

DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE PAZAYAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
PIECE N°1

PRESCRIT par délibération du Conseil municipal

Le : 29 janvier 1999

ARRETE par délibération du Conseil municipal

Le : 11 janvier 2011

MIS A L'ENQUETE par arrêté du Maire

Le : 08 Novembre 2011

APPROUVE par délibération du Conseil municipal

Le : 1^{er} Mars 2012

Service d'Habitat et d'Urbanisme
Mis à disposition



PERUSIN Jean Michel
Géomètre Expert Foncier DPLG

45 Rue des Cordeliers
24200 SARLAT-LA CANEDA
Tel: 05-53-59-35-38
Fax: 05-53-31-22-38

E-mail: jean-michel.perusin@wanadoo.fr

INTRODUCTION

La commune de PAZAYAC est située à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de BRIVE. Les communes limitrophes sont au nombre de 5 : Saint Pantaléon de Larche, La Feuillade, Mansac, Terrasson La Villedieu et Grèzes.

La commune de PAZAYAC s'étend sur 684 ha. Elle est desservie par la route départementale N°6089, (ancienne RN 89, qui relie Clermont Ferrand à Bordeaux) et la bretelle d'accès à l'autoroute A89.

Cette commune est qualifiée de «Vallée alluviale relativement ouverte» dans une étude départementale définissant les entités paysagées de la Dordogne. Cela se traduit par deux entités biens distinctes.

- Les coteaux et plateaux calcaires surplombant les versants Sud de la vallée de la Vézère qui présentent un paysage de Causse dominé par les prairies d'élevage, des céréales et quelques vergers. La forêt (taillis de chênes pubescents) est moins présente que sur les plateaux gresseux situé au Nord de la Vézère.

- La vallée alluviale et limoneuse de la Vézère présente un paysage plus ouvert, les bois ont presque disparus et seules quelques haies limitent le regard. Les prairies sont accompagnées de cultures (céréales, vergers) témoignant d'un sol plus riche. Habitat et activités s'y concentrent, les espaces bâtis sont très présent (Gour - Daudevie).

Le long de la RD 6089, axe structurant de la vallée, un habitat diffus et des activités se développent de manière un peu anarchique.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
SOMMAIRE.....	3
I - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	6
A) DEMOGRAPHIE	6
1) Evolution de la population	6
1.1 Population	6
2) Structure de la population	7
1.2 Structure d'âge	7
B) LA CONSTRUCTION.....	8
1. Evolution du parc de logements	8
1.1 Caractères des résidences	8
1-2 Surface consommée moyenne par logement.....	9
C) VIE ECONOMIQUE.....	9
1) Activité agricole.....	9
a) Généralités.....	9
b) Superficies agricoles	10
c) Moyens de production.....	11
d) Age des chefs d'exploitation et des coexploitants	11
e) Population - Main d'oeuvre	12
f) Statut.....	12
Conclusion:	12
2) Evolution socio-economique	13
D) LES EQUIPEMENTS	13
1.1.Réseau d'eau potable.....	13
1.2.assainissement collectif	14
1.3. assainissement autonome	14
II ANALYSE DU SITE ET DE SES COMPOSANTS.....	14
A) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	14
1) Structure Géologique	14
2) Contexte Hydrologique.....	15
3- Contexte pédologique	16
4- Les eaux superficielles.....	17
5 - La Faune et la Flore	17
6 - Qualité de l'air	18
7 - Le Bruit.....	18
B) LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL	19

1 - Les espaces agricoles	19
2 - Les zones boisées.....	19
C) LES ENSEMBLES BATIS.....	20
1 - Le bourg de Pazayac et sa périphérie.....	20
2) Les zones d'activités	21
3) Hameaux et habitats dispersés	21
4) Les éléments de patrimoines architectural	21
D) MESURES GENERALES DE PROTECTION	22
1. Préinventaire des sites	22
2. La zone inondable	22
3. Protection des Captages	23
4. Projet de transport de gaz	25
5. Le risque feu de forêt.....	25
6. Zone de bruit	25
7. Zones archéologiques sensibles	26
8. Zones Natura 2000	26
9. Retrait et gonflement des argiles.....	27
E) LES ASPECTS PAYSAGERS	28
1. La vallée alluviale de la VEZERE	28
2. Les Causses	28
III LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	29
A) LES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD.....	29
1 - ORGANISATION URBAINE ET HABITAT	29
1-1 Organisation Urbaine	29
2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	30
2-1 Commerces et artisanat	30
2-2 Services et équipements publics	30
3 - ENVIRONNEMENT	31
3-1 Espaces agricoles	31
3-2 Espaces naturels à vocation non agricole	31
3-3 Sites et éléments remarquables	32
4 - RISQUES ET NUISANCES.....	32
5 - DEPLACEMENTS ET SECURITE	32
B/ LES DISPOSITIONS DU PLU	33
1. Définition du zonage	33
1.1. Les zones urbaines (voir définition)	33
1.2. Les zones à urbaniser (1AU – 2AU – 2AUUY).....	35
1.3 La zone agricole : Zone A	36

1.4 Zone naturelle et forestier : zone N	36
2. Les grands principes du règlement.....	37
2.1 Zones urbaines	37
2.2. Zones à urbaniser (Zones 1 AU, 2AU, 2AUY)	38
2.3 Zone agricole (Zone A : Zone Naturelles protégée pour préserver l'activité agricole).....	39
2.4. Les zones naturelles et forestières (Zones N1 et N2 : Zone Naturelle protégée en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages).....	39
2.5. Zone N2h : zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels lesconstructions peuvent être autorisées sous conditions	40
3. Les emplacements réservés	40
3.1 Les opérations de voirie	40
3.2 Les opérations d'aménagements structurels.....	41
4. Incidences des orientations du plan sur l'environnement.....	41
4.1 Maîtrise du développement urbain.....	41
4.2 Protection du territoire agricole et de l'espace rural.....	42
4.3 Protection des zones naturelles sensibles et des paysages.....	42
4.4 Protection de la ressource en eau - Respect des normes d'assainissement.....	42
C. TABLEAUX DES SUPERFICIES.....	43
1. Surfaces des zones du PLU	43
2. Capacités des zones ouvertes à l'urbanisation.....	44
IV INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	49
A. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT EST PRIS EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.	49
1 - Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux.....	52
2 - Incidences sur la gestion de l'eau	52
3 - Incidences sur la pollution de l'air.....	52
4 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti	52
5 - Incidences sur les déplacements et les transports	52
6 - Incidences sur la gestion des déchets.....	52

I - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

A) DEMOGRAPHIE

1) Evolution de la population

Cette analyse est destinée à voir ce qui s'est produit dans un passé récent, en dégager les tendances et estimer les besoins.

Ultérieurement, elle permettra de vérifier la cohérence des dispositions prises au plan.

1.1 Population

Années périodes	Population municipale	Variation absolue	% par an	Naissances	Décès	Excédent naturel	Solde migratoire	Nbre moyen occupants
1968	411	+ 214	+ 6,19	+ 56	- 44	+ 12	+ 202	
1975	625	+ 2	+ 0,05	+ 48	- 31	+ 17	- 15	
1982	627	+ 13	+ 0,05	+ 41	- 51	- 10	+ 23	
1990	640	- 66	+ 0,26	+ 56	39	17	- 83	
1999	574	+ 135	- 10,3					
2006	709							

1.1.1 Evolution de la population de 1975 à 2006

Constat :

Au cours des années 90, la commune a connu un excédent naturel. En effet, entre les deux derniers recensement, on a enregistré 56 naissances et 39 décès dans la commune, l'excédent naturel s'élève donc à 17 personnes.

Par ailleurs, le déficit des entrées sur les sorties de population est de 83 personnes.

Au 8 mars 1999, PAZAYAC compte 574 habitants (295 Hommes et 279 Femmes) soit 66 habitants de moins par rapport au recensement précédent. La densité est de 84 ha / km².

Le recensement effectué en 2006, fait apparaître un chiffre de 709 habitants, donc en net augmentation depuis 1999, soit une progression de 23,5 %.

1.1.2 La commune dans son environnement

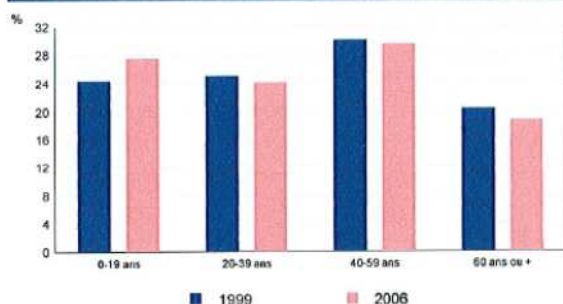
PAZAYAC appartient à l'arrondissement dont Sarlat La Canéda est la sous-préfecture. L'arrondissement regroupe 69 585 habitants, soit une densité de 36 habitants au km². La population de la commune en représente donc moins de 1 %. Celle de l'arrondissement est en légère hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 1 163 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 386 365 habitants en 1990 à 388 293 habitants en 1999, soit un gain de 1 928 habitants.

2) Structure de la population

1.2 Structure d'âge

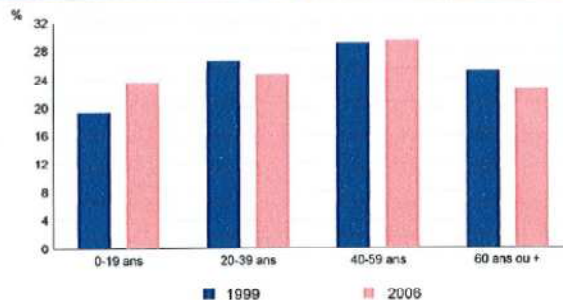
Périodes	< 20 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
1982	213 (34 %)	177 (28,2 %)	135 (21,5 %)	62 (9,9 %)	40 (6,4 %)
1990	165 (25,7 %)	200 (31,2 %)	166 (25,9 %)	67 (10,5 %)	43 (6,7 %)
1999	126 (22 %)	148 (25,78 %)	170 (29,62 %)	99 (17,24 %)	31 (5,4 %)

Répartition des hommes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Commentaire du recensement 99 :

La commune abrite peu de personnes âgées. Les 31 habitants qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 5,4 % de la population alors que cette proportion est de 11,9 % dans

le département. Les 126 jeunes de moins de 20 ans représentent 22 % de la population ; à comparer à 20,2 % dans le département.

Il est à noter que le recensement de 2006, suit la même évolution que celui de 99 avec un léger recul des 60 ans et une légère augmentation des moins de 20 ans.

B) LA CONSTRUCTION

1. Evolution du parc de logements

Logements créés entre 1990 et 1999

Années	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2006
Nombres	5	2	0	1	3	4	2	3	3	3	+ 68

1.1 Caractères des résidences

ANNEES	ENSEMBLE	RESIDENCES PRINCIPALES	RESIDENCES SECONDAIRES	LOGEMENTS VACANTS
1975	192	171	14	7
1982	205	182	18	5
1990	237	205	19	13
1999	263	218	22	21
2006	331	270	33	28

Résidences principales

Catégories de logements			Parc des résidences principales		
	2006	1999		2006	1999
Ensemble des logements	331	263	Ensemble des résidences principales	270	218
Résidences principales	270	218	dont		
Part dans l'ensemble des logements (%)	81,6	82,9	- part des maisons (%)	94,8	93,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	33	22	- part des appartements (%)	5,2	5,0
Logements vacants	28	23			

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

La commune compte 68 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 25,9%.

Caractéristiques des résidences principales

	2006	1999
Ensemble des résidences principales	270	218
Part des propriétaires (%)	80,0	77,5
Part des locataires (%)	15,6	17,0
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	26,3	27,5
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	18,9	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006 - RP99 - Exploitations principales

Commentaires :

En 1999, La commune comprend 263 logements : 218 résidences principales et 22 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 23 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est plutôt récent : 177 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 67,3 %. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 56,1 % dans l'arrondissement et de 55,4 % dans le département.

Au dernier recensement de 2006, on constate une augmentation des résidences principales, + 52 habitants.

Les propriétaires et les locataires :

La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (93,6 %). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 77,5 % des ménages.

Le confort des logements et leur ancienneté :

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

1-2 Surface consommée moyenne par logement

Les statistiques sur les constructions neuves, logements autorisés, font ressortir une surface consommée moyenne par logement de:

- 2500 m² environ par logement.

C) VIE ECONOMIQUE

1) Activité agricole

a) Généralités

Population Totale en 1990*	643	Superficie Totale	684 ha
en 1999*	582	Superficie agricole utilisées communale (7)	378 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitation(1)	378 ha

b) Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1 979	1 988	2 000	1 979	1 988	2 000
* Superficie agricole utilisée	46	25	24	535	440	378
* Terres labourables	45	24	21	199	172	116
dont céréales	43	22	17	106	99	65
* Superficie fourragère principale (3)	41	24	16	387	307	278
dont superficie toujours en herbe	41	24	16	307	247	239
<i>Maïs-grain et maïs semence</i>	36 4	20 c	15 3	43 18	59 c	26 9
<i>Maïs fourrage et ensilage</i>	22	c	0	2	c	0
<i>Légumes frais et pomme de terre</i>	35 8	20 10	13 11	11 17	7 11	3 18
<i>Vignes</i>						
<i>Cultures permanentes entretenues</i>	7	3	5	8	8	10
<i>Jachères</i>						

c) Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1 979	1 988	2 000	1 979	1 988	2 000
Superficie en fermage	15	6	7	106	121	253
Tracteurs	37	25	23	50	39	36
Superficie irrigable	11	6	0	49	36	0
Superficie drainée par drains enterrés	0	c	0	0	c	0
Superficie irriguée	11	6	0	11	17	0
dont maïs-grains et semence irrigué	5	c	0	7	c	0
dont soja irrigué	...	0	0	...	0	0

d) Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

Effectif	1 979	1 988	2 000
Moins de 40 ans	3	0	4
40 à moins de 55 ans	19	11	4
55 ans et plus	24	15	16
Total	46	26	24

e) Population - Main d'oeuvre

	<i>Effectif ou UTA (4)</i>		
	1 979	1 988	2 000
Chefs et coexploitants à temps complet	c	14	9
Pop. familiale active sur les expl. (5)	86	46	43
UTA familiales (4)	48	34	27
UTA salariés (4) (6)	c	c	c
UTA totales (y.c. ETA - CUMA) (4)	50	36	28
UTA salariés permanents	c	c	c

f) Statut

	Exploitations		
	1 979	1 988	2 000
Exploitations individuels	45	26	24

Conclusion:

Le vieillissement de la population agricole de Pazayac semble être la donne actuelle (4 exploitants sur 24 ont moins de 40 ans).

Précisions méthodologiques

(1) les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune qu'elle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe

(4) une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membre de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des exploitants.

(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

2) Evolution socio-economique

Activités économiques :

- ✓ Restaurant
- ✓ Conserverie
- ✓ Carrosserie
- ✓ Entreprise de menuiserie
- ✓ Pépinières
- ✓ Entreprise de Meuble
- ✓ Entreprise de Platerie
- ✓ Entreprise de Travaux Publics
- ✓ Entreprise de chaudronnerie
- ✓ Epicerie
- ✓ Boulangerie
- ✓ Bars
- ✓ Fromagerie
- ✓ Depot vente
- ✓ Transporteur
- ✓ Entreprise de maçonnerie

Le bourg a une agence postale et une école.

D) LES EQUIPEMENTS

1.1.Réseau d'eau potable

La commune assure le captage des eaux potables sur son territoire grâce à la source des Bourieux et au puits de Jabanel.

Ces captages sont dotés de périmètres de protection réglementaires. Il existe des rapports hydrogéologiques qui définissent ces périmètres de protections.

1.2. assainissement collectif

Le bourg de PAZAYAC, les hameaux de Daudevie et le lotissement du Gour sont assainis de manière collective.

Le réseau qui récupère les eaux du bourg, Daudevie et le lotissement du Gour collecte les villes de Larche, Lissac sur Couze, La Feuillade et Charrier Ferrière. Ces eaux sont traitées par une station d'épuration implantée sur la commune de Larche.

1.3. assainissement autonome

La loi sur l'eau donne une nouvelle responsabilité aux maires, qui doivent désormais assurer le contrôle de l'assainissement non collectif dans les zones où l'assainissement collectif ne sera pas assuré.

(Article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales)

II ANALYSE DU SITE ET DE SES COMPOSANTS

A) CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1) Structure Géologique

La commune de PAZAYAC s'étend sur le horst de Châtres.

Les formations les plus anciennes observées sur la commune de PAZAYAC datent de la fin du carbonifère. Il s'agit de dépôts sédimentaires non métamorphisés.

Les grès rouges de Brive sont présents sur la moitié sud de la commune de PAZAYAC. Ils se sont déposés jusqu'à la fin du Permien. Formés d'éléments détritiques grossiers et de sédiments très fins : argiles parfois carbonatées, pélites, silts, ils s'organisent en une alternance irrégulière de grès et argiles.

A l'Hettangien, les influences marines sont nettes. La partie située à l'Ouest de Terrasson constitue une zone peu profonde où les faciès dolomitiques sont prédominer. Ces faciès sont aujourd'hui visibles sur les hauteurs au Sud de PAZAYAC avec des alternances de calcaires dolomitiques, d'argilites et de grès fins (*ce niveau affleure assez mal et n'est souvent marqué que par un replat à la base de la corniche de l'Hettangien supérieur*), les calcaires dolomitiques de l'Hettangien supérieur et les calcaires du Domérien supérieur surmontés de marnes du Toarcien.

Enfin, dans la vallée le long de la Vézère et de ses affluents, on rencontre des formations alluviales et colluviales. Elles recouvrent la moitié nord de la commune.

2) Contexte Hydrologique

La région de PAZAYAC est formée d'une alternance irrégulière de grès rouges et éléments sédimentaires très fins tels les argiles, pelites et silts. Les eaux souterraines proches de la surface se localisent entre les formations argileuses et gréseuses, elles forment une nappe à peu près continue, de faible capacité donnant naissance à de petites sources au pied des barres gréseuses.

La butte calcaire au Sud de la commune contient quant à elle un aquifère plus important.

En effet, un phénomène de dissolution particulier appelé karstification peut se développer dans les massifs calcaires lorsque certaines conditions hydrodynamiques et hydrochimiques sont réunies.

La karstification est un phénomène physico-chimique lié à la dissolution du calcaire par le gaz carbonique de l'eau circulant dans les discontinuités du massif calcaire (failles, diaclases, joints de stratification...). La porosité et la perméabilité créées par la karstification ne sont pas uniformément réparties et présentent même une très forte hétérogénéité.

L'originalité de l'aquifère karstique réside dans la hiérarchisation des vides, de l'amont vers l'aval, aboutissant à un drainage progressif des eaux d'infiltration vers une source unique.

Les écoulements sont alors organisés en bassins versants souterrains (système karstique) dont le régime est comparable à celui des écoulements de surface.

La mise en place d'une organisation karstique n'est possible que si le «potentiel de karstification» est suffisant.

Le potentiel de karstification s'apprécie par la conjonction des éléments suivants :

- potentiel hydraulique important,
- infiltration efficace importante,
- eau riche en CO₂,
- fissuration suffisante de la roche réservoir,
- faible proportion de niveaux argileux ou de fissures colmatées.

On trouve des massifs calcaires où les écoulements se font dans des fissures à peine élargies avec un fonctionnement hydrodynamique proche des aquifères uniquement fissurés. A l'inverse, il existe des massifs très karstifiés où les eaux d'infiltration atteignent très rapidement les exutoires. Entre ces deux extrêmes tous les stades d'organisation existent.

Sur la commune de PAZAYAC, des lignes de sources peuvent être observées à la base de la butte calcaire qui domine le bassin permien.

Enfin, les alluvions récentes de la vallée de la Vézère constituent un important réservoir à porosité d'interstices. Les alluvions et colluvions de remplissage des vallées secondaires constituent, quant à elles, des réservoirs médiocres de faible débit d'exploitation en raison de leur nature plus argileuse.

3- Contexte pédologique

Aucune étude pédologique approfondie n'a été réalisée sur la commune de PAZAYAC, cependant neuf sondages effectués à la tarière à main ont montré :

- des sols bruns sur colluvions et alluvions pour la moitié nord de la commune,
- des sols bruns sur grès pour la moitié sud de la commune,
- des sols calcimagnésiques brunifiés et rendzines à l'extrémité sud de la commune.

** Sols bruns sur colluvions et alluvions*

Les sols bruns sur alluvions et colluvions présentent des épaisseurs très variables (comprises entre 0,5 et > 1 m). Leur texture est argilo-sableuse avec une fraction argileuse très importante. Ces sols constituent par conséquent un milieu peu perméable.

** Sols bruns sur grès*

Aucun sondage n'a été effectué pour caractériser les sols sur grès; Cependant l'expérience montre qu'ils présentent des épaisseurs très variable. En effet, le rocher peut être atteint à 20 cm de la surface comme à plus de 1,50 m. La texture de ces sols est argilo-sableuse et leur perméabilité varie entre 0 et environ 50 mm/h en fonction de la fraction argileuse.

** Rendzines*

Les rendzines représentent la phase initiale de l'évolution des sols brunifiés sur les calcaires. L'horizon de surface de couleur brun noir offre une épaisseur de 30 cm environ, il est parsemé de cailloux calcaires. Cet horizon constitue un milieu très aéré et perméable.

*** Sols calcimagnésique brunifiés**

Les sols bruns calcaires présentent des épaisseurs supérieures à 1 mètre, avec un horizon argileux bien développé, de couleur brune présentant une structure polyédrique et un état compact. De part la forte fraction argileuse de ces sols, ils présentent de faibles perméabilités.

4- Les eaux superficielles

Le principal vecteur hydraulique sur la commune de PAZAYAC est la Vézère qui constitue la limite Nord de la commune.

Nous notons également la présence de trois cours d'eau affluents de la Vézère :

- Le Montel qui constitue la limite Est de la commune,
- un cours d'eau temporaire qui traverse la commune selon un axe Nord/Sud à proximité des lieux-dits : «*Bourieux*», «*La Charrière*», «*Pradellas*» et «*Maneyrol*»,
- un cours d'eau affluent de la Vézère qui constitue la limite Ouest de la commune.

5 - La Faune et la Flore

Les zones naturelles sont présentes sur la commune sous forme:

- d'espaces agricoles importants et diversifiés, constitués de prairies : c'est une terre de polyculture. (culture de noyer, pommiers, élevage de moutons, de vaches, canards...)

- d'espaces boisés composés de chênes pubescent, de Frêne, de Noyer, d'Acacia, Pin Sylvestre...

ces deux types d'espaces forment un paysage agricole diversifié du à l'alternance entre prairie et bois.

Aucune ZNIEFF (Zone naturel à intérêt faunistique et floristique) n'a été repertoriée sur la commune.

La Vézère à l'aval du barrage de Saillant est classée prioritaire dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux vis à vis des «axes bleues» axes migrateurs prioritaires. Ces axes permettent d'améliorer les conditions d'habitat des grands poissons migrateurs (débits minimum, qualité de l'eau,...)

La faune présente sur le site est celles typique à la région (merle, buse, corbeau, mulot, lapin,...)

6 - Qualité de l'air

Nous avons choisi de définir la qualité de l'air sur la commune de Pazayac à partir des données recueillies par la station la plus proche. Cette station d'analyse de la qualité de l'air est située sur la commune de Brive la Gaillarde en Corrèze.

A partir des analyses quotidiennes de l'association régionale de surveillance de la qualité de l'air, nous observons que la qualité de l'air sur la région est bonne.

TABLEAU DES DIFFERENTS POLLUANTS			
	Polluants		
	Dioxyde d'Azote NO ²	Dioxyde de Soufre SO ²	Ozone O ₃
<i>Niveau d'information</i>	200	300	180
<i>Niveau d'alerte</i>	400	500	360
<i>Niveau annuel de Pazayac</i>	19	2,7	46
<i>Variabilités des mesures</i>	14 à 31	1 à 6	19 à 74

Les taux des polluants sont en micro gr/m³ d'air.

Les particules en suspension ou poussières sont des éléments à surveiller, le taux annuel est de 21 micro gr/m³ d'air avec une variabilité de 16 à 27. Elles proviennent surtout de la sidérurgie, des cimenteries, de l'incinération des déchets, de la circulation automobile.

Le niveau d'information correspond à l'émission d'un message de recommandations sanitaires et de réduction des sources polluantes. Ce message est adressé aux autorités concernées et à l'ensemble des médias.

Il correspond au seuil de risque sanitaire pour des personnes spécialement sensibles (asthmatiques, enfants ou personnes âgées allergiques, déficients respiratoires chroniques, insuffisants cardiaque,...)

7 - Le Bruit

Le niveau sonore observé sur le terrain est principalement dû au trafic qui emprunte la RD N° 6089 où un flux continu de véhicules a été observé.

B) LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL

Le territoire de la Vallée de la Vézère se structure autour de deux grandes lignes de forces naturelles.

- La Vézère, d'une trentaine de mètres de large, s'écoule d'Ouest en Est (Bassin hydrographique de la Dordogne). Son lit majeur offre une morphologie relativement plane, compris entre 500 et 1500 mètres de large.

- Les versants qui structurent la vallée se caractérisent des côteaux plus ou moins pentus.

1 - Les espaces agricoles

Les activités agricoles dominent l'ensemble de la plaine alluviale.

- Dans l'ensemble du lit majeur, les cultures dominent l'espace. Les parcelles fourragères sont nombreuses (maïs), de formes géométriques, elles sont généralement longues, avec des largeurs variables (parfois pas plus d'une dizaine de rangs). La production agricole la plus «visible» est incontestablement la culture des noyers. Des noyeraies, certes de taille modeste, sont particulièrement nombreuses de Daudevies à Terrasson. Les vignes, les vergers et les cultures céréalières sont plus rares et rarement visibles depuis la RD 6089. Les prairies pâturées s'insèrent avec parcimonie dans ce terroir cultivé, dominant l'espace de Larche à Daudevie.

2 - Les zones boisées

Les activités agricoles dominent l'ensemble de la plaine alluviale.

- Sur les versants, les pâturages dominent l'ensemble des parties basses du relief alors que les parties hautes, généralement plus abruptes, sont recouvertes de massifs boisés offrant des coulées vertes au travers des vallons entaillant ces coteaux calcaires ou gréseux. Des noyers et des arbres fruitiers (pruniers, poiriers, pommiers) «agrémentent» ponctuellement les parcelles pâturées.

Le territoire est, dans ce secteur, partiellement bocager mais les parcelles cultivées se jouxtent souvent, le panache de couleurs de la terre ou des plantations permet d'établir plus ou moins le découpage foncier.

Cependant, ces espaces agricoles sont fragmentés par une ripisylve qui longe la rivière de la Vézère et les ruisseaux qui y convergent. Ainsi, la vallée alluviale est «lacérée» sans véritablement d'homogénéité, ni de continuité de haies discontinues,

linéaires ou perpendiculaires à la rivière qui «fondent» ensuite dans les massifs boisés des versants.

La RD 6089, constitue l'axe d'un développement périurbain fragilisant la perception de ces espaces agricoles.

C) LES ENSEMBLES BATIS

Ce territoire subit la pression des activités économique et de l'habitat individuel. Aux abords de cet axe s'immisce ponctuellement le regroupement de maisons individuelles des années 60-80, de petites entreprises peu valorisantes (casses, discount...) et d'une moisson d'enseignes publicitaires. (pré-enseignes).

L'effet «parasitaire» engendré par ce développement humain contemporain est inégal, aussi bien au niveau de sa répartition que des avantages du relief ou les types de pratiques agricoles qui permettent de «cacher» partiellement cet habitat.

La lecture de l'habitat traditionnel reste lisible, se structurant essentiellement dans les hameaux et village (Frayse, Maneyrol, Daudevie, Pazayac...), du coteau sud. L'utilisation du grès se répartit essentiellement dans la partie amont de la Vézère (Larche, Champs d'Alou, Pazayac), l'utilisation de pierres ou de moellons calcaires dans le secteur aval. Cette répartition n'est pas «rigide», ces matériaux «s'entrecroisent» dans une même construction, dans un même village.

Dans la majorité des cas, l'ardoise ou le schiste d'ardoise recouvrent les toitures de ces demeures traditionnelles.

Les maisons contemporaines ne reprennent pas toujours cette spécificité locale, utilisant les tuiles canales ou mécaniques et offrant des toitures de couleurs et de formes variables...

1 - Le bourg de Pazayac et sa périphérie

La zone du bourg où les habitations sont très denses autour de l'Eglise, sur un petit périmètre. Les maisons sont typiques de la région, elles datent du 19ème siècle, elles ont un toit en ardoise et des murs en grès.

On y retrouve une note paysagère et architecturale très forte.

La zone autour du bourg est, au contraire constituée d'habitations dispersées, sans aucune organisations.

Les styles des maisons y sont disparates, on y retrouve des maisons du 19ème et 20ème siècle, mais aussi des maisons de type méditerranéennes et des maisons typique de la région. Il n'y a aucune unité architecturale.

2) Les zones d'activités

Elles se situent le long de la départementale RD 6089 de manière colées créant des poles d'activité secondaire un peu disparates :

- Maneyral
- le Gour
- Guinassou

La plus structurée étant la zone de Guinassou qui à des capacités d'accueil limitées (environ 8,5 ha) ne lui permettant pas de jouer un rôle au niveau départementale. Cependant elle possède une potentialité d'accueil et des qualités qu'il convient de préserver.

Cette zone est accessible à partir d'une voie communale qui dispose d'un carrefour aménagé avec un tourne à gauche sur la RD 6089.

Il est à noter que les premières opérations montrent une exigence de qualité architecturale qu'il convient de poursuivre.

3) Hameaux et habitats dispersés

En dehors de l'agglomération et de ses extensions, la commune présente un habitat dispersé traditionnnel sous la forme de hameaux et de fermes isolées (bâtisses anciennes des sièges d'exploitations agricoles.)

L'on peut citer parmi les hameaux les plus importants :

- le Gour, Maneyrol, Le Fraysse,
- Daudevie

4) Les éléments de patrimoines architectural

Le bourg de Pazayac présente une architecture traditionnelle remarquable de part la nature des matériaux employés (appareillage de schiste grés pour les murs, ardoise pour les toitures) et de la combinaison architecture du Perigord Noir et du Quercy.

D) MESURES GENERALES DE PROTECTION

La commune de PAZAYAC est concernées par diverses contraintes générales en matière de protection des sites et des espaces remarquables.

1. Préinventaire des sites

Natura 2000 :

Un inventaire des sites répondant aux critères écologiques de la directive «Habitats, Faune, Flore» a été porté à la connaissance des maires des communes concernées durant l'été 1996.

Depuis cette date, cet inventaire a été utilisé pour définir des zones susceptibles de recevoir un accord des principaux partenaires concernés, dans la perspective de la constitution du réseau Natura 2000 (réseau de sites abritant les habitats naturels et d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer). Les résultats de la démarche de réalisation du réseau Natura 2000 ne devraient être effectifs qu'à l'échéance de 2004.

2. La zone inondable

La commune de PAZAYAC est concernée par le risque naturel «Inondation». Est définie par «Inondation», «une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoqué par des pluies importantes et durables.

La loi du 2 février 1995 relative au risque inondation et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Les crues de la Vézère sont bien connues, les plus importantes sont les suivantes :

- Octobre 1960 : L'estimation des dégâts ressort à 85 millions de F (valeur 1985).
Le niveau maximal de la crue a été atteint :

- * à 12 h à Larche (5,94 m)
- * à 17 h à Terrasson (6,30 m)
- * à 24 h à Montignac (8,90 m).

Le débit de la crue a été estimé à 1 250m³/s pour une hauteur d'eau de 8,90 m à l'échelle amont du pont de MONTIGNAC alors qu'à Larche le débit se situait vers 1 350 m³/s.

Cette crue a une période de retour qui peut être estimée à 165 ans.

- Janvier 1982 : Elle correspond à une hauteur d'eau de 6,58 m à l'échelle du pont de PAZAYAC pour un débit estimé à 725 m³/s alors qu'à TERRASSON le débit était estimé à 590 m³/s.

Cette crue a une période de retour d'environ 10 ans.

Le niveau maximal de la crue a été atteint à 12 h à Larche et à 20 h à PAZAYAC.

Un plan de prévention du risque inondation a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 septembre 1996. Un nouvel arrêté préfectoral approuvant ce PPRI et abrogeant partiellement le précédent a été pris le 20 Décembre 2000.

Ce document :

- décrit le phénomène des crues en délimitant les secteurs inondables et en précisant les types d'occupation (sont notamment concernés une très large partie de la zone agglomérée, des établissements recevant du public, commerces, crèche, camping, voiries).

- définit les règles d'urbanisme et de construction applicables sur les trois types de zone (rouge, bleue et blanche) constituant les secteurs inondables.

Les zones concernées par le risque inondation feront l'objet au PLU d'un zonage spécifique.

3. Protection des Captages

La commune assure le captage de ses eaux potables sur son territoire grâce à la source de Bourieu et du puits forés de Jabanel.

Ces captages sont dotés de périmètres de protection réglementaires défini dans le rapport « ETABLISSEMENT DES PERIMETRES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE du Puits de JABANEL et de la Source des BOURIEUX », datant d'août 2010, officialisés par les arrêtés préfectoraux n° 111429 et 111430 du 20 octobre 2011.

➤ Pour la source des Bourieux (arrêté n° 111430)

Le site est sur une partie plate entre le flanc de coteau calcaire et un petit bois surplombant un petit chemin privé le long duquel sont situées de part et d'autres des maisons et fermes à usages agricoles appartenant au hameau de « BORIEUX ».

Le terrain de 30m de coté présente une forte pente orientée sud-est nord-ouest, et est adossé au coteau calcaire.

Situé sur un terrain boisé, le site comprend le captage des sources au sud dans un regard de 1m de diamètre, trois regards de visite et un bac de répartition. Le site est entouré par un grillage en très mauvais état.

Il a été défini les périmètres de protection suivant autour de la source des BOURIEUX :

- Un périmètre de protection immédiate sera limité aux parcelles de terrain actuel : parcelle n°928p et n° 534p, section A d'une superficie respective de 2 190 m² et 2 370 m² comprenant les regards de captage de la source, les regards de contrôle et le bac de répartition des eaux.
- Un périmètre de protection rapprochée PPR1 dit zone sensible correspondant à la zone d'affleurement du calcaire SINEMURIEN. Cette zone est située à l'Est des sources et couvre une partie des parcelles n° 527p, 528p & 539p. La superficie de ce périmètre est d'environ 1 hectare.
- Un périmètre de protection rapprochée PPR2 qui sera constitué par la seconde partie de la zone sensible et s'étendra sur l'ensemble de la zone d'alimentation. Elle est située à l'Est de la zone des sources et couvre les parcelles n° 528p & 539p (parties centrales et orientales), 315 (commune de Grèze) & 510. Sa superficie serait d'environ 5 hectares.

➤ *Pour les puits forés de Jabanel (arrêté n° 111429)*

Le site est situé à 1km au nord du bourg et à 245 m au sud de la rivière VEZERE, dans une plaine alluviale.

Il est formé de 2 parties : une entrée de 4 m de large sur une longueur de 20m environ aboutissant à une autre partie de plus de 30 m de côté au nord sur laquelle se dresse un monticule de terres de plus de 2 m, une petite cabane avec une armoire et un ancien stabilisateur.

Le puits de 2m de diamètre a été réalisé jusqu'à 5m de profondeur, jusqu'à la couche imperméable. Il est équipé de 2 pompes et d'un surpresseur de couleur orange.

La parcelle herbacée, et bien entretenue est entourée par un grillage, munie d'un portail en fer et ne présente pas de pente particulière.

Il a été défini les périmètres de protection suivant autour du puits :

- Un périmètre de protection immédiate, limité à la parcelle de terrain actuel, parcelle n°1024 et couvrant une superficie d'environ 1 700 m².

- Un périmètre de protection rapprochée PPR dit zone sensible correspondant à la zone inondée par les crues de la VEZERE. Cette zone s'étend sur 500 m au sud du ruisseau VEZERE et couvre les parcelles comprises entre :
 - *Au nord : le ruisseau VEZERE*
 - *Au sud : le chemin rural de PAZAYAC à la VEZERE*
 - *A l'ouest : le route départementale n°60*Sa superficie est d'environ 25 hectares.

4. Projet de transport de gaz

Canalisations «les Farges» - DUP EN 1997.

5. Le risque feu de forêt

Les feux de forêt sont des incendies qui se déclarent et se propagent dans la végétation de forêt, de maquis ou de garrigue. Ces risques existent surtout dans le secteur des coteaux boisés mais aucun incendie n'est à signaler depuis ces dernières années.

Sont principalement exposées à ce risque des habitations dispersées, quelques fermes .

6. Zone de bruit

La R.D. 6089 est considérée comme axe bruyant au sens de l'arrêté interministériel du 6.10.1978.

L'arrêté préfectoral n° 08-0629 du 18 Avril 2008 complète et modifie le précédent arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routes départementales de la commune de PAZAYAC. Il n'est pas créé de nouvelle servitude, mais son existence doit être mentionnée dans les certificats d'urbanisme de manière à informer le phénomène sur :

- la situation de son terrain dans une zone affectée par le bruit,
- l'obligation dans laquelle il sera, de respecter de ce fait, au moment de la construction des normes minimales d'isolement acoustique.

7. Zones archéologiques sensibles

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code Patrimoine.

Liste des zones sensibles :

- L'Eglise : vestiges médiévaux cadastre (1934) parcelles N°948-859-368-949,
- Le Fraysse : Vestiges protohistorique (bronze moyen),
- cadastre (1934), section A1 parcelles N°373-886-344-855-349-352-353-354-356-806.

8. Zones Natura 2000

Un secteur de la commune de PAZAYAC fait partie d'une zone Natura 2000. Il s'agit de la zone Nature 2000 « LA VEZERE ». Elle possède une superficie totale de 450 ha et comprend l'intégralité de la rivière « La Vézère ».

Sur cette zone on note la présence de poissons migrateurs, quelquefois reproducteurs, et notamment un potentiel pour la reproduction du saumon.

Espèce animales présentes :

Invertébrés	PR ⁽²⁾
<u>Ecrevisse à pattes blanches</u> (Austropotamobius pallipes)	C
Poissons	PR ⁽²⁾
<u>Bouvière</u> (Rhodeus sericeus amarus)	C
<u>Grande Alose</u> (Alosa alosa)	Reproduction. C
<u>Lamproie de Planer</u> (Lampetra planeri)	C
<u>Lamproie de rivière</u> (Lampetra fluviatilis)	Reproduction. C
<u>Lamproie marine</u> (Petromyzon marinus)	Reproduction. C
<u>Saumon Atlantique</u> (Salmo salar)	Reproduction. C

⁽²⁾ Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

9. Retrait et gonflement des argiles

Le présent règlement s'applique à la commune de PAZAYAC. Il détermine les mesures de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend les zones suivantes délimitées en fonction de l'intensité des risques encourus :

- ✓ **une zone fortement exposée (B1)**
- ✓ **une zone moyennement exposée (B2)**

Le reste du territoire de la commune est en zone blanche, où aucun phénomène de retrait-gonflement des argiles n'a été constaté à ce jour, mais qui doit cependant faire l'objet d'une attention particulière sous forme d'une information sur la potentialité d'un risque lors de chaque délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Il ne s'agit en aucun cas de PPR approuvé mais de la cartographie des risques connus à ce jour, cette information étant toutefois obligatoire (art R 111-2 du code de l'urbanisme).

De même, le modèle de règlement constitue un document de référence, qui reprend les principes généraux applicables aux constructions.

E) LES ASPECTS PAYSAGERS

1. La vallée alluviale de la VEZERE

La partie de la vallée de la Vézère située sur la commune de PAZAYAC est plutôt vaste et plane (la lit majeur de la rivière Vézère étant compris entre 500 m et 1500 m de large). Elle est très vite encadrée par les bords des causses la surplombant.

L'activité agricole reste importante pour le paysage de la vallée.

L'intérêt paysager étant très faible dès que l'on longe la RD 6089 et ces abords.

En effet la RD 6089 et la D60, dont le tracé est situé sur la marge de la plaine alluviale, traversent des espaces offrant peu de panorama sur cette partie de la vallée de la Vézère.

Cette platitude spatiale, le tracé quasi rectiligne de ces deux axes, l'éloignement entre la voie et l'eau, les productions agricoles et le bâti continu ou ponctuel aux abords de ces infrastructures, effacent toutes perspectives, toutes perceptions sur l'existence de la rivière (Le Gour - Daudevie).

2. Les Causses

Le paysage arboré des causses est marqué par des massifs boisés composés essentiellement de chêne pubescents.

Les franges des Causses délimitent des vallées sèches ouvertes entretenues par l'agriculture (La Charrière-Bourieux).

Au pied de ces côteaux, des hameaux se sont développés (Le Fraysse, Maneyrol, Le Bourg de Pazayac).

III LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

A) LES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

La politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de PAZAYAC se décline autour de trois thèmes majeurs :

a) Développement maîtrisé, organisé et qualitatif de l'espace urbain afin de maintenir la vie active et scolaire actuelle. Pour cela, un objectif de 5 à 10 logements neufs par an a été fixé, permettant de se donner les moyens d'attirer de jeunes couples sur la commune.

b) Développement des zones d'activités sur le territoire communal. Ce point étant envisagé dans le cadre intercommunal.

c) Pérennisation de l'activité agricole.

d) Valorisation des richesses naturelles patrimoniales et paysagères en milieu naturel.

1 - ORGANISATION URBAINE ET HABITAT

1-1 Organisation Urbaine

En matière d'habitat, la commune de PAZAYAC souhaite organiser le développement de la commune autour des secteurs existants en proposant une diversité de l'offre en matière d'habitat.

Pour cela elle souhaite :

a) Assurer une meilleure maîtrise des terrains urbanisables aux abords du bourg et du village qui a tendance à se développer (Daudevie), et des villages où le développement est relativement restreint (Maneyrol, Le Fraysse).

b) Libérer des terrains pour permettre l'implantation de lotissements d'habitat individuel sous forme de zones à urbaniser soumises à un plan d'aménagement.

c) Arrêter la dispersion généralisée et définir des secteurs clairs de développement de l'habitat et des activités.

d) Préserver le bon fonctionnement de la ZA de Guinassou en évitant son enclavement par l'habitat.

2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2-1 Commerces et artisanat

Pour les activités, deux types de situation existent :

- zone organisée : Z.A. du Guinassou
- une dissémination des activités (en général de service ou commerciale) le long de la RD 6089, ce qui rend difficile toute requalification de l'axe.

. L'un des enjeux d'aménagement de l'axe RD 6089 est la zone du Guinassou qu'il est possible de rendre attrayante sur le plan paysager, ce qui peut passer par les orientations décrites dans le PADD.

. L'accès par l'autoroute se faisant par la départementale 60, alors l'intersection entre la RD 60 et la RD 6089 est susceptible d'être un espace favorable pour le développement des activités économiques au vu de sa situation stratégique (effet vitrine) notamment pour les activités commerciales, offrant peu de confrontations fonctionnelles avec le tissu urbain, de larges parcelles agricoles et dégager des contraintes liées aux zones inondables qui «pénalisent» fortement les communes de cette vallée (zones bleues et rouges du P.P.R.I.).

2-2 Services et équipements publics

En matière d'équipements publics communaux, la commune de PAZAYAC souhaite contribuer à la valorisation des voies et à l'organisation des services.

Pour cela, elle prévoit :

- Achat de l'ancienne forge : transformation en salle multifonction
- Aménagement d'ateliers municipaux, (en cours)
- Amélioration et agrandissement des infrastructures sportives derrière les écoles,
- Agrandissement de l'école (une classe + garderie, bloc sanitaire, médiathèque),
- Amélioration de l'accès de la mairie pour les personnes à mobilité réduite.

- l'extension et l'amélioration des infrastructures :

- création et extension des réseaux existants en accompagnement des projets d'urbanisme, (eaux pluviales, eaux usées, eau potable ...).
- revalorisation de la traversée de Daudevie (en cours).

3 - ENVIRONNEMENT

3-1 Espaces agricoles

Concernant l'activité agricole, la commune de PAZAYAC veut se donner les moyens de pérenniser son agriculture. Pour cela elle prévoit de :

- prendre des dispositions pour éviter le mitage par les constructions des zones agricoles,
- favoriser le maintien des exploitations agricoles.

3-2 Espaces naturels à vocation non agricole

Ces zones sont protégées en raison de la qualité des sites.

Ces espaces naturels n'ont pas pour fonction une production économique, mais un intérêt esthétique et écologique.

A ce titre, il s'agit ici pour la commune de PAZAYAC d'affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle. Pour cela, elle prévoit de :

- permettre l'aménagement de l'existant, notamment pour éviter des batisses agricoles à l'abandon, en créant un secteur bénéficiant d'un règlement spécifique,
- protéger de manière stricte les secteurs sensibles (ex : les coteaux qui dominant la vallée),
- protéger les berges de la Vézère.

3-3 Sites et éléments remarquables

La commune de PAZAYAC souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal. Elle prévoit aussi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial.

4 - RISQUES ET NUISANCES

La commune de PAZAYAC prévoit de prendre en compte les différentes études liées aux risques :

- traversée du bourg par la Départementale n° 6089 classée catégorie 3
- prise en compte des fossés d'écoulement des eaux pluviales,
- P.P.R.I (Plan de Prévention du Risque Inondation),
- phénomènes de retrait et de gonflement des argiles.

5 - DEPLACEMENTS ET SECURITE

Concernant la circulation et les déplacements, la commune de PAZAYAC poursuit deux grands objectifs :

- sécuriser et valoriser les abords de la RD 6089,

Constat : la RD 6089 est la «colonne vertébrale» de ce secteur qui a connu un développement important de nature diffuse. Tous les échanges reposent sur cette voie qui cumule différentes types de trafic : voie de transit, voie structurante du bassin d'habitat et d'emploi, voie de desserte. Ce mélange de trafic est la source de disfonctionnements.

- améliorer le fonctionnement de la circulation dans les villages.

B/ LES DISPOSITIONS DU PLU

1. Définition du zonage

L'objectif du zonage dans le cadre de la révision du P.L.U consiste à renforcer les qualités spatiales et paysagères, architecturales et urbaines, de chaque zone.

Il s'agit également de mettre en cohérence les possibilités d'occupation du sol avec les spécificités même de ces sols.

Ainsi, de même que les zones naturelles doivent être préservées, les zones urbaines, bâties, doivent être densifiées, à l'intérieur même des bourgs lorsque cela est possible, ou à proximité immédiate.

Par ailleurs, il n'est ni logique ni concevable de laisser en zone U, constructible, les zones inondables actuellement vierges de toute construction ou urbanisation.

Il s'agit essentiellement d'éviter le mitage, gourmand en surface et destructeur des qualités et des spécificités propres à chaque zone.

Il s'agit également de conserver entre chaque bourg les «coupures vertes» encore existantes, afin d'éviter un effet de dilution continue du bâti.

Enfin, il est important de favoriser toutes les opérations permettant la réutilisation du bâti existant, par des restaurations, réhabilitations, etc... afin de valoriser l'ensemble du patrimoine de la commune.

EN CONCLUSION

Les dispositions du P.L.U. prévoient sur le territoire communale des zones urbanisées et naturelles qui reprennent les objectifs précédemment exposés et les dispositions en matière d'équipements.

Les définitions du présent chapitre ont pour objet de traduire l'idée directrice qui préside au choix des zonages. Il convient de se rapporter au règlement de chaque zone pour obtenir les prescriptions liées à chacun des zones.

1.1. Les zones urbaines (voir définition)

La zone UA : Zone Urbaine Ancienne et Dense

Elle correspond à la partie centrale ancienne du bourg. Elle est constituée d'un bâti dense, souvent implanté en ordre continu à l'alignement des voies.

Cette zone qui présente une morphologie urbaine différenciée des extensions plus récentes, fait l'objet d'un classement en zone urbaine dense UA, d'une superficie d'environ 36 hectares. Le COS est non règlementé.

La zone UB : Zone Urbaine Récente et Extensive

Elle correspond à la zone périphérique du bourg et d'autre villages. (Le Bourg Ouest - Le Bourg Est - Daudevie - Le Gour).

Ces zones ont pour point commun d'être bien desservies par les réseaux, l'assainissement. Il est donc possible d'y réaliser des opérations denses. Le COS est fixé à 0,40.

Le renforcement du réseau assainissement consiste essentiellement en quelques petites extensions réalisées lors de la création des habitations.

La surface minimum sera de 1000m² en cas d'assainissement non collectif.

La zone est susceptible d'accueillir habitations, commerces et services selon des formes répondant aux caractères de l'urbanisation préexistante (ordre discontinu en recul par rapport aux voies. Elle s'étend sur une surface d'environ 75.1 hectares.

La zone UC : Zone Urbaine d'Habitat Diffus

La zone UC est constituée du tissu urbain pavillonnaire. Son occupation du sol se caractérise par des constructions de faible hauteur implantées spontanément en ordre discontinu en recul par rapport à l'alignement.

Elle comprend un secteur UC1 :

- Au Nord Est, secteur de «Le Brut»,
- Au Nord Ouest, secteur de le « Gour »,

Ces secteurs seront urbanisables sous conditions de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Pour les zones UC, non raccordées au réseau collectif d'assainissement. La solution sera de type individuel conformément aux prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement.

Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle, une surface minimum de 1500 m² sera exigée pour les terrains constructibles. La zone UC occupe une surface 20.6 hectares.

La zone UY : Zone Urbaine affectée aux activités

La zone UY recouvre les zones d'activités de «Guinassou, Maneyrol, Le Gour»

La zone UY représente une surface d'environ 17.5 hectares.

1.2. Les zones à urbaniser (1AU – 2AU – 2AUY)

La zone 1AU : Zone à urbaniser ouverte

Cette zone recouvre des terrains situés sur le bourg ouest, en continuités du bourg sur une surface de 4.6 ha environ.

Les unités de la zone suffisamment équipés à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme, soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 2AU : Zone à urbaniser après modification du PLU

Cette zone recouvre des secteur a caractère naturel, destinés à être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.

Elle comprend une zone au « Gour » pour une superficie de 2,2 ha environ.

La zone 2AUY : Zone à urbaniser après modification du PLU

Cette zone recouvre des secteur a caractère naturel, destinés a l'implantation de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Elle se situe au lieu dit « Le Ponteil ».

Les limites imposées au développement de la zone de Guinassou du fait de la présence d'habitations tout autour ont conduit à rechercher un autre site potentiel de développement économique, le positionnement du barreau A99/ RD 6089 est un élément déterminant, d'ou le choix du carrefour RD 60 / RD 6089, où un giratoire a été conçu pour pouvoir brancher une voie de desserte de la Zone Industriel.

Cette voie permettra de desservir les terrains en façade de la RD 6089, aucun accès direct ne pouvant être admis.

Un emplacement réservé permettre de relier le giratoire existant à la Voie Communale N°1, cette voie nouvelle servira de voie de desensclavement du bourg de Pazayac de la zone 2AUY.

La zone 2AUY, représente une surface d'environ 12.2 ha.

1.3 La zone agricole : Zone A

La zone agricole recouvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a fait l'objet d'une délimitation fine avec les exploitants agricoles.

Cette délimitation de la zone agricole (Zone A) concerne les secteurs :

- Les Escures, Le Gour, Pradellas, Maneyrol, La Charrière, Bourrieu, Le Ponteil, Le Jabanel, La Graval, Le Brut, Guinassou Nord, Daudevie Nord, Chantegrel.

Ces zones sont le fondement d'une économie locale et elle garantissent l'aspect du paysage rural traditionnel. La zone agricole représente environ 329.2 hectares.

1.4 Zone naturelle et forestier : zone N

Cette zone est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux.

Elle est subdivisée en 3 secteurs :

1.4.1. Un secteur N1 : zone naturelle et forestière

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Il existe un secteur N1i, soumis au risque d'inondation de la Vézère.

Le secteur N1 représente environ 129.3 hectares.

1.4.2. Un secteur N2 : zone naturelle, forestière et agricole

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle peuvent être notamment autorisées des constructions à usage agricole.

Il existe un secteur N2h, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

Le secteur N2 représente environ 51.8 hectares et le N2h représente 3.2 ha.

2. Les grands principes du règlement

La commune a souhaité préciser pour chaque zone les règles jugées utiles et servant le projet. Les principales caractéristiques des zones sont les suivantes :

2.1 Zones urbaines

Zones UA-UB-UC

Les zones urbaines UA-UB-UC admettent, sous condition de règles d'implantation, les constructions et installations, notamment celles à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'hôtelleries, de commerces, d'artisanats, de bureaux et de services.

a) Assainissement

Les zones UA et UB sont majoritairement desservies par l'assainissement collectif, dans le cas contraire, les dispositions conformes au schéma directeur d'assainissement sont autorisés.

La zone UC ne présentant pas une desserte par l'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels (et taille des terrains) doivent être conforme aux filières définies au schéma d'assainissement.

b) Superficie minimum des terrains constructibles

UA - UB non réglementé

UC : 1 500m² en cas d'assainissement autonome.

c) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UA : alignement en retrait sous conditions

Zones UB et UC : 5 m de la limite du D.P.

d) Hauteur maximale des constructions

Zone UA : pas plus de 3 niveaux soit R+2+C

Zone UB : hauteur maximum 7 m à l'égout du toit

Zone UC : hauteur maximum 7 m à l'égout du toit

COS

Zone UA : COS non réglementé

Zone UB : COS : 0,40

Zone UC : COS : 0,15 ou 0,3

Zone UY

La zone UY est destinée aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Réseaux

Le raccordement à tous les réseaux est obligatoire.
Implantation par rapport aux voies.

Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de l'unité foncière

COS

Il n'est pas prévu de COS.

2.2. Zones à urbaniser (Zones 1 AU, 2AU, 2AUY)

Les zones à urbaniser comprennent des terrains actuellement insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU : Zone à urbaniser ouverte

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées :

* soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés - commerces, artisanat, services -).

* soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 2AU et 2AUY : Zone à urbaniser après modification du PLU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du P.L.U.

2.3 Zone agricole (Zone A : Zone Naturelles protégée pour préserver l'activité agricole)

La zone agricole n'admet que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Ainsi, les réhabilitations et extensions de constructions non agricoles ne sont pas autorisées.

Les principales occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont définies comme suit :

a) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.

b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

* les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.4. Les zones naturelles et forestières (Zones N1 et N2 : Zone Naturelle protégée en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages)

La zone naturelle ne permet aucune construction nouvelle (hors constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole), mais permet les restaurations et extensions de constructions déjà existantes.

Les principales occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont définies comme suit :

a) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

b) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées soumises à autorisation.

c) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- * la restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- * l'extension des bâtiments existants,
- * les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

2.5. Zone N2h : zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels les constructions peuvent être autorisées sous conditions

Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.

3. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont notifiés au P.L.U. pour la création ou l'aménagement des voies, équipements et espaces publics, installations d'intérêt général.

3.1 Les opérations de voirie

Il s'agit d'opérations de voiries au bénéfice de la commune de PAZAYAC mais également au bénéfice du Département dans le cadre de l'amélioration des routes départementales.

Parmi les opérations envisagées, on peut distinguer celles qui ont un impact relativement important et qui se justifient par un aménagement permettant la liaison de deux ou plusieurs quartiers et celles qui concernent des opérations ponctuelles qui n'ont pour but que l'amélioration de la voirie (rectification de virage, modification de carrefour).

3.2 Les opérations d'aménagements structurels

Certains emplacements réservés ont également pour objet la prise en compte de besoins structurels, qu'ils soient de nature fonctionnelle ou bien qu'ils intéressent plus particulièrement la sauvegarde de la nature.

- aménagement de parkings et de salle des fêtes,
- extension du groupe scolaire
- agrandissement du cimetière.

Le P.L.U. de la commune de PAZAYAC, dans le respect des articles L.121 et L.121.2 du Code de l'Urbanisme, a recherché un équilibre entre développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et protection des espaces naturels et des paysages.

4. Incidences des orientations du plan sur l'environnement

4.1 Maîtrise du développement urbain

La volonté de préserver le caractère rural de la plus grande partie du territoire communal, a sa traduction dans le P.A.D.D., tout d'abord, en regroupant les zones urbaines autour du noyau central (Daudevie Nord et Daudevie Sud - Le Bourg)

En effet, l'objectif premier de la commune est de privilégier le développement urbain autour du centre ancien, en organisant les ensembles fonciers au delà de ce dernier (zones UB, UC, AU), permettant de conforter les zones résidentielles (Daudevie - Le Bourg - Le Gour)

Il est à noter que le positionnement des zones UY ou AUY, proche de la bretelle d'accès à l'autoroute.

La commune a jugé opportun la création de la zone Auy «Ponteil», centrée autour du rond point distribuant l'autoroute A 89.

L'urbanisation, en dehors de ces ensembles a été limitée aux différentes zones N2h correspondant à des hameaux anciens ou des zones éloignées de l'agglomération en cours d'urbanisation.

4.2 Protection du territoire agricole et de l'espace rural

La zone agricole A couvre les surfaces agricoles exploitées ou seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole. La zone agricole représente environ 329.2 hectares.

La protection de l'espace agricole et rural est également assurée par le biais d'un classement en zone N. Ce classement a été retenu pour les ensembles ruraux à dominante agricole, dans lesquels préexistent des habitations, principalement dans les hameaux ruraux.

Ce classement permet la restauration et l'aménagement des constructions existantes, qui sont occupées par des non agriculteurs (dans la zone N).

La zone N couvre environ 184.3 hectares.

4.3 Protection des zones naturelles sensibles et des paysages

Les zones naturelles qui représentent une sensibilité particulière ont été identifiées. Il s'agit des massifs boisés des plateaux calcaires surplombant les versants Sud de la vallée Vézère, et de la plaine inondable de la Vézère .

Ces zones ont fait l'objet d'un classement spécifique en secteur de zone N1 qui représentent environ 129.3 hectares. A l'intérieur des zones, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Les mesures s'accompagnent d'une réglementation permettant de protéger ces espaces.

La protection de ces espaces contribue à la préservation de la diversité des milieux et de la qualité des paysages.

4.4 Protection de la ressource en eau - Respect des normes d'assainissement

Au plan de la ressource en eau, la commune de PAZAYAC est concernée par la présence de deux captages «Bourrieux» et «Jabanel». IL existe une DUP fixant les périmètres de protection de la source de Bourrieux.

Au plan de l'assainissement, la commune à mis en oeuvre, un schéma directeur d'assainissement.

Le schéma a permis d'établir une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel et de préciser les filières d'assainissement à mettre en oeuvre sur les différents secteurs. Il a défini par ailleurs les zones proposées pour un assainissement collectif. Un programme de travaux est prévu pour assurer l'extension du réseau en collectif.

C. TABLEAUX DES SUPERFICIES

1. Surfaces des zones du PLU

Zones du PLU	PROJET P.L.U. Surfaces en hectares
Zone UA	36
Zone UB	75.1
Zone UC	20.6
Zone UY	17.5
Total zones urbaines	149.2
Zone 1AU	4.6
Zone 2AU	4.5
Zone 2AUY	12.2
Total zones à urbaniser	21.3
Zone A	329.2
Total zone agricole	329.2
Zone N1	129.3
Zone N2	51.8
Zone N2h	3.2
Total zones naturelles	184.3
Total général	684

2. Capacités des zones ouvertes à l'urbanisation

La capacité d'accueil des zones s'apprécie essentiellement à partir des surfaces disponibles dans chacune d'entre elles et en fonction des dispositions réglementaires applicables dans chaque situation. Mais au delà de la notion de coefficient d'occupation des sols qui est une valeur maximale, la capacité moyenne est la résultante des tendances locales de constructions.

Zones urbaines	Surfaces	Capacités résiduelles (approche en nombre de logements)
Zone UA	36 ha	nulle
Zone UB	75.1ha	61 logements
Zone UC	20.6 ha	19 logements

- . Capacité en logements sur la base de 1500m²/log. en UB et 2500 m²/log. en UC,
- . Surface minorée : les ½ de la surface totale (prise en compte du facteur d'occupation),
- . Prise en compte du facteur de rétention foncière entre 2 et 3.

Zones à urbaniser

Zones urbaines	Surfaces	Capacités résiduelles (approche en nombre de logements)
Zone AU ouverte (1AU et 2AU)	9.1 ha	20 logements
Zone AU fermée (2AUy)	12.2 ha	

La capacité résiduelle d'accueil des zones urbaines et à urbaniser représente environ 92 logements. On constate une diversité suffisante en terrain à bâtir dans la zone urbaine, de plus les disponibilités de la zone N2h s'ajoutent et participent au choix d'urbanisation (capacité des zones N2h étant d'environ 15 logements).

Conclusion :

Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le code du PLU permettent de répondre à la demande dans le respect des évolutions souhaitées par la commune.

Zone 2AU «LE GOUR»

Superficie des terrains		m ²	Optionnelle
Densité (emprise ou COS)		%	
Superficie de la zone	2.2	ha	
Capacité d'accueil	20	logements	

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

Voirie	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone	X		
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne	X		

Réseaux (en périphérie de zone)	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable	X		
Electricité	X		
Défense incendie	X		
Assainissement collectif	X		

AUTRE(S) AMENAGEMENT(S)

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S) - Zone AU ouvert

NR = non réglementé

Zone 1AU «Le Bourg Ouest»

Superficie des terrains		m ²	Optionnelle
Densité (emprise ou COS)		%	
Superficie de la zone	4.6	ha	
Capacité d'accueil		logements	

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

Voirie	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			X
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne	X		

Réseaux (en périphérie de zone)	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable	X		
Electricité	X		
Défense incendie	X		
Assainissement collectif	X		

AUTRE(S) AMENAGEMENT(S) – sans objet

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S) -

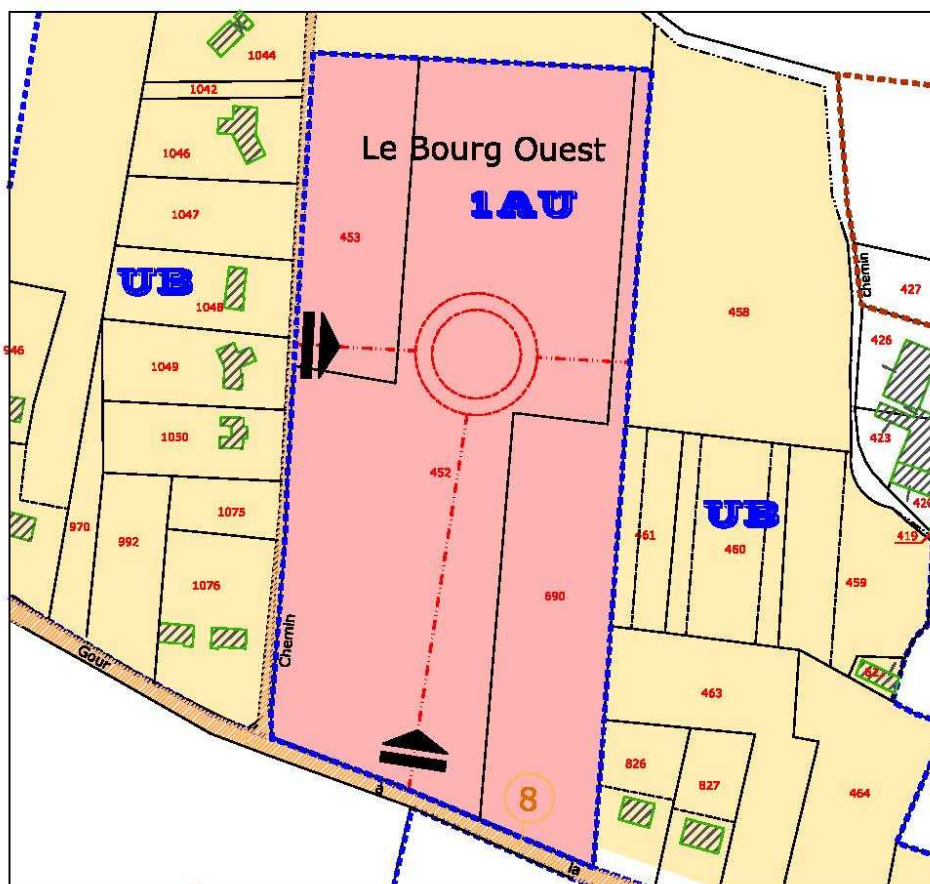
Voir document ci-dessous intitulé « Orientation d'aménagements ».

**ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**

COMMUNE DE PAZAYAC - ZONE 1AU - (Le Bourg ouest)

**ORIENTATION D'AMENAGEMENTS
SCHEMA DE VOIRIE**

Echelle 1/2500



Dressé par Jean-Michel PERUSIN
Géomètre-Expert Foncier DPLG
45 rue des Cordeliers
24200 SARLAT-LA CANEDA
Tel : 05.53.59.35.36
Fax : 05.53.31.22.36
e-mail : jean-michel.perusin@wanadoo.fr

Sarlat, le lundi 19 mars 2012

Conclusion : la constructibilité est subordonnée au renforcement des réseaux d'alimentation en eau potable et électricité , ainsi qu'à la réalisation du réseau d'assainissement collectif. Dès que les équipements seront suffisant pour desservir les constructions implantées dans l'ensemble de la zone celle-ci sera constructible sous forme d'opération d'ensemble ou au fur-et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne sous réserve que l'aménagement soit compatible avec les principes de voiries précités.

Zone 2AUY « Le Gour - Le Ponteil »

Superficie des terrains		m ²	Optionnelle
Densité (emprise ou COS)		%	
Superficie de la zone	12.2	ha	
Capacité d'accueil		logements	

AMENAGEMENT DE LA ZONE (conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation)

Voirie	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			X
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne	X		

Réseaux (en périphérie de zone)	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable		X	
Electricité		X	
Défense incendie		X	
Assainissement collectif		X	

AUTRE(S) AMENAGEMENT(S)

MESURE(S) PARTICULIERE(S) PROPOSEE(S) - Zone AUY fermé

NR = non règlementée

IV INCIDENCE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT EST PRIS EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.

L'incidence des choix du PLU sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont la carte prend en compte le soucis de sa préservation et de sa mise en valeur (Article R. 123-2 du code de l'urbanisme), peuvent se présenter de la manière suivante.

Il s'agit, tant dans le développement urbain, que dans la préservation des espaces naturels, d'indiquer les contraintes et les éléments pris en compte pour l'élaboration du zonage.

Tableau d'évaluation des incidences des choix sur l'environnement

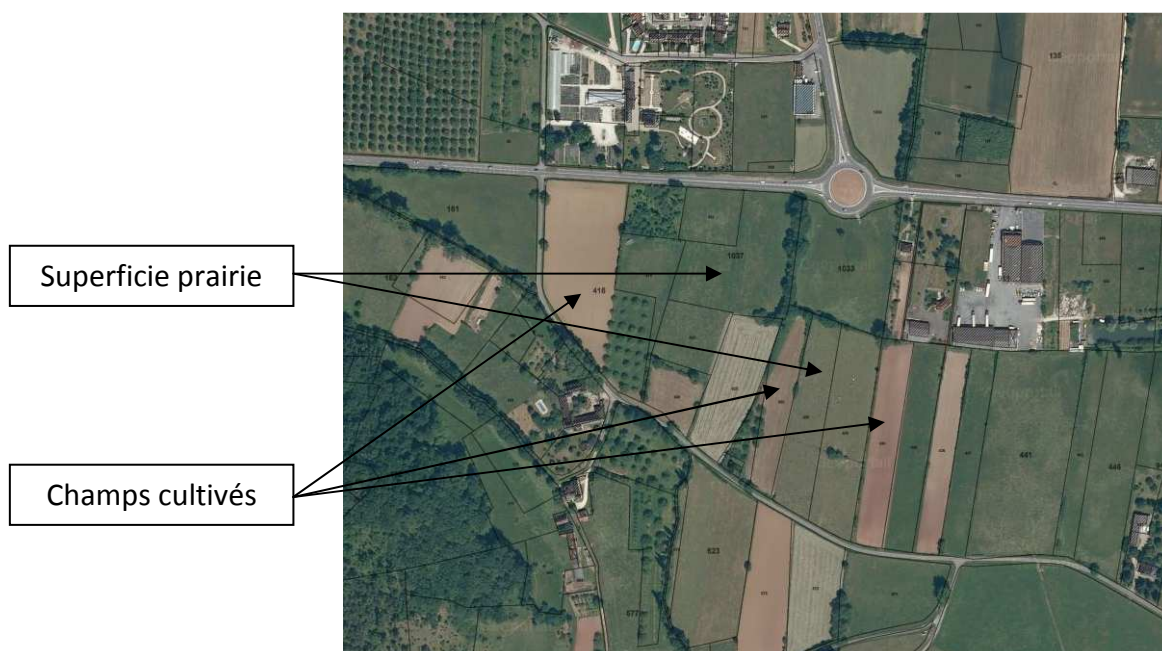
Incidences du développement urbain sur l'environnement	Superficie en bois touchée	Superficie de champs cultivés touchée	Superficies en prairie et en jachère touchées
Zone 2AU : Le Gour	0	0	2.2
Zone 2AUY : Le Ponteil	0	4,1	8,2
Zone 1AU : Le Bourg Ouest	0	0	4,7
TOTAL	0	4,1	15.1

Les choix de développement urbain ont une influence limité sur l'environnement en termes de consommation des espaces agricoles (4,1 ha) et des prairies et terrains en jachère (15.1 ha).

Zone 2AU : Le Gour



Zone 2AUY : Le Ponteil



Zone 1AU : Le Bourg Ouest



Champs cultivés

1 - Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux

Le Plan préserve l'ensemble des espaces naturels et la biodiversité des milieux existants, par un classement spécifique (N – N1 – A) des massifs boisés, des zones agricoles et des berges de la rivière Vézère.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire. Il mentionne les zones du PPRI avec en rappel la réglementation spécifique de ces zones (zone bleu – zone rouge).

3 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

4 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré de la ville à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant.

Il prévoit la valorisation de secteurs en jachère, en friches et en voie de dégradation par des opérations devant comporter un plan d'aménagement d'ensemble pour la création d'activités ou d'habitat, reliés au tissu urbain existant.

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les difficultés de circulation existante le long de la RD n°6089. Il prévoit la réalisation de la 4^{ème} branche du rond point existant, permettant de désenclaver le village.

Il vise à préserver et à améliorer l'ensemble des voies communales existantes.

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement mesuré du bourg et des zones urbaines en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population.

Il aura une incidence modérée sur le fonctionnement actuel de la collecte et de traitement des déchets.

B. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000

Dans le périmètre du site Natura 2000 situé sur la commune de Pazayac on constate que la majorité du territoire est composé de terres agricoles. Les deux seules zones habitées sont les hameaux du « Gour » et « Le Brut », hameaux constitués pour l'essentiel de maisons d'habitations, aucun bâtiment lié à l'artisanat ou le commerce n'y a été recensé. Le site peut être affecté par l'activité et l'occupation humaine sur essentiellement deux points.

1- Rejet des eaux pluviales

Les seuls rejets sont des eaux pluviales rejetées par les toitures et celle collectée par les voies communales. L'un comme l'autre nous paraissent très faible eu égard au nombre peu important d'habitation et à la surface réduite des voies d'accès, dans les deux cas les hameaux ne sont pas des lieux de transit.

2- Rejet des eaux usées

Suite à une étude de diagnostic du réseau de collecte des eaux usées de la commune de Pazayac datant de décembre 2010, nous sommes en mesure de répondre à certaines interrogations. La commune de Pazayac fait partie du syndicat des eaux du Coiroux, qui dispose d'un réseau de collecte des eaux usées regroupant les communes de Chatrier Ferrière, Chastreux, St Cernain de Larche, Larche et Lissac. Les communes de la Feuillade et Pazayac sont raccordées à une station d'épuration commune. Le réseau de Pazayac s'étend sur 5 900 ml. Afin d'améliorer le rendement de la station d'épuration qui a une structure suffisante, en tenant compte des différents schémas communaux d'assainissement, le bureau d'étude pointe des solutions techniques notamment :

- . La réduction des eaux claires parasites permanentes,
- . La réduction des eaux claires parasites temporaires,
- . L'amélioration de la desserte,
- . La suppression des rejets directs au milieu naturel,
- . La surveillance des organes du réseau.

Concernant la commune de Pazayac et plus particulièrement les hameaux du « Gour » et « Le Brut », nous sommes dans l'amélioration de la desserte. En effet, actuellement l'assainissement des habitations est du genre « assainissement autonome ». Afin de supprimer les rejets, la commune va effectuer les travaux de raccordements permettant aux deux hameaux d'être raccordé à l'assainissement collectif (soit environ 35 habitations). L'extension de ces deux zones est très limitée.

Il est à noter que les nouvelles constructions ne seront acceptées qu'avec l'obligation de raccordement au réseau collectif.

La qualité des installations d'assainissement non collectives restantes devra faire l'objet d'un suivi particulier de la part du SPANC.

3- En conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme tient compte de l'intérêt du site Natura 2000 n° FR 7200668 intitulé « La Vézère » et ses incidences prévisibles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur ce site. Il est à préserver pour la richesse de ses zones d'eaux douces, de prairies semi-naturelles humides, de forêts de caducifoliées.

Le Plan Local d'Urbanisme implante peu de zones constructibles dans ces espaces naturels fragiles dans le but de préserver ces lieux qui font la richesse de la commune tant au niveau biologique que touristique. En outre une grande partie de cet espace est classé en zone inondable.

CONCLUSIONS GENERALES

Le PLU de PAZAYAC permettra de :

Développer la ville de PAZAYAC dans le respect de son environnement naturel

- Favoriser le développement au sein des secteurs déjà urbanisés
- Maintenir la qualité paysagère sur les sites de transition entre zones urbaines et naturelles
- Protéger les abords de rivière la Vézère (zone natura 2000)
- Prendre en compte les risques d'inondation de la Vézère
- Préserver les espaces boisés
- Maintenir l'activité agricole par le classement en zone A des secteurs concernés.

