



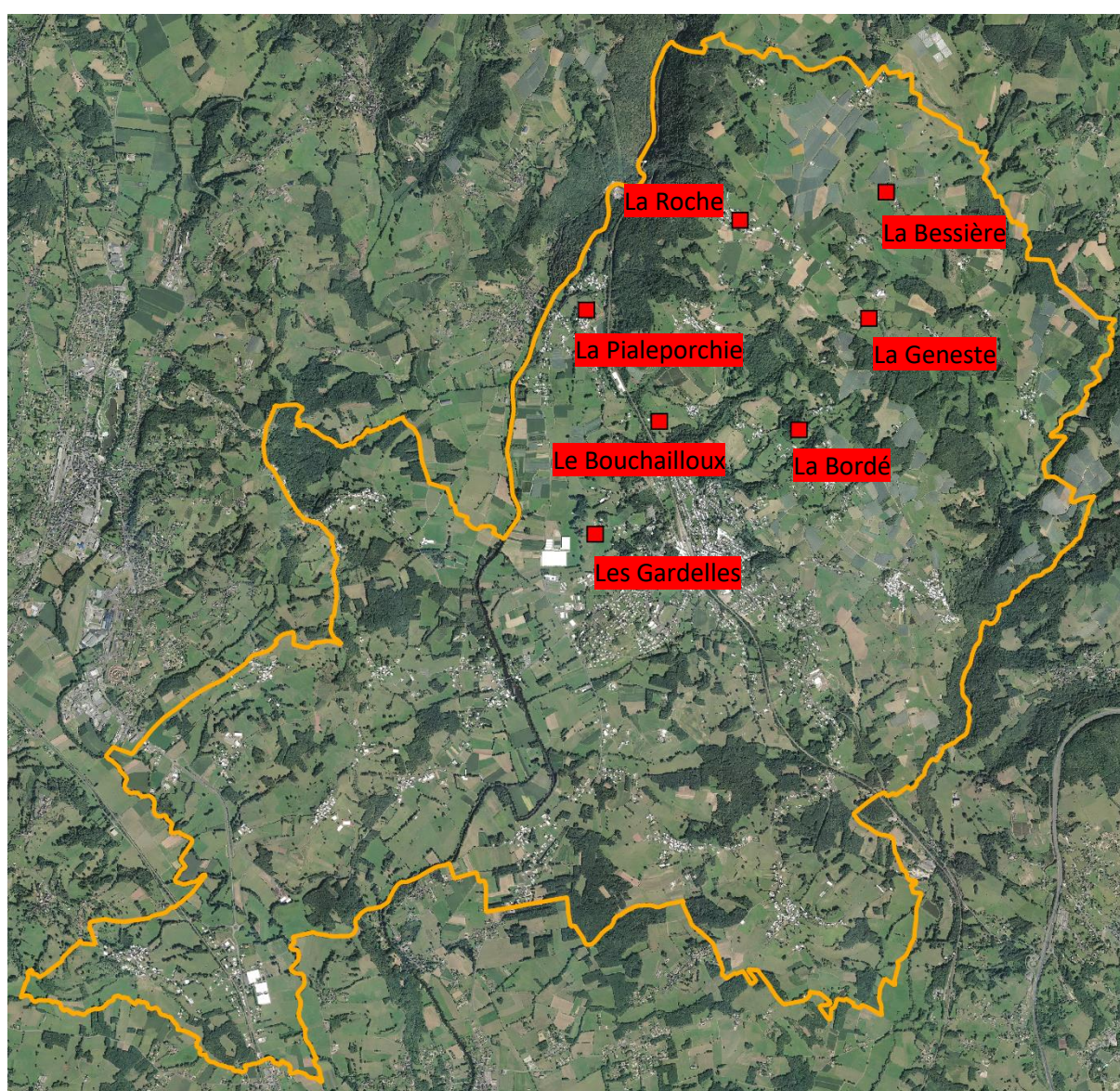
Cartographie de la Trame Verte et Bleue communale (source étude de la révision générale du PLU)

Analyse des secteurs susceptibles d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole en zone N

7 secteurs ont été identifiés sur la commune d'Allasac comme pouvant accueillir des bâtiments en zone N après l'approbation de cette modification simplifiée.

En effet, comme l'énonce la règle, « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les extensions) sont autorisées, à condition de s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet, bâti agricole existant, ...) sans porter atteinte à la silhouette des hameaux traditionnels. »

Ces secteurs sont présentés ci-dessous, en analysant leur situation vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue communale et l'impact éventuel qu'une construction ou une installation agricole aurait sur cette dernière.



Localisation des secteurs concernés

La Roche

Contexte : Le secteur de la Roche comprend des activités agricoles matérialisées notamment par la présence de bâtiments d'élevage.

Une exploitation située à l'Ouest du village jouxte la zone N. Des tunnels sont d'ailleurs présents dans cette zone.

La Trame verte

Des boisements situés à l'extrême Ouest du village sont identifiés comme constituant un réservoir de biodiversité.

Néanmoins, la réalisation de bâtiments agricoles devra s'effectuer de manière rapprochée, dans une logique d'intégration en cohérence avec le bâti existant.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la valeur écologique de ces boisements.



La Trame bleue

Une zone humide avérée (ZHA) est présente à l'extrême nord du village, reliant ainsi deux petits étangs.

La zone à dominante humide (ZDH : donnée EPIDOR) arrive aux abords du village au Nord mais ne concerne pas la zone naturelle du PLU.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la valeur écologique de ces milieux humides ou à dominante humide sur ce secteur.



Légende

- | | |
|---|--|
|  Réservoir de biodiversité de la Trame Verte |  Bâtiments agricoles d'élevage |
|  Réservoir de biodiversité de la Trame Bleue (ZHA) |  Zone N du PLU |
|  Corridor écologique de la Trame Bleue (ZDH) | |

La Bessière

Contexte : Le secteur de la Bessière comprend des activités agricoles matérialisées notamment par la présence de bâtiments d'élevage.

Une bande de zone N ceinture le village et jouxte des bâtiments agricoles.

La Trame verte

Seule une haie est présente sur le secteur à l'Est. Cette dernière n'est pas en continuité avec un bâtiment agricole et ne sera donc pas altérée.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Verte sur ce secteur.



La Trame bleue

Une zone à dominante humide borde le secteur à l'Est, mais est relativement éloignée de toute construction.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Bleue sur ce secteur.



Légende



Corridor écologique de la Trame Bleue (ZDH)



Haie



Bâtiments agricoles d'élevage



Zone N du PLU

La Geneste

Contexte : Le secteur de la Geneste comprend des activités agricoles matérialisées notamment par la présence de bâtiments d'élevage.

Une bande de zone N ceinture le village et jouxte des bâtiments agricoles.

La Trame verte

Seule la présence de haies est à noter sur le secteur. En cas d'extensions ou de créations de bâtiments, il pourrait potentiellement y avoir une réduction de ces boisements, qui restera malgré tout raisonnable.

La présente modification devrait avoir un impact faible sur la Trame Verte sur ce secteur.



La Trame bleue

Une zone à dominante humide borde le secteur au Sud, mais est relativement éloignée de toute construction.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Bleue sur ce secteur.



Légende

 Corridor écologique de la Trame Bleue (ZDH)

 Haie

 Bâtiments agricoles d'élevage

 Zone N du PLU

La Pialeporchie

Contexte : Le secteur de la Pialeporchie comprend des activités agricoles matérialisées notamment par la présence de bâtiments d'élevage, ainsi qu'un verger de pommiers.

Une exploitation située au Nord du village jouxte la zone N. Un verger et des bâtiments sont en zone N.

La Trame verte

Seul un verger de pommiers et un boisement au Nord ont été identifiés comme faisant partie d'une zone relais de la Trame Verte.

Le verger représente une activité arboricole sans grand intérêt écologique.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Verte sur ce secteur.



La Trame bleue

Une zone à dominante humide est identifiée au Nord du village. Elle est située à plus de 50 mètres des bâtiments agricoles recensés.

La présente modification ne générera donc qu'un impact faible sur la Trame Bleue sur ce secteur.



Légende



Zone relais de la Trame verte



Corridor écologique de la Trame Bleue (ZDH)



Bâtiments agricoles d'élevage



Zone N du PLU

Les Gardelles

Contexte : Le secteur des Gardelles comprend un bâtiment agricole (bâtiment d'élevage) appartenant à un corps de ferme.

Ce bâtiment est classé en zone N.

La Trame verte

Aucun élément lié à la trame verte n'est présent sur le secteur voire même à proximité.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Verte sur ce secteur.



La Trame bleue

Aucun élément lié à la trame bleue n'est présent sur le secteur voire même à proximité.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Bleue sur ce secteur.



Légende

 Bâtiments agricoles d'élevage

 Zone N du PLU

La Bordé	
<u>Contexte</u> : le secteur de la Bordé comprend un bâtiment agricole (bâtiment d'élevage) appartenant à un corps de ferme. Ce bâtiment est classé en zone N.	
<u>La Trame verte</u> Un boisement constitutif de la zone relais de la trame verte jouxte le secteur à l'Ouest. Au vu de la topographie du terrain sur le secteur, la réalisation d'extensions ou la création d'un bâtiment sera moins contraignante sur la partie Est. Il est donc peu probable que le boisement identifié soit altéré par la modification. La présente modification ne générera donc qu'un impact faible sur la Trame Verte sur ce secteur.	
<u>La Trame bleue</u> Une zone humide avérée (ZHA) est présente à l'extrême sud du corps de ferme. La zone à dominante humide (ZDH : donnée EPIDOR) est quant à elle légèrement plus proche, constituant le corridor autour de cette zone humide avérée. La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la valeur écologique de ces milieux humides ou à dominante humide sur ce secteur.	
<u>Légende</u>  Zone relais de la Trame verte  Corridor écologique de la Trame Bleue (ZDH)  Bâtiments agricoles d'élevage  Zone N du PLU	

Le Bouchailloux

Contexte : le secteur du Bouchailloux comprend un bâtiment agricole (bâtiment d'élevage) en entrée de village. Il est situé non loin de la voie ferrée.

Ce bâtiment est classé en zone N.

La Trame verte

Des boisements constitutifs de la zone relais de la trame verte sont présents aux alentours du site, mais sont relativement éloignés.

La voie ferrée constitue un élément de discontinuité de la trame verte et bleue.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la Trame Verte sur ce secteur.



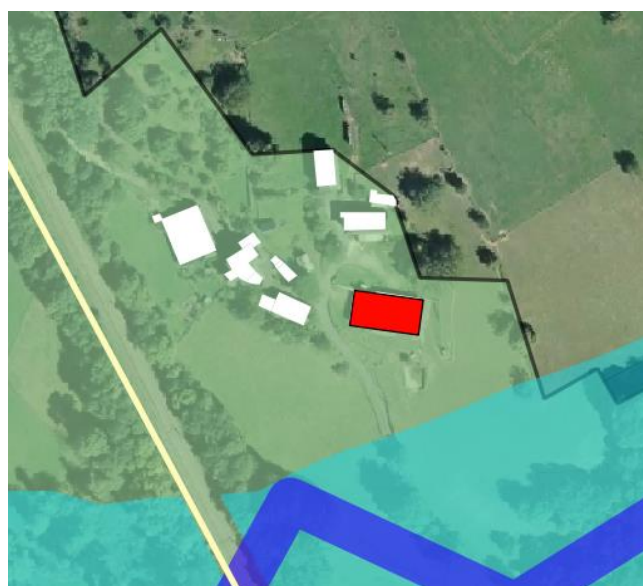
La Trame bleue

Une zone humide avérée (ZHA) est présente à l'extrême sud du village.

La zone à dominante humide (ZDH : donnée EPIDOR) est quant à elle légèrement plus proche, constituant le corridor autour de cette zone humide avérée.

La réalisation d'un bâtiment agricole regroupé par rapport à l'existant ne viendra pas altérer les éléments de la trame bleue communale.

La présente modification ne générera donc pas d'impact sur la valeur écologique de ces milieux humides ou à dominante humide sur ce secteur.



Légende

 Zone relais de la Trame Verte

 Bâtiments agricoles d'élevage

 Réservoir de biodiversité de la Trame Bleue (ZHA)

 Zone N du PLU

 Corridor écologique de la Trame Bleue (ZDH)

 Haie

 Voie ferrée

4 Point 2 : Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole

4.1 Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme

4.1.1 Contexte

Créé par décret du 28 décembre 2015, les articles R. 151-23 et R.151-25 du Code de l'urbanisme stipule que :

« *Peuvent être autorisées en zone A (zone N) :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; »

Ces sociétés ont pour objet l'utilisation en commun par des agriculteurs de tous moyens propres à faciliter ou à développer leur activité économique, à améliorer ou à accroître les résultats de leur activité.

Ainsi, les élus souhaitent permettre les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA au sein des zones A et N.

4.1.2 Contenu de la modification

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU d'Allasac : les modifications de règles sont portées en surlignage jaune.

Zone A

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (AVANT modification)

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Et celles nécessaires à l'exploitation agricole,

dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension de ceux-ci, limitée à 50 m² de SHON et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, à condition que l'ensemble, après travaux n'excède pas 250 m² de SHON.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (APRES modification)

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Et celles nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,

dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension de ceux-ci, limitée à 50 m² de SHON et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, à condition que l'ensemble, après travaux n'excède pas 250 m² de SHON.

Article A 11 – Aspect extérieur (AVANT modification)

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1- Façades

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène. La façade sera revêtue soit de pierre, soit d'un enduit dans l'une des teintes de la palette.

L'utilisation du bois, ou de bardages en produits dérivés du bois (type canexel ou extra-wood) est admise en façade. Le bois (ou les produits dérivés) conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré dans l'une des teintes de la palette, l'usage du vernis est interdit.

La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

- Pour les bâtiments agricoles, les façades seront :
 - Si elles sont en parpaings, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette,
 - Si elles sont en bardage métallique, celui-ci sera laqué dans l'une des teintes de la palette,
 - Si elles sont en bois (ou en dérivé de bois), celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

2- Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente sera de 80% minimum.

Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont déconseillées.

La couverture sera, selon le secteur où le bâtiment est implanté, soit de teinte ardoise, soit en tuile de terre cuite de couleur rouge sombre.

Pour les constructions à usage agricole, le revêtement de toiture sera d'une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être d'un aspect semblable à celui du bâtiment principal.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

3- Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre, avec une partie pleine de 0,80 m maximum, surmontée, ou non, d'un appareil à claire voie.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Article A 11 – Aspect extérieur (APRES modification)

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1- Façades

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène. La façade sera revêtue soit de pierre, soit d'un enduit dans l'une des teintes de la palette.

L'utilisation du bois, ou de bardages en produits dérivés du bois (type canexel ou extra-wood) est admise en façade. Le bois (ou les produits dérivés) conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré dans l'une des teintes de la palette, l'usage du vernis est interdit.

La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

- Pour les bâtiments agricoles **et les CUMA**, les façades seront :
 - Si elles sont en parpaings, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette,
 - Si elles sont en bardage métallique, celui-ci sera laqué dans l'une des teintes de la palette,
 - Si elles sont en bois (ou en dérivé de bois), celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

2- Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente sera de 80% minimum.

Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont déconseillées.

La couverture sera, selon le secteur où le bâtiment est implanté, soit de teinte ardoise, soit en tuile de terre cuite de couleur rouge sombre.

Pour les constructions à usage agricole, le revêtement de toiture sera d'une teinte en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être d'un aspect semblable à celui du bâtiment principal.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

3- Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre, avec une partie pleine de 0,80 m maximum, surmontée, ou non, d'un appareil à claire voie.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Zone N

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (AVANT modification)

Ne sont admis, sous condition, que :

- **Dans le secteur Na**

Les constructions et aménagements à condition d'être dédiés à la pratique sportive (tels qu'aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance).

- **Dans le secteur Nb**

Les équipements divers à condition d'être dédiés aux activités de nature et de découverte, comme le sport équestre, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

- **Dans le secteur Nc**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion des cimetières.

- **Dans le secteur Nf**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des stations d'épuration.

au lieu-dit le Rioulet, les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

En dehors de ces secteurs, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON, et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, pourra être acceptée, à condition que l'ensemble ne présente pas, après travaux, une SHON supérieure à 250 m².

Dans le secteur Ni, concerné par le risque « inondation », sont admis, sous conditions, certains travaux visés dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Au lieu-dit Champ de Vergnes, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (APRES modification)

Ne sont admis, sous condition, que :

- **Dans le secteur Na**

Les constructions et aménagements à condition d'être dédiés à la pratique sportive (tels qu'aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance).

- **Dans le secteur Nb**

Les équipements divers à condition d'être dédiés aux activités de nature et de découverte, comme le sport équestre, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

- **Dans le secteur Nc**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion des cimetières.

- **Dans le secteur Nf**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des stations d'épuration.

au lieu-dit le Rioulet, les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

En dehors de ces secteurs, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON, et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, pourra être acceptée, à condition que l'ensemble ne présente pas, après travaux, une SHON supérieure à 250 m².

Dans la zone N uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (y compris les extensions) sont autorisées, à condition de s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet, bâti agricole existant, ...) sans porter atteinte à la silhouette des hameaux traditionnels.

Dans le secteur Ni, concerné par le risque « inondation », sont admis, sous conditions, certains travaux visés dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Au lieu-dit Champ de Vergnes, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

Article N 10 – Hauteur des constructions (AVANT modification)

Dans les secteurs où des constructions nouvelles sont autorisés, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité en relation avec le caractère de la zone (exploitation forestière notamment),
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article N 10 – Hauteur des constructions (APRES modification)

Dans les secteurs où des constructions nouvelles sont autorisés, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximale est majorée à 12 m pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité en relation avec le caractère de la zone (exploitation agricole ou forestière notamment),
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article N 11 – Aspect extérieur (AVANT modification)

1 – Façades et toitures. Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

En cas de réhabilitation,

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes, la teinte des joints sera choisie parmi celles de la palette déposée en mairie,

Les ouvertures, en façade sur le domaine public, doivent conserver et, le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies d'origine,

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

2 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Les clôtures en façade sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur banquette de 0,60 mètres de hauteur, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dans une des teintes de la palette, surmonté ou non d'un appareil à claire-voie de 1,20 mètres maximum et doublé ou non d'une haie vive.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, la couleur de l'enduit sera choisie en fonction de celle de la construction.

En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, on respectera la hauteur initiale.

Article N 11 – Aspect extérieur (APRES modification)

1 – Façades et toitures. Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

Pour les bâtiments agricoles et les CUMA, les façades seront :

- Si elles sont en parpaings, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette,
- Si elles sont en bardage métallique, celui-ci sera laqué dans l'une des teintes de la palette,
- Si elles sont en bois (ou en dérivé de bois), celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

En cas de réhabilitation,

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes, la teinte des joints sera choisie parmi celles de la palette déposée en mairie,

Les ouvertures, en façade sur le domaine public, doivent conserver et, le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies d'origine,

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une bonne intégration.

2 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Les clôtures en façade sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur banquette de 0,60 mètres de hauteur, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dans une des teintes de la palette, surmonté ou non d'un appareil à claire-voie de 1,20 mètres maximum et doublé ou non d'une haie vive.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, la couleur de l'enduit sera choisie en fonction de celle de la construction.

En cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant, on respectera la hauteur initiale.

4.2 Impact de la modification

L'intégration dans le PLU de la possibilité de réaliser des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole n'aura pas plus d'incidences que d'autoriser des constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

En effet, ces constructions favorisent également l'activité agricole sur Allassac qui est très importante sur le territoire communal. Le fait d'autoriser ce type de constructions ne viendra pas aggraver l'impact du PLU sur l'environnement.

5 Point 3 : Les extensions et annexes liées aux constructions à usage d'habitation

5.1 Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme

5.1.1 Contexte

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et la loi n°2015-990 du 6 août 2015, dite loi Macron modifie certaines dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous la désignation L.151-12 du Code de l'Urbanisme).

En effet, ces lois ont permis d'autoriser successivement en zone agricole et naturelle la possibilité de réaliser des extensions et des annexes aux constructions à usage d'habitation existante.

Le PLU d'Allasac datant de 2006, n'offre que la possibilité d'extension des habitations en zone A et N dans le cadre d'un changement de destination. Ainsi, les élus veulent intégrer les dispositions de la loi LAAAF afin de généraliser les extensions à l'ensemble des habitations présentes en zone A et N. De même pour la loi Macron qui permet la réalisation d'annexes en zone A et N.

Les modifications ainsi apportées portent exclusivement sur le règlement écrit des zones agricoles et naturelles du PLU.

A l'échelle du département de la Corrèze, une doctrine réglementant les critères d'extensions et d'annexes a été publiée. Elle permet une harmonisation des règles relatives à la réalisation de ce type de constructions dans des zones où la réalisation d'habitation est interdite ou possible par dérogation pour un agriculteur.

Les règles fixent la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Zone d'implantation : Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- o 20 mètres maximum pour les piscines ;
- o 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

- Condition de hauteur : La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

- Condition d'emprise : L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.
- Condition de densité : Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

De plus, les annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

5.1.2 Contenu de la modification

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU d'Allasac : les modifications de règles sont portées en surlignage jaune.

Zone A

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (AVANT modification)

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Et celles nécessaires à l'exploitation agricole,

dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux et une extension de ceux-ci, limitée à 50 m² de SHON et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, à condition que l'ensemble, après travaux n'excède pas 250 m² de SHON.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (APRES modification)

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Et celles nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,

dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R123-7 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux **et une extension de ceux-ci, limitée à 50 m² de SHON et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, à condition que l'ensemble, après travaux n'excède pas 250 m² de SHON.**

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont également admises à condition qu'elles ne soient pas transformées en nouveau logement et qu'elles soient limitées à 3 bâtiments par unité foncière dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (AVANT modification)

Une marge de 4 m minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Article A 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (APRES modification)

Une marge de 4 m minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le cadre d'annexes, elles seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines ;
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

Article A 9 – Emprise au sol des constructions (AVANT modification)

Il n'est pas fixé de limitation de l'emprise au sol

Article A 9 – Emprise au sol des constructions (APRES modification)

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Article A 10 – Hauteur des constructions (AVANT modification)

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 9 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos, ...),
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article A 10 – Hauteur des constructions (APRES modification)

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 9 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos, ...),

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Zone N

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (AVANT modification)

Ne sont admis, sous condition, que :

- **Dans le secteur Na**

Les constructions et aménagements à condition d'être dédiés à la pratique sportive (tels qu'aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance).

- **Dans le secteur Nb**

Les équipements divers à condition d'être dédiés aux activités de nature et de découverte, comme le sport équestre, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

- **Dans le secteur Nc**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion des cimetières.

- **Dans le secteur Nf**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des stations d'épuration.

au lieu-dit le Rioulet, les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

En dehors de ces secteurs, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON, et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, pourra être acceptée, à condition que l'ensemble ne présente pas, après travaux, une SHON supérieure à 250 m².

Dans le secteur Ni, concerné par le risque « inondation », sont admis, sous conditions, certains travaux visés dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Au lieu-dit Champ de Vergnes, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition (APRES modification)

Ne sont admis, sous condition, que :

- **Dans le secteur Na**

Les constructions et aménagements à condition d'être dédiés à la pratique sportive (tels qu'aires de jeux, terrains de sport, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance).

- **Dans le secteur Nb**

Les équipements divers à condition d'être dédiés aux activités de nature et de découverte, comme le sport équestre, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

- **Dans le secteur Nc**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la gestion des cimetières.

- **Dans le secteur Nf**

Les constructions et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la maintenance des stations d'épuration.

au lieu-dit le Rioulet, les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

En dehors de ces secteurs, pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

En cas de rénovation ou de changement de destination, seule une extension limitée à 50 m² de SHON, et en contiguïté des bâtiments objets de la demande, pourra être acceptée, à condition que l'ensemble ne présente pas, après travaux, une SHON supérieure à 250 m².

Dans la zone N uniquement, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont également admises à condition qu'elles ne soient pas transformées en nouveau logement et qu'elles soient limitées à 3 bâtiments par unité foncière dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone N uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (y compris les extensions) sont autorisées, à condition de former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments agricoles existants.

Dans le secteur Ni, concerné par le risque « inondation », sont admis, sous conditions, certains travaux visés dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Au lieu-dit Champ de Vergnes, sont admis les affouillements et exhaussements de sol qui seraient nécessaires pour la réalisation des travaux de la déviation de la RD 901.

Article N 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (AVANT modification)

Une marge de 4 m minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Article N 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (APRES modification)

Une marge de 4 m minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le cadre d'annexes, elles seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines ;
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

Article N 9 – Emprise au sol des constructions (AVANT modification)

Cette règle est sans objet dans la zone N.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions (APRES modification)

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Article N 10 – Hauteur des constructions (AVANT modification)

Dans les secteurs où des constructions nouvelles sont autorisés, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité en relation avec le caractère de la zone (exploitation forestière notamment),

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article N 10 – Hauteur des constructions (APRES modification)

Dans les secteurs où des constructions nouvelles sont autorisés, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), ou à l'acrotère les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale est majorée à 12 m pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité en relation avec le caractère de la zone (exploitation agricole ou forestière notamment),
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

5.1 Impact de la modification

L'impact de ces changements sera assez limité puisque les habitations existantes en zone agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses.

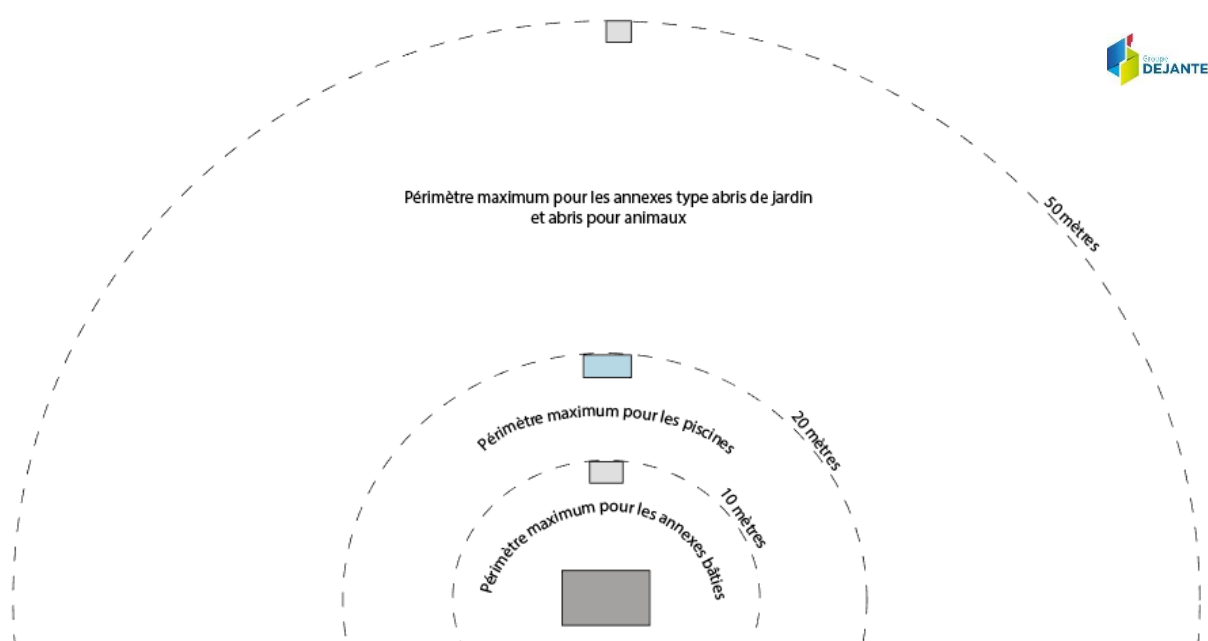
L'impact sera également limité car le règlement proposé encadre fortement les possibilités d'extensions et d'annexes via les critères suivants :

- Extension limitée à 50% de la surface de plancher existante ne devant pas entraîner le dépassement de 250 m² de surface de plancher ;
- Nombre d'annexe limité à 3 par unité foncière ;

- Condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation. Cette distance pouvant être portée à 50 mètres maximum pour les abris de jardins ou d'animaux ne dépassant pas 20 m² (hors activité agricole principale) et à 20 mètres maximum pour les piscines.

Il sera également réduit du fait que les annexes doivent être implantées aux abords immédiats de la construction principale. De plus leur hauteur sera limité à 6 mètres au faîtage du toit ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. De même, les extensions sont limitées en hauteur, ne devant pas dépasser la hauteur existante du bâtiment principal.

Il en est de même pour ce qui concerne l'impact sur les surfaces agricoles qui sera donc très faible.



Conditions d'implantation des annexes par rapport à l'habitation

6 Conclusion

La présente modification simplifiée consistant à :

- 1 Autoriser les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en zone N du PLU ;
- 2 Autoriser les CUMA au sein des zones A et N du PLU ;
- 3 Permettre la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions à usage d'habitation en zone A et N

n'aura que très peu d'incidences sur les milieux naturels de la commune.

En effet, pour le 1^{er} point, la règle fixe une limite d'implantation réduite pour les futures constructions agricoles, qui devront s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet, bâti agricole existant, ...) sans porter atteinte à la silhouette des hameaux traditionnels. Cela permettra également l'extension des bâtiments agricoles existants qui sont situés en zone naturelle.

Ainsi, sur 7 secteurs, les activités agricoles présentes, classées en zone N ou jouxtant cette zone pourront évoluer à l'avenir.

De plus, dans le cadre du 2nd point, il s'agit de diversifier les activités agricoles sur Allassac en permettant les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des CUMA. Ces constructions constituent en quelque sorte des constructions liées à l'agriculture au même titre que celles nécessaires aux exploitations agricoles.

Enfin, dans le dernier point, la possibilité de réaliser des extensions et annexes en zone A et N est fortement encadré par une combinaison de règles relatives à la hauteur, la densité, l'implantation et l'emprise de ces constructions. Elles ne viendront pas générer de mitage. Le nombre d'habitations présentes en zone A et N est également réduit sur la commune.