PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE
CHARTRIER-FERRIERE

DOSSIER APPROUVE

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Yvan OKOTNIKOFF
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

1.1	Rapport de présentation
1.2	Rapport de présentation annexe communale
2.1	Projet d'aménagement et de développement durables général
2.2	Projet d'aménagement et de développement durables communal
3	Orientations d'aménagement et de programmation
4	Règlement graphique
5	Règlement écrit
5.1	Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie
6.1	Plan des Servitudes d'Utilité Publique
6.2	Plan des éléments de prescriptions
6.3	Plan du réseau électrique
6.4	Plan du réseau d'eau
6.5	Plan du réseau d'assainissement collectif
6.6	Carte des voies piétonnes et cyclables

URBADOC

Bureau d'études UrbaDoc
28 impasse Jean-André Rixens
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

DOSSIER APPROUVE

PRESCRIPTION	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION	

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée
au registre du commerce de Toulouse
sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 28 impasse Jean-André Rixens - 31 200 Toulouse
05.34.42.02.91 - contact@be-urbadoc.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1.1

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

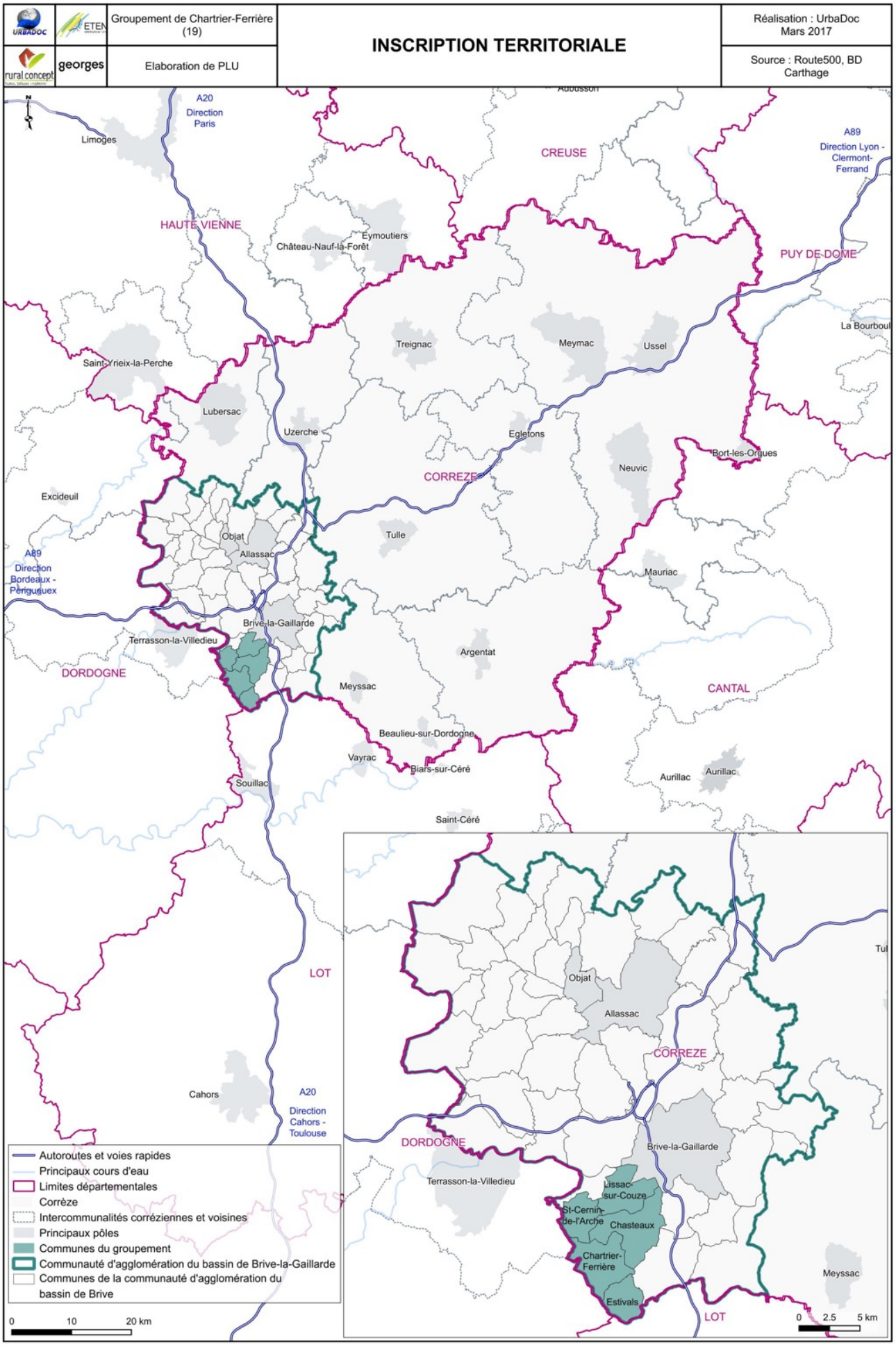
RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
Stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Adèle ROCHE
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

Carte 1 : Inscription territoriale ; Route500, BD-Carthage ; UrbaDoc 2017



2

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 14

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 16

LA DEMOGRAPHIE 30

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT 42

ECONOMIE 56

ECONOMIE AGRICOLE 60

EQUIPEMENTS ET SERVICES 76

MOBILITES 86

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 92

AMENAGEMENT DE L'ESPACE 94

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 114

PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE 122

GESTION ECONOME DE L'ESPACE 146

CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS 154

LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 158

CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES 160

AUTRES PRESCRIPTIONS 176

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 179

CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE 181

EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES 183

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE 186

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE 188

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 190

CHAPITRE VII : RESUME NON TECHNIQUE 223

CHAPITRE VIII : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 228

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Synopsis de l'évolution législative ; UrbaDoc ; 2014

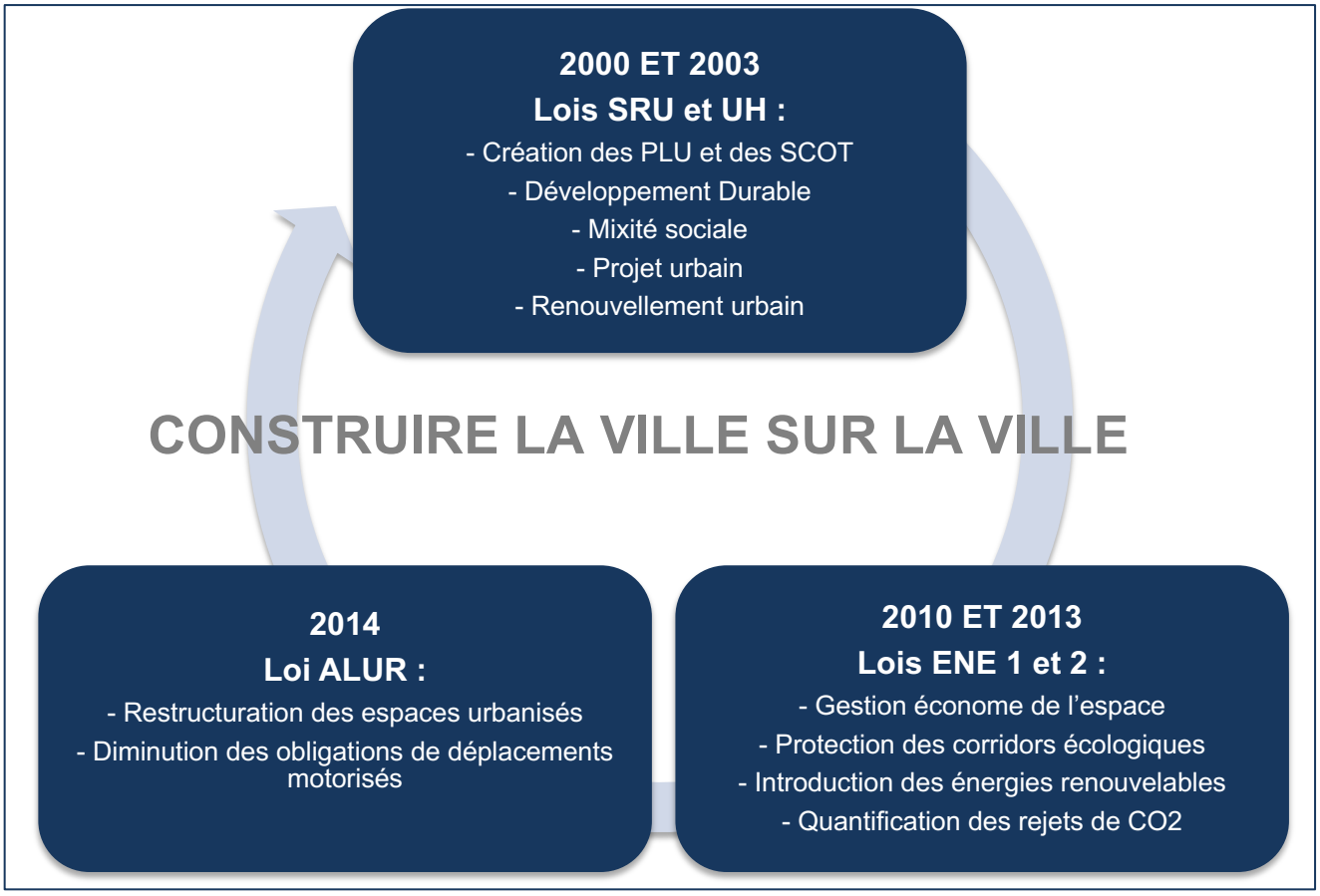


Figure 1 : Historique de la planification urbaine en France ; UrbaDoc ; 2014

Petit historique de la planification urbaine : Jusqu'au détour des années 2000, la planification urbaine était guidée par des documents d'urbanisme répondant aux enjeux définis par la Loi d'Orientation Foncière de 1967. Plans d'Occupation des Sols et Schémas Directeurs devaient répondre aux besoins d'organisation de l'urbanisation et faciliter l'accès au logement dans un contexte où le développement démographique et de fait les besoins en nouveaux logements étaient très soutenus. Le tout, en appuyant le processus de décentralisation par transfert de compétences aux communes déjà initié par les lois précédentes. L'année 2000 et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre ont marqué un virage important dans la politique nationale d'aménagement. Plans Locaux d'Urbanisme et Schéma de Cohérence Territoriaux sont devenus les documents cadres de la planification urbaine et par-delà de l'aménagement du territoire. Mais au-delà, c'est surtout le constat d'un étalement urbain toujours plus important, nécessitant toujours plus d'espaces et induisant de plus en plus de déplacements qui introduit la logique du développement durable comme principe premier de l'urbanisme et qui donne un sens à ces nouveaux documents de planification. Penser la ville de demain, c'est alors la reconnaissance de vrais projets urbains locaux qui préserveront les espaces agricoles et l'environnement, éviteront le mitage et imagineront un habitat pour toutes et tous. Pour autant, malgré ces premières mesures, l'urbanisation de la première décennie du siècle a plutôt entraîné une aggravation du phénomène et le constat d'une consommation de l'espace toujours plus importante, fait constitutif de sa fragmentation encore plus forte. L'urbanisme galopant se veut encore plus menaçant pour la biodiversité, les espaces agricoles et contribue à renforcer la précarité énergétique de la nation. La loi portant Engagement National pour l'Environnement issue des réflexions du Grenelle de l'environnement a, en réponse, renforcé les logiques en faveur du développement durable et de la gestion économe de l'espace par des mesures visant notamment à mieux identifier les corridors écologiques, ces espaces permettant à la faune et à la flore de se déplacer, et donc d'exister ou de subsister, et à mieux utiliser les matériaux favorisant les énergies renouvelables. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové semble, 14 ans plus tard, venir boucler le processus en priorisant la restructuration des espaces urbanisés à l'étalement urbain et en contribuant ainsi à diminuer les besoins en déplacements motorisés et donc les risques de fragmentation de l'espace. En somme, cette loi semble donner les clés de la réussite d'un processus engagé depuis longtemps désormais.

PREAMBULE

1. Le Plan Local d'Urbanisme, un projet et des dispositions règlementaires garants de l'avenir du territoire

1.1 Les finalités d'un Plan Local d'Urbanisme

Du projet d'urbanisme…

Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) sont les documents permettant de mettre en œuvre la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent.
Ainsi, Le PLU n'est autre que le projet d'urbanisme qui sera mis en œuvre à court et moyen terme[a] sur son territoire d'application. Il sera une réponse conjointe à la mise en œuvre des enjeux législatifs nationaux et à ceux du territoire. Le développement démographique ou économique, la production d'habitats nouveaux et les formes de ceux-ci, la protection des espaces agricoles et naturels, les équipements à réaliser, toutes les thématiques qui composent le projet urbain et permettent d'en dessiner les futurs contours sont abordés dans le PLU, véritable document de projet.

…à l'instruction des autorisations d'urbanisme…

Mais si le PLU définit un projet général, il détermine aussi pour chaque parcelle, en accord avec les principes du projet, les droits à construire. Dans le même sens, il fixe les références utilisées ensuite pour les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable de travaux...).
Le PLU fixe donc un cadre général et légal en réglementant l'usage des sols sur l'ensemble du territoire.

1.2 Un projet et des dispositions opposables à tous

Le PLU s'impose à tous : particuliers, administrations… C'est un document essentiel à consulter avant de réaliser tout projet de construction. L'article L152-1 [1] fixe ces principes d'opposabilité et de respect du PLU dans des conditions de conformité[2].

2. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme

2.1 Le PLU, un projet local inscrit dans des dispositions d'ordre national

S'il appartient au conseil municipal de définir les orientations du projet d'urbanisme, ce plan doit s'inscrire dans un cadre légal bien précis définit notamment par les évolutions législatives récentes.

2.2 Un cadre législatif animé, un objectif constant : Projeter un urbanisme plus durable et une meilleure gestion de l'espace

Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale3 dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.
La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme et notamment ceux relatifs aux enjeux environnementaux.
Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires.
La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, dite «Loi Macron», réforme notamment le droit touchant aux autorisations d'urbanisme et aux projets de construction ayant une incidence environnementale dans un esprit de modernisation et d'accélération des procédures.
La loi ELAN ou loi logement 2018 est la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018, la dernière des grandes lois logement promulguées renforce la modération de la consommation de l'espace.
Par ailleurs, l'article L101-2 de la loi ELAN indique que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre un nouvel objectif : « la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis à vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales », et à contribuer à la « lutte contre l'étalement urbain ».
L'article 40 n°2020-1525 du 7 décembre 2020 dite ASAP pour loi d'Accélération et Simplification de l'Action apporte une nouvelle réglementation à l'évaluation environnementale. Enfin, issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique

[a] *Le PLU n'a pas de durée de vie. Il demeure tant que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas changées. L'ensemble des conditions nécessitant une révision est fixé aux articles L153-31 à 34. Cependant, un PLU est communément pensé dans un temps court à long. Le temps court s'apparentant à un urbanisme immédiat, sous 5 ans, et le temps long s'établissant sur une durée de 5 à 10 ans. On considère la période suivante comme celle d'un nouveau PLU.*

et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée le 22 août 2021. Cette loi ancre l'écologie dans la société : dans les services publics, dans l'éducation des enfants, dans l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, et la justice.
La loi Climat et Résilience adapte les règles d'urbanisme pour lutter plus efficacement contre l'artificialisation des sols. Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols. Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la loi fixe le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi. Définition de la notion d'artificialisation des sols. La loi Climat & Résilience définit cette notion comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (L. n°2021-1104, art. 192 ; C. urb., art L.101-2-1).
Inscription des objectifs dans le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme. L'objectif de tendre à limiter l'artificialisation des sols et d'aboutir, à terme au «zéro artificialisation nette » est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
Pour ouvrir à l'urbanisation des sols naturels, agricoles ou forestiers, les collectivités territoriales devront justifier de l'absence de parcelle disponible pour leur projet dans l'enveloppe urbaine existante.
Les vingt dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace plus économe.

2.3 Des objectifs législatifs repris dans le code de l'urbanisme

Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.
Ainsi les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'urbanisme qui fixent les règles générales d'utilisation du sol clarifient les attendus règlementaires pour la mise en œuvre d'un PLU. Quelques points issus de ces articles résument bien la situation :

- Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
- Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
- En vue de la réalisation des objectifs (…), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

TABLEAU DE BORD

Figure 3 : Articles L101-1 à 3 du code de l'urbanisme ; LégiFrance ; 2017

Article L101-1
Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2
Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la **restructuration des espaces urbanisés**, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) **Les besoins en matière de mobilité** ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et **la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° **La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-3
La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. (…)

Figure 4 : Vers une ruralité moderne, UrbaDoc ; 2017

Projet urbain ou ruralité moderne ?

Si les objectifs législatifs sont clairs, il est bien évident que l'application en milieu rural reste forcément plus compliquée. En effet les modèles de rurbanisation ou de périurbanisation apparaissent comme reposant sur des principes plutôt antinomiques. Les captifs du milieu rural, en recherche d'espace, de nature, accentuent le développement de ces secteurs sur des formes urbaines reposant sur des modèles peu denses, de plus en plus étalés, où le recours à la voiture est devenu un préalable nécessaire à la vie quotidienne et où les quotients d'urbanité fléchissent.
Mais à l'apparence contradictoire des divers modes de développement du territoire qui interpelle au premier abord, succède, après analyse fine, un tronc commun : le développement durable. Car le développement du monde rural est un nécessaire au renouvellement de la population en place, au maintien des services aux populations, sans pour autant qu'il ne soit ici nécessaire de dresser une liste exhaustive des bienfaits du phénomène. Mais un développement qui ne tiendrait pas compte des spécificités rurales et environnementales d'un territoire ne sacrifierait-il pas pour la satisfaction de besoins immédiats son propre devenir ? Etre attractif est un besoin et un atout, se développer et le rester est alors un enjeu des territoires ruraux repris et défini par les objectifs législatifs.
Les conseils municipaux ont bien saisi cet enjeu en se fixant comme objectif, en résumant, d'inventer les principes d'une ruralité moderne. Certainement, sont-ce là les enjeux d'un projet partagé qui devra répondre à la spécificité du site ainsi qu'aux obligations législatives.

Rurbanisation : Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain.
La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

Ainsi, le code de l'urbanisme donne pouvoir aux collectivités de gérer le territoire mais dans un cadre strict visant, entre autres, à atteindre des objectifs clairs en termes de renouvellement urbain, préservation des paysages et du patrimoine, utilisation économe de l'espace, prévention des risques, préservation de l'eau et même de lutte contre le changement climatique.

2.4 Le PLU comme préalable à toute extension urbaine en dehors des parties actuellement urbanisées

L'article L111-3 du code de l'urbanisme affiche les principes de constructibilité limitée aux espaces urbanisés pour les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.
Ainsi, le code de l'urbanisme précise bien que sans la réalisation d'un projet d'urbanisme d'ensemble répondant aux objectifs législatifs et réglementaires précédemment cités, le développement reste circonscrit à l'existant[a].
En somme, le Plan Local d'Urbanisme est un préalable à toute évolution de l'urbanisme.

2.5 Mais qui reste soumis à l'avis du Préfet

Dans un souci de cohésion des politiques d'urbanisme, l'évolution législative a aussi renforcé le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale [3] (SCOT), document garant de la cohérence des politiques publiques locales. Ainsi, l'article L142-4 du code de l'urbanisme pose un principe d'urbanisation limitée dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable. L'objectif est de mettre en œuvre des projets locaux inscrits dans un projet général de territoire.
Le PLU devra donc, en préalable à son approbation, déroger à l'article L142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) [4] dans les conditions fixées à l'article L142-5.

3. La procédure

3.1 Le Plan Local d'Urbanisme, un projet d'urbanisme, mais aussi une procédure

Si le PLU n'a d'autres visées que de définir un projet urbain et de définir les conditions d'occupation du sol, il est quand même avant tout une procédure dont la conduite et les conditions de réalisation sont clairement fixées par le code de l'urbanisme aux articles L153-11 à L153-26 du code de l'urbanisme notamment.
Le synopsis de la procédure est récapitulé dans le schéma inscrit page suivante.

3.2 Le PLU, un projet partagé

Si le cadre légal d'un Plan Local d'Urbanisme fixe clairement les objectifs à atteindre, la procédure laisse le soin aux élus locaux de déterminer les conditions pour y parvenir. Mais, parce que le PLU est l'affaire de tous, la procédure prévoit des échanges obligatoires avec d'une part les citoyens, et d'autre part les personnes publiques associées qui chacune dans son cadre de compétence participera à l'élaboration d'un projet partagé.

3.3 La participation des citoyens

De la concertation en amont…

Conformément aux articles L153-11 et L103-3 du code de l'urbanisme, la concertation est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de concertation doivent être respectées. Le bilan de la concertation devra être tiré avant l'arrêt du PLU.
Ainsi, il appartient au conseil municipal de fixer les conditions de concertation [b] permettant à chacun de s'informer et s'exprimer sur le projet, et ce, pendant le temps de sa réalisation.
Il s'agit d'une étape importante, puisque par le biais de divers moyens, réunions publiques, registre de concertation, rencontre avec les élus, expositions… chacun a l'opportunité de faire valoir ses attentes par rapport aux enjeux que porte le document. Et à l'inverse de l'enquête publique, cette concertation ne se déroule pas après la définition d'un projet, pour recueillir un avis, mais pendant la détermination de celui-ci.

A la consultation en aval

Il demeure cependant que la procédure ne peut se conclure sans la réalisation d'une enquête publique durant laquelle est soumis à l'avis des citoyens le projet de PLU accompagné des avis des diverses personnes publiques associées. L'enquête publique dure un mois et est menée sous l'autorité du Maire par un commissaire enquêteur, membre de la société civile, nommée par le tribunal administratif.

3.4 Les personnes publiques associées

Nommés aux articles L132-7 et 9 du code de l'urbanisme, l'Etat, les régions, les départements, les chambres consulaires…. sont associés et consultés dans le cadre de leurs compétences.

[a] *La Direction Départementale des Territoires de Corrèze a formalisé ce principe dans un document intitulé « Application du Principe de Constructibilité Limitée » consultable à l'adresse suivante : http://www.correze.gouv.fr/content/download/11273/76092/file/CF_Guide_PAU_2015_06.pdf.*

[b] *Les modalités de concertation prescrites par le conseil municipal sont explicitées dans la pièce 1.2 et inscrites dans la délibération de prescription.*

TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Schéma de la procédure PLU ; UrbaDoc ; 2017

Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration

- Notification au préfet et aux personnes associées
- Possibilité de surseoir à statuer
- Ouverture de la concertation avec la population

Phase d'études

- Diagnostic
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement graphique
- Règlement écrit

Projet de PLU transmis pour avis (Bilan de la concertation)

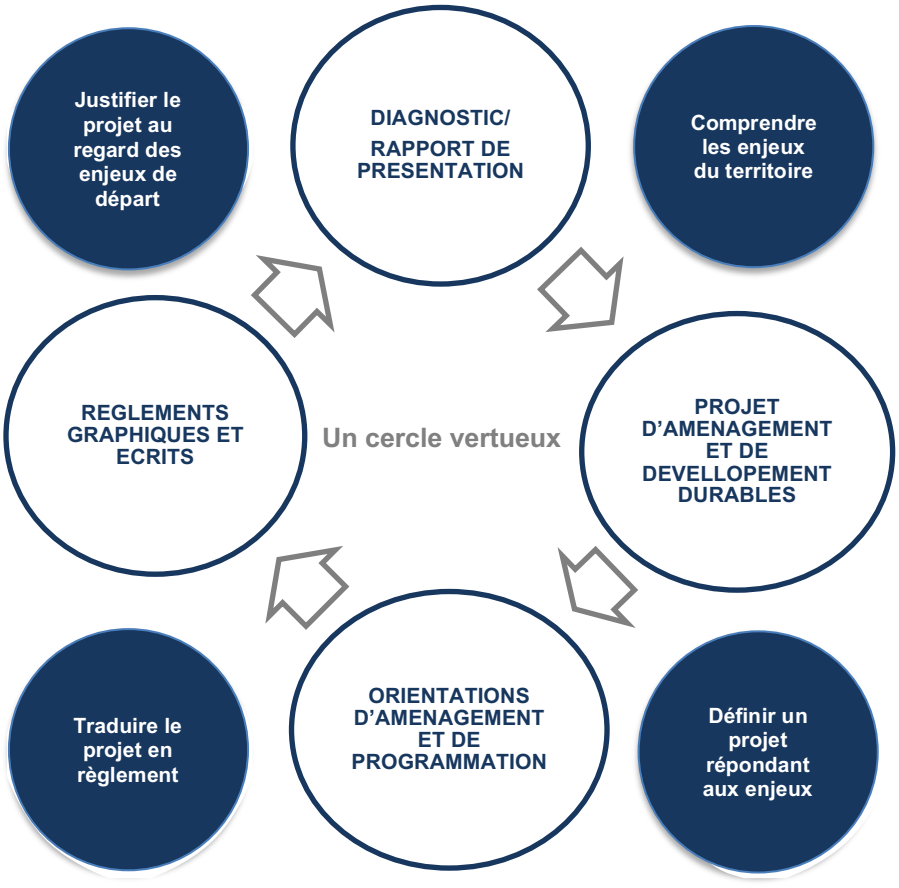
- Aux personnes publiques associées
- Aux communes limitrophes
- A (aux) E.P.C.I concernée(s)

Enquête publique (1 mois + 1 mois)

- Modification éventuelle du projet

Approbation

Figure 6 : Les documents du PLU ; UrbaDoc ; 2017



3.5 Pendant la procédure

En application de l'article L424-1-3°[5], il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations[a].

4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme est défini à l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Même si cet article liste une série de document, ils doivent chacun être appréhendés en fonction du précédent et du suivant dans une logique de construction de projet. L'infographie ci-contre explique l'enchaînement des documents.
Le contenu des documents ci-dessous explicités est extrait des articles L151-4 à L151-43.

4.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

4.2 Le P.A.D.D

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

4.3 Les O.A.P

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

a Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, le pétitionnaire ne prend pas toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer. Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer. En effet, le sursis à statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire qui aurait dû être accordé au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.

TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Schéma de process décisionnel ; UrbaDoc ; 2016

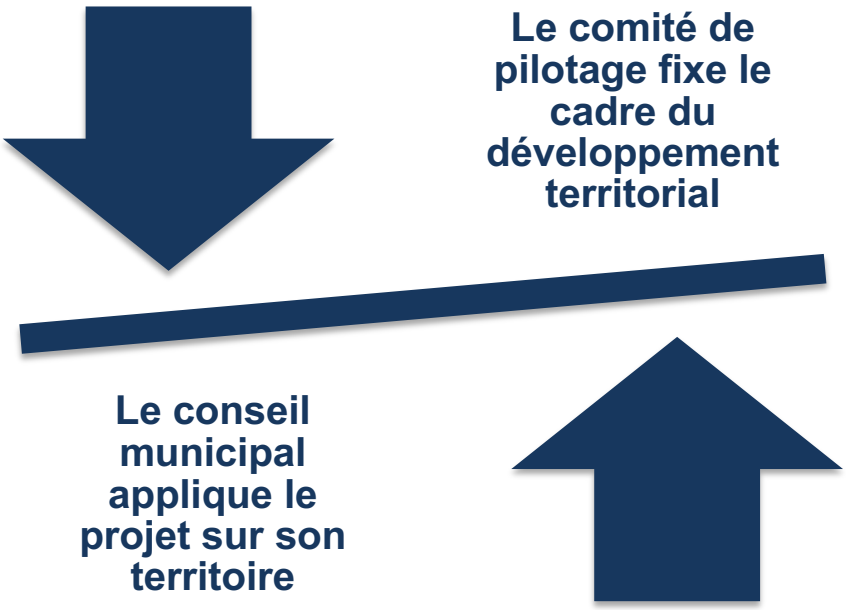


Figure 8 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc , 2016



4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

4.4 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il est donc autant graphique (plan de zonage ou règlement graphique) qu'écrit (règlement écrit).
Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones en déterminant notamment celles concernant :

- L'affectation des sols et la destination des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Les équipements, réseaux et emplacements réservés

4.5 Les annexes

Les annexes permettent d'apporter des éléments d'information comme les servitudes d'utilité publique, les schémas de réseaux, une note technique traitant du système d'élimination des déchets, la liste des lotissements de plus de dix ans pour lesquels les co-lotis ont demandé le maintien des règles d'urbanisme, les prescriptions d'isolement acoustique, le règlement local de publicité[a].

5. Méthodologie de co-construction pour une approche globale mais une définition locale

5.1 Un groupement permettant d'assurer une meilleure cohérence globale de projet

La réalisation de ce Plan Local d'Urbanisme a été initiée dans une logique de projet collectif entre les communes de Chartrier-Férrière, Chasteaux, Estivals, Lissac sur Couze et Saint Cernin de Larche.
Plusieurs raisons ont prévalu à ce choix.

La mutualisation des études, nécessitant toujours plus de compétences et d'expertises permet une économie d'échelle substantielle.
Mais au-delà de l'aspect financier, la logique de projet de territoire prend tout son sens dans l'analyse de l'inscription territoriale des communes membres du groupement. D'un point de vue administratif et fonctionnel, elles dépendent de la même communauté de communes[b] et du même bassin de vie, celui de Brive. L'état initial de l'environnement repose sur les mêmes préceptes paysagers et architecturaux. Le socle écologique repose aussi sur des principes communs de fonctionnement. Beaucoup de points communs qui justifient de l'intérêt d'un « travailler ensemble ». Mais des spécificités que le diagnostic doit aussi dévoiler et prendre en compte dans chaque document.

5.2 Une méthodologie de co-construction ascendante et descendante

La communauté d'agglomération du bassin de Brive n'est pas compétente en matière de document d'urbanisme. Ainsi, l'approche Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'était pas immédiatement possible. Il n'empêche que dans la réalisation des PLU communaux du groupement, les mêmes logiques seront mises en œuvre.
Le projet sera construit en commun par la définition d'un diagnostic conjoint et d'orientations générales de projet définis à l'échelle de toutes les communes.
C'est à partir de ce socle que seront déclinés les projets à l'échelle locale.
A noter que pour une meilleure prise en compte des spécificités de chaque territoire, le projet se construit sous formes de navette entre un comité de pilotage et les élus locaux, chacun apportant sa connaissance du territoire pour l'établissement d'un projet à la fois cohérent, mais aussi partagé et empreint de réalité.

5.3 Des documents à plusieurs échelles

C'est pour cette raison que le présent rapport est construit en deux parties. La première approche le territoire dans une analyse globale de fonctionnement (document 1.1). La deuxième pose le constat situationnel de chaque commune (document 1.2).

[a] *Attention, la liste est non exhaustive. Pour une information complète, se reporter aux articles R151-51 et R151-52 du code de l'urbanisme.*

[b] *Cf. Chapitre suivant sur l'inscription territoriale.*

6. Avant Propos

Le diagnostic exposé dans le présent document a été réalisé entre le quatrième trimestre 2016 et le premier trimestre 2017.

Il est donc réalisé en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R). Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2017 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le 22 août 2021 la loi dite « Climat-Résilience » a été promulguée.

Les servitudes et prescriptions[a] auxquelles le document fait référence sont celles dont le rendu exécutoire était effectif au moment de la réalisation du présent document. Elles ont été régulièrement transmises par le Porter à Connaissance de l'Etat[6].

Les cartes relatives à l'inscription territoriale du territoire, de même que l'approche statistique comparative avec les territoires voisins font référence au découpage administratif national en vigueur au 1er janvier 2017.

Concernant les données utilisées et ici retranscrites :
- Le traitement statistique a été opéré en fonction des dernières données disponibles et régulièrement transmissible par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
- Le fond de plan cadastral utilisé a été transmis par la communauté d'agglomération du bassin de Brive. Il s'agit de celui de la Direction Générale des Finances Publiques éditée au 1er novembre 2016. Une mise à jour a été effectuée lorsque les relevés de terrains ont constaté un différentiel entre les plans et la réalité.
- La BD Ortho[7] de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN) utilisée est celle de 2014. Pour calculer la consommation foncière, elle a été comparée à celle de 1999.
- Les plans de réseaux retranscrits sont ceux transmis par les différents gestionnaires. Le présent document ne peut être garant de la validité et de l'exactitude des informations.

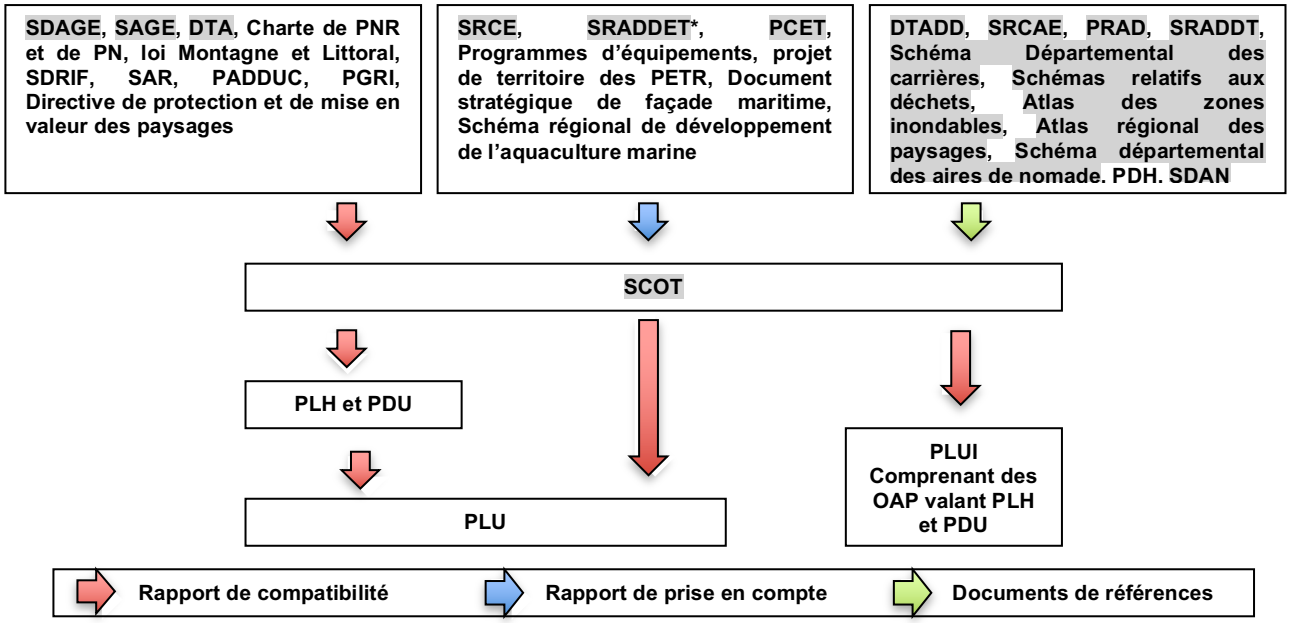
Le maitre d'ouvrage compétent pour mener la procédure PLU est le Maire.

a *Cf. Partie inscription territoriale.*

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Figure 9 : Articulations des documents d'aménagement du territoire ; UrbaDoc 2017

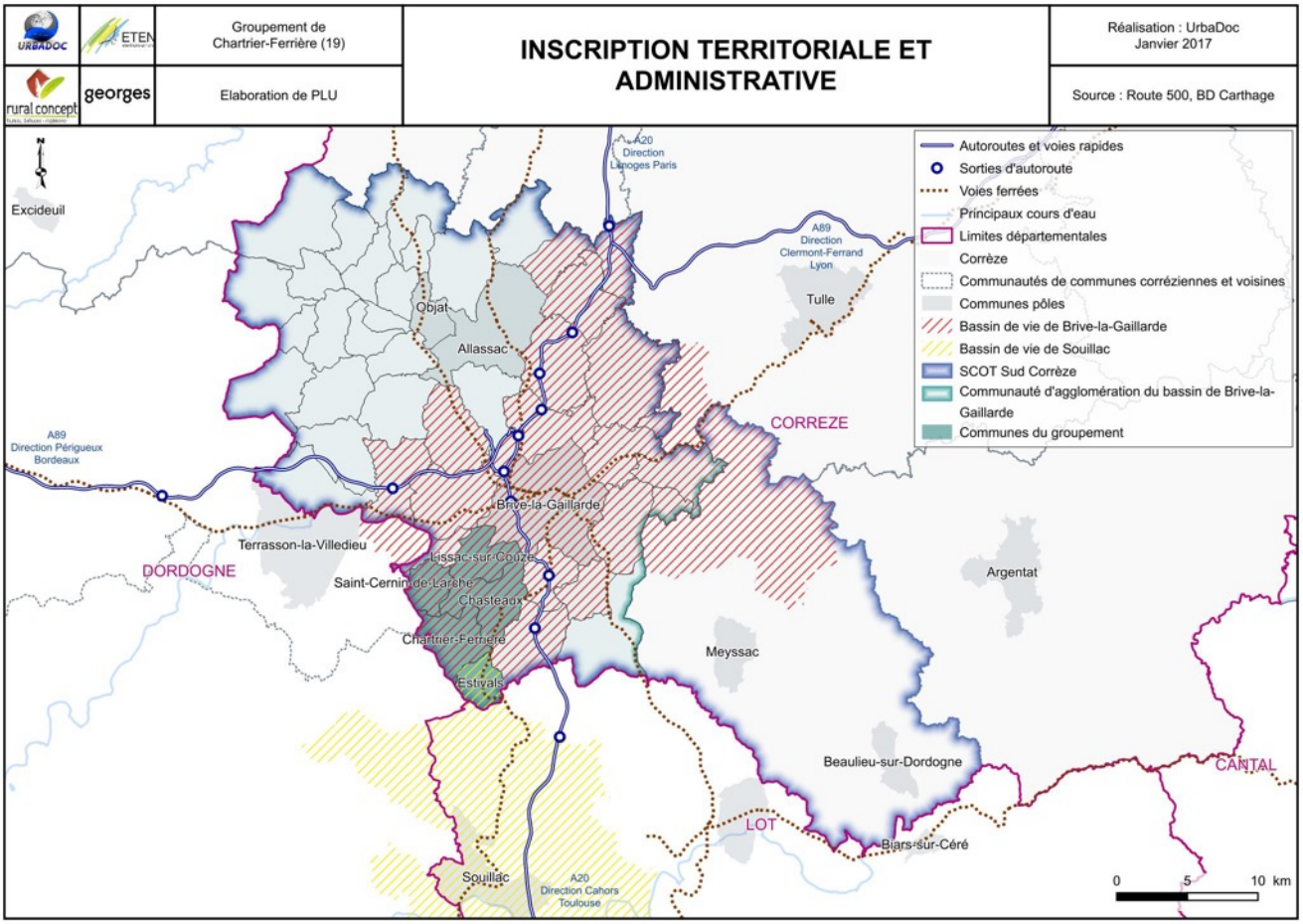


Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

AAAAA : Documents applicables sur le territoire
* Le SRADDET a été approuvé après le SCoT

Carte 2 : Inscription territoriale et administrative ; UrbaDoc 2017



SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

1. L'articulation du PLU avec les autres documents

Les communes sont insérées dans de nombreux périmètres de documents et plans supra-communaux. La loi A.L.U.R a renforcé le rôle « intégrateur » du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Lorsqu'un SCOT existe, le PLU doit se référer principalement à ce document supra-communal puisqu'il assure la prise en compte de la plupart des documents de rang supérieur. Le PLU de chaque commune devra se conduire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT. Cependant, le SCOT ayant été approuvé avant la promulgation de la loi ALUR, le PLU devra se référer directement à ce document cadre, mais aussi à tous les documents supra-communaux.

1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Adour-Garonne. Les SDAGE sont des instruments de planification qui fixent des orientations permettant d'atteindre les objectifs de qualité de la ressource en eau fixés sur chaque bassin hydrographique pour la période 2022-2027. Les SDAGE sont élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.

- **Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE). Les communes se trouvent en grande partie sur le bassin versant Vézère-Corrèze, et une partie de la commune d'Estivals se trouve sur le bassin versant Dordogne Amont. Les SAGE sont élaborés à une échelle plus locale par une commission locale de l'eau. Les SAGE fixent notamment des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées et coordonne des actions pour y parvenir.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) Sud Corrèze : il a été approuvé le 11 décembre 2012 et établit des objectifs pour les communes qui le composent à l'horizon 2030. Ce SCOT n'est pas intégrateur, c'est à dire que les PLU doivent prendre en compte les objectifs du SCOT mais aussi de tous les documents de planification de rang supérieur qui s'appliquent au territoire. Au 1er janvier 2014, le périmètre du SCOT est remodelé pour mieux correspondre aux périmètres des intercommunalités. Il comprend 2 intercommunalités, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive et la Communauté de Communes Midi Corrézien, soit 83 communes. Le SCOT permet de rendre cohérentes les politiques publiques à son échelle et donne des objectifs par commune.
Le SCOT classe le territoire du groupement dans le bassin de vie élargi de Brive la Gaillarde. Ce sont des communes éloignées de la ville-centre mais qui restent sous son influence, notamment en termes d'emplois et de satisfaction des besoins en services et équipements.

- **Le Programme Local de l'Habitat** (PLH) de la communauté d'agglomération du Bassin de Brive a été approuvé en décembre 2016 pour une durée de 6 ans. Le PLU doit êtr compaible avec le PLH.

- **Le Plan de Déplacement Urbain** (PDU) de la communauté d'agglomération de Brive est en cours d'élaboration de puis avril 2014. Le PLU devra prendre en compte les réflexions menées dans le cadre de son élaboration.

1.2 Les documents à prendre en compte

- **au Schéma Régional de Cohérence Ecologique** (SRCE) du Limousin a été arrêté en 2015. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité. Il repère notamment les trames vertes et bleues qui sont des corridors à maintenir ou à reconstituer pour que les espèces animales et végétales puissent assurer leur survie.
Le SRCE de l'ancienne région Limousin a été adopté le 02 décembre 2015, depuis ce dernier a été intégré au SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé par le Conseil Régional le 16 décembre 2019, et par la préfète de Région le 27 mars 2020.
Le SCoT a été approuvé avant le SRADDDET, le PLU doit donc prendre en compte les objectifs de ce dernier et être compatible avec les règles générales de son fascicule pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

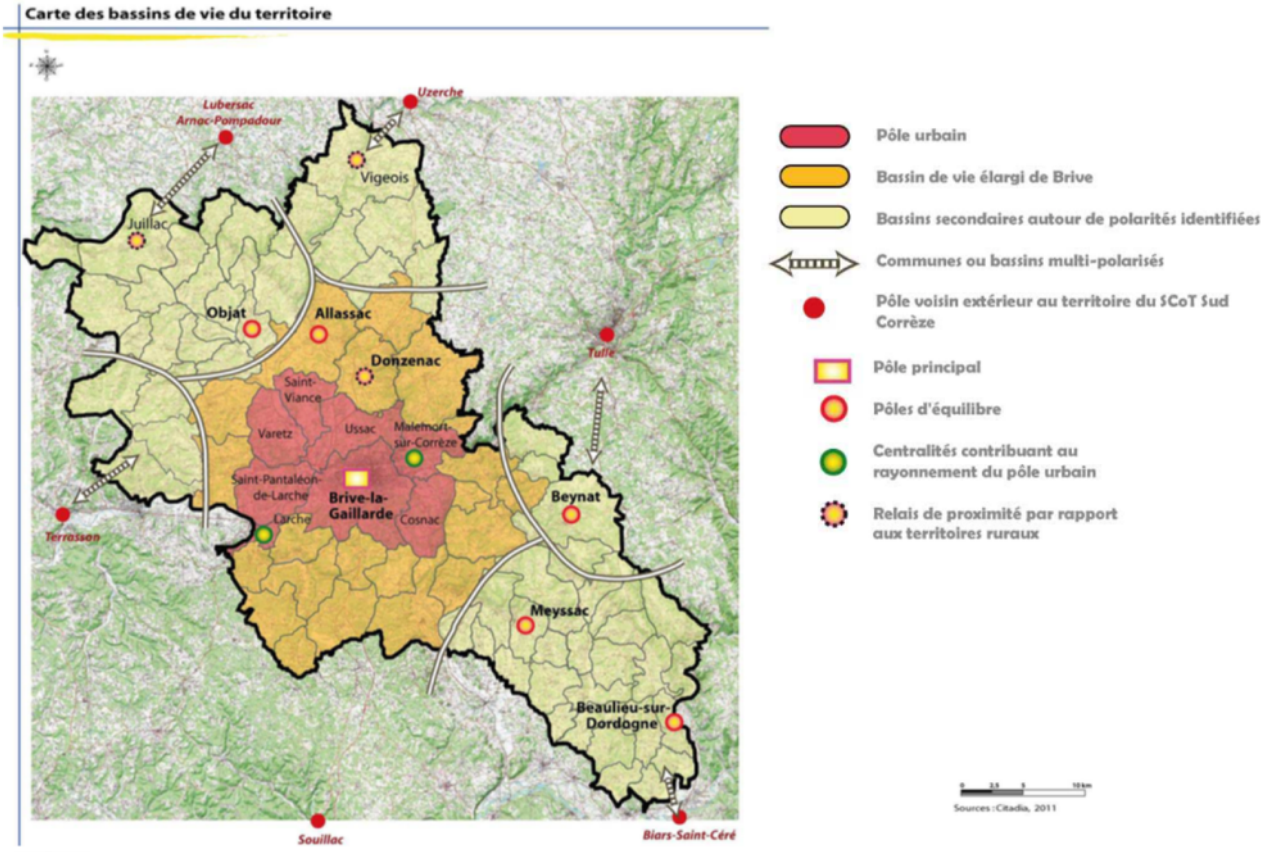
- **au Plan Climat Energie Territorial** (PCET) de l'agglomération du Bassin de Brive a été lancé en septembre 2011. Le PLU devra prendre en compte ses prescriptions s'il est approuvé avant le projet de PLU.

1.3 Les documents de référence

- **le Schéma Régional Climat Air Energie** (SRCAE) du Limousin fixe les orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020 et 2050 concernant l'adaptation au changement climatique, la maitrise de l'énergie, le développement des énergies renouvelables et la réduction de la pollution. Il s'agit d'un document stratégique qui est décliné par les Plans Climats Energie Territoriaux (PCET).

TABLEAU DE BORD

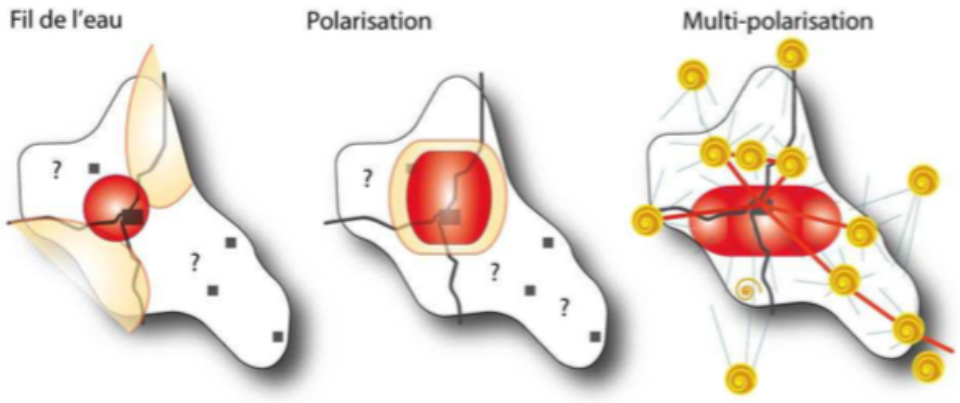
Illustration 1 : Carte de l'organisation territoriale selon le SCOT ; DOO du SCOT approuvé



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT se décline en trois axes :

- Construire un territoire harmonieux associant les différents bassins de vie du territoire
- Affirmer le positionnement régional du territoire du SCOT et définir une stratégie de développement économique favorisant une équité
- Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire

Illustration 2 : Différentes orientations d'aménagement possible selon le SCOT ; DOO du SCOT approuvé



Le scénario retenu par le SCOT est celui de la multi-polarisation qui paraît à la fois le plus réaliste et volontariste pour les élus du territoire. Les attentes via ce scénario sont :

- de structurer le territoire pour accueillir dans de bonnes conditions 20 000 à 25 000 habitants à l'horizon 2030
- de permettre à chaque partie du territoire de se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie
- de tenir compte des pôles situés en dehors du périmètre du SCOT attractifs pour certaines communes du territoire

Le développement se concentrerait ainsi sur le pôle urbain de Brive, tout en confortant les pôles d'équilibre et d'autres polarités du territoire.

- **le Plan Régional de l'Agriculture Durable** (PRTAD) du Limousin a été élaboré pour la période 2014-2020. Il a pour objectif de fixer les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat en Région en tenant en compte des spécificités territoriale.
Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDT) du Limousin constitue un document d'orientation et un cadre de référence pour les politiques de développement et d'aménagement des territoires.
- **le schéma départemental des carrières** du Limousin, en cours de révision, est un outil qui permet l'utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement.
- le plan départemental de prévention des déchets de la Corrèze a été réalisé dans l'objectif de limiter la quantité de déchets à traites, de limiter la consommation des ressources naturelles et de préserver l'environnement. Il permet le financement d'actions en ce sens.
- **l'atlas des zones inondables** (AZI) : l'AZI de la Vézère recense 20 communes sur lesquelles portent le risque inondation en Corrèze dont Saint-Cernin-de-Larche.
- **l'atlas des paysages** du Limousin permet d'avoir une base de connaissances sur les paysages afin de les protéger et les valoriser.
- **le schéma départemental d'accueil des gens du voyage** a pour objectif de permettre aux gens du voyage de stationner dans des conditions décentes et sur l'ensemble du territoire français et d'éviter les stationnements illicites. Ce schéma prévoit la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens de passage et d'un terrain de grand passage à Brive, puis pour le Pays de Brive d'envisager un site complémentaire pour suppléer les aires d'accueil en périodes de grande affluence.
- **le SDAN** du Limousin a pour ambition d'aller progressivement vers le Très Haut Débit et pour objectif que le territoire soit entièrement couvert par la fibre d'ici à 2035.

2. Inscription territoriale et administrative

2.1 Une situation géographique propice à l'attractivité mais limitée par une desserte parfois difficile

Les cinq communes du groupement se situent au Sud-Ouest du département de la Corrèze, à seulement quelques kilomètres de Brive-la-Gaillarde. Les communes de Saint-Cernin –de-Larche et de Lissac-sur-Couze se trouvent en première couronne de l'agglomération de Brive et représentant presque un territoire de banlieue. Saint-Cernin-de-Larche notamment est une commune très bien reliée au large secteur d'activité qui s'étend sur la partie Ouest de la commune de Brive jusqu'à Saint-Pantaléon-de-Larche. Cette proximité génère une dynamique sur les communes du nord qui sont facilement accessible via Brive-la-Gaillarde. Le territoire étant fortement rural et au relief accidenté, le temps de parcours peut être long malgré la proximité par la route.

2.2 Des infrastructures autoroutières facilitant essentiellement les grands déplacements

Le territoire est irrigué par de grands axes de communication. L'A20, relie Toulouse à Paris en passant par Brive-la-Gaillarde et Limoges, longe le territoire. L'A20 croise l'A89 qui ne passe qu'à quelques kilomètres au Nord du territoire, reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand, en passant par Périgueux, ou Brive-la-Gaillarde. Ces axes sont structurants au niveau national. Plusieurs sorties d'autoroutes se trouvent à proximité du groupement, sur des communes voisines, chaque commune a donc un accès à ces voies en moins de 15 minutes. L'A20 peut être utilisée depuis certaines communes pour rejoindre Brive, cependant ces axes majeurs de communication sont davantage utilisés pour les grands déplacements, notamment pour se rendre à Limoges, Toulouse ou Bordeaux. La voie ferrée traverse aussi plusieurs communes mais les habitants doivent se rendre à Brive-la-Gaillarde pour prendre le train. Il s'agit de la ligne qui va de Montauban à Orléans en passant par Limoges.

2.3 Une forte dépendance du pôle de Brive-la-Gaillarde

Le territoire est dépendant de Brive qui a un rôle fortement polarisant du fait de la concentration des services et équipements. A cela s'ajoute l'inexistence de services de proximité sur la plupart des communes et l'éloignement des pôles secondaires. En effet, les pôles secondaires comme Terrasson-Lavilledieu et Souillac sont à 25 minutes de voiture en moyenne mais offrent moins de services, équipements et d'emplois que le pôle de Brive.
La proximité d'équipements et de l'emploi ainsi que le cadre de vie rural et le prix du foncier sont autant d'atouts qui rendent le territoire attractif.

2.4 Bassin de vie de Brive-la-Gaillarde et de Souillac

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses habitants, les communes appartiennent en majorité au bassin

TABLEAU DE BORD

Figure 10 : L'essentiel du Bassin de Brive ; Site de la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive

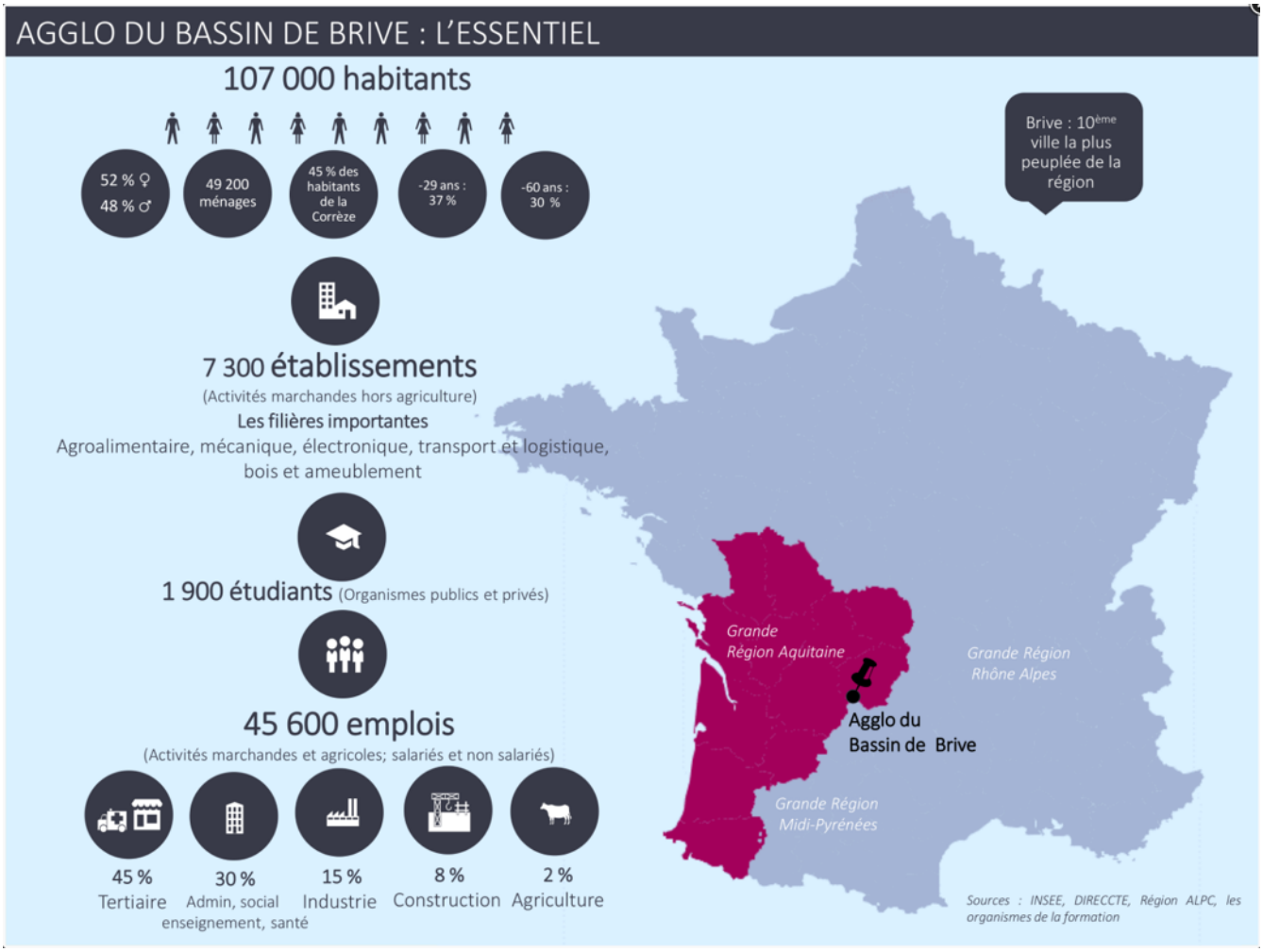
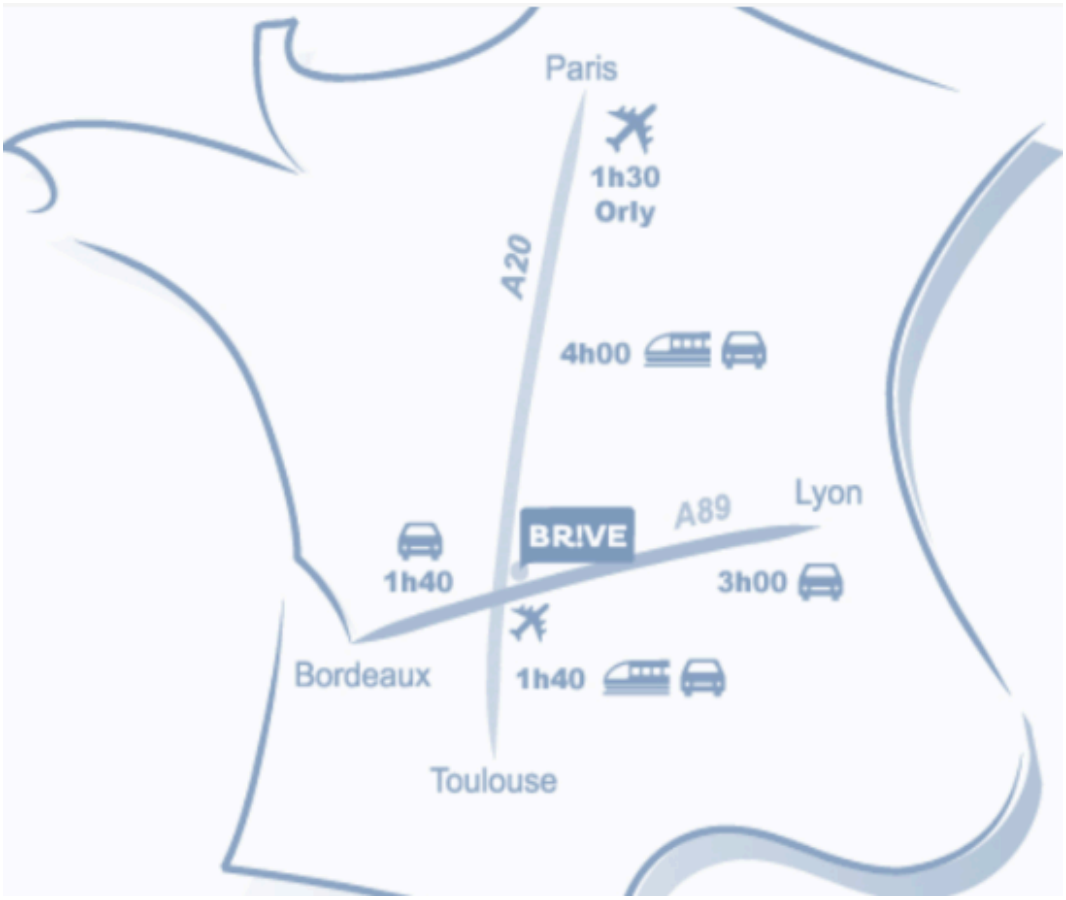


Figure 11 : Desserte du Bassin de vie de Brive ; Site de la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive



de vie de Brive-la-Gaillarde, sauf Estivals qui appartient au bassin de vie de Souillac. Toutefois, Estivals étant à égale distance des deux communes, on peut estimer qu'elle dépend autant des deux pôles. La commune de Brive représente un pôle d'emploi, d'équipements, de services et commerces pour les communes proches et plus éloignées, d'autant qu'elle est desservie par deux autoroutes l'A20 et l'A89. Souillac a une population de 3 491 habitants et génère 2 415 emplois quand Brive en génère 28 898.
Toutes les communes appartiennent à la zone d'emploi de Brive-la-Gaillarde. Ainsi, l'analyse démographique, de laquelle découle de nombreux enjeux concernant le logement et les équipements, devra prendre en compte les réalités économiques dans lesquelles s'inscrivent les communes, l'étude sur les déplacements devra intégrer le fait que le pôle de Brive-la-Gaillarde capte la quasi intégralité des flux.

2.5 La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive s'est substituée à la Communauté d'agglomération de Brive suite à l'élargissement de son périmètre. Elle regroupe donc aujourd'hui plusieurs anciennes intercommunalités. Elle est composée de 48 communes représentant 106 694 habitants [a] dont 46 794 vivent à Brive. Cinq commissions thématiques permettent la mise en œuvre des politiques communautaires : développement économique, cohésion sociale, environnement et cadre de vie, aménagement du territoire, ressources.

3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par une autorité publique dans l'intérêt général. Elles constituent des limites au droit de propriété résultant de législations d'urbanisme en vue d'un aménagement équilibré des territoires.

3.1 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques

Il s'agit d'une servitude de protection des monuments historiques qui protège le monument lui-même et définit un périmètre de protection de 500 mètres. Les propriétaires ont pour obligation d'obtenir une autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection.

Le territoire possède 15 périmètres de protection des monuments historiques. 8 sont sur la commune de Lissac-sur-Couze : le Château de Lissac et sa tour de défense, le Château de Mauriolles son terrain, son promontoire et l'habitat troglodytique, les parcelles habitat troglodytique médiéval, Château de Puymèges et son parc, l'église de Lissac sur Couze. A Chasteaux, 3 périmètres existent, relatifs au Château de Couzages, ses parcelles et la grotte du moulin de Laguenay. Ces périmètres débordent sur les communes de Saint-Cernin-de-Larche et Lissac-sur-Couze. Trois périmètres se trouvent sur la commune de Lissac-sur-Couze, les monuments sont le Dolmen de Lapalain, le Dolmen de Chassagne et l'église de Saint-Cernin-de-Larche. Le périmètre du Dolmen de Chassage déborde sur la commune de Chasteaux. A Estivals, l'église est classée.

3.2 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés

Les sites classés sont des monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général, d'un point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Un site classé ne peut être modifié dans son état ou son aspect sans autorisation spéciale, préfectorale ou ministérielle.
A Lissac-sur-Couze, l'église et ses abords sont en site inscrit. A Chasteaux ce sont la butte et le village ainsi que les ruines du Château de Couzage.

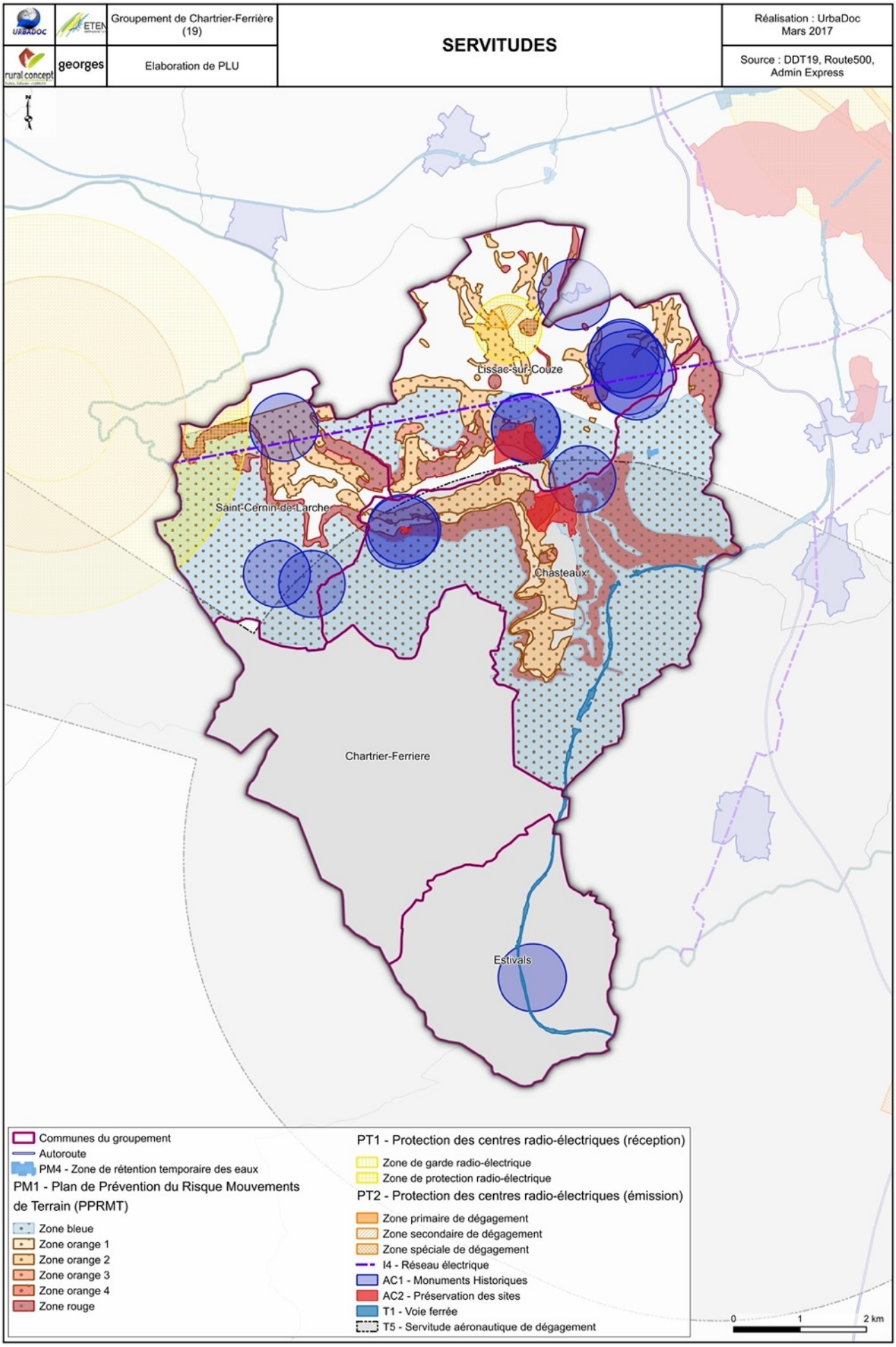
3.3 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN)

Il s'agit de servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels. Ces plans délimitent les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à des conditions, et les zones non directement exposées aux risques mais dans lesquelles la construction est interdite ou conditionnée car elle est susceptible d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.
Les communes de Chasteaux, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin de Larche sont très fortement impactées par ce Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT). Les communes sont en zone bleue, orange et rouge. Dans la zone bleue, la règle générale est la constructibilité sous conditions. Dans les zones orange 1 et Orange 2 la constructibilité sous conditions sera possible alors qu'en zone 3 et 4, les terrains sont réputé inconstructibles sauf exceptions. En zone rouge, la règle générale est l'inconstructibilité.

[a] *Données selon l'INSEE 2013*

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Les servitudes d'utilité publique ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



3.4 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

La servitude oblige les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations électriques.
Une ligne électrique faisant l'objet de cette servitude passe sur l'extrémité Nord de la commune de Chasteaux, et sur les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche.

3.5 Servitude T1 – relative aux voies ferrées

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques. Il est notamment interdit d'édifier toute construction à moins de 2 mètres d'un chemin de fer ou de réaliser sans autorisation des excavations.
Les communes de Estivals, Chartrier-Ferrière et Chasteaux sont traversées par la ligne de chemin de fer Les Aubrais – Orléan – Montauban.

3.6 Servitude PT1 - relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles

Ces servitudes ont pour objet d'assurer le bon fonctionnement des réseaux afin de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques, et les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.
Seule la servitude PT1 impacte le territoire, sur les communes de Lissac-sur-Couze et de Saint-Cernin-de-Larche.

3.7 PM4 – Zone de rétention des eaux

Il s'agit de terrain riverains d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuaire pouvant servir à la création d'une zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, à la création ou restauration des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau, ou à la préservation ou la restauration des zones humides dites non stratégiques pour la gestion de l'eau.

Une zone de rétention temporaire des eaux se trouve sur la commune de Chasteaux, sur le secteur Talweg de Lafond-de-Crochet.

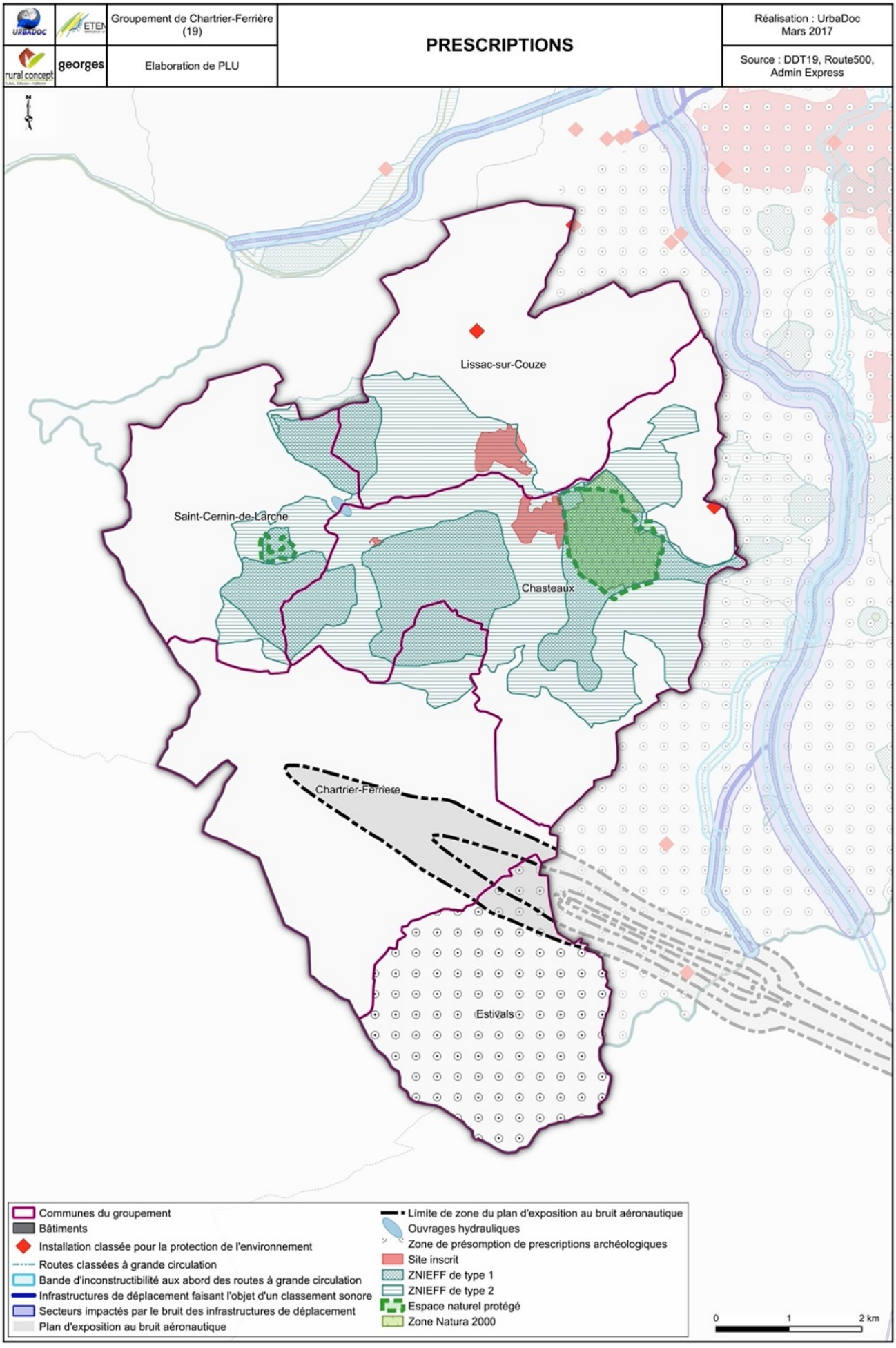
3.8 T5 – Servitude aéronautique de dégagement et T7

La servitude T5 vise à assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Ces servitudes sont de deux natures, d'une part elles interdisent de créer ou l'obligation de supprimer certains obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité, d'autre part l'obligation de baliser certains obstacles pour signaler leur présence.
Cette servitude concerne toutes les communes du groupement.

La servitude T7 relative aux servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Les prescriptions ; DDT19, Route500, Admin Express ; UrbaDoc 2017



4. Les prescriptions

4.1 ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'outil de connaissance privilégié permettant une approche des enjeux du patrimoine naturel dans l'aménagement et le développement des territoires. Les ZNIEFF peuvent être terrestres ou marines, et de type 1[a] ou de type 2[b].
Cinq ZNIEFF de type 1 sont recensées sur le territoire et une ZNIEFF de type 2 qui recouvre l'ensemble des périmètres de type 1. Ces ZNIEFF couvrent des secteurs habités.

4.2 Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Toute commune concernée par un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale lors de la réalisation d'un PLU en raison de ses possibles incidences sur le site.
La commune de Chasteaux est couverte par la zone Natura 2000 « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien ».

4.3 Routes à grande circulation

Les routes à grande circulation sont régies par les articles L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Aucune route sur le territoire fait l'objet de ce classement, mais plusieurs à proximité le sont.

4.4 Classement sonore des infrastructures de circulation

Autour des axes générateurs de bruit, un périmètre de bruit s'applique. Il est à prendre en compte afin d'offrir un cadre de vie le plus agréable possible aux habitants. La zone de bruit correspond à une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée et de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute.

4.5 Espace naturel protégé

Un arrêté de protection de biotope est un arrêté préfectoral permettant la protection d'un habitat naturel abritant une ou plusieurs espèces végétales ou animales.
Le cirque de Ladou se situe sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche.

4.6 Zone de présomption de prescription archéologique

Dans ces zones, les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation en vue de préserver un patrimoine archéologique. Sont notamment concernées les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 hectares ou les aménagements soumis à étude d'impact.
Cette zone concerne l'ensemble de la commune d'Estivals.

4.7 Site inscrit

Ils se trouvent sur les communes de Lissac-sur-Couze et de Chasteaux. Il correspond à la même donnée que la servitude « AC2 Site inscrit » mais le périmètre est légèrement différent. Il est donc nécessaire de prendre en compte les deux périmètres pour une plus grande pertinence.

4.8 Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les ICPE sont des installations susceptibles de générer des risques ou des dangers et sont soumises à une réglementation particulière.
Deux ICPE sont recensées sur le territoire, à Lissac-sur-Couze et à Chasteaux.

4.9 Réserve de biosphère

Chartrier-Ferrière se situe dans la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne, classée le 11 juillet 2012 par l'UNESO.

4.10 Mouvement de terrain

Il y a un mouvement de terrain recensé sur la commune de Chartrer-Ferrière, à l'intersection de la route du Mas Del Bos et de la route du Pont de Lisson.

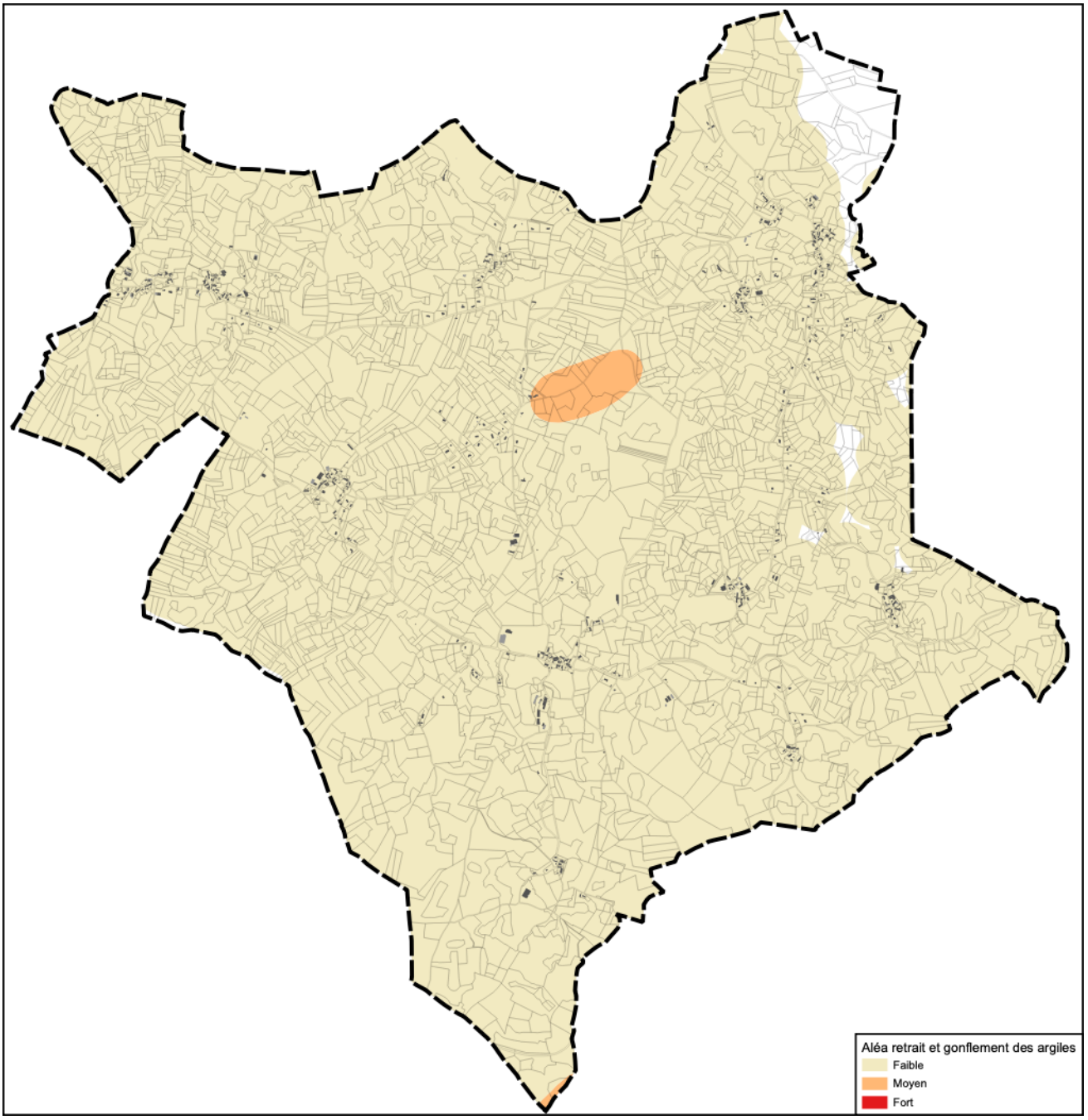
---

a ZNIEFF de type 1 correspond à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique
b ZNIEFF de type 2 est un grand ensemble naturel riche ou peu modifié aux potentiels biologiques importants

4.1 Aléa retrait et gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certains sols argileux provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.
La commune de Chartrier est majoritairement concerné par un aléa faible. Cependant, le secteur « Les Chauprades » est concerné par un aléa moyen.
Compte tenu de l'exposition au risque, le vendeur d'un terrain non bâti constructible à l'obligation de fournir une étude géotehnique préalable de type G1.

Carte de l'aléa retrait et gonflement des argiles ; UrbaDoc 2023



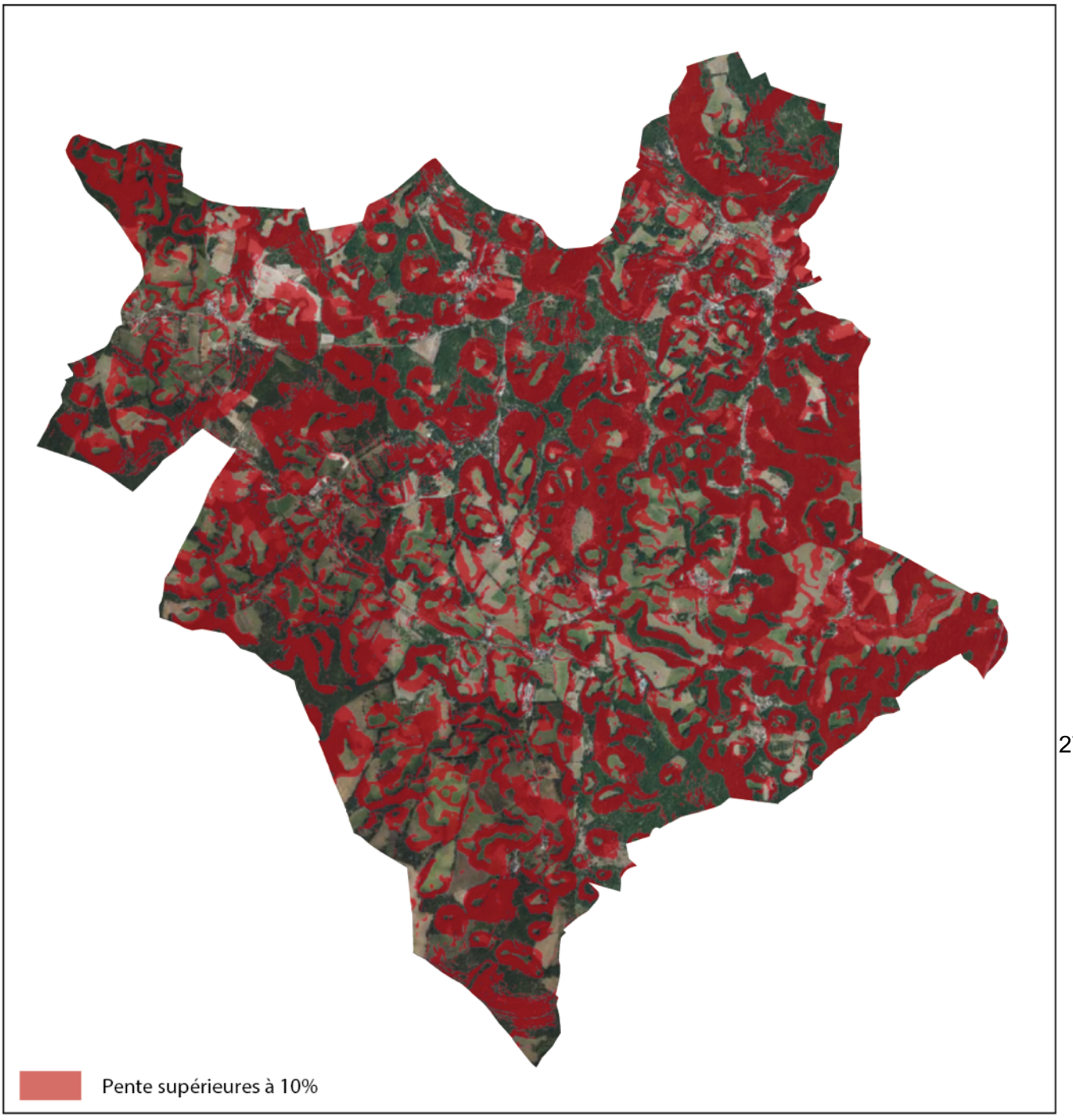
4.1 Cavités

Cinq cavités naturelles ont été recensées sur le territoire. Des effondrements localisés, liés à la présence de puits et de cavités d'exploitation à faible profondeur, pourraient occasionner des dégâts.

Carte des cavités ; UrbaDoc 2023



Carte des pentes supérieures à 10%; UrbaDoc 2023



5. Comprendre le diagnostic en une page

Des PLU qui s'inscrivent dans un contexte règlementaire

Les PLU organisent le développement des communes en en fixant les règles d'urbanisme. Ils doivent aussi appliquer les directives nationales à leur échelle, en fonction des spécificités locales. De nombreux documents et règles de rang supérieur aux PLU posent les grands principes pour un projet durable, sur les thématiques aussi variées que l'environnement, les réseaux, l'habitat, ou encore l'économie. Le SCOT Sud Corrèze est le document de référence pour un développement intercommunal cohérent, cependant celui-ci n'étant pas un document intégrateur, il est important de se référer à l'ensemble des documents. Le PLH est aussi un document de référence au niveau intercommunal qui régit le développement possible des communes.

Des communes polarisées par Brive-la-Gaillarde

Les communes font partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive. Elles se situent en première couronne de la ville de Brive-la-Gaillarde qui concentre équipements et emplois. Cette proximité géographique est réelle, cependant, les temps de parcours pour s'y rendre sont rapidement allongés par la topographie et les voies d'accès aux villages. Les communes sont donc légèrement moins attractives que d'autres communes comme Saint-Pantaléon-de-Larche ou Ussac, mais la demande est bien réelle. Chartrier-Ferrière et Estivals sont plus éloignées mais bien reliées avec la desserte de l'autoroute A20, gratuite sur cette portion. Les communes sont ainsi bordées par les deux autoroutes, l'A20 à l'est et l'A89 au Nord, permettant de relier les grandes agglomérations.

Des servitudes et prescriptions impactant les projets communaux

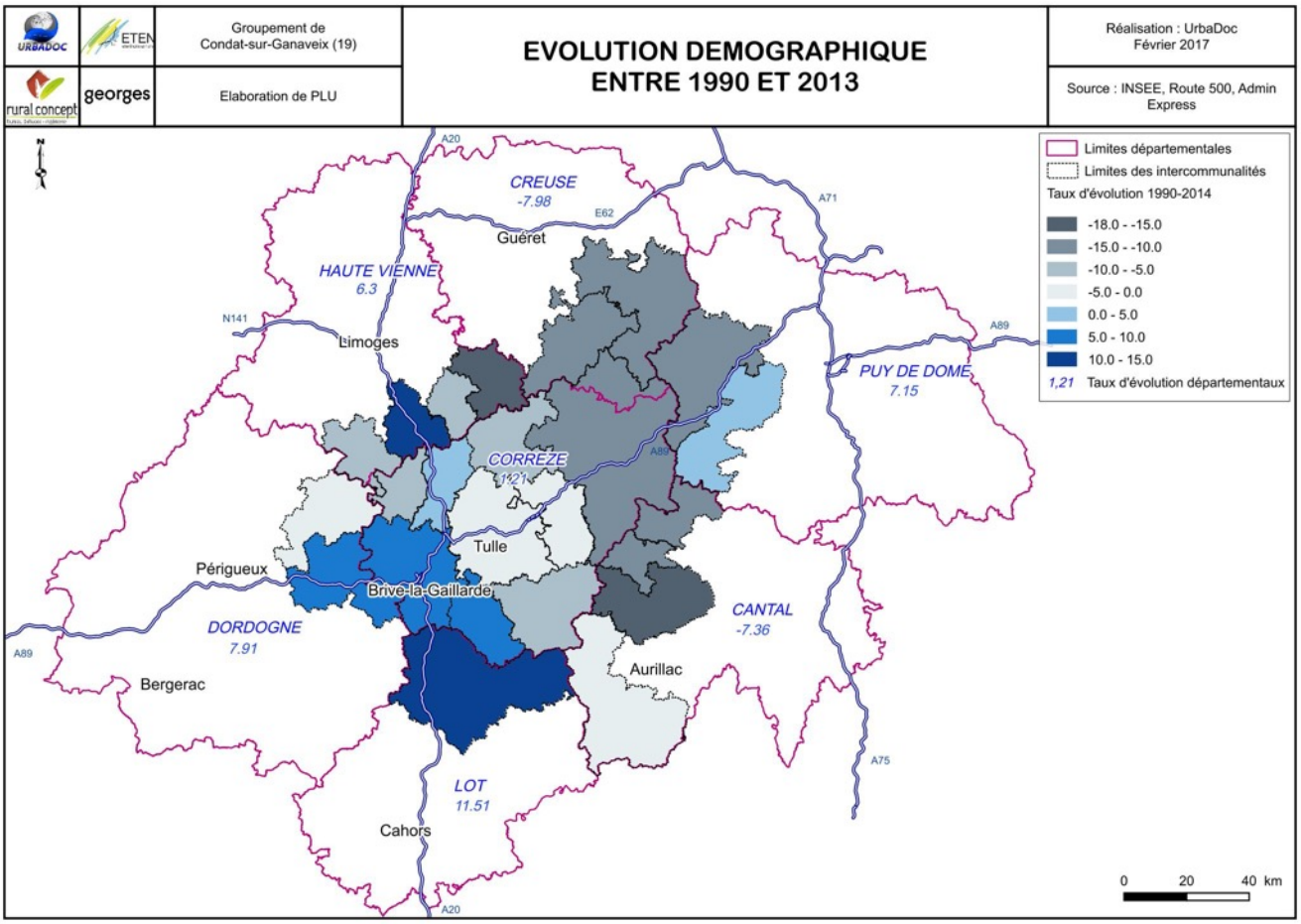
Plusieurs servitudes s'appliquent sur les cinq communes, notamment les servitudes relatives à la protection du patrimoine ; des monuments historiques et des sites. Plusieurs servitudes peu contraignantes existent aussi, la protection des centres radio électriques ou la servitude aéronautique de dégagement, mais d'autres impacteront fortement le projet de communes. Il s'agit surtout du Plan de de Prévention du Risque Mouvement de Terrain qui couvre largement les trois communes les plus au nord, où la pression foncière est la plus forte.
Les prescriptions sont aussi nombreuses. Elles concernent davantage les espaces de richesse environnementale. Ainsi les communes sont concernées par plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2, une zone Natura 2000 et deux Espaces naturels protégés. La commune de Chasteaux est très largement concernée par ces enjeux environnementaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Chartrier-Ferrière sont aussi impactées.
Toutes ces servitudes et prescriptions sont à prendre en compte en amont du projet puisqu'elles s'imposent au territoire.

Prospectives

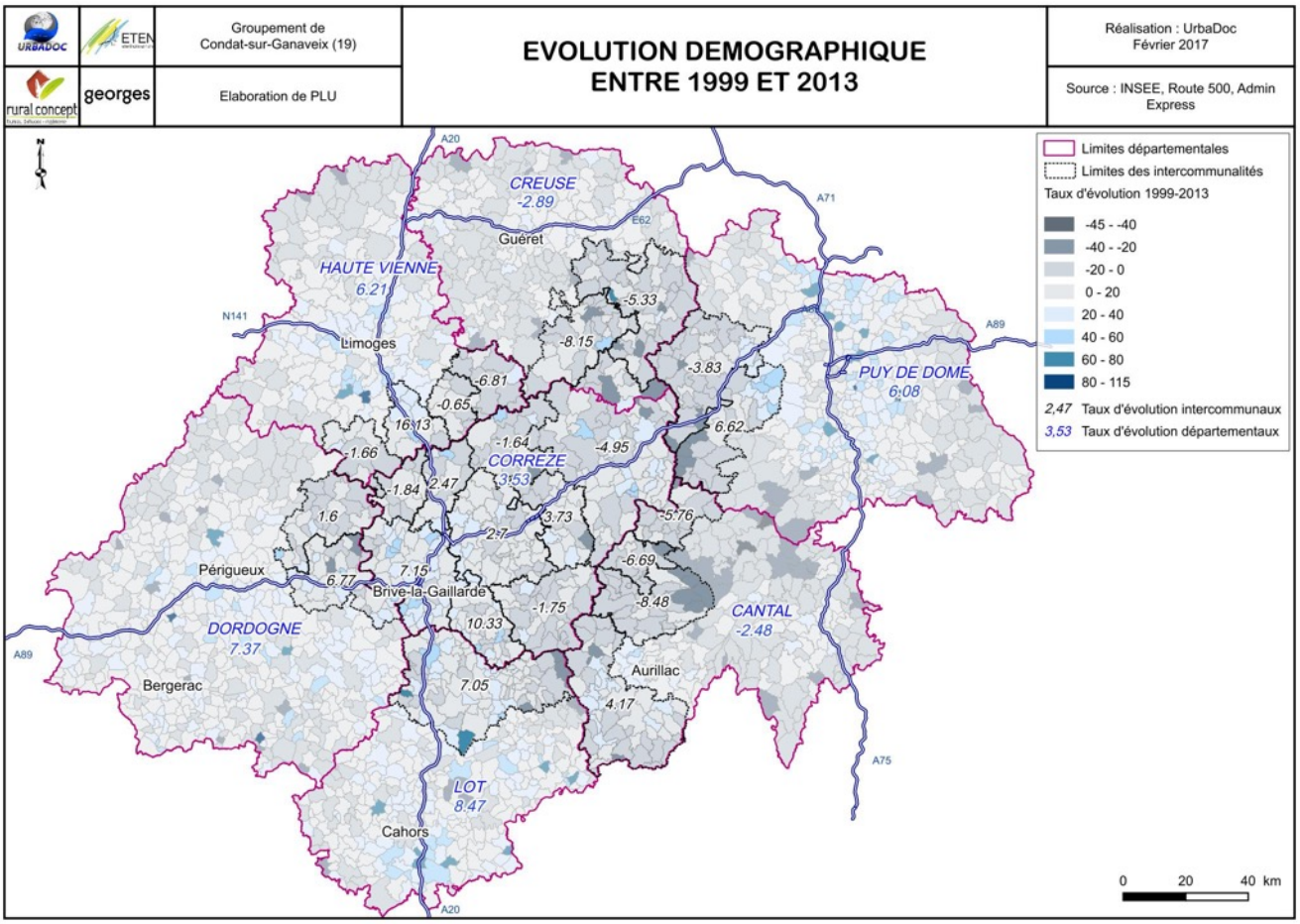
Les communes s'inscrivent dans un territoire dynamique où la proximité de Brive-la-Gaillarde joue un rôle majeur. Ainsi le territoire fait l'objet de pressions foncières importantes. L'enjeu du PLU est d'organiser le développement du territoire en prenant en compte ses caractéristiques et en appliquant les directives qui s'imposent à lui. Préserver l'identité des communes et proposer un cadre de vie de qualité sont aussi nécessaires que proposer l'accueil de populations. Les logiques, économiques, d'équipements, environnementales, d'habitat sont indissociables les unes des autres : elles composent le territoire.

TABLEAU DE BORD

Carte 5 : Evolution démographique entre 1990 et 2013 des intercommunalités Corréziennes et voisines, des départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Carte 6 : Evolution démographique entre 1999 et 2013 des communes Corréziennes et des départements voisins, des intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



LA DEMOGRAPHIE[8]

1. Avertissement – Eléments de contexte

Le projet de la commune, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme est en partie fondé sur un diagnostic « établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins (…) ». La présente analyse est élaborée dans cette perspective bien que replacée prioritairement dans un contexte global, considérant le territoire comme un élément inscrit dans des systèmes et fonctionnements à considérer à une échelle plus petite dont il ne peut s'isoler de fait. Par ailleurs, l'approche territoriale de cette étude considère l'évolution démographique comme la résultante d'un projet. La qualité du site, notamment environnementale et les conditions structurelles de celui-ci (emploi, équipements…) entrainent des situations favorables, vecteurs d'évolutions démographiques. L'inverse est souvent moins vrai.

2. La répartition de la population corrézienne au prisme des autoroutes 20 et 89 : vers une nouvelle distribution

2.1 Les autoroutes comme vecteur de croissances

Une analyse à petite échelle de la situation démographique met clairement en exergue le rôle des infrastructures routières de premier niveau dans le développement démographique. De 1990 à 2013, l'ensemble des départements limitrophes de celui de la Corrèze, de même que ce dernier, présente une évolution démographique positive à l'exception de ceux de la Creuse et du Cantal[a]. Or il s'agit aussi des deux seuls départements[b] qui ne sont pas traversés par les autoroutes 20 et 89.

2.2 Un territoire mais des situations bien différentes entre Est et Ouest…

L'analyse du développement démographique des communautés de communes du département montre une dichotomie certaine entre le développement négatif des territoires situés à l'Est de Tulle[c] et ceux forts positifs des entités imbriquées le long de l'A20 dans le triangle Cahors/Limoges/Périgueux avec pour point névralgique, la ville de Brive La Gaillarde.

2.3 …et selon l'éloignement aux autoroutes

Sur la période 1999-2013, les effets de la mise en service de l'A89 ont certainement contribué à inverser les tendances démographiques le long de cet axe[d].
Au final, les autoroutes 20 et 89 se posent comme un véritable cardo[9] et decumanus du département, où le développement démographique est inversement proportionnel à l'éloignement de ces deux axes. Dans cette comparaison, la ville de Brive est à considérer comme le forum, le lieu de l'économie et des échanges, le nœud de liaison.

2.4 Vers une nouvelle distribution des habitants

De 1990 à 2013, le territoire corrézien a enregistré une hausse de population de 2 873 habitants. Mais cette croissance de l'ordre de 1,21%, faible en apparence, est à considérer au regard des analyses précédentes et de la diversité des situations corréziennes. En effet, alors que dans ce même laps de temps, l'ensemble des communautés de communes situées à l'Est de Tulle perdaient près de 7 000 habitants[e], celles situées à l'ouest de cette même ville enregistraient un accueil de population de l'ordre de presque 10 000 habitants[f]. C'est ainsi toute la répartition de la population du département qui semble s'équilibrer différemment aux bénéfices de la proximité des axes autoroutiers mais aussi des pôles d'emplois, eux même renforcés par ce phénomène structurel et conjoncturel.
La croissance des territoires de l'Est, et notamment des bassins d'emploi de Brive et Tulle est d'ailleurs marquée par une plus forte proportion de nouveaux arrivants provenant du même département. Et ce, malgré sa situation carrefour de Brive-La-Gaillarde.

3. L'apport migratoire, un nécessaire pour la vitalité des territoires corréziens

3.1 Un taux d'accroissement naturel inversement proportionnel à la distance aux pôles

La variation de population est la résultante du rapport, positif ou négatif, entre les soldes migratoires [10] et naturels [11]. Depuis 1990, l'ensemble des départements limitrophes de la Corrèze, de même que ce dernier, présente un solde naturel négatif à l'exception de celui de la Haute-Vienne.

---

a *Respectivement -7,98% et -7,36%.*

b *Le cantal est traversé par l'autoroute 75 dans sa partie la plus à l'Est. La Creuse est traversée par la Route Européenne 62 et en bordure nord par l'A20.*

c *De 1990 à 2013, l'ensemble des territoires étudiés situés à l'Est de Tulle présente une baisse de population à l'exception de la communauté de communes Dôme Sancy Artense qui présente un solde positif lequel est largement influencé par son appartenance au pôle de Clermont-Ferrand.*

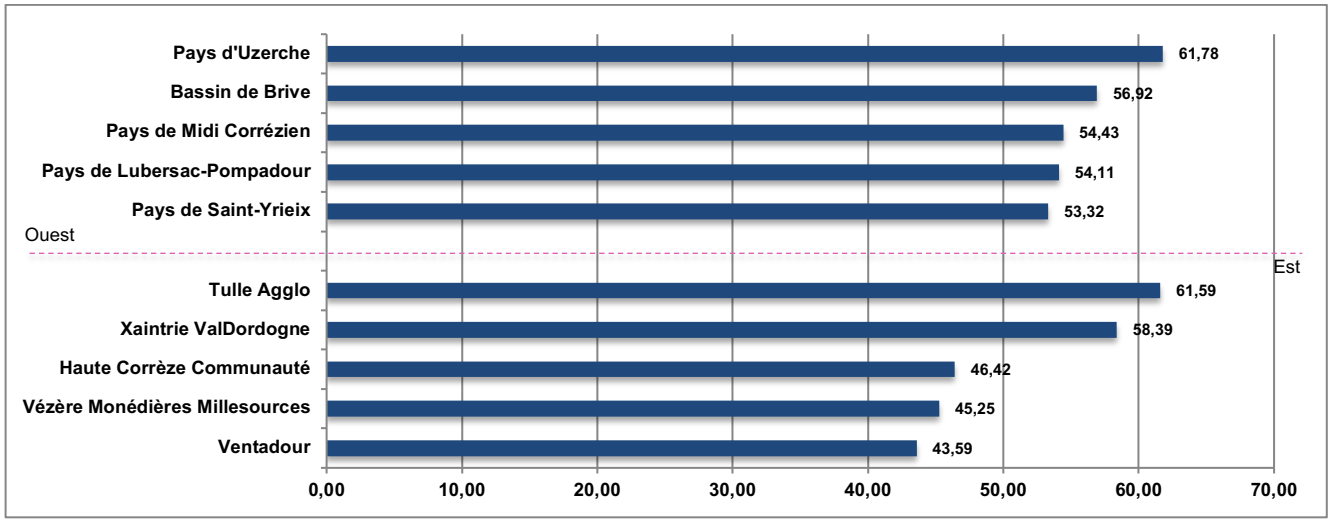
d *Cf. Annexes partie démographie.*

e *6996 habitants de moins.*

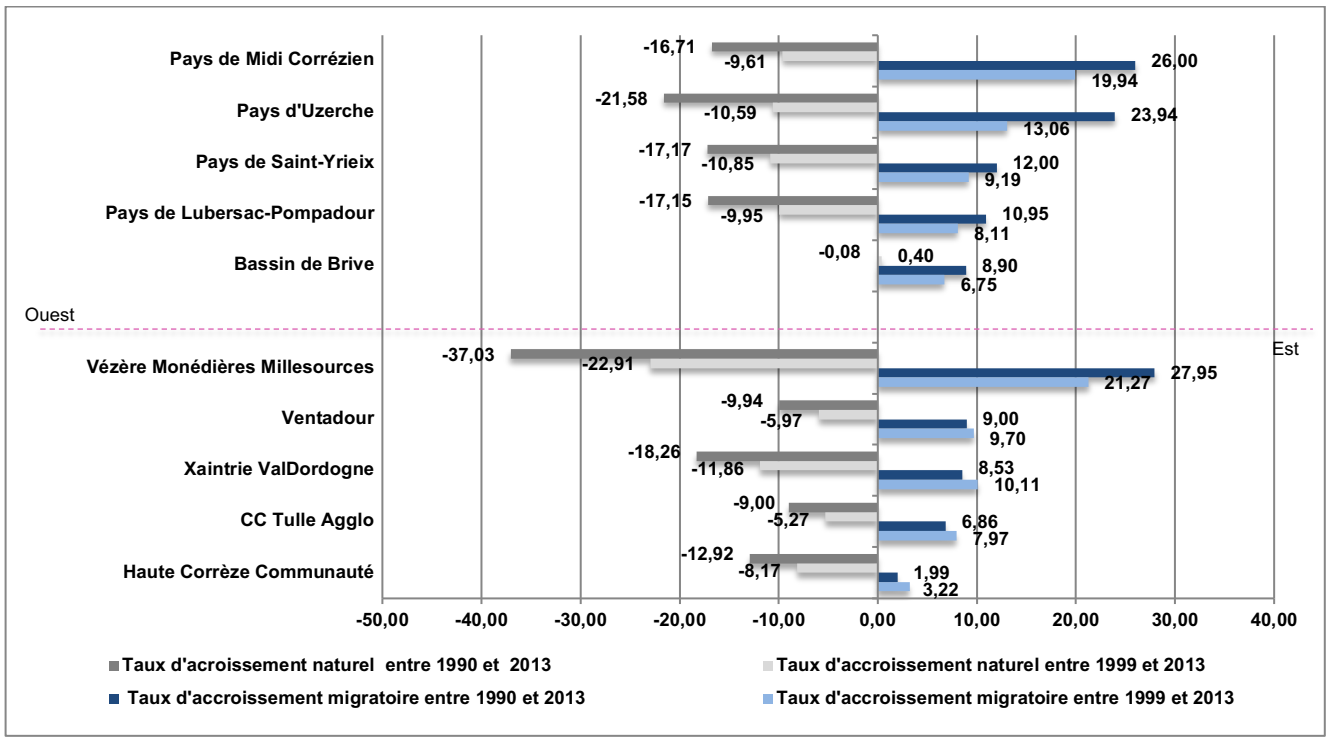
f *9863 habitants supplémentaires.*

TABLEAU DE BORD

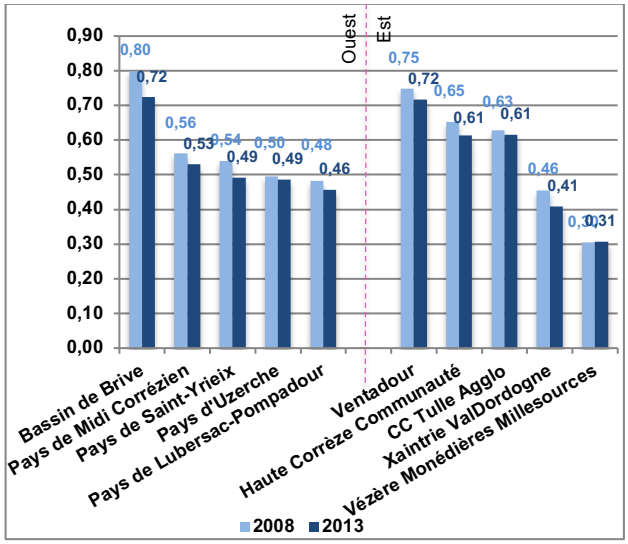
Graphique 1 : Part des nouveaux arrivants provenant du même département en 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



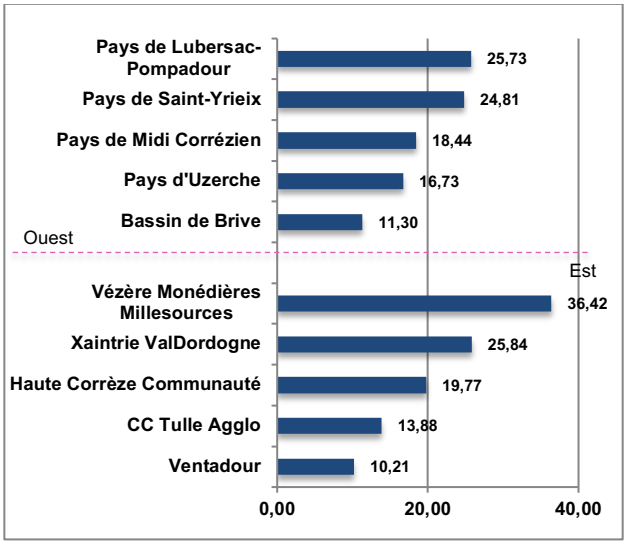
Graphique 2 : Taux d'accroissement naturel migratoire entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 3 : Indices de jeunesse par intercommunalité en 2013 ; INSEE ; UrbaDoc ;2017



Graphique 4 : Part des nouveaux arrivants de plus de 55 ans par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



En somme, la population ne se renouvelle pas d'elle-même. Cette décroissance naturelle est plus exacerbée sur le département de la Creuse qui en 23 ans perd plus de 15%[a] de sa population du fait de son déficit naturel. En Corrèze, seul le bassin de Brive est quasiment à l'équilibre[b]. Poumon économique et de services, ses classes d'âge les plus importantes sont actives et de fait son indice de jeunesse[12] est ici plus jeune. L'effet de Brive est comparable à celui de Clermont-Ferrand à l'Est ou de Limoges au nord. Pour résumer, les taux d'accroissement naturels des communes sont inversement proportionnels à leurs distances aux pôles d'emplois et de services.

3.2 L'apport migratoire, un souffle positif pour tous les territoires …

Les territoires en croissance le sont du fait d'un solde migratoire positif. Les territoires en décroissance voient leurs reculs atténués par l'apport migratoire. Car tous les territoires présentent un solde migratoire positif. Celui-ci étant la première cause des évolutions migratoires, les territoires de l'Est et ceux à proximité des axes autoroutiers présentent donc les soldes migratoires les plus importants.

3.3 …qui agit comme limiteur d'un inexorable vieillissement naturel

Alors que l'indice de jeunesse national est proche de 1, les territoires étudiés présentent des indices compris entre 0,31 et 0,72. Et ces indices tendent à décroitre depuis 2008 accentuant le phénomène inéluctable du vieillissement de la population résidente. Evidemment, les indices de jeunesse sont meilleurs aux abords des pôles d'emplois. Ainsi, l'accueil de populations extérieures est un essentiel à la vitalité des territoires, soit pour irriguer les pôles d'emplois, soit pour repeupler les territoires en décroissance. Cependant, même si la population accueillie est partout plus jeune que la population en place, elle l'est plus encore à proximité des pôles d'emplois. Ainsi, la part des plus de 55 ans dans les nouveaux arrivants est égale à 36% pour la communauté de communes Vézère Monédières Millesources alors qu'elle n'est que de 11% pour l'agglomération de Brive.

4. Comprendre le phénomène d'attraction d'un site pour un développement plus durable

4.1 Sites et situations[13] au centre des préoccupations des nouveaux arrivants

Si le territoire dans son ensemble doit, pour des raisons diverses, maintenir son pouvoir d'attraction, les territoires de l'Ouest, inscrits dans des dynamiques économiques plus fortes peuvent miser sur un développement économique garant d'une durabilité du pouvoir attractif du territoire. Pour autant, l'installation des ménages est guidée par la présence d'un emploi. C'est un fait indéniable, mais elle l'est aussi par les qualités du site et de sa situation. Le cadre de vie, à considérer sur les prismes environnementaux et structurels, est aussi prépondérant dans le pouvoir d'attraction d'un site.

4.2 Les centres urbains moins attractifs

Le territoire corrézien compte en 2013 18 villes[c], lesquelles sont aussi les pôles structurants[d] de chaque communauté de communes. Ensemble, elles ont entre 1990 et 2013 enregistré une baisse de population de plus de 2000 habitants, selon les dynamiques observées précédemment. Mais surtout le poids démographique des pôles a baissé de 1%[e] sur cette même période faisant bien du fait périurbain ou rurbain[14] une réalité de ce territoire[f].

4.3 L'autoroute comme vecteur de la périur(rur)-banisation, phénomène durable ?

Véritables accélérateurs économiques permettant de relier le territoire aux pôles d'emplois voisins ou lointains, les autoroutes par l'appréhension du temps plutôt que de la distance imagent un raccourcissement des déplacements. Mais les effets positifs doivent aussi être appréhendés au regard des phénomènes à l'œuvre.

S'installer en périphérie des pôles d'emplois est devenu plus facile. La notion d'espace y est mieux ressentie et plus facilement accessible.

Le coût d'achat est au départ moins important et rend l'accès à la propriété réalisable pour beaucoup. Cependant, la fragmentation de l'espace que cela induit, de même que le bouleversement du territoire naturel et agricole, sont-ils gérables à long terme tout en conservant les qualités intrinsèques du site ?

---

[a] *16,78% de sa population représentant 22 044 habitants.*

[b] *-0,08% représentant 82 habitants.*

[c] *En France, où l'organisation municipale est devenue uniforme, l'INSEE définit la ville selon le critère de l'importance du peuplement et de la continuité de l'habitat. Une ville se définit par une population d'au moins 2 000 habitants, dont les habitations doivent être à moins de 200 m l'une de l'autre. En 2013, 18 communes répondent à ce principe.*

[d] *En l'absence d'étude globale sur la structuration du territoire corrézien, la notion de pôle structurant est ici avancée au regard des taux de concentration d'emplois et des gammes de services proposés.*

[e] *En 1990 125 434 habitants représentant 52% de la population vivaient en ville. En 2013, le ratio était de 51,10% représentant 123 349 habitants soit 2085 de moins. La ville de Brive, principal pôle, a vu sa population baisser de 49 765 habitants à 46 961, soit 2 804 habitants de moins alors que dans le même temps la communauté d'agglomération gagnait 8 646 habitants.*

[f] *Cf. Annexes*

Carte 7 : Taux d'accroissement de la population entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc

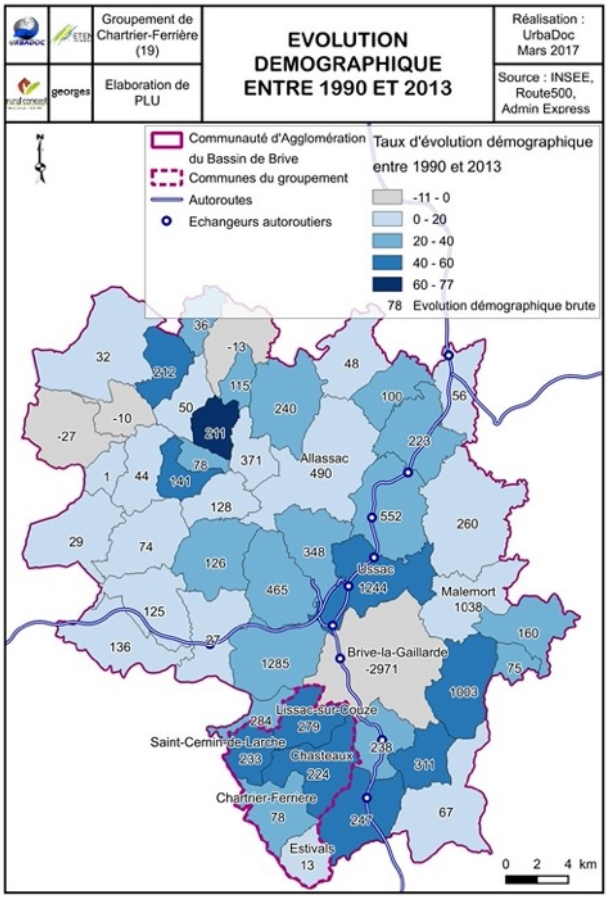
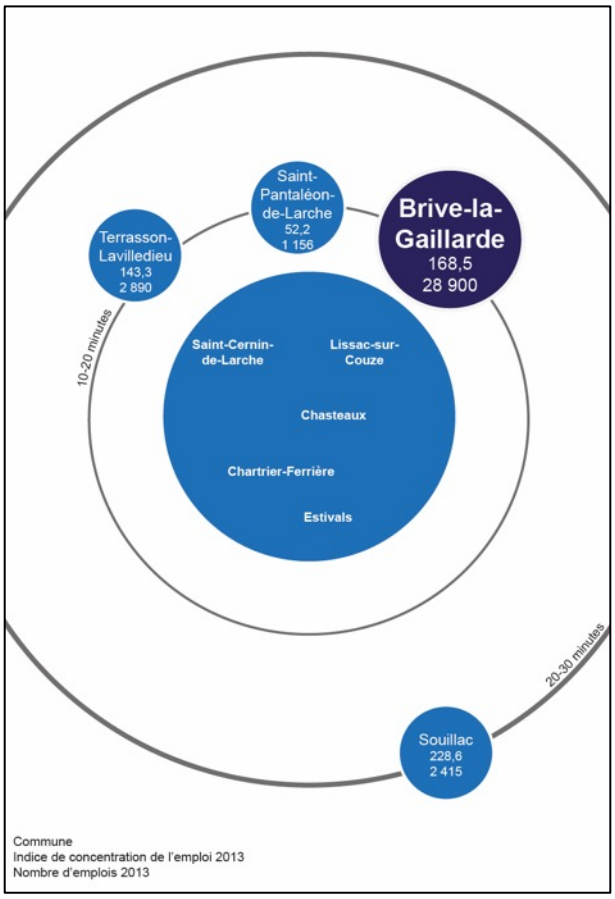
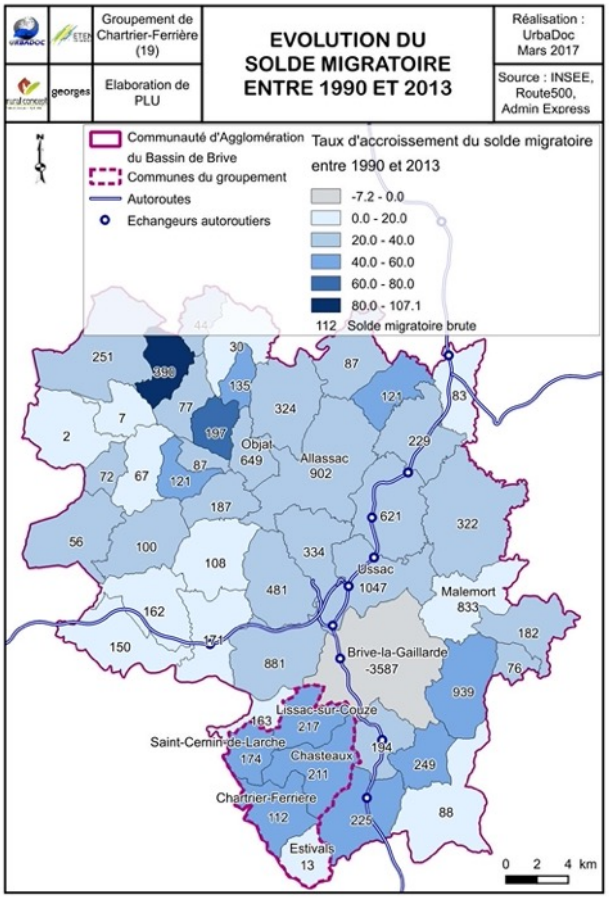


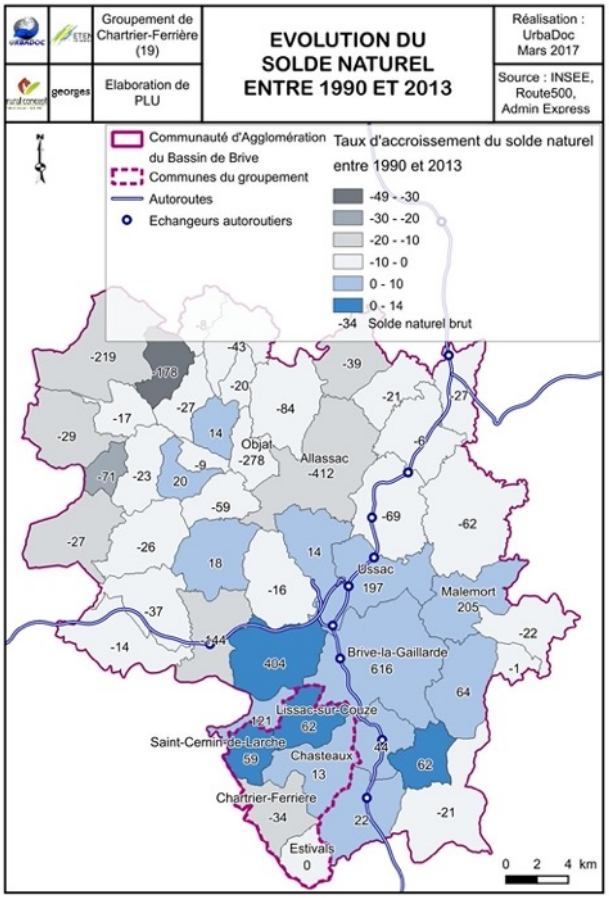
Illustration 3 : Schéma des temps d'accès aux pôles d'emplois ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Carte 8 : Taux d'accroissement migratoire de la communauté de communes ; INSEE ; UrbaDoc



Carte 9 : Taux d'accroissement naturel de la communauté de communes d'Uzerche ; INSEE ; UrbaDoC



De même, les centres anciens peuvent-ils continuer leurs rôles de pôles d'emplois et de services et garder leurs attractivités tout en continuant à perdre du poids démographique ? Il n'y a pas de dualité entre monde rural et urbain. Tant que les équilibres et les rôles de chacun sont respectés.

5. Le territoire de la communauté d'agglomération de Brive

5.1 Une croissance démographique soutenue, à l'image d'une banlieue d'agglomération attrayante…

En 2013, 44,3% de la population du département vit sur le territoire de la communauté d'agglomération de Brive, soit 13,81% du territoire départemental. Ce territoire, porté par le pôle économique de Brive est celui qui a accueilli le plus de population depuis 1990. 8 646 habitants sont venus s'y installer soit 376 par an.

Dans les années 1970, la population intercommunale a cru à un rythme très soutenu de plus de 1000 habitants par an. Cette croissance démographique s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui, avec une dynamique moindre, passant progressivement dans les années 1980 à 600 habitants supplémentaires par an pour aujourd'hui arriver à une croissance de près de 500 habitants par an. Le taux d'évolution a ainsi été de 8,82% entre 1999 et 2013.

Les endroits les plus proches de locomotives telle que Brive connaissent sur cette période des progressions à deux chiffres [a] . Le groupement s'inscrit parfaitement dans ce schéma, avec malgré tout, des distinctions entre les communes.

5.2 …dont l'ampleur est proportionnelle aux temps d'accès vers les pôles

Les communes les plus au Nord, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Chasteaux, se trouvent en première couronne de l'agglomération de Brive. La population sur ces deux communes a augmenté respectivement de 58,7% et 54,8% sur la période 1990-2013, soit une des plus fortes progressions de l'intercommunalité. Ce taux est ensuite dégressif. Plus on s'éloigne vers le sud [b] de Brive, moins la croissance est importante.

Les communes les plus éloignées se heurtent à la barrière du temps, et notamment à celle des 20 minutes[c]. En effet il faut 20 minutes à la majorité des habitants d'Estivals et Chartrier-Ferrière pour rejoindre Brive, parfois en partie par des routes sinueuses. Ces deux effets conjugués, le temps d'accès à l'emploi et la qualité de la route, peuvent freiner certaines personnes à venir s'installer sur le territoire.

En somme, le territoire semble, à son échelle, obéir aux mêmes principes que ceux observés à l'échelle départementale avec un taux de croissance qui faiblit au fur et à mesure que l'on s'éloigne des pôles d'emplois et/ou de l'accès à l'autoroute.

5.3 …mais qui semble dicté par la présence d'équipements.

Les ménages sont attirés par la proximité du pôle d'emplois et d'équipements, mais se sont aussi installés sur les communes les mieux dotées en équipements de proximité. En effet, si Brive perd de la population au profit des communes au profil plus rural, la présence d'une boulangerie ou d'une épicerie peut être un atout considérable au quotidien. Les communes les moins dynamiques du territoire sont celles qui ont le taux d'équipements le plus faible.

5.4 L'apport migratoire pour renouveler la population…

Les communes les plus proches de Brive ont donc vu leur population croître considérablement. Ce vigoureux gain de population est le résultat d'un fort apport migratoire, mais aussi d'un accroissement naturel non négligeable supérieur à 13% entre 1990 et 2013. Ce taux est encore parmi les plus forts de l'intercommunalité, donc du département, et est synonyme d'une population jeune. Les trois communes les plus au sud ont des taux d'accroissement naturels non significatifs ou négatifs, l'augmentation de population n'est donc le fruit que d'arrivées de populations nouvelles conséquentes. Toutes les communes font l'objet d'un phénomène de rurbanisation[d], visiblement plus élevé au nord.

5.5 …dont la provenance est majoritairement locale

Les nouveaux habitants des communes sont à plus de 60%[e] originaires du département. Il faut aussi considérer que le territoire est limitrophe aux départements de la Dordogne et du Lot. Les nouveaux habitants peuvent donc être d'une autre région et pourtant venir de communes voisines ce qui est certainement le cas des personnes provenant d'autres départements ou d'autres régions.

---

[a] *10,24% pour CAUVALDOR ; 9,28% pour la CC du Pays du Midi Corrézien et 14,93% pour la CC Briance Sud Haute Vienne*

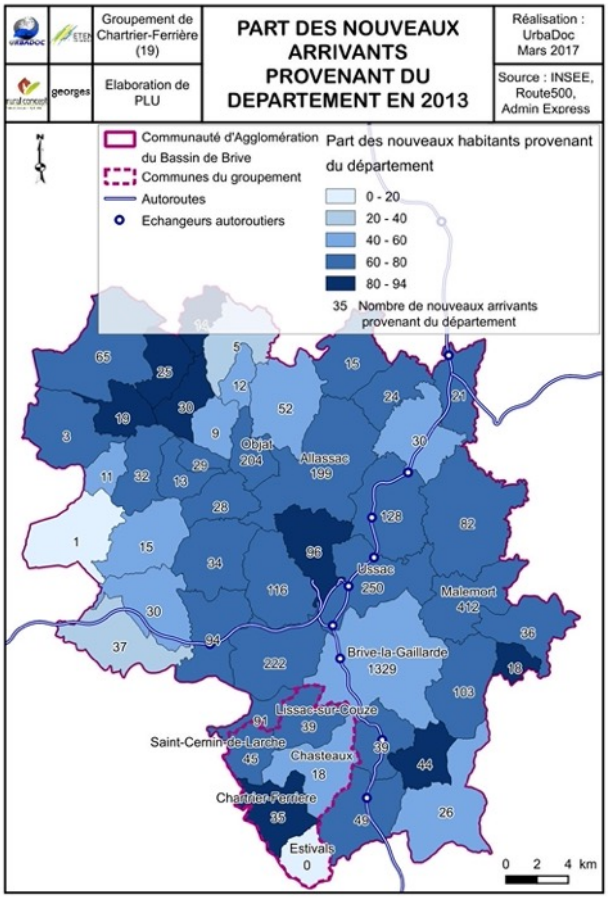
b A Chasteaux le taux d'évolution est de 49,2% entre 1990 et 2013, à Chartrier-Ferrière il est de 18,7 et à Estivals de 11,9.

c En moyenne, les français mettent 23,4 mn pour se rendre au travail selon la source Randstad 2014 ; http://resources.grouperandstad.fr/les-temps-de-trajet-des-francais-pour-se-rendre-au-travail/ Selon les études et les années, cette durée oscille entre 20mn et 27mn.

d La rurbanisation est le développement de villages situés à proximité de grandes villes. Ce phénomène est différent de celui de la périurbanisation qui suppose un développement d'espaces en continuité de l'espace bâti de la ville

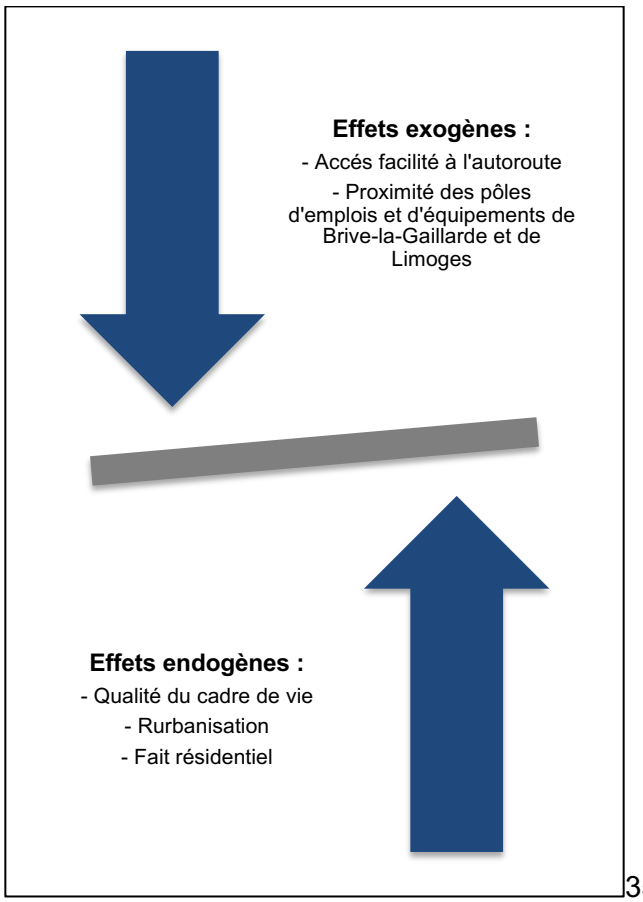
e Les données pour la commune d'Estivals ne peuvent être à considérer car il n'y a pas eu de nouvel habitant du département en 2013, mais uniquement 6 nouveaux habitants provenant d'un autre département de la région.

Carte 10 : Part des nouveaux arrivants issus du département ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

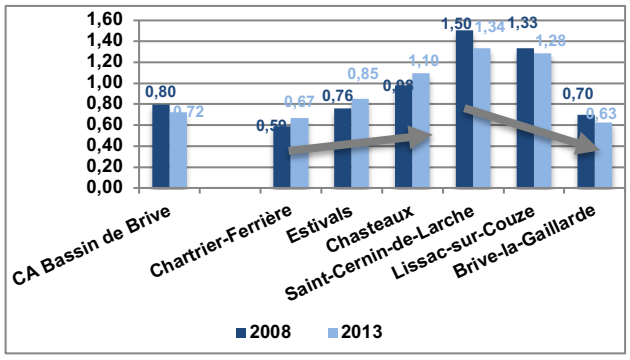


Graphique 5 : Indice de jeunesse en 2008 et 2013 des communes ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

Illustration 4 : Effets endogènes et exogènes du développement du territoire ; UrbaDoc 2017



Graphique 6 : Taux d'évolution du nombre d'habitant par commune entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Graphique 7 : Scenarii d'évolution à l'horizon 2040 ; INSEE ; SCOT Sud Corrèze ; UrbaDoc ; 2017

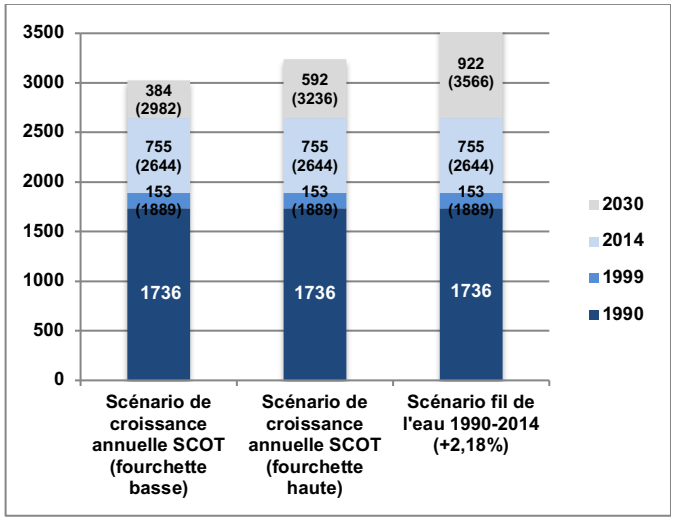


Figure 12 : Objectifs de répartition de la croissance de la population selon le SCOT ; SCOT Sud Corrèze

Libellé géographique	Evolution envisagée par an (SCOT fouchette basse)	Evolution envisagée par an (SCOT fouchette haute)
Chartrier-Ferrière	3	5
Chasteaux	7	10
Estivals	1	2
Lissac-sur-Couze	7	11
Saint-Cernin-de-Larche	6	9

5.6 Un vieillissement pour les communes les plus dynamiques

Les communes les plus proches de Brive ont une population jeune, et là encore se ressent bien la différence entre les deux communes les plus au nord et les trois communes au sud. Cependant, la tendance au vieillissement de la population a un raisonnement inverse. Les communes les plus jeunes en 2008 ont vu leur population vieillir, suivant la tendance briviste quand les communes où l'indice de jeunesse était moins élevé, au sud, ont connu un rajeunissement de la population.

6. Quel constat pour quelles prospectives ? Un projet territorial orienté par le SCOT

6.1 Le constat d'un territoire dynamique

Tous les indicateurs montrent un territoire attractif, avec une légère distinction entre les communes du nord plus urbaines et les communes du sud plus rurales. En effet le phénomène de rurbanisation à l'œuvre est amplifié avec la proximité à la ville polarisante. Ce n'est donc pas la commune, grâce à son niveau d'équipements ou ses emplois, qui est attractive mais davantage sa position géographique qui est intéressante.

Le SCOT classe Brive-la-Gaillarde et certaines communes limitrophes comme pôle urbain constituant le moteur du territoire. Les communes du groupement bien que très proches ne font pas partie de ce pôle car elles ne sont pas dans une logique de continuité d'agglomération avec Brive, c'est à dire qu'il y a une coupure dans l'urbanisation de Brive et des communes, et qu'elles ne sont pas des pôles d'emploi. Ce sont des communes rurales du bassin de vie élargi de Brive puisqu'elles restent sous son influence.

6.2 Une prospective démographique plutôt favorable au territoire

En tant que document de mise en cohérence des politiques publiques et d'équilibrage du territoire, le SCOT privilégie un développement différent de celui du fil de l'eau. En effet, alors que ce scénario tendanciel amènerait le pôle urbain de Brive à perdre de la population au profit des communes du bassin de vie élargi, le SCOT fait le choix de la multi polarisation, en confortant le pôle urbain de Brive et les pôles d'équilibre. Ce schéma, moins favorable d'un point de vue quantitatif pour le groupement permet toutefois d'accueillir une population conséquente, et de ce fait de maintenir voir d'envisager le développement d'équipements, de maintenir une population jeune sur la commune, de garder une certaine vitalité…

6.3 Des objectifs d'accueil de population prévus par le SCOT

Pour le développement démographique, le SCOT se base sur une croissance annuelle de la population de 0,80% [a] . Cependant, le scénario de développement retenu n'est pas celui au fil de l'eau qui conduirait à développer les communes bordant les autoroutes et notamment des communes éloignées de Brive. Le scénario de la multipolarisation a été retenu, c'est à dire une forte polarisation sur le pôle de Brive conforté par plusieurs pôles d'équilibres faisant le relai en milieu rural.

Les communes se situent dans le bassin élargi de Brive, composé de 20 communes, dont Allassac et Donzenac repérées comme pôle d'équilibre et relai de proximité, en première couronne du pôle urbain. Pour le bassin élargi de Brive, le SCOT prévoit l'accueil de 3300 à 5090 habitants d'ici 2030.

Le scénario au fil de l'eau sur la période 1990-2014 comptabilise pour les cinq communes l'accueil de 922 habitants à l'horizon 2030. Le scénario au fil de l'eau sur 1990-2014 est supérieur aux objectifs prévus par le SCOT.

Le SCOT a établit des objectifs d'accueil de population par an et par commune, avec une fourchette basse et une fourchette haute. Le territoire pourrait ainsi accueillir entre 24 et 37 habitants par an, avec des évolutions plus importantes pour les communes les plus proches de Brive-la-Gaillarde et qui sont aujourd'hui plus dynamiques. Les objectifs affichés par le SCOT sont inférieurs à la prospective au fil de l'eau, la fourchette haute étant inférieure de près d'un tiers à la prospective selon le fil de l'eau.

6.4 Méthodologie

Les PLU des communes doivent être compatibles avec les objectifs du SCOT. Le SCOT n'affichait pas d'objectif quantitatif par commune. Les services administratifs en charge du SCOT ont donc été contactés pour avoir plus de précisions concernant leurs attentes. Lors des ateliers PADD qui se sont déroulés au mois de juin 2017, des objectifs chiffrés d'accueil de population ont été établis par le gestionnaire du SCOT afin que les projets communaux répondent aux attentes du SCOT. Ces objectifs sont exprimés en nombre d'habitants à accueillir par an et par commune.

---

[a] *I s'agit de la croissance annuelle de la population entre 1999 et 2007, considérée comme soutenue par le SCOT*

ANNEXES

Graphique 8 : Chiffres clés de la démographie ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

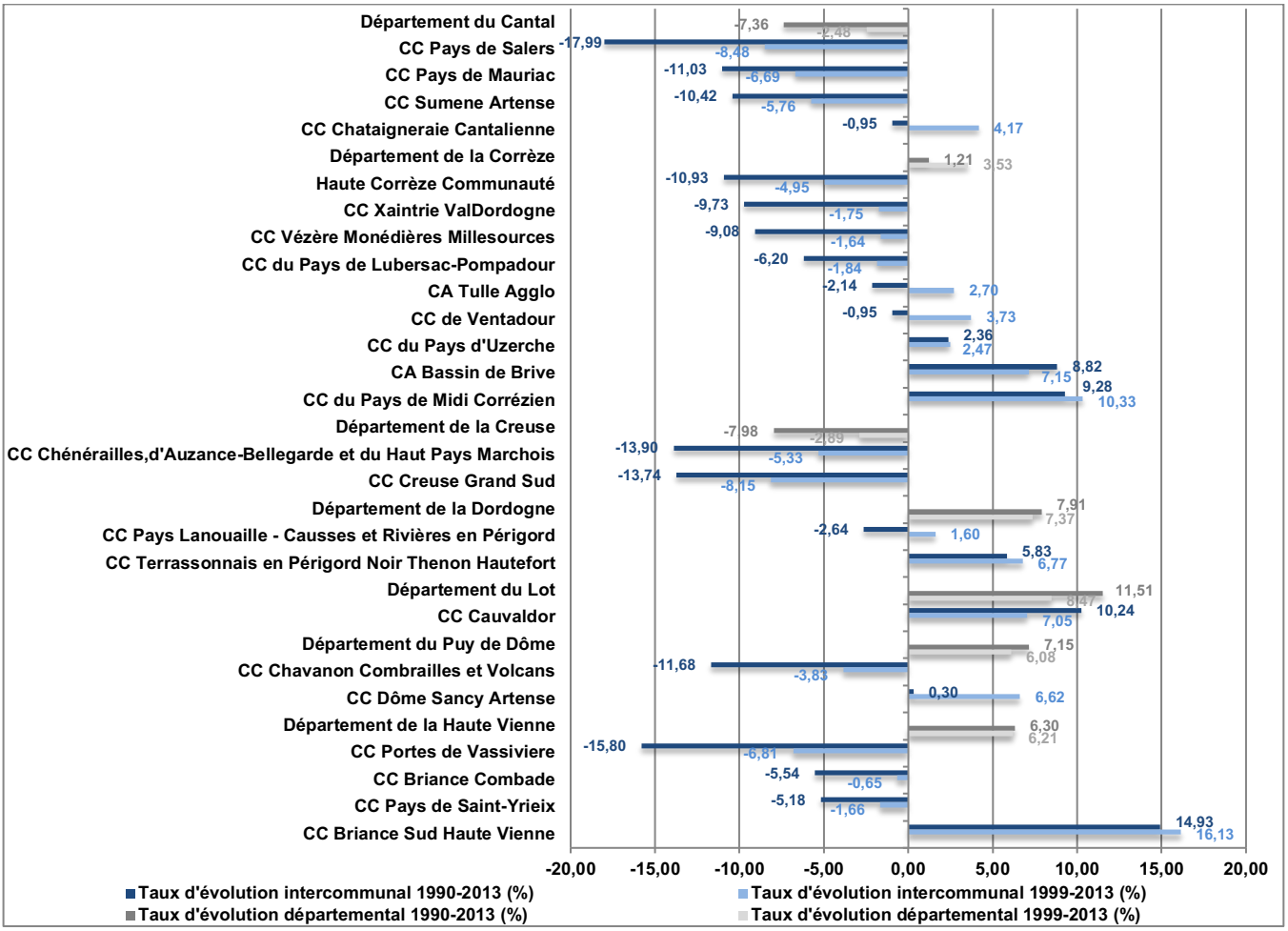
	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Evolution entre 1990-2013	Taux d'accroissement naturel entre 1990 et 2013 (%)	Taux d'accroissement migratoire entre 1990 et 2013 (%)	Indice de jeunesse en 2013	Evolution 2008-2013 de l'indice de jeunesse	Taille des ménages en 2013
Départements									
Cantal	158723	150778	147035	-11688	-8,02	0,66	0,58	-0,07	2,16
Corrèze	237908	232576	240781	2873	-8,29	9,50	0,63	-0,04	2,16
Creuse	131349	124470	120872	-10477	-16,78	8,81	0,52	-0,05	2,10
Dordogne	386365	388293	416909	30544	-8,25	16,15	0,60	-0,06	2,18
Lot	155816	160197	173758	17942	-7,58	19,09	0,57	-0,07	2,14
Puy de Dôme	598213	604266	640999	42786	2,20	4,95	0,85	-0,09	2,16
Haute Vienne	353593	353893	375856	22263	-3,36	9,66	0,74	-0,04	2,11
Intercommunalités									
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-671	-17,17	12,00	0,49	-0,05	2,12
Pays de Lubersac-Pompadour	8194	7830	7686	-508	-17,15	10,95	0,46	-0,03	2,15
Pays d'Uzerche	9481	9471	9705	224	-21,58	23,94	0,49	-0,01	2,29
Bassin de Brive	98048	99572	106694	8646	-0,08	8,90	0,72	-0,07	2,16
Tulle Agglo	45003	42882	44041	-962	-9,00	6,86	0,61	-0,01	2,16
Pays de Midi Corrézien	12002	11888	13116	1114	-16,71	26,00	0,53	-0,03	2,21
Vézère Monédières Millesources	5549	5129	5045	-504	-37,03	27,95	0,31	0,00	2,05
Ventadour	10450	9979	10351	-99	-9,94	9,00	0,72	-0,03	2,17
Xaintrie ValDordogne	13069	12007	11797	-1272	-18,26	8,53	0,41	-0,05	2,11
Haute Corrèze Communauté	38049	35655	33890	-4159	-12,92	1,99	0,61	-0,04	2,15
Communes de la Communauté de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive									
Brive-la-Gaillarde	49765	49141	46794	-2071	1,24	-7,21	0,63	-0,07	1,98
Chartrier-Ferrière	272	275	350	78	-12,50	41,18	0,67	0,08	2,27
Chasteaux	455	512	679	224	2,86	46,37	1,10	0,12	2,47
Estivals	109	119	122	13	0,00	11,93	0,85	0,10	2,29
Lissac-sur-Couze	475	527	754	279	13,05	45,68	1,28	-0,05	2,47
Saint-Cernin-de-Larche	425	456	658	126	13,88	40,94	1,34	-0,17	2,55

Tableau 1 : Comparatif de croissance entre les communes de l'ouest et de l'est corrézien ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017

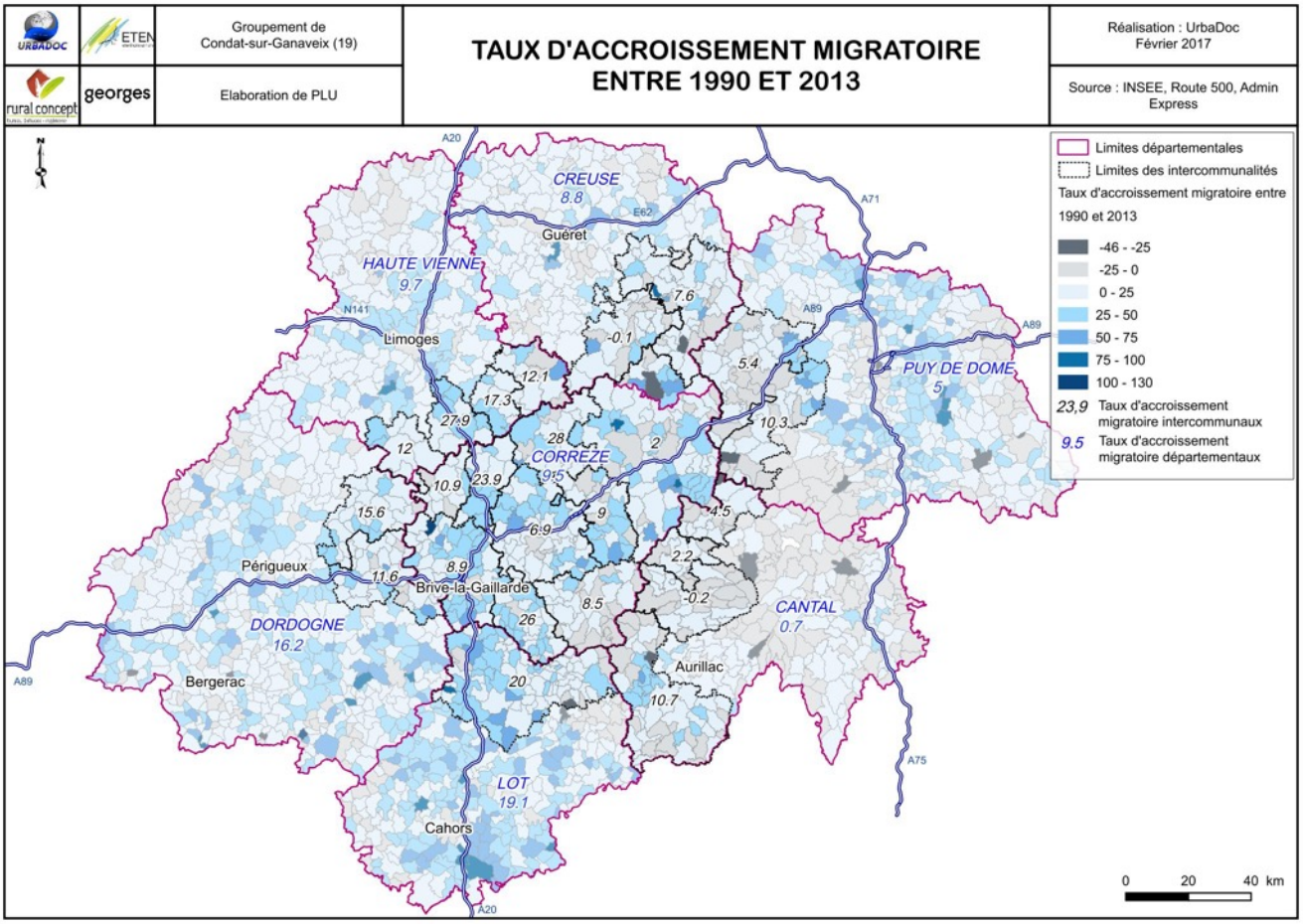
Intercommunalités de l'ouest corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)	Intercommunalités de l'est corrézien	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2013	Taux d'évolution 1990-2013 (%)
Pays de Saint-Yrieix	12961	12497	12290	-5,18	Tulle Agglo	45003	42882	44041	-2,14
Pays de Lubersac-Pompadour	8194	7830	7686	-6,20	Vézère Monédières Millesources	5549	5129	5045	-9,08
Pays d'Uzerche	9481	9471	9705	2,36	Ventadour	10450	9979	10351	-0,95
Bassin de Brive	98048	99572	106694	8,82	Xaintrie ValDordogne	13069	12007	11797	-9,73
Pays de Midi Corrézien	12002	11888	13116	9,28	Haute Corrèze Communauté	38049	35655	33890	-10,93
Total	140686	141258	149491	6,26	Total	112120	105652	105124	-6,24

ANNEXES

Graphique 9 : Taux de croissance démographique entre 1990 et 2013 et entre 1999 et 2013 pour le département de la Corrèze et les départements voisins ainsi que les intercommunalités corréziennes et voisines ; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



Carte 11 : Taux d'accroissement migratoire entre 1990 et 2013 des communes Corréziennes, intercommunalités et département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017; INSEE ; UrbaDoc ; 2017



7. Comprendre le diagnostic en une page

Une dynamique démographique certaine pour des communes rurales

Toutes les communes du groupement ont connu une croissance démographique depuis plus de 30 ans. Cette croissance a un rythme relativement soutenu, puisqu'il profite de la présence de Brive-la-Gaillarde, agglomération la plus dynamique du département. Toutefois, si la plupart des communes de première couronne autour de Brive ont aujourd'hui un gain de population de plus de 1000 habitants entre 1990 et 2013, les communes les plus dynamiques ont attiré seulement entre 200 et 300 nouveaux habitants. En effet, si la proximité géographique est une réalité, le territoire reste profondément rural, avec notamment une topographie qui allonge les temps de déplacement. Ainsi, si les communes du groupement ont pour la plupart des taux d'évolution démographique plus importants que ceux d'autres communes, cette attractivité se fait à une échelle bien moindre et avec des logiques différentes.
Les cinq communes n'ont pas non plus les mêmes dynamiques puisque les communes les plus au Nord sont en lien direct avec Brive-la-Gaillarde alors que Chartrier-Ferrière a une dynamique légèrement moindre et Estivals une dynamique de village rural. La croissance démographique semble donc proportionnelle à la proximité de Brive-la-Gaillarde., même si avec la présence de l'autoroute gratuite, il peut être plus facile se rendre à Estivals qu'en certains autres points des communes. L'accès aux équipements et à l'emploi reste déterminant dans le choix du lieu de résidence des ménages.

Un territoire attractif pour les jeunes ménages

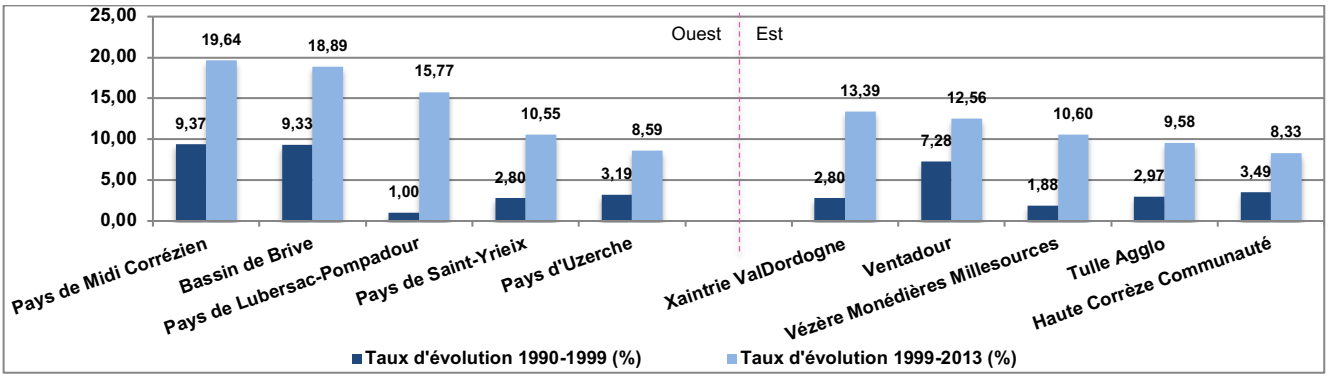
Les populations en place vieillissent naturellement, c'est pourquoi le renouvellement de la population, par l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes est nécessaire à la vitalité du territoire. La population croît sur le territoire à la fois grâce au solde migratoire mais aussi naturel pour les communes les plus dynamiques. Le territoire attire des jeunes ménages, mais la population en place se renouvelle aussi par elle même, ce qui permet aux 5 communes de voir sa population rajeunir, phénomène relativement rare en milieu rural.
La taille des ménages, souvent en lien avec l'indice de jeunesse, a ainsi diminué sur toutes les communes mais reste bien au dessus de la moyenne départementale et de celle de Brive. Pour les trois communes du nord, la taille des ménages reste autour de 2,5, et 2,3 pour Chartrier-Ferrière et Estivals, alors qu'elle n'est que de 2 à Brive.
Derrière l'attrait de jeunes populations, l'objectif est donc de renouveler les personnes en âge de travailler. Pour cela, il est nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil de ces nouveaux ménages, notamment créer les conditions favorables à l'accès à l'emploi puisque c'est le principal facteur qui guide l'installation.

Prospectives

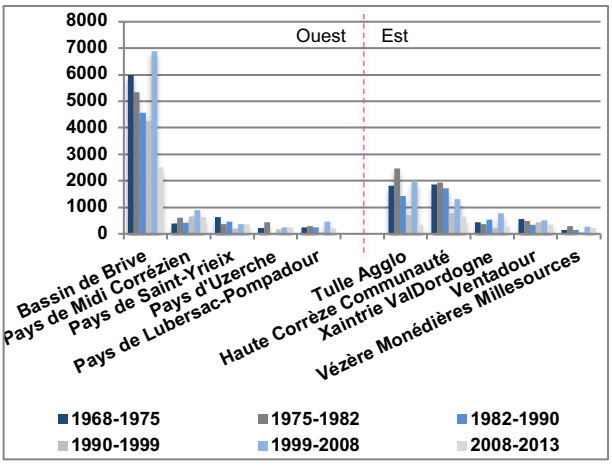
Le territoire est attractif notamment pour les jeunes ménages depuis plus de 30 ans. Cette situation devrait perdurer du fait notamment de la proximité de Brive et du cadre de vie présent. Le SCOT Sud Corrèze affiche des objectifs de développement démographique. Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs établis par le SCOT Sud Corrèze. Ainsi les cinq communes pourront accueillir entre 24 et 37 habitants supplémentaires par an. Ces objectifs sont inférieurs aux prospectives au fil de l'eau mais restent conséquents.

TABLEAU DE BORD

Graphique 10 : Taux d'évolution des logements entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 1013 par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 11 : Evolution du nombre de constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 12 : Rythme annuel des constructions selon la période ; INSEE ; UrbaDoc 2017

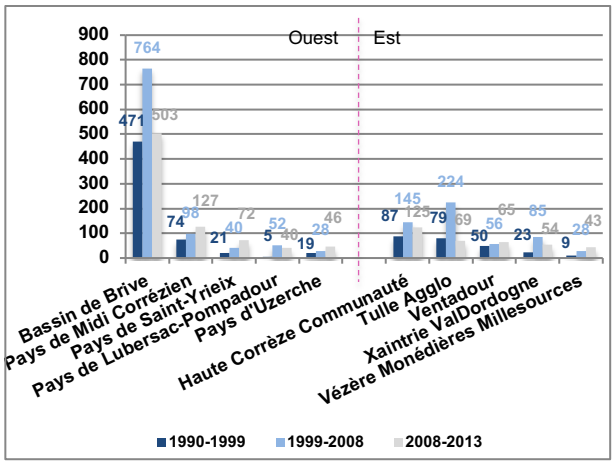
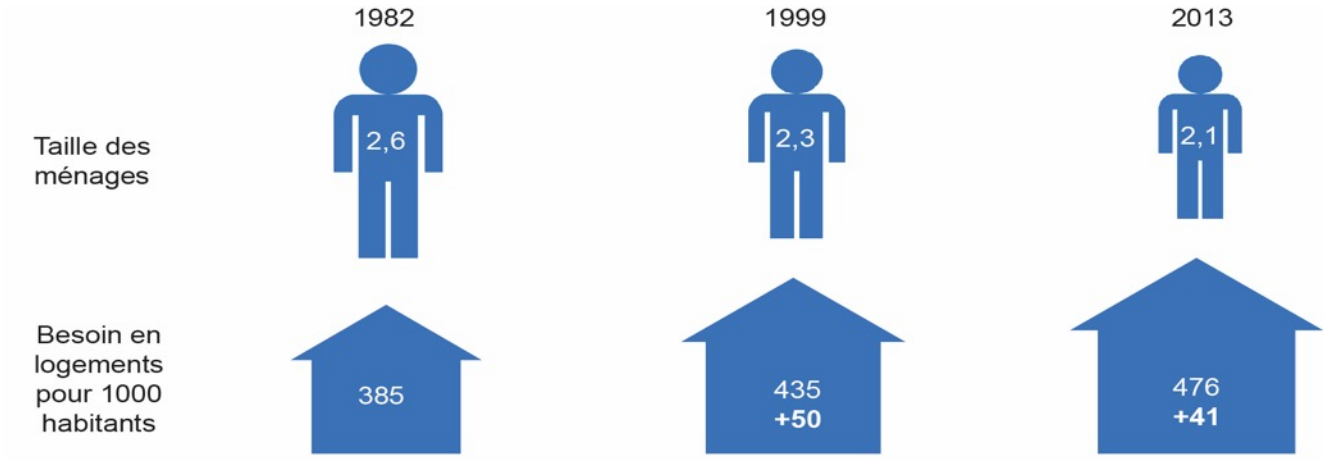
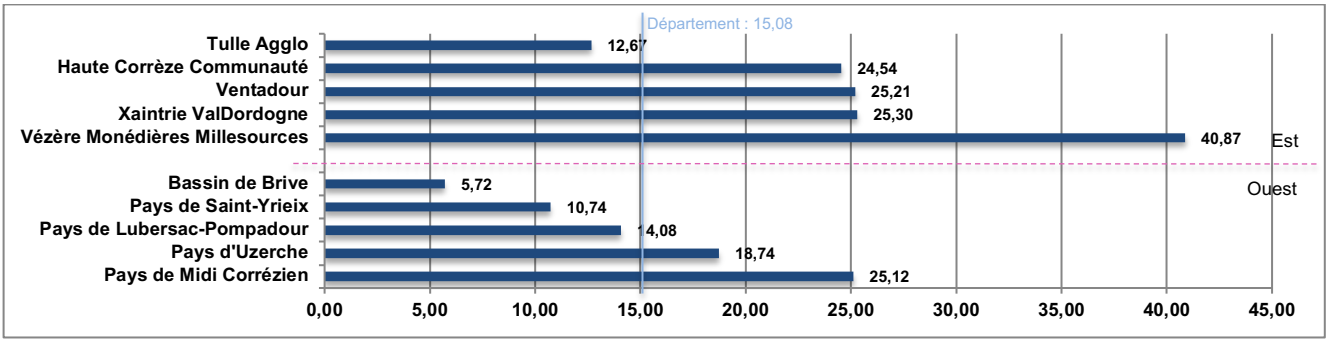


Illustration de la baisse de la taille des ménages corrèze sur le ryhme français et des besoins induits en logements

Illustration 5 : Comparaison entre les besoins en logements (BL) induits par la baisse de la taille des ménages corréziens à population égale de 1000 habitants ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 13 : Part des résidences secondaires par intercommunalité ; INSEE ; UrbaDoc 2017



EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

1. Avant propos : Construire des habitations ou urbaniser ?

Thème central des politiques publiques d'urbanisme et des documents de planification urbaine dans leur globalité, la thématique de l'habitat est souvent considérée comme le cœur de la planification urbaine. Sans être ni totalement fausse, ni réelle, cette pratique mérite d'être nuancée. Notamment, parce qu'à l'instar de l'évolution démographique, elle est plutôt conséquence des politiques publiques d'aménagement et de leurs priorités. L'économie, les conditions de la mobilité, l'inscription environnementale ou le niveau de distribution des services et équipements participent de la programmation du développement de l'habitat. Et le raisonnement inverse est souvent moins juste, même si des politiques très volontaristes à l'échelon local peuvent donner des résultats. Car même lorsque le développement se veut résidentiel, il reste le fruit de la conjonction des atouts du site à la qualité des infrastructures qui alors créent une situation favorable au développement urbain.

Mais urbaniser, ce n'est pas bâtir des constructions au regard des opportunités de chacun, urbaniser, c'est organiser les conditions de vie en société. L'habitat se fond alors tant dans une approche quantitative que qualitative. Dynamique(s) de construction, type d'habitat, formes d'occupation, adéquation avec les types de populations en place, l'approche quantitative a le mérite de proposer un constat situationnel servant de base à la prospective. Mais l'habitat inscrit dans un projet urbain reste l'essence même du document d'urbanisme, lequel ne peut avoir d'autres ambitions que celles de créer des lieux de vie, et non d'habitat. Alors politique d'habitat ou définition des modes d'habiter[15] ? Les deux semblent nécessaires au territoire.

2. Le département corrézien, des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ?

2.1 Données de cadrage

L 'analyse situationnelle à petite échelle confirme logiquement les dynamiques observées lors de l'étude sur la démographie entre une partie Ouest marquée par le dynamisme des constructions autour du triangle Brive/Périgueux/Limoges et l'Est du territoire dont le rebond semble s'opérer depuis 1999 mais surtout aux abord de l'A89.

Les taux d'évolution du nombre de logement sont ainsi plus importants aux abords des principaux pôles d'emplois et des axes autoroutiers.

2.2 Le boom des années 2000

La première décennie des années 2000 a été une période d'accélération de la construction très importante. En Corrèze, 12,3% du parc d'habitat a été construit entre 1999 et 2013 représentant 18 608 unités. Cependant le développement de l'habitat n'a pas été linéaire. Entre 1990 et 1999, le rythme de construction s'établissait à 823 unités par an. Il a presque doublé sur la période 1999-2008 pour atteindre 1 472 unités par an et redescendre à partir de 2008 à 1 070 unités par an, certainement sous le joug de la conjoncture internationale[a].

2.3 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires

2873 habitants supplémentaires peuplent le département depuis 1990. Dans le même laps de temps, le territoire a vu la construction de 26 018 habitations. Cela représente 0,11 habitant supplémentaire par construction nouvelle !

Le phénomène de décohabitation générationnelle[16], le nombre important des cas de ruptures familiales[b] sont des illustrations des changements structurels qui s'opèrent dans les modes de vie actuels, lesquels proposent des rythmes de moins en moins linéaires. Ces nouveaux parcours de vie concourent à la croissance du nombre de ménages et par-delà du besoin en logement.

Ainsi, le département enregistre 2873 habitants supplémentaires sur la période 1990/2013 mais 11 096 ménages supplémentaires. Le phénomène devrait s'amplifier encore dans les années à venir puisque le nombre d'habitant par résidence principale est égal à 2,16 et que l'INSEE prévoit que celui de la France passe de 2,31 aujourd'hui à 2,06 en 2030[c].

Mais les structures des parcs d'habitations et les taux d'occupation expliquent aussi les raisons du phénomène observé.

---

a Une croissance brutale des prix immobiliers français s'est produite à partir de l'année 2002 sur l'ensemble du territoire français. Déjà en octobre 2004, Jacques Friggit estimait que « l'évolution récente du prix des logements apparaît historiquement anormale ». Entre 1997 et 2007, les prix des maisons et des appartements ont finalement augmenté de 142 %. Selon la banque BNP Paribas, les prix de l'ancien ont quant à eux augmenté de 155 % sur le territoire national, et de 191 % à Paris correspondant à une multiplication des prix par un facteur trois1. En 2008, le marché immobilier a subi une première crise mais celle-ci s'est arrêtée quelques mois plus tard, pour voir les prix repartir à la hausse dans certaines villes et tout particulièrement à Paris et sa région. À la suite de la crise de la dette, l'arrêt de ce rebond est visible fin 2011.

b *Selon l'INSEE, 9,6% des mariages célébrés en 1970 étaient rompus au bout de 10ans. Le taux était de 17,8% en 1990 et de 20,76 en 2000.*

c https://www.insee.fr/fr/statistiques/1280856

TABLEAU DE BORD

Graphique 14 : Evolution du taux de vacance par intercommunalité entre 1990, 1999 et 2013 et nombre de logements vacants ; INSEE ; UrbaDoc 2017

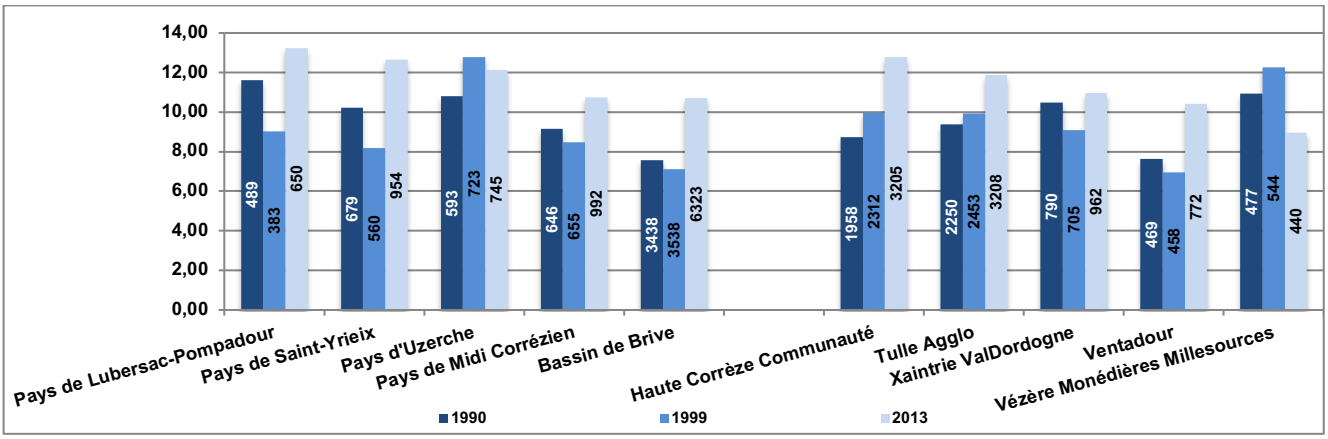
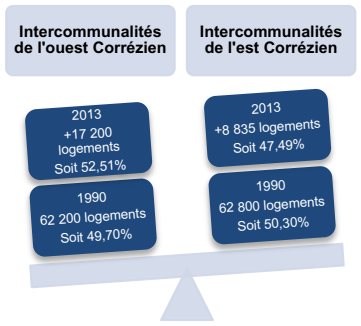
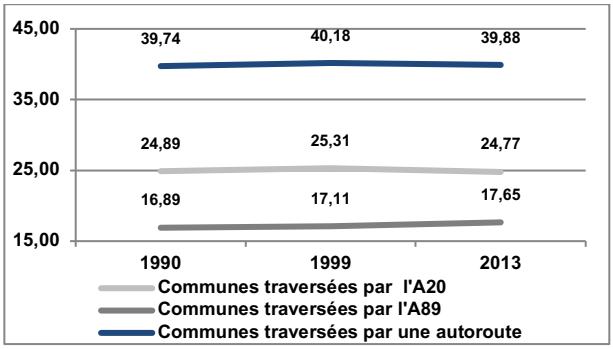


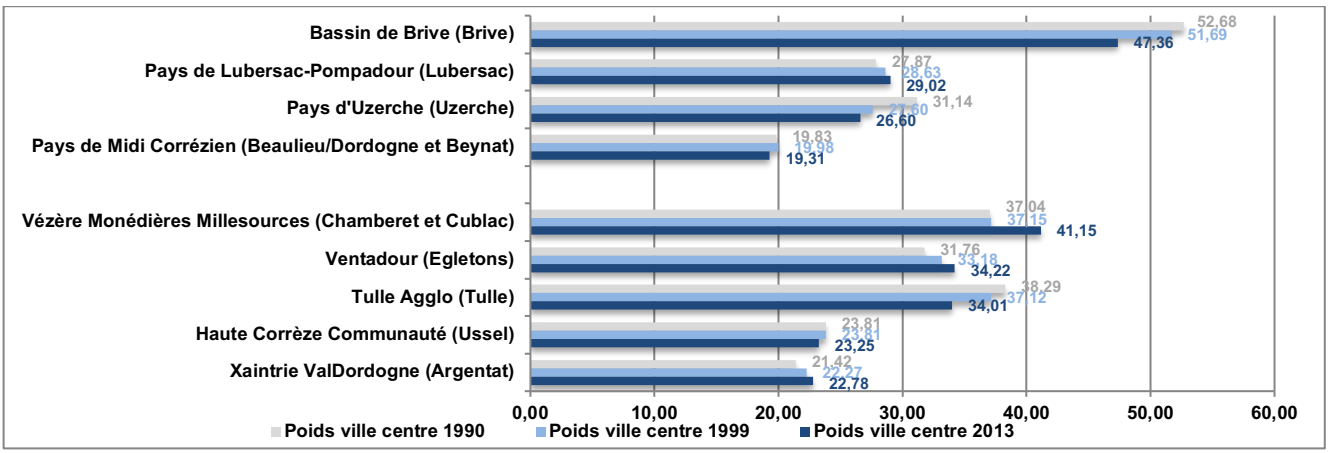
Illustration 6 : Poids du nombre de logements entre les intercommunalités de l'ouest et de l'est corrézien et son évolution depuis 1990 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



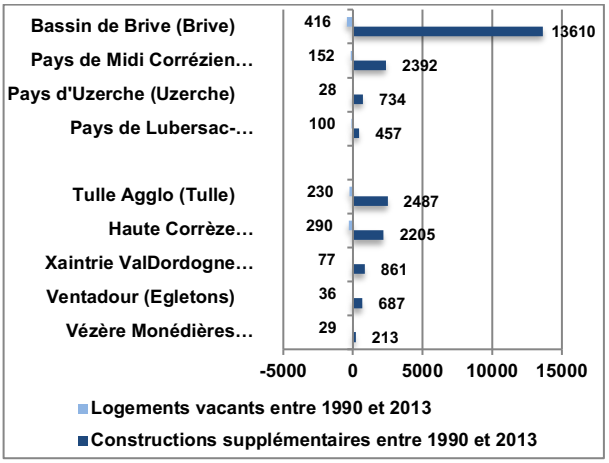
Graphique 15 : Evolution du poids des logements dans les communes traversées par une autoroute ; INSEE ; UrbaDoc 2017



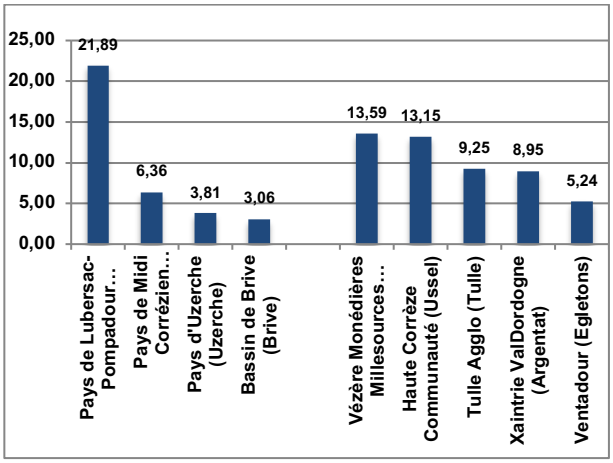
Graphique 16 : Evolution du poids des villes centres dans les intercommunalités entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 17 : Nombre de logements vacants supplémentaires sur la ville centre et nombre de logements produits sur l'intercommunalité hors ville centre entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Graphique 18 : Rapport entre le nombre de logements vacants supplémentaires sur la ville centre et le nombre de logements construits sur l'intercommunalité hors ville centre entre 1990 et 2017 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



2.4 Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas

22 796 résidences sont occupées à titre secondaire ou occasionnel représentant près de 15% du parc total. Ce chiffre qui transcrit en partie le déséquilibre entre le nombre d'habitation et la population résidente trouve une explication dans le potentiel touristique d'une partie du territoire départemental. Car, globalement, sur la frange Est et le long de la vallée de la Dordogne, c'est entre un quart et 40% du parc qui aujourd'hui est occupé de façon intermittente, soit bien plus que la moyenne[a] nationale. L'occupation du territoire revêt alors, dans ces cas, un aspect plus ludique que pratique et les logiques de constructions obéissent alors à des logiques d'implantations et de réalisations bien différentes.

2.5 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants[17]

L'acte de bâtir est initié par des besoins endogènes et exogènes. Le développement économique et les mutations des parcours de vie ont accru les besoins endogènes alors que dans le même temps, la demande issue des territoires voisins et l'attractivité du territoire, soit résidentielle, soit économique, augmentaient les besoins exogènes. Mais à cette approche basée sur les besoins doit correspondre une notion d'offre permettant d'atteindre les fameux équilibres de fonctionnement des marchés de l'habitat où l'offre satisfait au besoin, à la demande. L'offre est issue du potentiel existant et des stratégies de créations. Là aussi, une offre ne doit pas déstabiliser l'autre. Alors qu'en est-il vraiment ?
Le territoire a vu son parc de logement augmenter significativement sur la période 1990/2013. Mais, l'augmentation du nombre d'habitation est-elle la résultante d'un besoin important en logement qui se traduit simultanément par la baisse du nombre de logements vacants et la production de logements neufs? Ou plutôt, la construction de logements neufs accentue-t-elle le taux de vacances par création d'une offre différente, peut-être plus accessible tant économiquement que structurellement ?
Le fait est que la période de boom de la construction des années 2000 a accentué le poids des logements vacants et a donc contribué à un déséquilibre, non pas entre l'offre et la demande mais plutôt entre les divers types d'offres. Toutes les strates territoriales possèdent un taux de vacances 2013 supérieur à 1990 à l'exception notable de la communauté de communes du Pays d'Uzerche. Mais avec un taux de logements vacants dont la part est passé de 8,71% à 11,6%, l'ensemble des communautés de communes présente aujourd'hui un taux de logements vacants supérieur à la moyenne nationale. Puis, sur les 18 608 logements supplémentaires enregistrés entre 1990 et 2013, 6 168 sont des logements vacants supplémentaires soit plus du tiers des nouveaux logements.

2.6 Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est

Les 4 communautés de communes situées à l'Ouest de Tulle concentraient 49,70% du parc d'habitat départemental en 1990 et 52,51% en 2013. Ainsi, sur les 26 018 logements supplémentaires réalisés, 17 183 ont été réalisés sur les pourtours de l'axe de l'A20 soit 66,04%, confirmant les dynamiques différentes précédemment évoquées. Sur la partie Est, les dynamiques se renforcent autour de l'autoroute 89. Les communes traversées par cet axe ont aujourd'hui un poids plus important qu'en 1990.
La structure du parc renforce la dichotomie entre le pôle économique briviste présentant les plus forts taux de résidences principales et le secteur Est et Vallée de la Dordogne marqués par l'occupation à titre secondaire.
Enfin, alors que la partie Est du territoire concentre 48,4% des logements, elle n'a enregistré « que » 42,8% des logements vacants supplémentaires alors que la démographie laisserait supposer l'inverse. Mais les raisons de la vacance semblent autres.

2.7 Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie

Car depuis 1990 le poids des villes centres diminue irrémédiablement. 38,27% des habitations y étaient localisés en 1990, c'est 3% de moins en 2013 soit 35,99%. Ainsi, en même temps que la démographie et les constructions glissent d'Ouest en Est et le long des autoroutes et des pôles d'emplois, le phénomène de résidentialisation s'exprime par la perte de poids des villes centres. Et plus le centre est important, voir « urbain », plus la perte de poids semble importante.
Ce constat pose des questions majeures quant au développement durable du territoire. L'augmentation de la vacance et la perte d'attractivité des pôles ne peuvent être garant d'un développement qui se veut durable, tant pour les villes centres que pour les communes polarisées. L'attractivité de tout le secteur perdra forcément de sa vigueur entre une campagne qui n'en est plus une et une ville

[a] *Respectivement 9,56% et 10,50%*

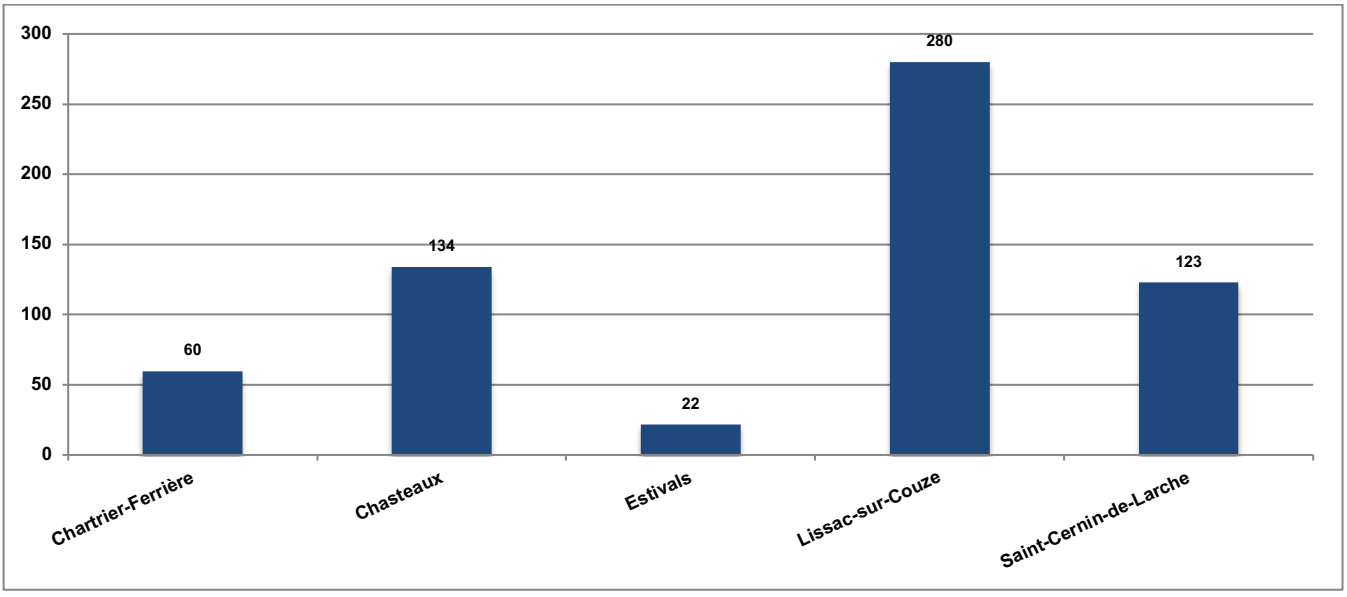
TABLEAU DE BORD

Tableau 2 : Chiffres clés du logement ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Logements en 1990	Logements en 1999	Logements en 2013	Evolution entre 1990 et 2013	Evolution entre 1999 et 2013	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part des logements vacants	Part de maisons	Part de logements HLM	Part de propriétaires
Départements											
Cantal	85016	89382	99483	17,02	11,30	68,49	20,45	11,06	75,09	7,14	69,88
Corrèze	125195	132605	151213	20,78	14,03	73,64	15,08	11,29	77,36	6,77	68,06
Creuse	78753	80489	87405	10,99	8,59	65,72	20,54	13,74	86,18	8,15	71,77
Dordogne	194350	208548	251055	29,18	20,38	76,24	13,93	9,83	84,12	6,49	68,04
Lot	85766	94989	114503	33,51	20,54	70,82	19,04	10,15	83,13	5,42	69,52
Puy de Dôme	300640	321274	371853	23,69	15,74	79,67	9,99	10,34	63,52	11,02	61,53
Haute Vienne	176167	188406	215517	22,34	14,39	82,81	7,62	9,57	65,98	12,27	61,63
Intercommunalités											
Pays de Saint-Yrieix	6644	6830	7550	13,64	10,55	76,62	10,74	12,64	85,83	4,56	74,08
Pays de Lubersac-Pompadour	4205	4247	4917	16,93	15,77	72,69	14,08	13,23	91,70	6,13	75,63
Pays d'Uzerche	5481	5656	6142	12,06	8,59	69,13	18,74	12,13	88,57	5,76	75,48
Bassin de Brive	45464	49705	59095	29,98	18,89	83,58	5,72	10,70	69,88	7,34	64,54
Tulle Agglo	23953	24664	27027	12,83	9,58	75,46	12,67	11,87	74,14	5,78	69,63
Pays de Midi Corrézien	7066	7728	9246	30,85	19,64	64,15	25,12	10,73	90,82	2,37	79,37
Vézère Monédières Millesources	4357	4439	4910	12,68	10,60	50,17	40,87	8,96	91,89	4,96	78,53
Ventadour	6142	6589	7417	20,75	12,56	64,39	25,21	10,40	80,89	9,88	64,86
Xaintrie ValDordogne	7531	7742	8779	16,57	13,39	63,74	25,30	10,95	89,13	3,16	76,71
Haute Corrèze Communauté	22394	23175	25105	12,10	8,33	62,69	24,54	12,77	80,42	8,87	65,55
Communes de la Communauté d'Agglomération du bassin de Brive											
Brive-la-Gaillarde	23949	25693	27988	16,87	8,93	84,60	2,54	12,86	47,54	11,85	50,38
Chartrier-Ferrière	159	178	219	37,47	22,80	70,44	23,65	5,91	96,88	0,00	88,82
Chasteaux	240	274	374	55,83	36,50	73,57	22,29	4,15	99,24	0,00	86,78
Estivals	65	84	87	33,62	3,40	61,31	28,45	10,24	92,10	0,00	81,82
Lissac-sur-Couze	230	287	510	121,74	77,70	59,80	31,37	8,82	97,45	0,98	80,66
Saint-Cernin-de-Larche	200	221	323	61,44	46,10	79,84	9,28	10,88	94,86	0,00	82,27

La part de logements est exprimée pour l'année 2013 et en pourcentage.

Graphique 18 : Nouvelles constructions entre 1990 et 2013 ; INSEE ; UrbaDoc 2017



confrontée tôt ou tard aux problèmes de maintien de ses commerces, services et équipements. Changer de cap, c'est retrouver les équilibres de développement qui maintiendront l'identité et le rôle de chacun. C'est aussi réadapter la ville. Mais est-ce possible si les taxes liées à la construction neuve continuent d'échapper aux centres anciens ?

3. La communauté d'agglomération du Bassin de Brive : des dynamiques de croissance variables

3.1 Un parc de logements en forte croissance

Sur la période 1999/2013, le nombre de logements a progressé au niveau intercommunal de 18,9%. Sur la même période, les communes du groupement ont toutes un taux d'évolution supérieur au taux départemental. Cela représente un rythme de près de 33 logements par an à l'échelle des 5 communes. Cependant cette évolution a été de seulement 3,4% pour Estival et de 77,7% à Lissac-sur-Couze. Les différences sur des communes limitrophes sont considérables.

3.2 La proximité de Brive comme facteur principal de développement

De même que pour l'évolution démographique, les communes les plus au nord ont connu une évolution du nombre de logements élevée qui décroit plus on descend vers le sud du territoire. La proximité du pôle de Brive est l'atout principal pour l'installation des ménages. Ainsi, entre 1990 et 2013 pour les deux communes au nord, le nombre de logements a presque doublé quand au sud cette dynamique est à diviser par deux[a].

3.3 Accentué par la moindre attractivité de la commune pôle

Brive-la-Gaillarde connaît quant à elle une attractivité moindre avec une évolution entre 1990 et 2013 de seulement 16,87%. Cette tendance est observée sur l'ensemble des centralités urbaines du département. Ainsi le poids de Brive est passé de 52,68 en 1990 à 47,36 en 2013, faisant du territoire une réalité de la résidentialisation à plusieurs échelles[b].

4. La structure du parc de logement : retrouver les bons équilibres

4.1 Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction

A l'instar du département, la communauté de communes a vu son parc de logement augmenter de façon bien plus significative que sa population. 618 logements ont été nécessaires entre 1990 et 2013 pour l'accueil de 827 nouveaux habitants sur les cinq communes. La baisse de la taille des ménages[c] est aussi une raison essentielle bien que pas unique.

4.2 De même que l'augmentation du nombre de logements inhabités

Si le nombre de logements vacants a augmenté de manière peu significative entre 1990 et 2013 et paraît peu élevé[d], le nombre de résidences secondaires est passé de 180 en 1990 à 350 en 2013, soit une évolution de 94,4%. Cette évolution est peu visible puisqu'avec la forte augmentation du nombre de résidences principales, la part des résidences secondaires a même diminuée[e]. Elle reste néanmoins à prendre en compte dans le projet de territoire et notamment sur les communes de Lissac-sur-Couze et de Chasteaux. A l'exception de Saint-Cernin-de-Larche, le taux de résidences secondaires est supérieur à 20%.

Le taux de logements vacants reste à un niveau acceptable, en dessous de 8%, c'est à dire en dessous du niveau national. Néanmoins, le territoire avec ses 117 logements vacants a la capacité de reconquérir une part de logements inoccupés. Les communes de Saint-Cernin-de-Larche, et d'Estivals ont des taux de logements vacants supérieurs à 10%, ces deux communes pourront donc envisager des efforts de remise sur le marché de certains logements afin d'œuvrer pour la réhabilitation de ce parc souvent ancien et de centre-bourg, donc particulièrement intéressant d'un point de vue patrimonial, mais aussi pour la vitalité des centres.

4.3 Un habitat pour tous ?

Le territoire est marqué par la prééminence des maisons individuelles qui représentent 96,85% du parc en 2013.

a Entre 1990 et 2013, le nombre de logements a augmenté de 93,7% pour les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche et de 46,43 pour les communes de Chasteaux, Chartrier-Ferrière et Estivals.

b Le territoire croit du fait de l'étalement urbain de Brive et cette croissance s'opère en dehors de sa propre centralité.

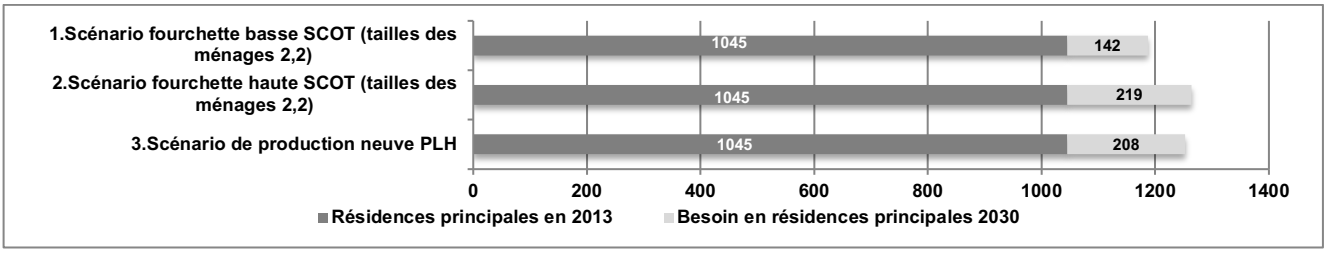
c La taille des ménages est passée au niveau intercommunal de 1,32 à 2,16 entre 1999 et 2013. La tendance est à la baisse sur l'ensemble des communes.

d Le nombre de logements vacants est passé de 103 logements en 1990 à 117 logements en 2013 ce qui représente une évolution de 14% et un taux de 7,77.

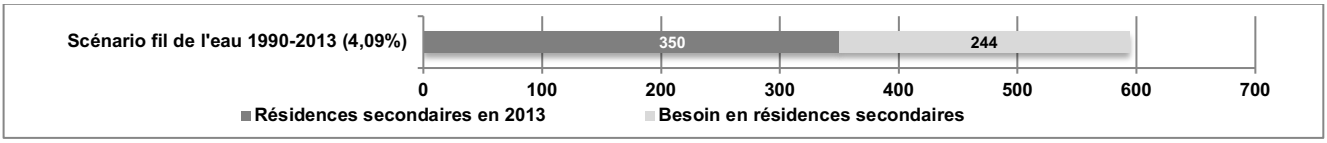
e La part des résidences secondaires est passée de 20% en 1990 à 12% en 2013.

TABLEAU DE BORD

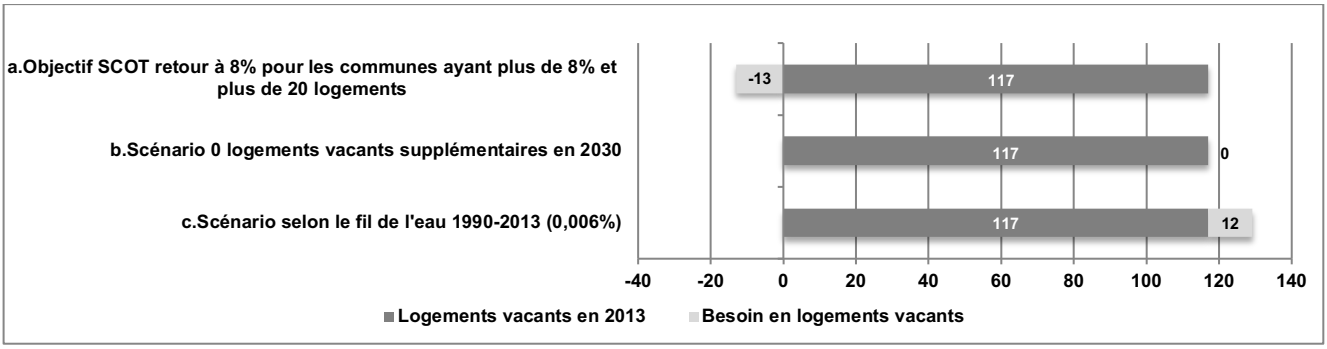
Graphique 19 : Prospective du nombre de résidences principales ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, PLH, UrbaDoc 2017



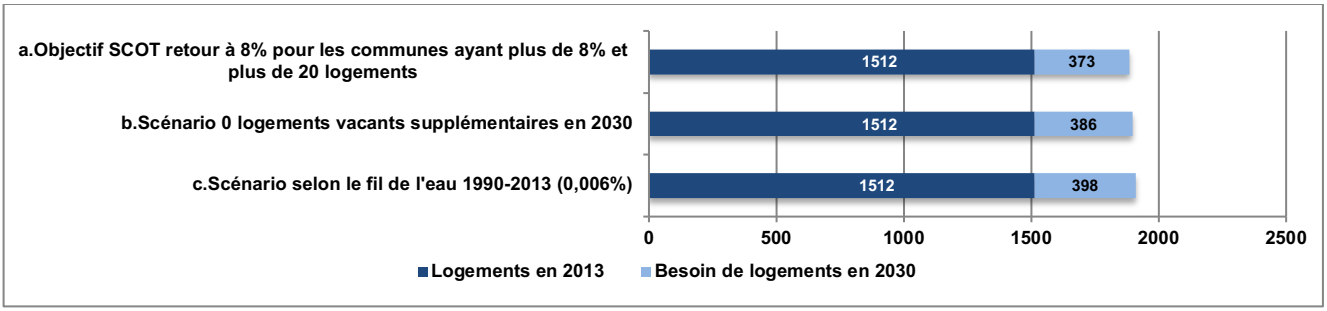
Graphique 20 : Prospective du nombre de résidences secondaires ; INSEE, UrbaDoc 2017



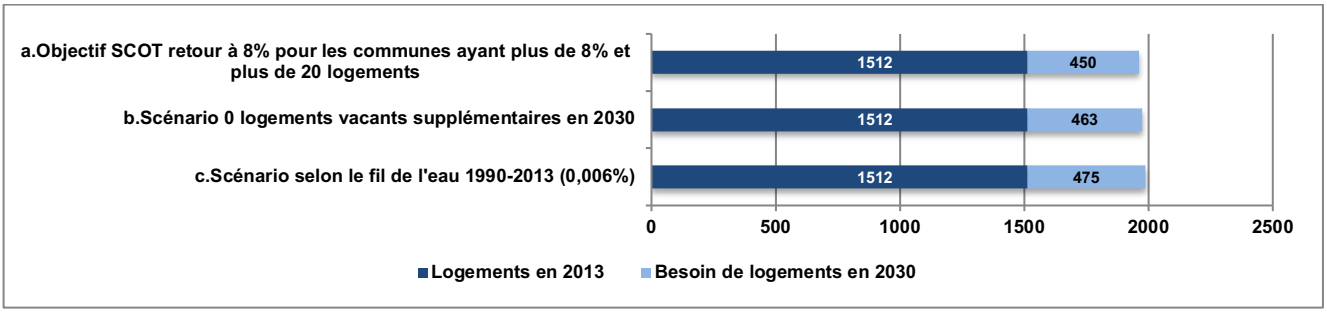
Graphique 21 : Prospective du nombre de logements vacants ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, UrbaDoc 2017



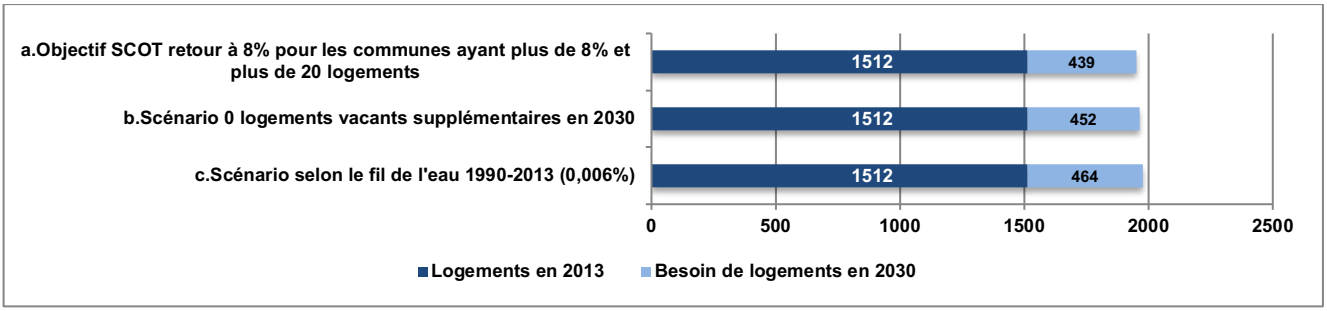
Graphique 22 : Prospective du nombre de logements selon le scenario du SCOT fourchette basse / scenario 1 ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, UrbaDoc



Graphique 23 : Prospective du nombre de logements selon le scénario du SCOT fourchette haute, scenario 2 ; INSEE, SCOT Sud Corrèze, UrbaDoc 2017



Graphique 24 : Prospective du nombre de logements selon le scénario de production du PLH, scénario 3 ; INSEE ; PLH ; UrbaDoc 2017



L'augmentation récente de la part des propriétaires de 79,8% en 1999 à 83,9% confirme le constat d'une croissance de l'habitat liée à l'accession d'une maison individuelle et confirme la résidentialisation du territoire. La part des logements HLM [18] est quasi nulle, avec uniquement 3 logements à Lissac-sur-Couze.

4.4 Retrouver les équilibres ?

Une seule question doit guider le choix de l'avenir du territoire. Est-il possible et durable de poursuivre un développement qui tend à vider le pôle au profit des territoires ruraux tout en lui laissant la charge d'assurer le service aux populations et la mixité sociale ?

5. Quelles logiques de productions quantitatives ?

5.1 Prendre en compte les objectifs d'équilibrage du SCOT pour anticiper le besoin de résidences principales

Les cinq communes font partie du bassin de vie élargi de Brive avec 15 autres communes. Le SCOT prévoit que pour l'ensemble des communes du bassin de vie élargi soit produit 2220 à 3430 logements entre 2012 et 2030. Les prospectives sont ainsi calculées par rapport au nombre d'habitants à accueillir en prévoyant une diminution de la taille des ménages, qui est aujourd'hui à l'œuvre. La taille des ménages prise en compte est de 2,2.

Selon les scénarii tendanciels exposés dans le chapitre sur la démographie, les communes pourraient atteindre une population comprise entre 3221 et 4143 habitants. Conjugués aux besoins endogènes, liés notamment à la baisse de la taille des ménages, le besoin en résidences principales peut passer du simple au double, de près de 400 logements à plus de 800 logements.

Cette prospective sera à ajuster en fonction du scénario démographique choisi par les communes. Le SCOT prévoit une diminution de la taille des ménages à 2,2.

5.2 Conforter le potentiel touristique du territoire

Le parc de résidences secondaires a progressé de 170 unités entre 1990 et 2013, portant le taux à 11,9% du parc total. Une évolution au fil de l'eau permet d'anticiper un besoin estimé à 244 unités pour un total en 2030 de 594 logements secondaires.

5.3 Engager une politique volontariste de réhabilitation de l'habitat vacant ?

La part de logements vacants est de 7,7% sur le territoire. Ce taux reste acceptable. Le SCOT préconise d'intégrer un objectif de sortie de vacance pour les communes disposant de plus de 8% de logements vacants représentant plus de 20 unités. Les communes de Saint-Cernin-de-Larche, de Lissac-sur-Couze et d'Estivals affichent un taux supérieur à 8%. Les deux premières ont également plus de 20 logements vacants et sont donc concernées par des objectifs de remise sur le marché. En ayant un objectif 13 logements à reconquérir, dont 4 sur la commune de Lissac-sur-Couze et de 9 à Saint-Cernin-de-Larche, les deux communes repasseraient en dessous du taux de 8% avec le nombre de logements actuels[a].

6. Quel projet de territoire ?

6.1 Produire un habitat pour tous ?

Le SCOT impose la diversification du parc de logements dans la typologie, le statut d'occupation mais aussi dans la taille des logements.

Il n'existe que trois logements sociaux sur la totalité du groupement, ce qui est particulièrement faible, notamment pour les communes les plus proches de Brive et disposant d'équipements comme une école. Aucune des communes n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU[19]. Pourtant, les parcours de vie sont désormais moins linéaires faisant du logement social une étape du parcours résidentiel d'un panel de population toujours plus important.

Produire un habitat pour tous c'est aussi diversifier les typologies, proposer des logements plus petits ou locatifs. En effet, si l'achat reste accessible en milieu rural, cela peut permettre d'attirer des jeunes sur le territoire souhaitant s'installer en location avant l'acquisition, ou des personnes souhaitant garder le statut de locataire. Proposer des logements plus petits ou sans jardin peut aussi permettre à des ménages vieillissants de rester sur la commune.

6.2 Les clés du projet habitat :

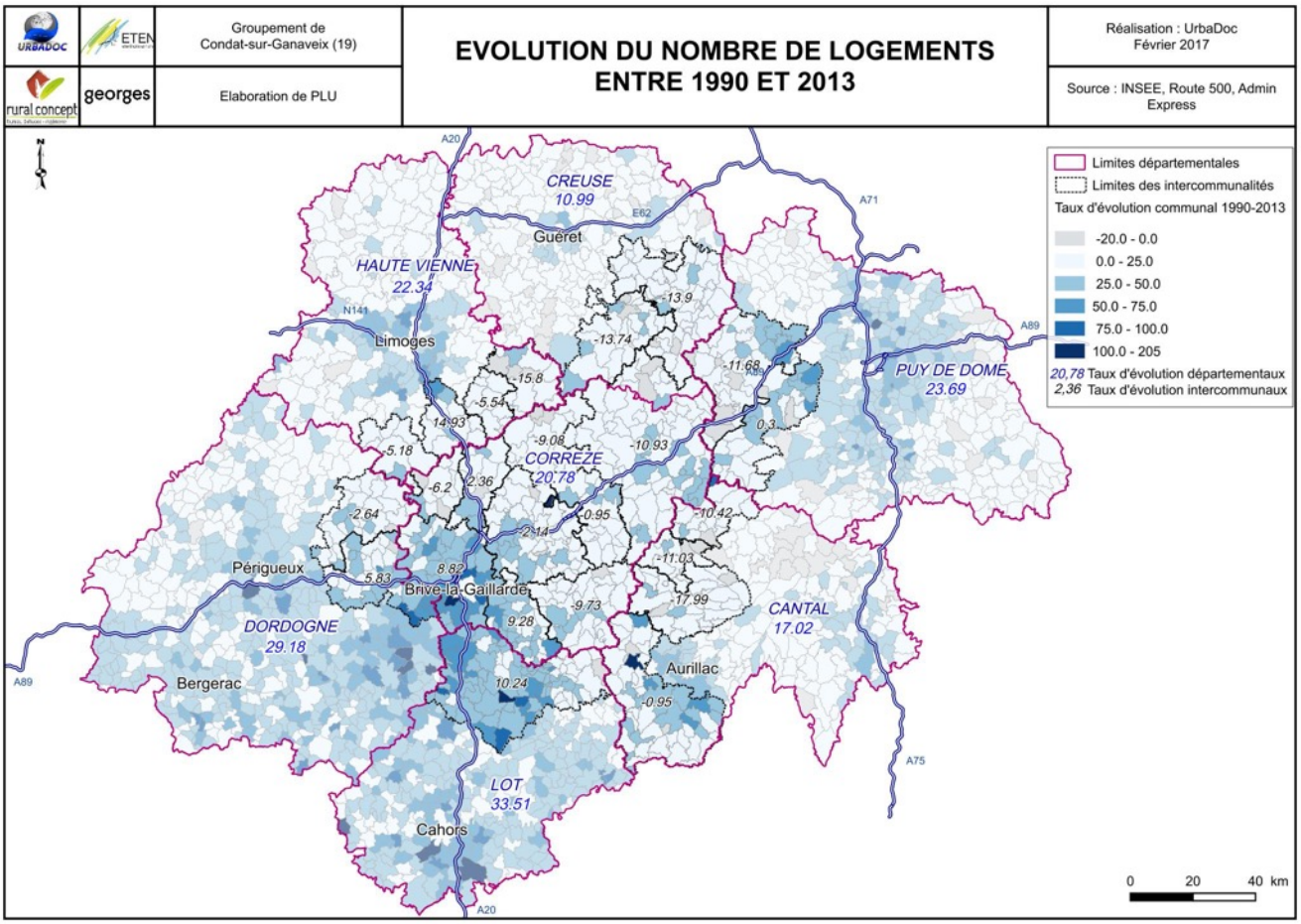
Ainsi les scénarii du PADD devront être calculés en fonction des prescriptions du SCOT, parfois interprétables ou peu précises. Ainsi les communes devront se positionner sur un scénario entre celui du SCOT interprété et le schéma au fil de l'eau.

A ces besoins endogènes devront être ajoutés les besoins exogènes en fonction des choix économiques et d'équipements afin de définir une politique d'habiter plus qualitative.

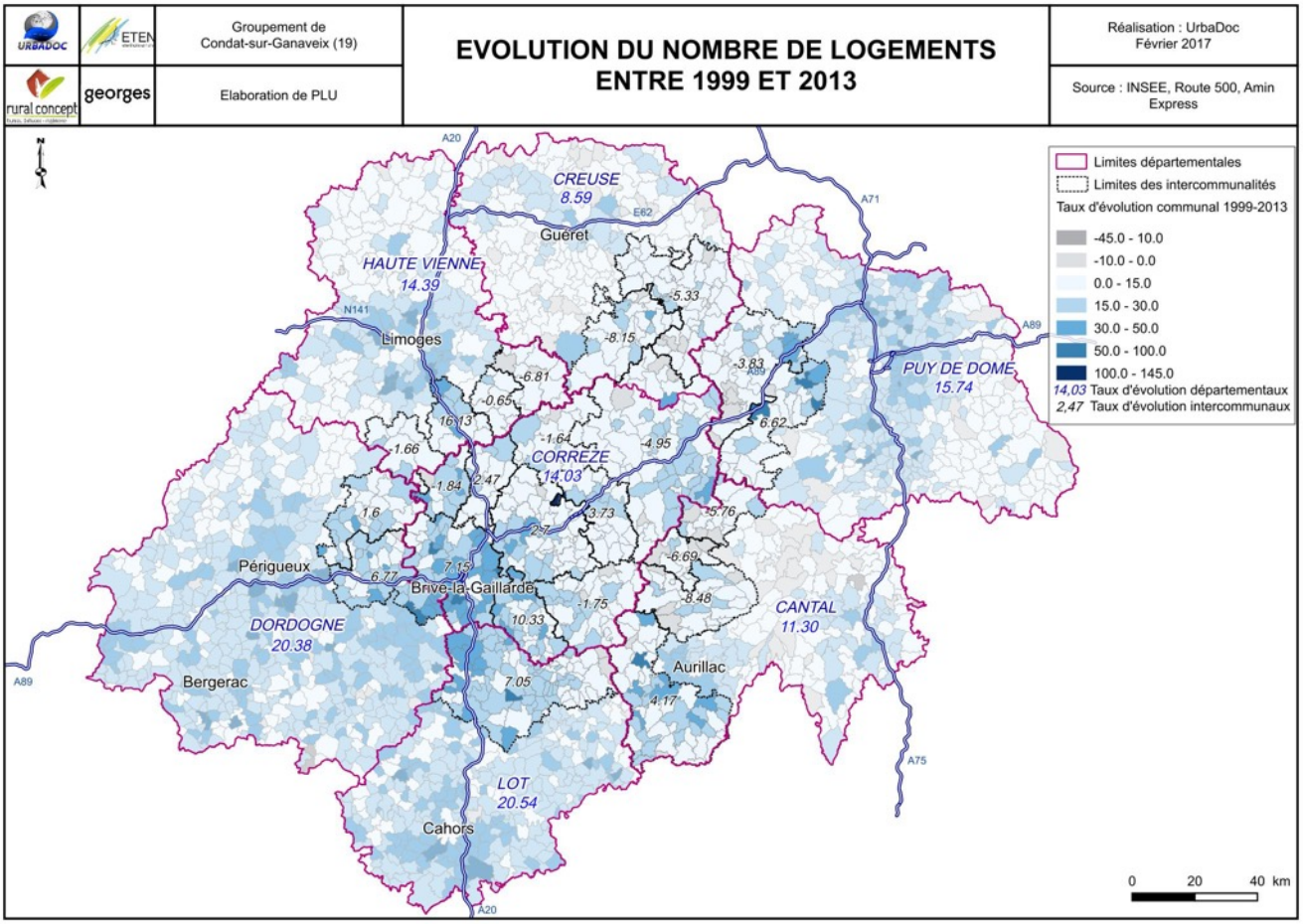
[a] *Le nombre de logements total est amené à augmenter à l'horizon 2030. La vacance va donc mécaniquement diminuer et passer rapidement en dessous des 8% de logements vacants.*

ANNEXES

Carte 12 : Evolution du nombre de logements entre 1990 et 2013 ; INSEE, Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017

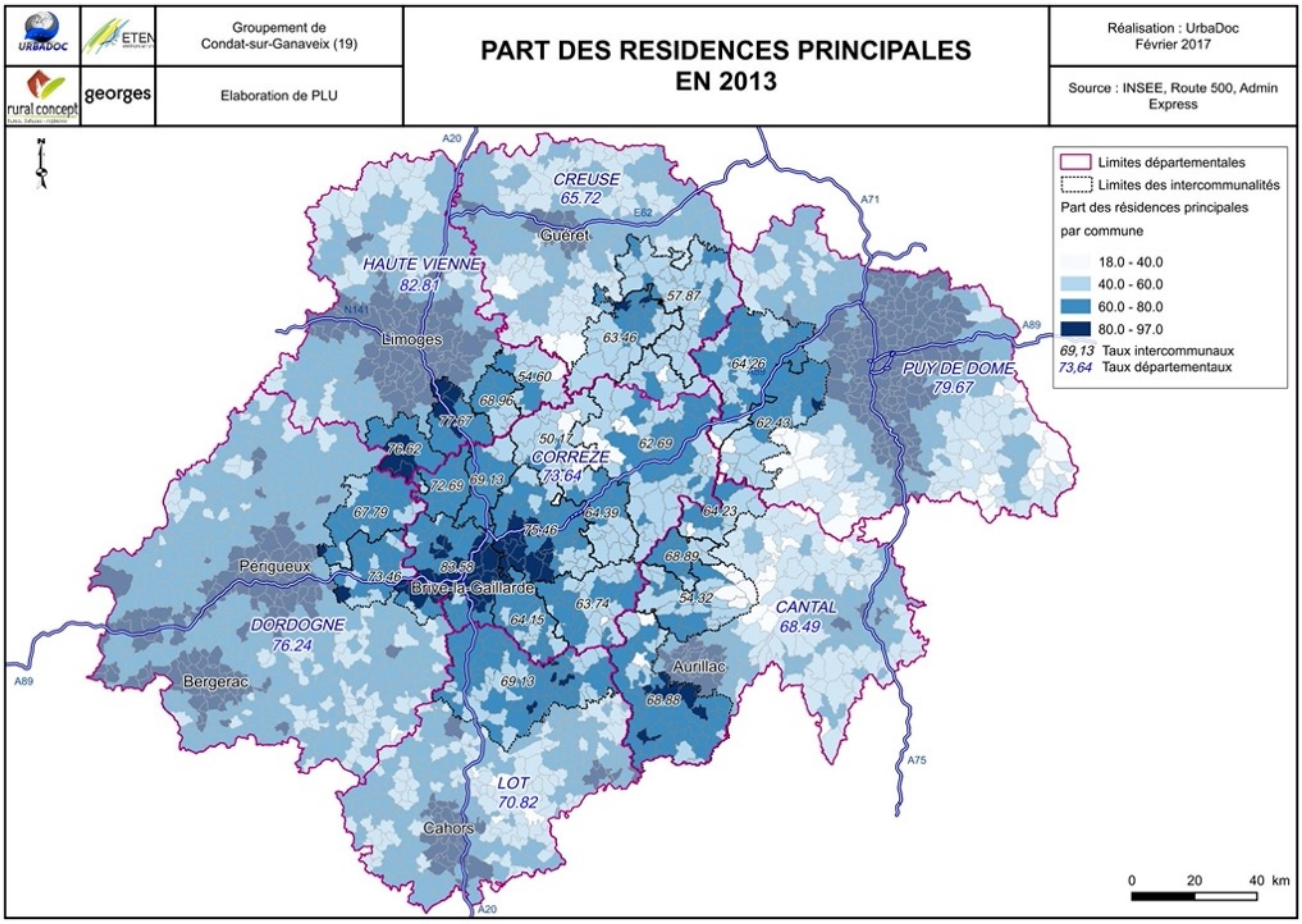


Carte 13 : Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2013 ; INSEE, *Route 500, Admin Express ; UrbaDoc 2017*

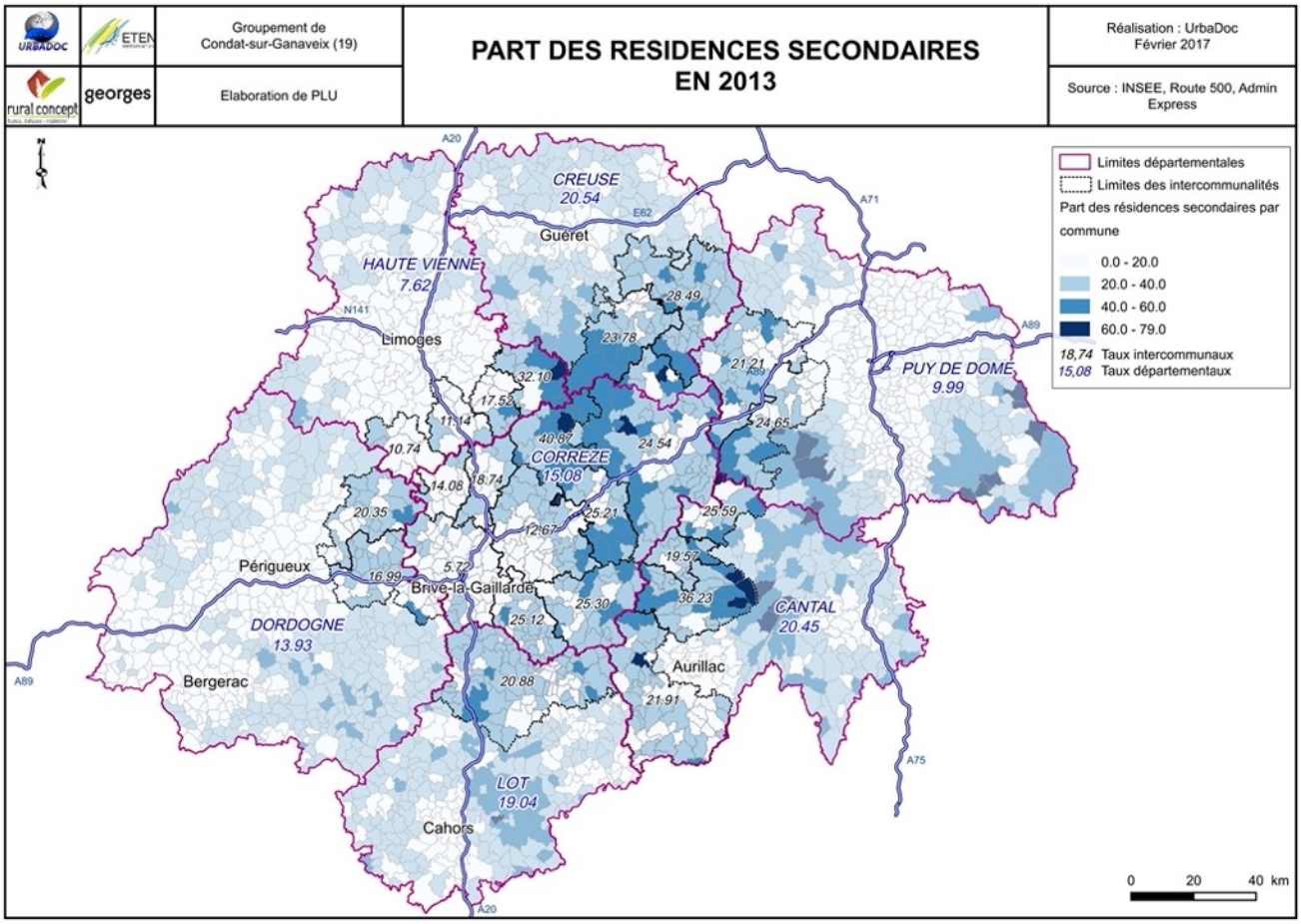


ANNEXES

Carte 14 : Part des résidences principales en Corrèze et dans les départements voisins, dans les intercommunalités corréziennes et voisines et dans les communes ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Carte 15 : Part des résidences secondaires en Corrèze et dans les départements voisins, dans les intercommunalités corréziennes et voisines et dans les communes ; INSEE ; UrbaDoc 2017



ANNEXES

Illustration 7 : Les raisons structurelles et conjoncturelles de la vacance ; UrbaDoc 2017

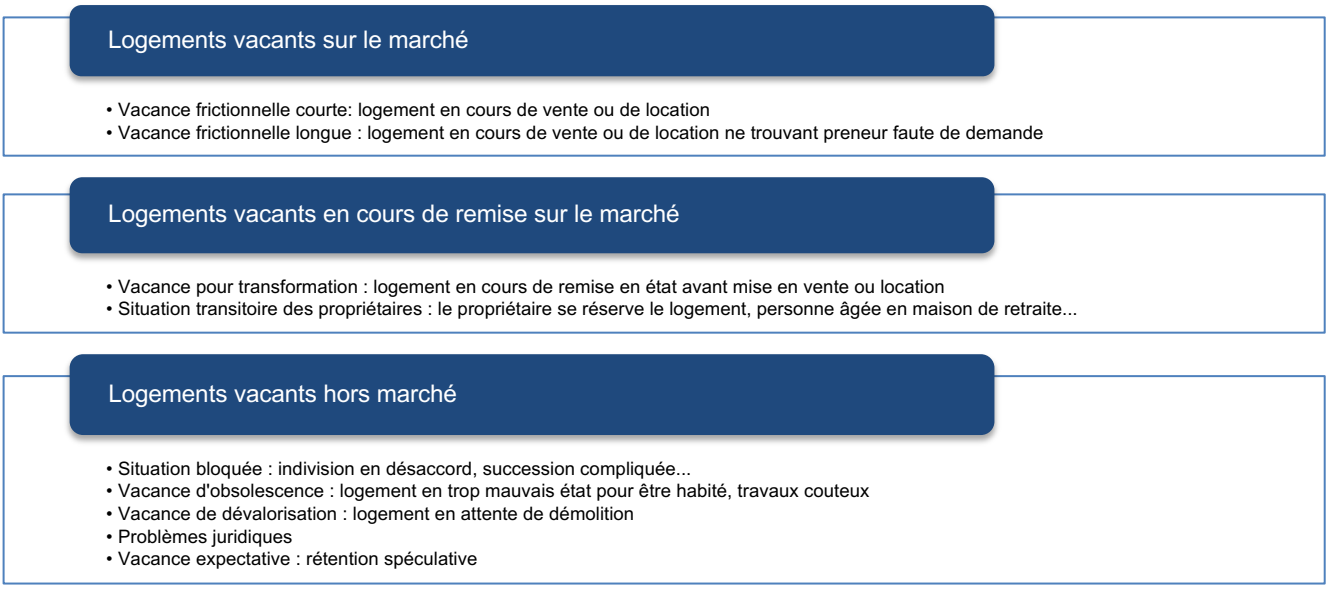
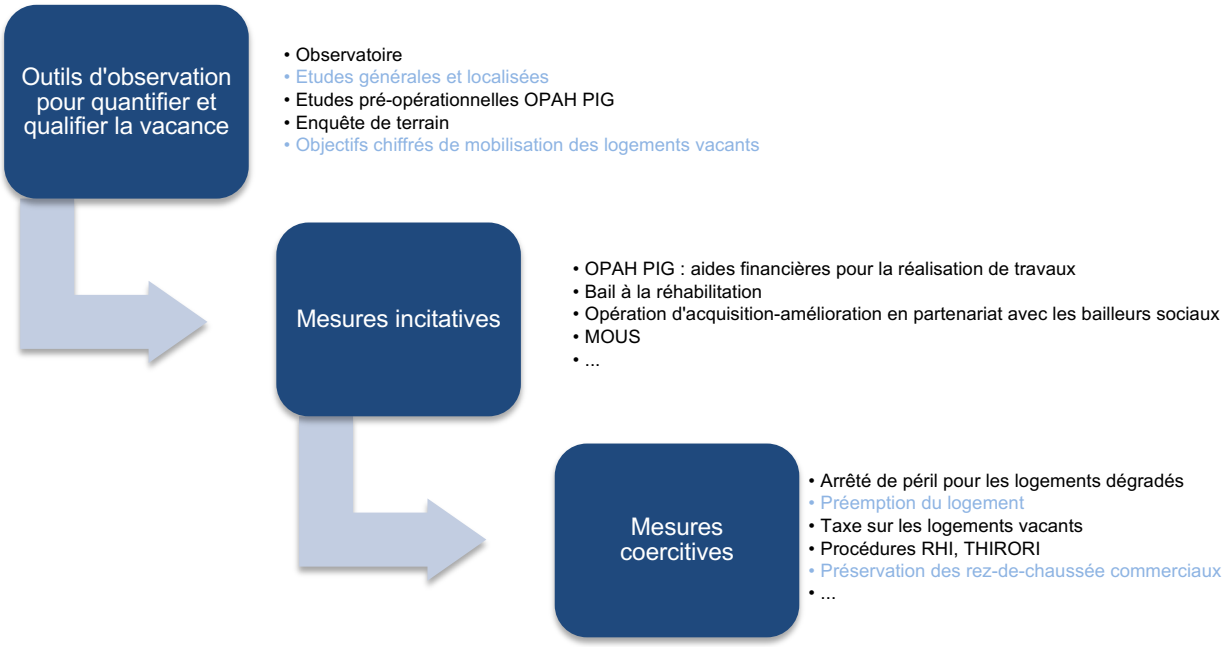


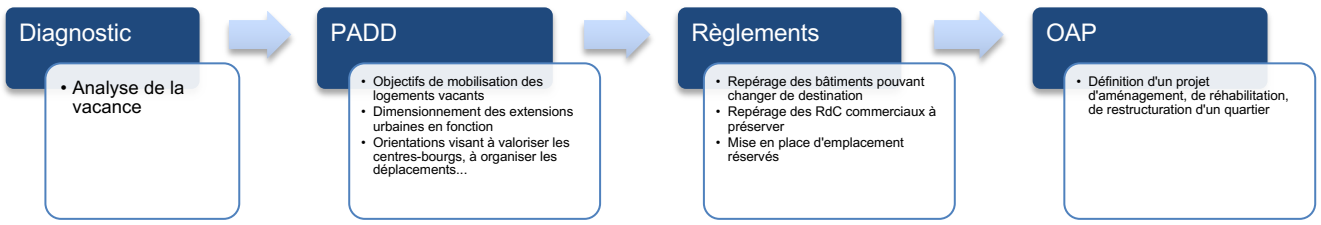
Illustration 8 : Outils d'action sur la vacance à disposition des communes ; UrbaDoc 2017



XXXX Outils du PLU

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PIG : Programme d'Intérêt Général
MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre et THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière

Illustration 9 : Outils du PLU pour agir sur la vacance ; UrbaDoc



ANNEXES

Illustration 10 : Scénario de développement par bassin de vie ; SCOT Sud Corrèze

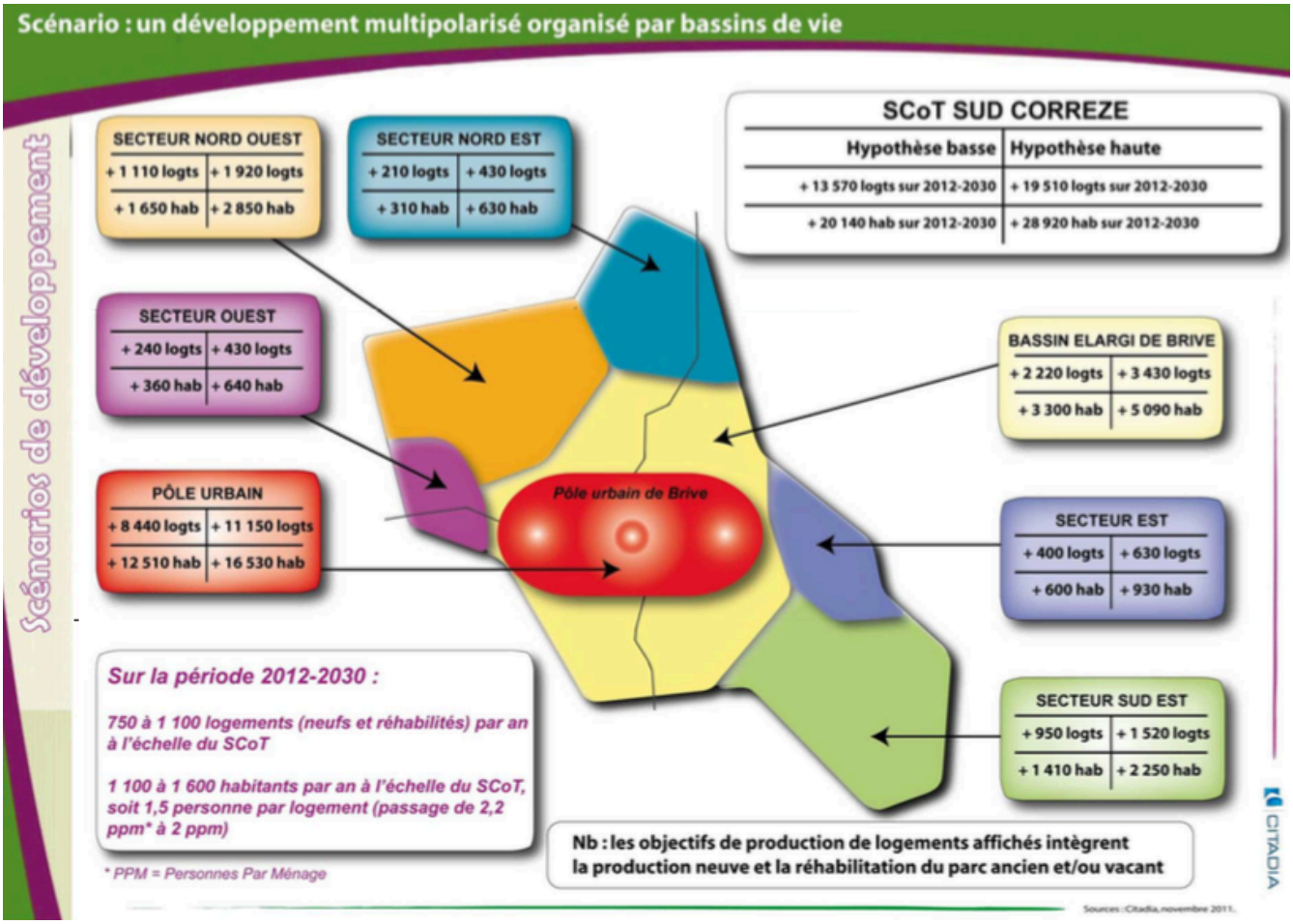


Illustration 11 : Orientations relatives au logement du SCOT ; SCOT Sud Corrèze

Le SCoT impose de :

- *Mener une réflexion et mettre en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU qui veillent à diversifier le parc de logements : dans la typologie (individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif ...), dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). Cette prescription concerne les secteurs des zones U et AU des PLU pouvant accueillir plus de 4 logements ou plus de 500 m² de SHON.*
- *Favoriser la mise en place de l'article L-123.2 b du Code de l'Urbanisme (servitude logement social visant à imposer la réalisation de programmes complets) dans toutes les zones AU des PLU accueillant plus de 4 logements*
- *Réaliser prioritairement les logements collectifs dans les secteurs du pôle urbain desservis par les transports en commun, les commerces, les services et les équipements*
- *Créer 20 à 25 % de logements sociaux du parc neuf ou réhabilité sur le pôle urbain (moyenne calculée sur l'ensemble des communes du pôle urbain)*
- *Intégrer un objectif de sortie de vacance dans la réflexion sur les capacités d'accueil des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales (notamment pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8 % et à 20 logements).*
- *Identifier à l'échelle des PLU les secteurs abandonnés, anciens et/ou en friche urbaine qui mériteraient une action forte.*

Le SCoT recommande également :

- *De créer 10 à 15 % de logements sociaux du parc neuf ou réhabilité sur les pôles d'équilibre (sous réserve de faisabilité financière liée à la programmation nationale).*
- *Que les intercommunalités engagent l'élaboration de Plans Locaux de l'Habitat (PLH) pour disposer des outils de programmation permettant d'apporter une réponse opérationnelle aux objectifs en matière de stratégie de l'habitat*
- *D'engager des politiques de l'habitat pour adapter les logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées*
- *D'évaluer les capacités d'accueil à destination des personnes handicapées dans le cadre du PLH*
- *De définir un objectif de création de logements étudiants et de logements pour jeunes travailleurs d'ici 2030*

Objectifs affichés dans le PADD :

Axe 1.1.2. du PADD : Définir une stratégie claire de développement de l'habitat

Axe 1.1.3. du PADD : Limiter l'étalement urbain, gérer le foncier

7. Comprendre le diagnostic en une page

Une production de logements importante à proximité du pôle de Brive

Entre 1999 et 2013, les cinq communes ont accueilli en moyenne 33 logements par an. Cette forte production est supérieure à l'évolution départementale et est représentative de la volonté des ménages : vivre à proximité directe des pôles mais dans un cadre rural, où aussi, le coût du logement est moins cher. En effet, le nombre de logements produits est proportionnellement bien moindre à Brive même que sur les communes périphériques. Ces nouveaux logements se font aussi sur les communes où l'accès à Brive est le plus facile, ainsi, comme pour la population, le nombre de nouveaux logements est très fortement dégressif pour les communes les plus éloignées.

Un parc de logements qui doit répondre à la demande …

La croissance du nombre de logements à l'échelle des cinq communes est donc très importante et dépasse le besoin en logements des nouveaux habitants. Entre 1990 et 2013, un logement a été produit pour 1,3 nouvel habitant. Le desserrement a donc joué un rôle important dans le besoin en nouveaux logements, mais aussi la demande en résidences secondaires. Le territoire a un fort potentiel touristique, organisé autour du lac du Causse et en limite des départements du Lot et de la Dordogne, le nombre de résidences secondaires a presque doublé entre 1990 et 2013.
L'attractivité du territoire est globale : elle attire des ménages qui viennent construire leur résidence, bien souvent sous forme pavillonnaire, cependant, les centres anciens ne pâtissent pas ou peu de cette production de logements neufs, la vacance restant peu élevée. Seule Saint-Cernin-de-Larche possède un parc de logements vacants conséquent sur lequel une action serait possible.

… mais qui doit aussi se diversifier

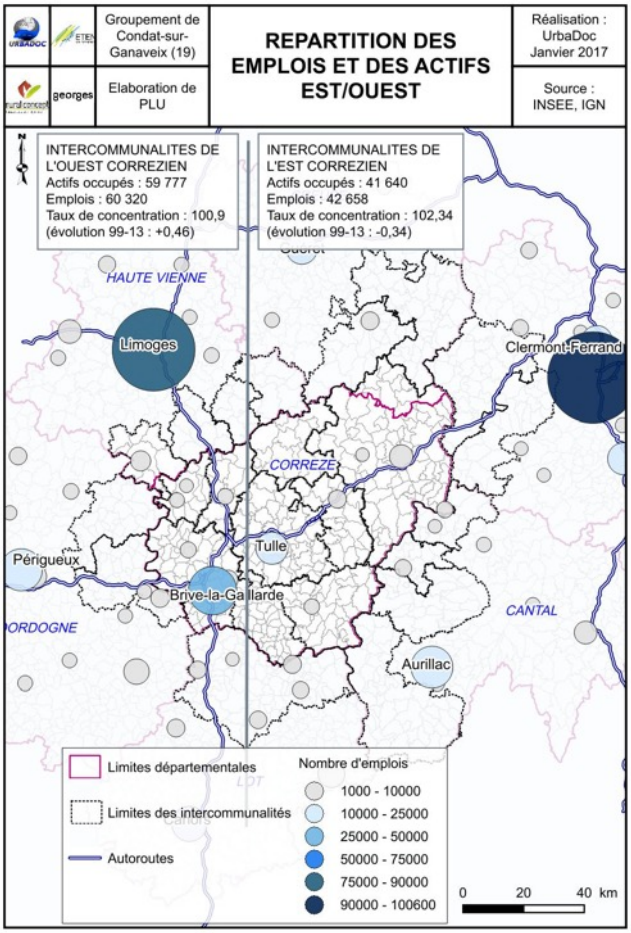
Aujourd'hui, le parc de logements est typique du milieu rural, et ce caractère a tendance à s'accentuer : des logements de plus en plus occupés par des propriétaires occupants, presqu'exclusivement des maisons individuelles, très peu de logements locatifs, de logements sociaux, et de petits logements.
Ce territoire attractif doit répondre à l'enjeu majeur de permettre un habitat pour tous, par la diversité des typologies des logements, du statut d'occupation et un accès facilité. La proximité de Brive permet aux communes d'accueillir de nombreux ménages, mais Brive doit-elle être seule à avoir la responsabilité d'accueil de toutes les populations ?

Prospectives

Le nombre de logements à produire doit correspondre à l'accueil de population prévue par le SCOT. Le PLH fixe lui aussi des objectifs quantitatifs de production de logements par commune et par an. A cela s'ajoute le nombre de résidences secondaires pour rester au même taux de résidences secondaires qu'aujourd'hui, mais aussi l'éventuelle remise sur le marché de logements vacants pour Saint-Cernin-de-Larche et la réhabilitation de granges qui pourraient changer de destination. Ainsi le nombre de logements à produire serait de 373 à 646 d'ici à 2030 pour accueillir les 384 à 922 habitants.

TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Répartition des emplois et des actifs selon la position de l'intercommunalité dans le département ; INSEE ; UrbaDoc



Carte 17 : Nombre d'emplois et taux de concentration ; INSEE ; UrbaDoc 2017

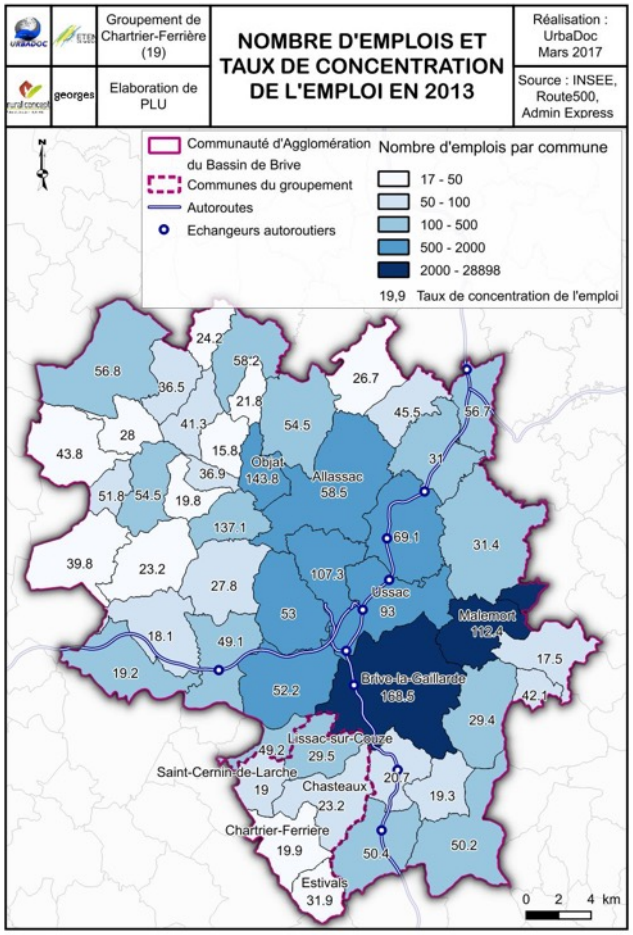


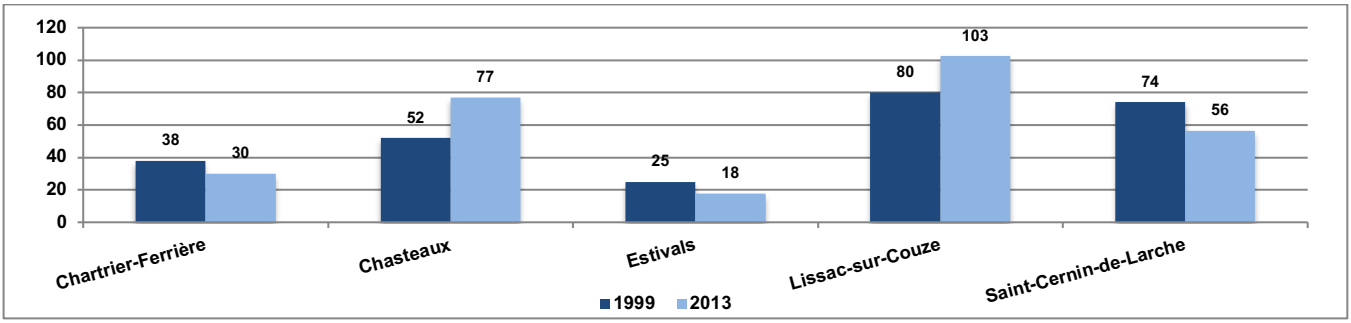
Tableau 3 : Tableau de la structure de l'emploi par secteur d'activité et par commune ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Emplois	Agriculture	%	Industrie	%	Construction	%	Commerce, Transports, Services divers	%	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale	%
Brive-la-Gaillarde	**28533**	130	0,5	4079	14,3	1354	4,7	13038	45,7	9931	34,8
Chartrier-Ferrière	**28**	9	31,4	5	17,1	5	17,1	0	0,0	10	34,3
Chasteaux	**70**	16	23,1	12	17,8	5	6,7	28	40,0	9	12,4
Estivals	**19**	15	80,0	0	0,0	0	0,0	4	20,0	0	0,0
Lissac-sur-Couze	**98**	0	0,0	12	12,3	8	7,8	53	53,6	26	26,3
Saint-Cernin-de-Larche	**52**	0	0,0	4	7,8	16	31,3	19	36,8	12	24,2

Tableau 4 : Tableau de l'âge des actifs et des personnes à remplacer ; INSEE ; UrbaDoc 2017

	Actifs de 15-64 ans	Actifs 15-24 ans	Actifs 25-54 ans	Actifs 55-64 ans	Part des actifs de 55 à 64 ans
CA Bassin de Brive	**54009**	**5673**	**40342**	**7994**	**14,80**
Brive-la-Gaillarde	19648	2757	14029	2862	14,57
Chartrier-Ferrière	164	2	129	33	19,88
Chasteaux	356	22	292	42	11,78
Estivals	57	5	47	5	8,47
Lissac-sur-Couze	370	24	303	43	11,62
Saint-Cernin-de-Larche	322	23	252	48	14,83

Graphique 25 : Evolution du nombre d'emplois des communes du groupement ; INSEE ; UrbaDoc



ECONOMIE

1. Avant propos

L'économie [a] est une activité humaine qui consiste en la production, la distribution, l'échange et la consommation de biens et de services. Mais, si l'on considère que l'installation d'un ménage sur un site est le plus souvent guidée par la conjonction sur un même espace, dans des proportions satisfaisantes, du triptyque environnement, équipements et emplois, l'économie se pose donc surtout comme un point de départ essentiel à tout développement urbain. Lorsque l'emploi n'est pas présent en nombre suffisant sur un site, mais que les conditions de la mobilité sont performantes, les autres critères d'installation favorisent alors un développement acté sur le fait d'habiter : c'est le phénomène résidentiel.
Et de rappeler aussi que le déploiement résidentiel est aussi vecteur de développement économique, notamment dans la sphère présentielle, celle qui concentre les emplois liés au fait d'habiter le territoire.
La cohérence d'un projet de territoire repose donc sur le respect des équilibres entre développement économique, projet d'habitat et respect de l'environnement, à regrouper dans un cercle vertueux.

2. Situation générale du département

2.1 Un taux d'activité en croissance

Il y avait en 1999, 89 915 emplois pour 89 023 actifs et 232 576 habitants. Cela représente un taux de concentration de l'emploi[20] de 101% et un ratio de 1 emploi pour 2,58 habitants.
Jusqu'en 2013, 8 205 personnes de plus sont venues garnir les effectifs corréziens dont 7 139 actifs. Le nombre d'emploi a lui augmenté de 7 461 unités.
Ainsi, avec un ratio en augmentation de 1 emploi pour 2,47 habitant et un taux de concentration d'emploi de 101,26%, le département affiche un vrai dynamisme économique, une suffisance en emploi et par-delà de réelles perspectives de développement.

2.2 Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest

La situation et l'évolution du territoire est très hétérogène, épousant les dynamiques démographiques d'une part et celle du développement de l'habitat d'autre part.
Près d'1 emploi sur deux est situé sur la communauté d'agglomération de Brive et même près d'1 sur 3 sur la ville [b]. Les 4 communautés de communes situées à l'ouest de l'agglomération du Tulle concentre sur 30,52% du territoire 57% de la population, de l'emploi et des actifs. Ces parts sont en augmentation de 2% depuis 1999 caractérisant bien ici le renforcement du cœur économique du département.

2.3 Des pôles d'emploi qui se renforcent

A l'exception des deux principaux pôles d'emplois, l'ensemble des pôles des communautés de communes voit son rôle et donc son poids économique se renforcer. Sur la communauté de communes de Ventadour-Egletons-Monédières, ce sont désormais près de trois emplois sur quatre qui se concentrent sur la ville centre d'Egletons.
Ainsi, alors que l'habitat tend à se déliter largement hors des centralités, l'économie reste globalement bien ancrée sur les villes centres posant de fait la question des migrations pendulaires[21].

2.4 Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est[c]

Même si le secteur tertiaire est aujourd'hui prédominant, l'agriculture et l'agro-alimentaire restent des moteurs de la vie économique du département. L'industrie est, quant à elle, marquée par les contrastes entre le dynamisme de certaines entreprises technologiques et la récession qui affecte des secteurs plus traditionnels.
L'économie résidentielle est globalement plus présente qu'au niveau national [d] et structure tous les bassins de vie situés à l'est de l'autoroute A 20.
L'importance de cette économie et la structure des entreprises, plutôt de petite taille (80 % des entreprises ont moins de 10 salariés), sont le gage d'une moindre sensibilité aux aléas conjoncturels. A l'inverse, leur dynamique est davantage affectée par les perspectives de vieillissement démographique.

---

a *Définition proposée par Wikipédia, dictionnaire en accès libre sur Internet.*
b 46,3% et 29,7%

c Le présent paragraphe est issu de l'analyse des services de l'Etat de la Corrèze : http://www.correze.gouv.fr/Services-de-l-Etat/La-Correze/Economie/Donnees-economiques-et-environnementales

d *59% contre 52%*

TABLEAU DE BORD

Carte 18 : Situation des zones d'activités ; DDT 19 ; UrbaDoc 2017

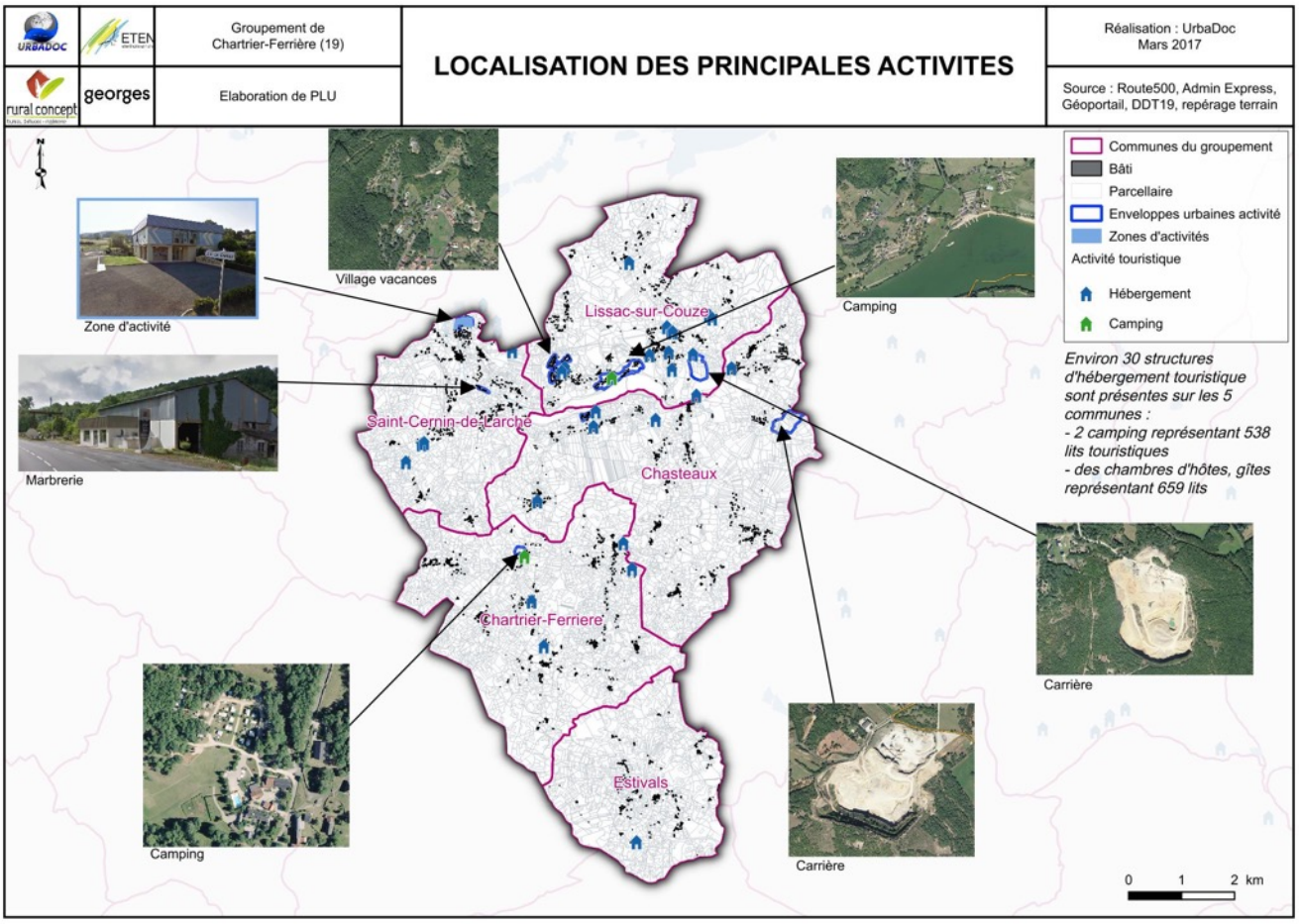


Illustration 12 : Marbrerie implantée en dehors d'une zone d'activité, Saint-Cernin-de-Larche ; Géoportail ; UrbaDoc 2017





Article L151-13 du code de l'urbanisme relatif aux conditions d'extension des entreprises en zone naturelle ou agricole :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° **Des constructions** ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

3. Des communes résidentielles dépendantes des emplois de Brive la Gaillarde

En tant que pôle majeur départemental, la ville de Brive-la-Gaillarde concentre 30% des emplois du département. La grande proximité des communes avec Brive, les rend fortement dépendantes de ce bassin d'emploi, phénomène accentué par le faible nombre d'emplois et d'entreprises sur le territoire. Les communes ont des taux de concentration de l'emploi[a] très faibles, avec moins d'un emploi pour 4 actifs dans chaque commune, et qui ont eu tendance à diminuer entre 1999 et 2013.
Le nombre d'emplois a diminué sur les communes, excepté à Chasteaux et à Lissac-sur-Couze qui sont les communes qui ont le plus d'emplois avec respectivement 77 et 103 emplois en 2013. Ces emplois restent toutefois très peu nombreux face aux 1269 actifs résidant sur le territoire.
Le caractère résidentiel des communes de groupement est ainsi évident. L'emploi agricole, souvent prégnant dans les territoires ruraux, n'est pas déterminant pour toutes les communes, puisqu'on ne recense pas d'emplois sur chaque commune dans ce secteur. Le poids de l'activité agricole n'est évident que pour les communes de Chartrier-Ferrière et d'Estivals.

4. Le secteur secondaire

4.1 Un secteur peu présent sur le territoire

Brive-la-Gaillarde et, dans des proportions bien moindres, les communes voisines de Malemort-sur-Corrèze et Saint-Pantaléon-de-Larche concentrent 70% des emplois du secteur secondaire de la Communauté de communes. Elles sont localisées en périphérie directe du centre de Brive et représentent plus de 7000 emplois. Sur le territoire du groupement, seulement 67 emplois du secteur secondaire sont présents, mais les communes du groupement sont en première frange de ce large secteur d'activités.

4.2 Très peu de zones d'activités sur le territoire malgré la proximité d'axes majeurs de communication : quels besoins localement ?

Le territoire ne compte qu'une zone d'activités à Saint-Cernin-de-Larche, facilement accessible depuis Brive-la-Gaillarde. La zone de l'Escurade s'étend sur 6 hectares, plusieurs terrains sont encore disponibles sur la zone pour accueillir de nouvelles entreprises. Quelques bâtiments d'activités se trouvent en dehors de ces zones, mais restent malgré tout très peu nombreux. De très larges zones sont présentes sur la commune de Brive à proximité du territoire et sont particulièrement bien desservies par des échangeurs autoroutiers. Il est alors difficile d'attirer les entreprises sur le territoire, qui même à proximité reste plus difficilement accessible.
Si certains secteurs du territoire sont bien desservis par les routes, autoroutes, et même par l'aéroport, peu d'entreprises sont présentes sur les communes. Les grandes entreprises ont souvent la volonté de s'installer dans ou aux abords des grandes villes et ont des possibilités intéressantes à Brive, cependant il existe sur les communes un réseau d'artisans et d'entreprises de la construction qui peut souhaiter avoir des locaux en milieu plus rural. Il peut être intéressant d'ouvrir des zones d'activités, si le besoin existe, afin de les accueillir dans de bonnes conditions et avec des possibilités de développement sur place. L'objectif est d'éviter l'installation d'entreprises en dehors de zones d'activités aménagées de manière à ce que leur évolution ne soit pas limitée.

4.3 Focus sur l'activité d'extraction

Il existe sur le territoire deux carrières autorisées, à Chasteaux et à Lissac-sur-Couze qui exploitent des gisements de matériaux calcaires.

4.4 Focus sur les énergies renouvelables

Il n'existe actuellement aucune zone de développement de production d'électricité verte. Les seules installations relèvent de l'initiative privée, portant notamment sur l'installation de panneaux solaire en toitures des habitations ou des bâtiments agricoles.
Grace à un ensoleillement équivalent à la moyenne nationale, le département est pourtant propice à l'utilisation de chauffe-eau solaires. C'est une directive qui pourra être entreprise dans les documents d'urbanisme.

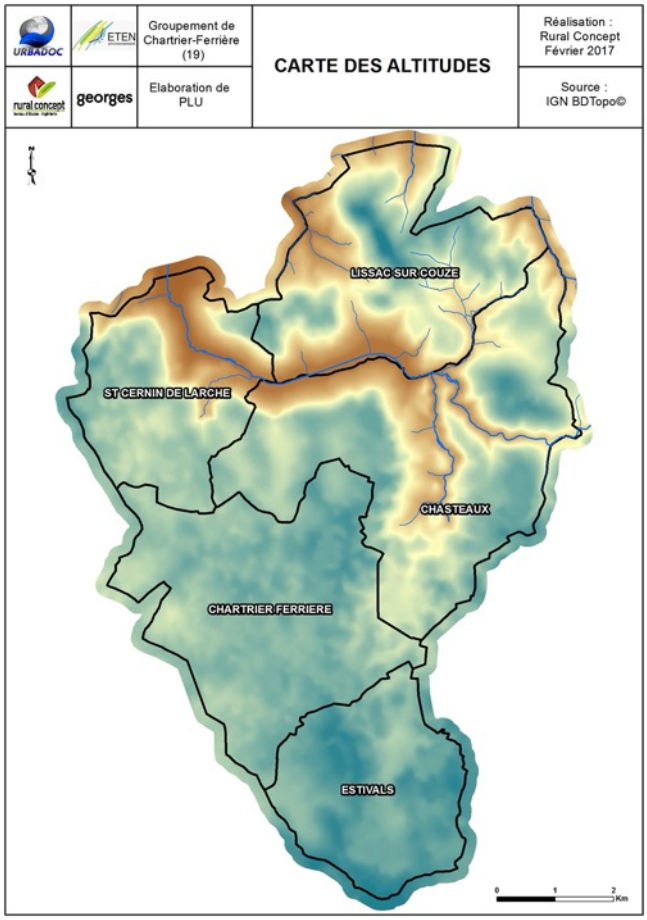
5. Une activité touristique dynamique

Au cœur du territoire se trouve le Lac du Causse, lac artificiel de plus de 2,5km de long, aménagé dans les années 1970. L'été il y a donc une activité touristique notamment autour du nautisme et du tourisme vert. Plusieurs campings sont recensés ainsi qu'un parc de Bungalow. Au total, l'hébergement en camping représente environ 550 lits, mais d'autres structures, moins visibles sont présentes. L'activité des gîtes et autres structures représente environ 650 lits essentiellement localisés à Lissac-sur-Couze et Chartrier-Ferrière. Permettre le maintien et le développement de cette activité paraît nécessaire pour la vitalité du territoire.

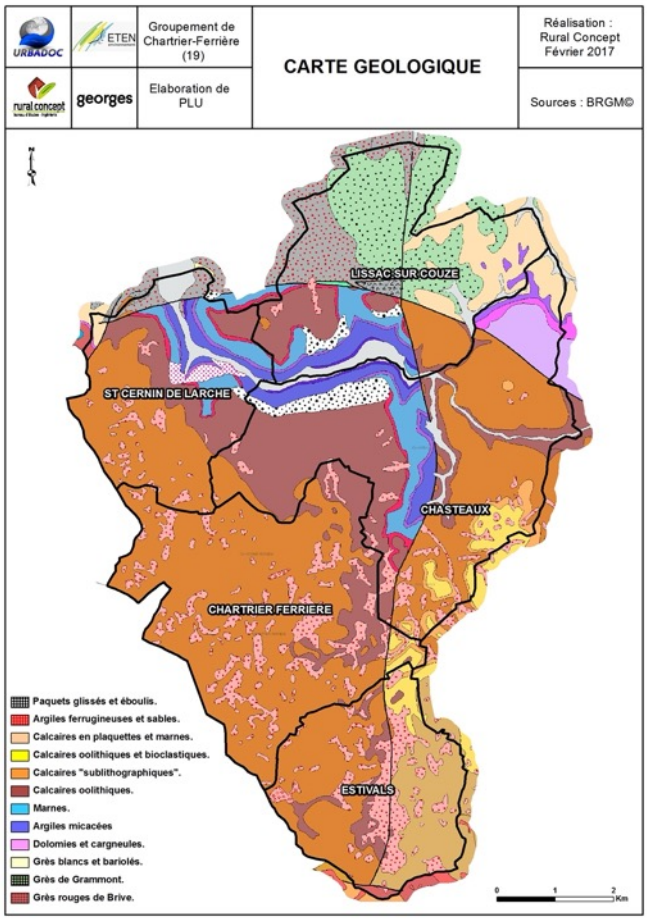
a Les taux de concentration de l'emploi se situent entre 19 pour Saint-Cernin-de-Larche et 31,94 pour Estivals.

TABLEAU DE BORD

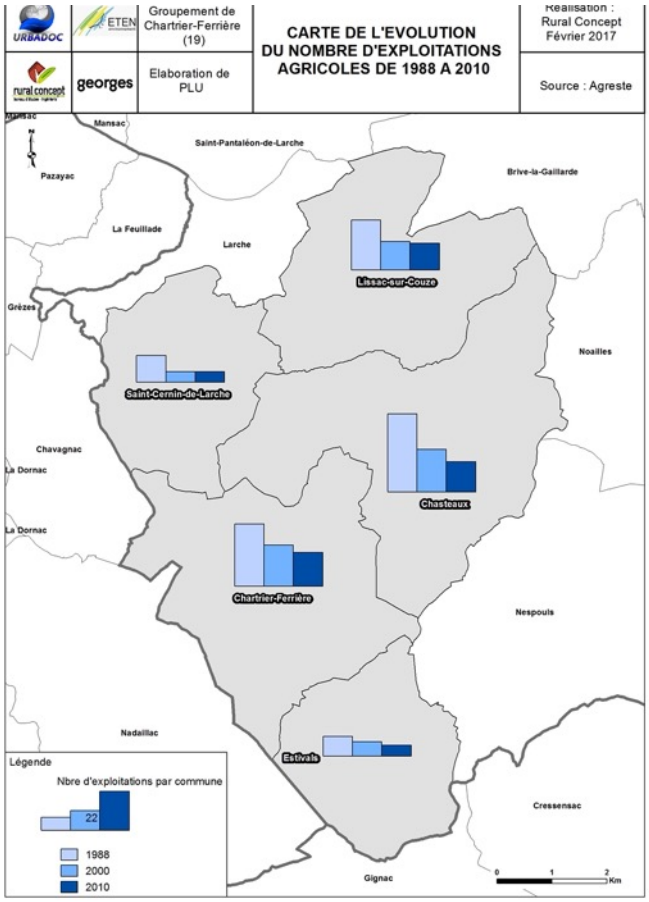
Carte 19 : Carte des altitudes ; Rural Concept ; janvier 2017



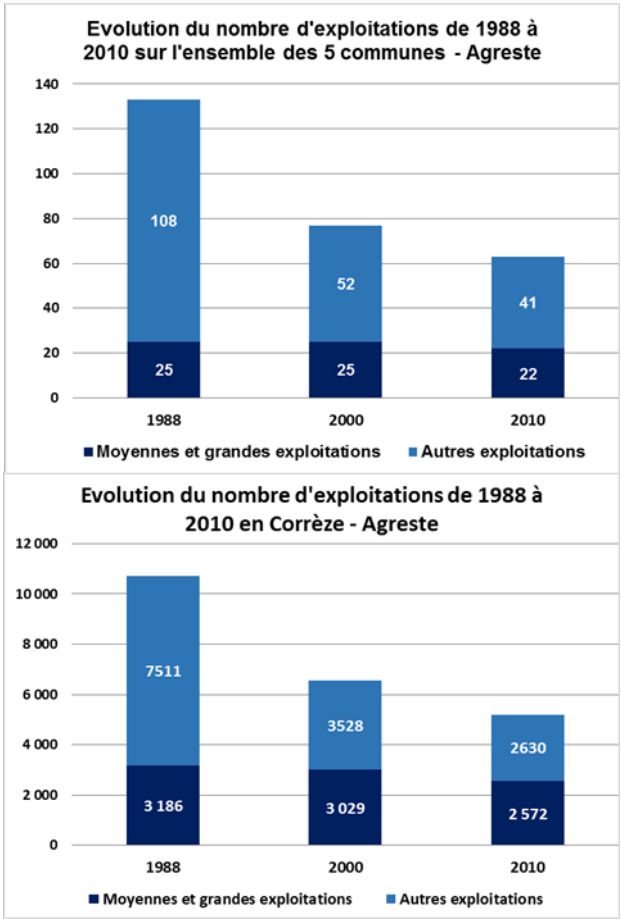
Carte 20 : Carte géologique ; Rural Concept ; janvier 2017



Carte 21 : Carte de l'évolution du nombre d'exploitations de 1988 à 2010 ; Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017



Graphique 26 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles de 1988 à 2010 sur le territoire et en Corrèze ; Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017



ECONOMIE AGRICOLE

1. Avant-propos

Ce diagnostic agricole permet de faire un constat sur les activités agricoles présentes sur le territoire communal. Il permet aussi de mettre en exergue les perspectives d'évolution en lien aux surfaces et aux bâtiments à vocation agricole dans le cadre du document d'urbanisme en cours de révision.
Il a été élaboré avec la collaboration des agriculteurs présents sur le territoire. Il repose donc en partie sur des enquêtes individuelles[a] ainsi que sur un recueil d'informations et un travail de terrain réalisé durant la période de décembre 2016 à janvier 2017.

2. Des ensembles morpho pédologiques [22] complexes au potentiel agronomique variable

Les communes de Chartrier-Ferrière, Chasteaux, Estivals, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche font partie de la Communauté d'agglomération du bassin de Brive. Il s'agit d'un territoire au caractère rural situé en limite Sud-Ouest du département de la Corrèze, au cœur de la petite région agricole de la marge Aquitaine. Le territoire s'intègre dans un secteur de transition entre la limite Nord du socle sédimentaire des Causses du Quercy, et plus précisément la zone des portes du plateau calcaire du Causse de Martel au Sud, et la zone du Bassin sédimentaire du Pays de Brive qui s'étend au Nord de la commune de Lissac-sur-Couze. La transition entre ces entités est très brutale car le territoire est traversé par deux failles, l'une avec une orientation Est/Ouest, dans le cadran Nord et l'autre avec une orientation Nord/Sud. Au Nord de la Faille transverse, on retrouve les Grès du bassin de Brive dont la formation remonte au Premien et au Trias[b], en vert gris et jaune pâle sur la carte, ainsi qu'une poche de calcaires dolomitiques plus récents dans la partie Est. Cette zone de Grès est profondément modelée par l'érosion engendrée par les affluents de la Vézère et de la Couze. Le relief est particulièrement tourmenté et les sols sont en général moyennement épais, sablo-argileux à limono-sablo-argileux avec la présence de graviers de quartz. Le relief et la qualité assez faible des sols limitent la valorisation par l'agriculture dans ces zones où on ne retrouve que quelques prairies. Au sud de cette même faille, on retrouve l'autre grande catégorie de terrains, celle issue de sous-sols calcaires et marneux du Jurassique [c]. Ces plateaux tabulaires sont profondément entaillés par des vallées et des combes aux versants très prononcés. Il s'agit tout particulièrement des vallées de la Couze et de ses affluents, qui traversent la partie Nord du territoire. Cette érosion de surface a fait apparaître les différentes couches géologiques. Les plus anciennes, composées par des marnes et des argiles, occupent les versants de ces vallées[d]. Ces terrains, bien que souvent pentus, offrent des sols épais, argilo-limoneux, qui sont fortement valorisés par l'agriculture sous forme de prairies et de vergers de noyers. Les couches sédimentaires les plus récentes s'étendent sur les plateaux au Sud. A l'Est de la faille verticale, on retrouve ainsi les calcaires les plus récents[e] alors qu'à l'Ouest de la faille, les calcaires sont plus anciens[f]. Sur ce socle sédimentaire dense, l'érosion due aux phénomènes de gel et dégel des différentes périodes glaciaires et interglaciaires ont grossièrement concassé une épaisseur de calcaire plus ou moins importante. Le relief, composé de pechs et de combes, y est relativement tourmenté. Les sols qui se sont développés sur ces calcaires sont le plus souvent peu épais, argileux à limono-argileux avec une forte présence de graviers et cailloux de calcaire dur. Ils offrent un potentiel de production relativement faible et sont le plus souvent valorisés sous la forme de prairies ou de pelouses et landes pâturées, mais la majorité de ces surfaces sont restées boisées. L'érosion de surface de ces calcaires a favorisé la formation de réserve de terre. Ce phénomène explique la présence de nombreuses poches éparpillées qui ont été remplies de sables et argiles autochtones, issues de la décalcification des calcaires, mais ces formations ont également été nourries par des apports fluviatiles venant du Massif Central durant le tertiaire. Tous les secteurs de plateaux sont en effet parsemés par des séries de dolines ou cloups et de petites combes occupées par des sables et argiles [g]. Ces zones, qui peuvent recouvrir de vastes espaces comme à Estivals, offrent des sols épais, sableux à sablo-argileux, sur pente faible avec un réel potentiel agronomique. Ils sont en effet largement valorisés, notamment pour la production de céréales. Ces formations géologiques anciennes sont complétées par des dépôts nettement plus récents du Quaternaire. On retrouve ainsi dans le fond des vallées, des sédiments et alluvions modernes liés aux phénomènes de débordement des cours d'eau.

[a] *41 exploitations dont 36 en pleine activité enquêtées*

[b] *Entre -295 à -200 Ma*

[c] *Entre -200 et -135 Ma*

[d] *En bleus sur la carte*

[e] *En ocre et jaune sur la carte*

[f] *En orange et brique sur la carte*

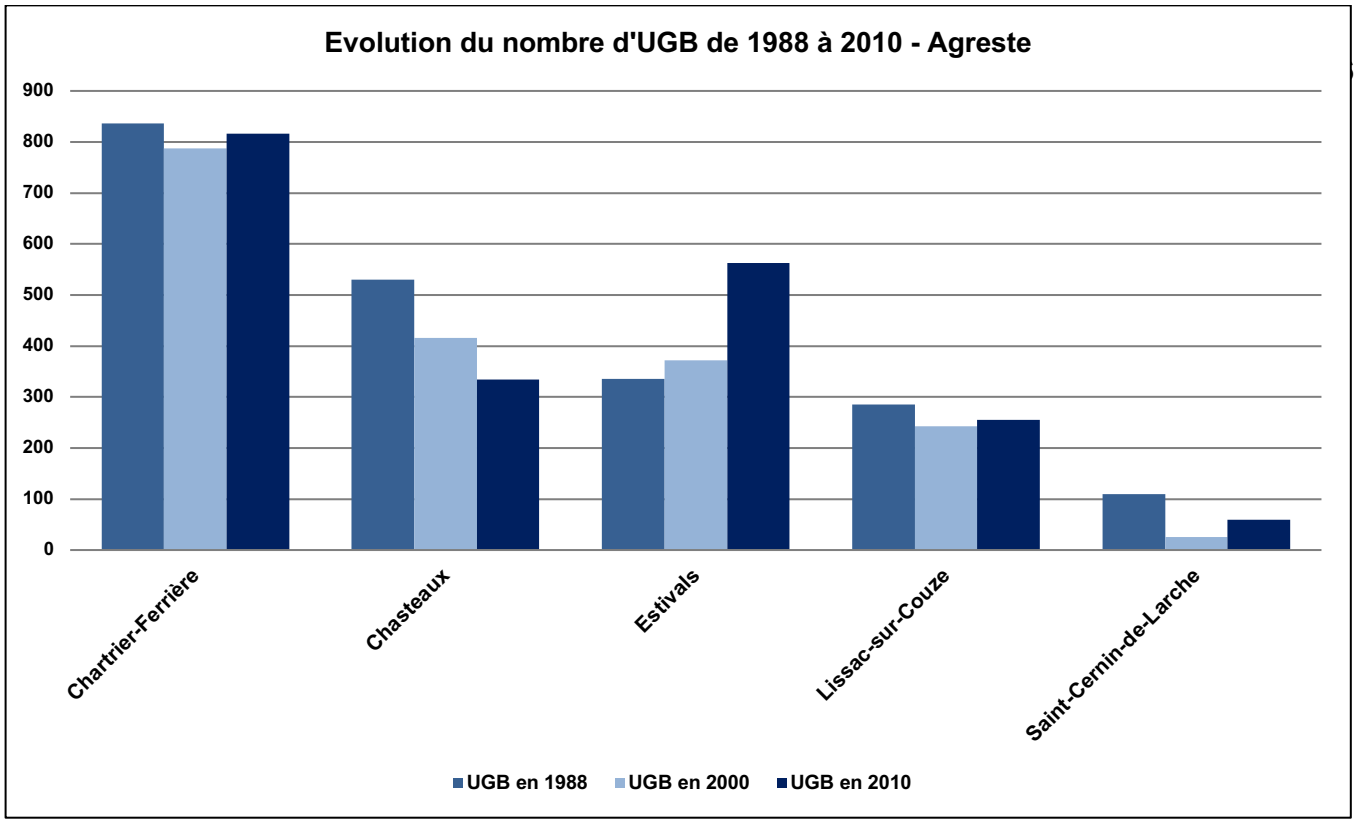
[g] *En rose ponctué de rouge sur la carte*

TABLEAU DE BORD

Graphique 27 : Surfaces et nombres d'exploitations sur les communes et en Corrèze ; source Agreste ; Rutal Concept ; janvier 2017

Données	Superficie totale en ha:	Surface agricole utile (SAU) à la PAC en 2014 en ha :	Pourcentage de la SAU :	Evolution du total des exploitations de 1988 à 2010 :	Evolution des grandes exploitations de 1988 à 2010 :
Chartrier-Ferrière	1 560	490	31%	-46%	-25%
Chasteaux	1 863	490	26%	-61%	-33%
Estivals	890	246	28%	-45%	-50%
Lissac-sur-Couze	1 257	244	19%	-46%	67%
Saint-Cernin-de-Larche	928	133	14%	-60%	100%
Total 5 communes	6 498	1 602	25%	-53%	-12%
Département de la Corrèze	585 700	223 669	38%	-51%	-19%

Graphique 28 : Evolution du nombre unités gros bétail[a] de 1998 à 2010 par communes ; source Agreste ; Rural Concept ; janvier 2017



[a] : *Unité gros bétail tous aliments (UGBTA) : unité employée pour pouvoir comparer des effectifs animaux d'espèces différentes*

Dans ces fonds, on retrouve des sols épais, sablo-argileux à argilo-limoneux où l'hydromorphie [a] temporaire de surface peut être marquée à proximité de cours d'eau. Ils présentent eux aussi un réel intérêt pour l'agriculture même s'ils ne sont répartis que sur une faible partie du territoire, principalement au Nord de Saint-Cernin-de-Larche.

3. L'évolution de l'agriculture sur la commune

3.1 Des surfaces globalement peu utilisées par l'agriculture

La surface utilisée pour les activités agricoles et déclarée à la PAC [23] en 2014 représente environ 25% de la superficie totale du territoire. La pression exercée par l'agriculture est donc relativement faible. Elle est en effet bien inférieure à la moyenne départementale qui est proche de 40%. Cette occupation agricole est particulièrement peu importante [b] à Saint-Cernin-de-Larche et à Lissac-sur-Couze qui sont très boisées et dont le relief est tourmenté avec de vastes versants Nord. Elle est plus proche de 30 % sur les autres communes, et notamment sur Chartrier-Ferrière où le cadran Sud de la commune présente de vastes espaces exploités. Cette proportion est toutefois assez largement sous-évaluée car une part des surfaces valorisées par l'agriculture échappe à ce système de déclaration.

3.2 Des exploitations en nombre moins important

Le nombre d'exploitations a quant à lui connu une chute importante durant la période 1988/2010. Cette baisse qui est de -53% en moyenne est proche de celle observée à l'échelle départementale sur la même période. Elle est plus marquée sur les communes Chasteaux et Saint-Cernin-de-Larche où 60 % des exploitations ont disparu. La chute du nombre d'entreprises a été très significative sur la période 1988 à 2000 avec -42 % en 12 ans, alors qu'elle n'a été que de -18 % en moyenne sur les 10 années suivantes. Le renouvellement d'une génération d'agriculteurs et en particulier celle du Baby-Boom a semble-t-il été particulièrement complexe avant 2000.

3.3 Mais de tailles plus importantes

La répartition entre grandes ou moyennes exploitations et les autres exploitations de taille plus restreinte [c] a fortement évolué sur la période. Alors que la proportion de grandes exploitations n'était que de 19 % en 1988, elle est passée près de 35 % en 2010, ce qui reste tout de même très faible. Ces exploitations ont bien mieux résisté à l'érosion structurelle du nombre d'entreprises en se maintenant à un niveau quasi stable. A l'image que l'évolution observée au niveau départemental, les petites exploitations, nombreuses dans les années 1980, ont soit fortement diminué, soit elles se sont agrandies pour conforter la part des exploitations plus grandes qui se maintiennent assez bien sur l'ensemble de la période.

L'activité agricole reste ancrée au sein de ce territoire à faible potentialité agronomique. La surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations est d'environ 30 ha en 2010 mais avec de très importantes variations. Ainsi, la répartition entre "petites" et "grandes" exploitations est toujours bien visible. Les entreprises de grande taille ont une surface moyenne proche de 60 ha. Ces surfaces moyennes qui peuvent paraitre importantes sont toutefois assez classiques dans ce secteur de causse avec une agriculture basée sur l'élevage extensif. De plus, la diminution du nombre d'exploitations a mécaniquement fait augmenter cette surface moyenne au cours des dernières décennies. Ainsi, cette surface moyenne a plus que doublé depuis les années 1980 où elle n'était que de 25 ha en pour les exploitations de grande taille.

3.4 Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations

La production agricole est historiquement basée sur la polyculture et l'élevage et en particulier les troupeaux de bovins viande, de bovins lait et d'ovins. Les élevages de bovins étaient présents dans plus de 2/3 des exploitations à la fin des années 1980 avec des troupeaux de taille très modeste : environ 15 à 20 vaches en moyenne. Depuis le nombre de ces troupeaux a fortement diminué. Il a été divisé par trois entre 1988 et 2010. Cependant leur taille, en lien avec l'agrandissement et la professionnalisation des exploitations, a, elle, fortement augmenté. Les ovins ont eu tendance à diminuer fortement sur toute la période et le nombre total de brebis a été divisé par deux. Ainsi, le nombre total d'unités gros bétail sur le territoire est resté relativement stable depuis plus de 20 ans. Il a même connu une certaine hausse entre 2000 et 2010 sur les communes de Lissac-sur-Couze, Chartrier-Ferrière et surtout Estivals avec une augmentation de 50 % sur 10 ans. D'autres activités comme les élevages caprins et certaines productions végétales (noix, truffe), complètent la diversité des produits de ce terroir de Causse.

---

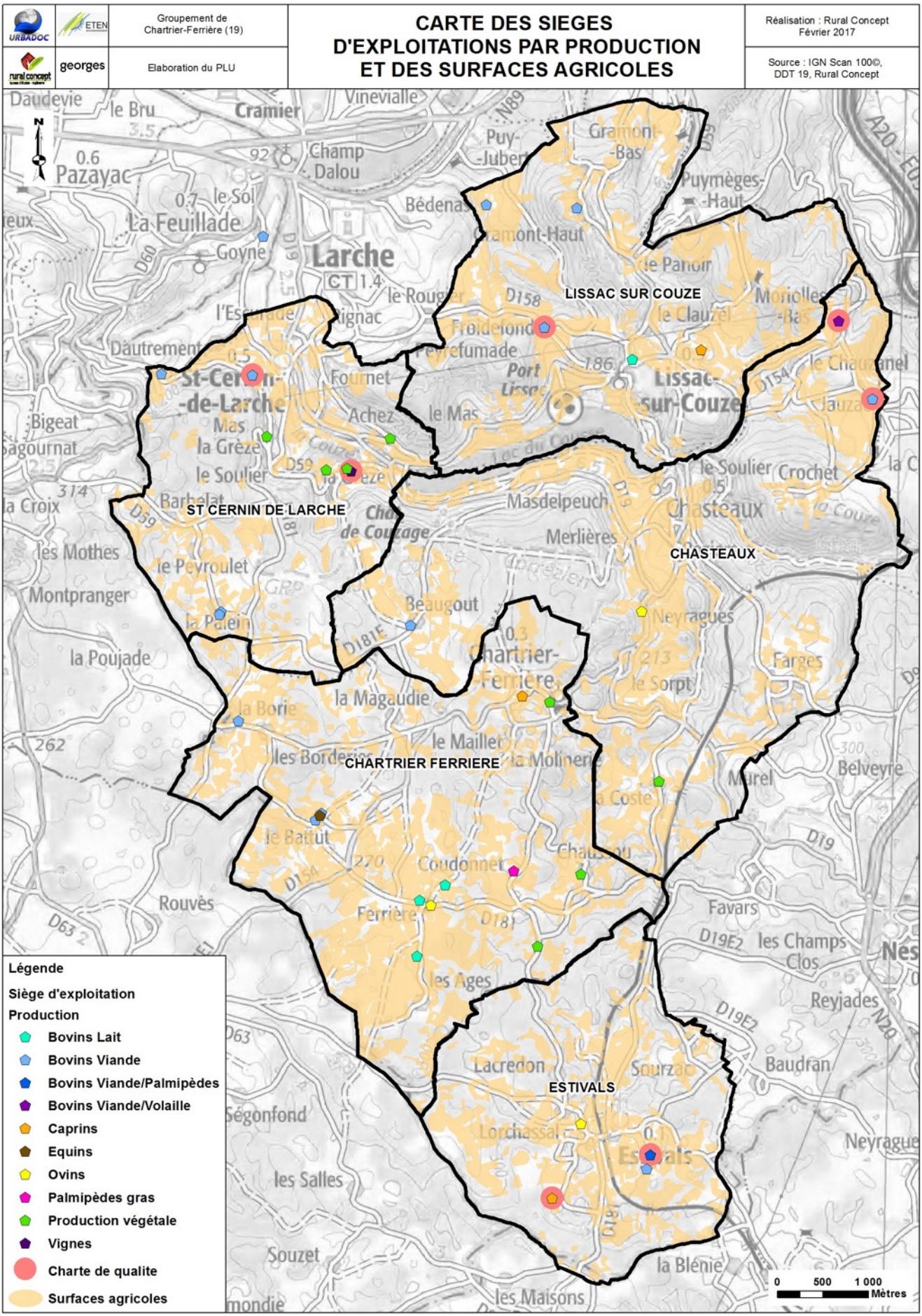
[a] *Sol hydromorphe : montre des marques physiques d'une saturation régulière en eau.*

[b] *Inférieure à 20%*

[c] *Les petites exploitations sont celles dont la production brute standard (chiffre d'affaire théorique) est inférieure à 25 000 euros par an.*

TABLEAU DE BORD

Carte 22: Cartographie des sièges d'exploitations par production et des surfaces agricoles ; Rural Concept ; janv. 2017



Depuis, de nouveaux élevages spécialisés ont vu le jour (notamment en volaille et palmipèdes) avec des ateliers qui peuvent être de taille importante.

4. Productions et outils de production

4.1 Des productions basées sur une grande diversité d'élevages

Près de 36 exploitations en activité qui utilisent des surfaces et/ou des bâtiments sur l'une des 5 communes ont été enquêtées ainsi que 5 retraités qui ont encore, pour certains, une petite activité agricole.
Les productions agricoles de ce territoire sont principalement basées sur des élevages de bovins viandes axés sur la production de broutards[a], des veaux sous la mère[b] ou de lait, qui sont présents dans plus d'une exploitation sur deux. Ces troupeaux sont complétés, parfois au sein d'une même exploitation, par une certaine diversité d'autres élevages : caprins, ovins, palmipèdes, volailles. Ces deux dernières productions qui sont en général relativement récentes sur le territoire, sont réalisées dans des ateliers de taille importante le plus souvent soumis au régime des installations pour la protection de l'environnement [c] avec des bâtiments spécialisés et imposants.

4.2 Souvent reconnues par un label de qualité

Sur 7 des exploitations, au moins une des productions est réalisée sous un label de qualité. La totalité des communes sont en effet incluses dans les aires géographiques des indications géographiques protégées[d] :
- Agneau du Limousin
- Agneau du Périgord
- Agneau du Quercy
- Canard à foie gras du sud-Ouest
- Jambon de Bayonne
- Porc du limousin
- Veau du limousin
- Vins de la Corrèze

ainsi que dans la zone d'Appellation d'Origine Protégée[e] Noix du Périgord. Les communes de Chartrier-Ferrière, Chasteaux et Estivals font également partie de l'AOP « Rocamadour ».
Mais les productions concernées localement par ces appellations sont la viande : Label rouge pour les bovins, les agneaux ou les volailles ainsi que les produits transformés comme le fromage de chèvre avec l'AOP Rocamadour et le vin avec l'IGP vin de la Corrèze ou encore la noix avec l'AOP Noix du Périgord.

4.3 Mais aussi des productions végétales

Moins d'un tiers des entreprises agricoles ont une activité basée uniquement sur des productions végétales. Il s'agit d'exploitations de taille très réduite [f] conduites par des exploitants âgés ou double actifs et dont la production se limite à quelques vergers de noyers où à la vente d'herbe. Il existe également un cas exceptionnel de production de vin pour une exploitation sur Lissac-sur-Couze.

4.4 Des exploitations aujourd'hui réparties de manière hétérogène en fonction des potentialités

Avec la diminution observée dans les années 1990, les exploitations agricoles sont relativement peu nombreuses et réparties de manière assez hétérogène sur le territoire. Cette répartition est liée en grande partie aux potentialités agronomiques très variables, mais aussi à des dynamiques plus locales.
La plus forte densité d'exploitations est sur la commune de Chartrier-Ferrière avec de nombreuses entreprises sous forme sociétaire et de taille importante ; de plus de 100 ha pour certaines. Les productions y sont particulièrement diversifiées avec une forte proportion des troupeaux de bovins lait mais aussi la présence des troupeaux de bovins viandes et deux élevages importants, un de palmipèdes et un autre de caprin lait avec, pour ces deux, de la transformation et de la vente directe sur le site de production.
A Estivals, les exploitations sont peu nombreuses mais elles sont de taille importante [g] et pour la moitié sous forme sociétaire. Là encore les productions sont diversifiées[h] et certains de ces ateliers sont de grande taille et soumis au régime des ICPE.
Sur Chasteaux, où la surface agricole est plus limitée, le nombre d'exploitations est réduit à 5 entreprises individuelles dont seulement 2 sont détenues par des exploitants relativement jeunes. On y retrouve tout de même une certaine diversité dans les productions avec une petite production de noix, des troupeaux de bovins viande, un élevage d'ovins et un atelier important de poulets en Label rouge qui est en cours de développement sur la commune voisine de Lissac-sur-Couze.

---

[a] *Un broutard est un jeune bovin ou un jeune ovin élevé par sa mère qu'il accompagne au pâturage. Il se nourrit principalement du lait maternel, mais aussi d'herbe qu'il broute et peut parfois recevoir une ration complémentaire.*

[b] *Le Veau Sous La Mère est nourri exclusivement de lait. Il est abattu entre 3 et 5 mois ½ d'âge et provient de races bovines allaitantes*

[c] *ICPE*

[d] *IGP*

[e] *AOC*

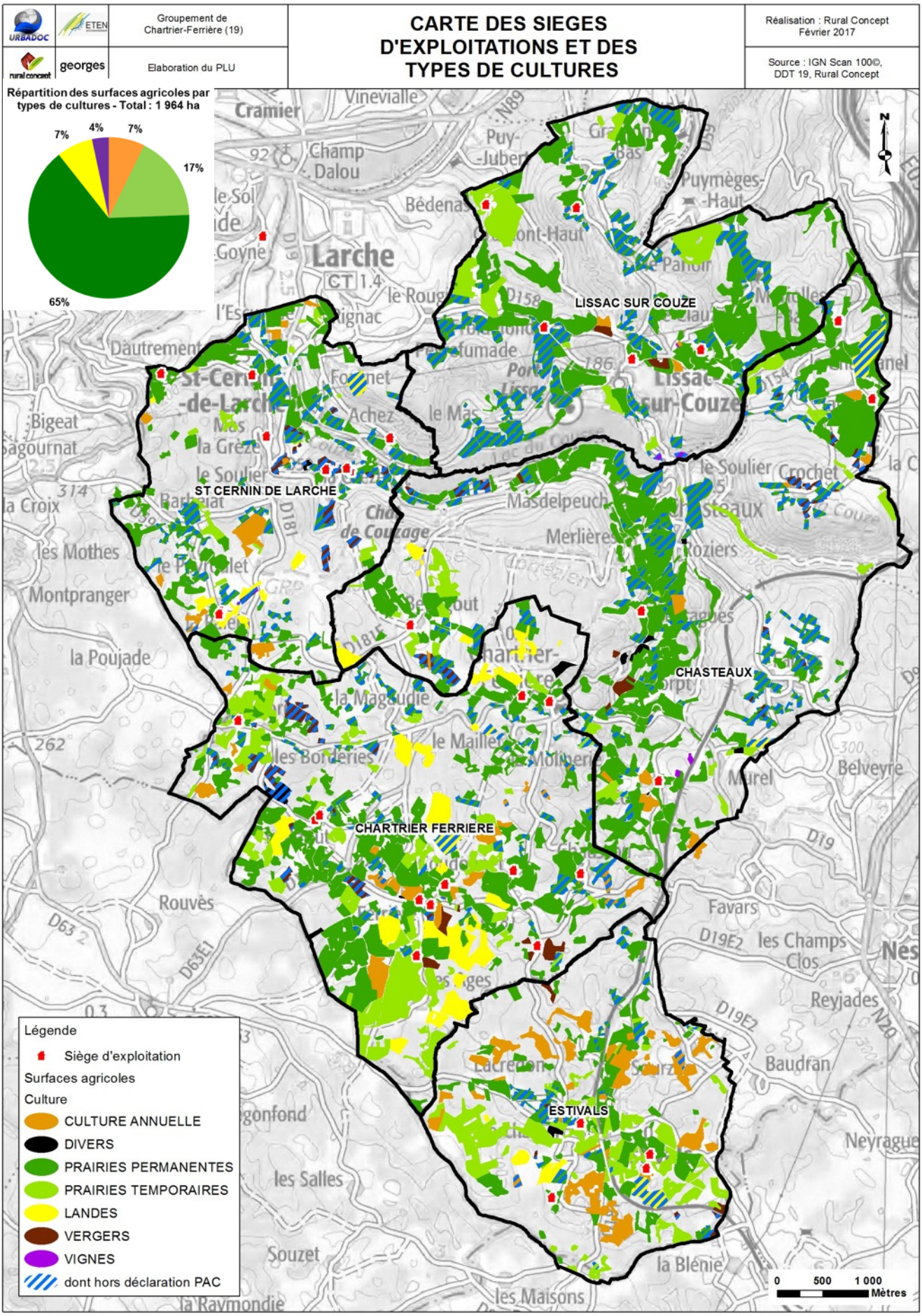
[f] *moins de 10 ha*

[g] *de 50 à plus de 140 ha*

[h] *bovins viande, ovins, caprins lait, palmipèdes*

TABLEAU DE BORD

Carte 23 : Cartographie des sièges d'exploitations et des types de cultures ; Rural Concept janv. 2017



Sur cette dernière commune où, là encore, la surface agricole exploitable est limitée, on retrouve également assez peu d'exploitations avec divers élevages : bovins et caprins lait et bovins viande.
A Saint-Cernin-de-Larche, la zone de plaine de la Couze représente un potentiel intéressant pour l'agriculture mais elle est en forte concurrence avec le développement urbain. Le nombre d'exploitations est relativement important mais dans le détail, il s'agit pour près de la moitié de petites entreprises avec une production qui se limite à quelques noyers et des surfaces en herbe. Il existe tout de même quelques exploitations plus importantes avec des élevages de bovins viandes. Une partie du foncier est par ailleurs utilisée par des agriculteurs implantés sur des communes limitrophes, au voisinage immédiat de la limite communale.

4.5 Un espace agricole morcelé

Sur un territoire au relief marqué surtout dans sa partie Nord et où le potentiel agronomique est globalement limité, les surfaces agricoles sont réparties de manière très hétérogène sur l'ensemble des communes. La surface totale ainsi exploitée représente près de 1 964 ha soit en moyenne 30 % du territoire, ce qui est faible pour un territoire au caractère aussi rural. La géomorphologie explique en grande partie cette faible proportion ainsi que l'éclatement des surfaces exploitées. L'agriculture se concentre donc dans les vallées de la Couze et de son affluent sur Chasteaux. On retrouve également des vastes espaces exploités au Sud de Chartrier où le relief est moins marqué et les sols plus diversifiés grâce à la présence de poches de sables argileux et de dolines au cœur des zones karstiques. C'est le cas également sur Estivals qui est notamment traversée du Nord au Sud par une vaste combe sèche où les terrains et le relief permettent une bonne valorisation du foncier par l'agriculture et en particulier pour la production de céréales. Ainsi sur cette commune la part de cultures annuelles représente 25 % de la surface exploitée alors qu'elle est inférieure à 10 % en moyenne sur l'ensemble du territoire. Ces terrains, relativement rares dans ce secteur de causse, méritent donc d'être préservés pour leur potentiel agricole.
Dans le reste du territoire, les zones agricoles sont le plus souvent assez isolées les unes des autres et de taille relativement réduite. Cette situation est également liée au fort morcellement du foncier et du découpage complexe des propriétés. Ainsi, la taille moyenne des parcelles cadastrales exploitées par l'agriculture n'est que de 0,47 ha et près de 60 % de cette surface agricole sont composés de parcelles de moins de 1ha.

4.6 Dominé par les prairies

Logiquement, les surfaces valorisées pour les productions fougères[a] dominent très largement l'assolement général des cinq communes avec près de 90 % de la surface exploitée. Les prairies permanentes occupent plus du triple de surface par rapport aux prairies ressemées. Le reste des parcelles agricoles est utilisé pour la production de céréales à hauteur de seulement 7%. Ces parcelles sont mises en cultures, pour la production de céréales à paille ou de maïs essentiellement destinés à de l'autoconsommation pour nourrir les troupeaux.
Le reste de la surface agricole est occupé par les vergers, principalement de noix dans les vallées au Nord, et de truffes dans les zones de causses au Sud. Ces productions recouvrent seulement 4% de l'espace agricole en moyenne avec une certaine disparité d'une commune à l'autre.

4.7 Dont une partie est peu maîtrisée par les exploitants

L'une des caractéristiques des surfaces agricoles est la part de parcelles exploitées qui ne sont pas identifiées dans le système de déclaration des surfaces à la PAC[b]. Ainsi, sur près de 2 000 ha de surfaces agricoles, plus de 475 ha de terrains sont exploités sans être déclarés dans les exploitations, soit environ ¼ de la surface. Cette proportion, qui est particulièrement importante, est en partie liée au morcellement du découpage cadastral et des propriétés. La part forte de petites exploitations qui ont arrêté leur activité, notamment depuis 1988, se traduit aujourd'hui par ce mitage des propriétés. Ainsi, ces surfaces sont particulièrement localisées dans les zones de plaines (Nord de Chasteaux, et de St-Cernin de Larche, Sud de Lissac-sur-Couze) où le parcellaire est très morcelé sous forme de lainières. On retrouve également ce phénomène dans les zones de causses. Une partie de ces surfaces non déclarées est également liée à la présence de certaines productions qui sont peu concernées dans ce système de déclaration (noix, truffe). Ces terrains sont pourtant bien des zones de production réelles ou potentielles et sont prises en compte telles quelles dans le zonage de surfaces agricoles du territoire.

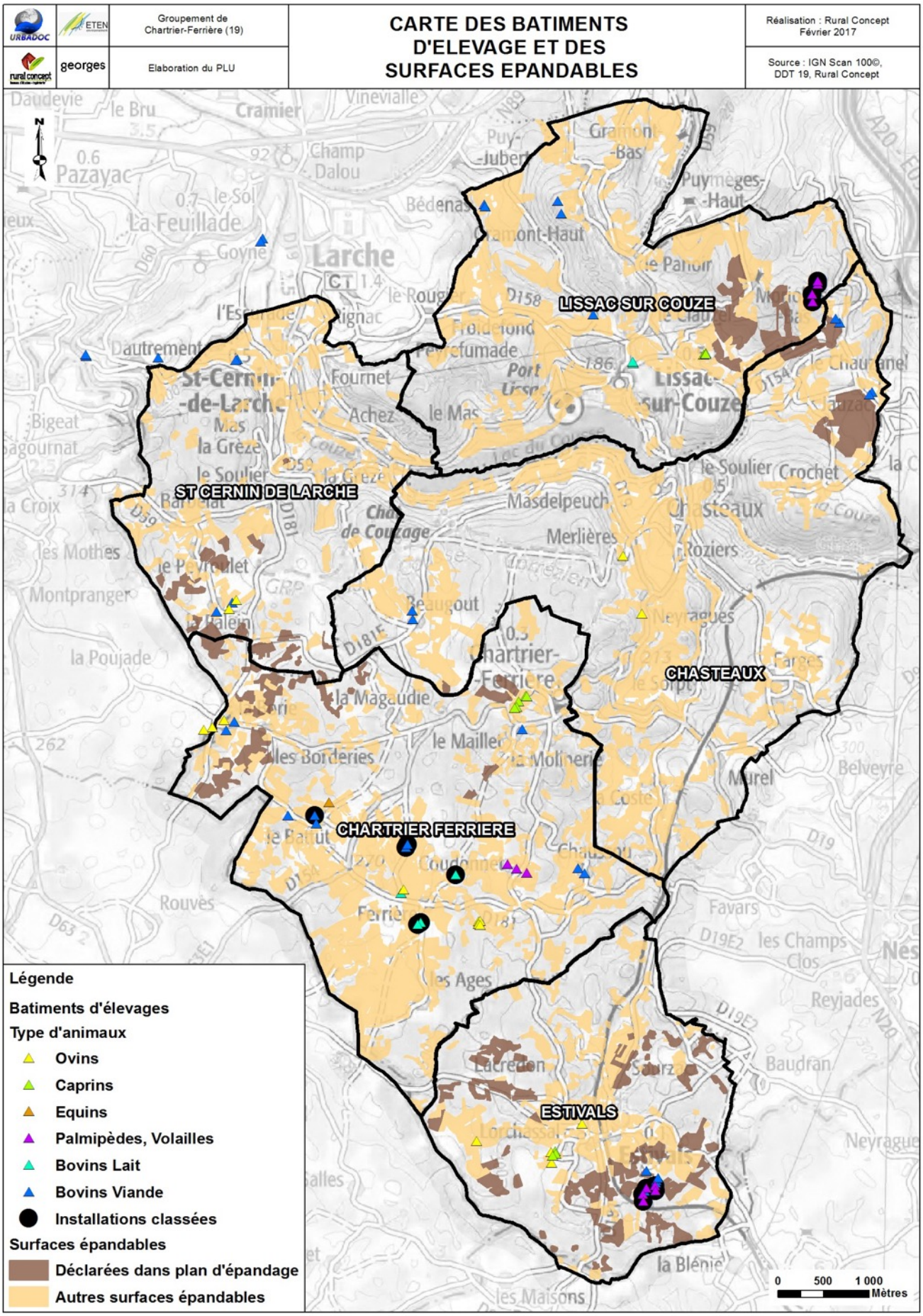
---

a *Prairies temporaires, prairies permanentes et landes*

b *Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures, objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune*

TABLEAU DE BORD

Carte 24 : Cartographie des bâtiments d'élevages et des surfaces épandables ; Rural Concept janv. 2017



4.8 Exploité par des entreprise de taille très variable

La surface moyenne des exploitations est de l'ordre de 50 ha, ce qui est assez faible, mais avec de très fortes disparités. Les cinq plus grandes, qui sont sous forme sociétaire, utilisent plus de 110 ha chacune. De même, si on exclut les "petites exploitations" qui n'ont qu'une production végétale limitée, la surface moyenne passe à 70 ha. Ces surfaces, qui peuvent paraitre importantes, sont toutefois assez classiques dans ce secteur agricole où l'activité est basée sur des élevages conduits de manière assez extensive. De plus, la diminution récente du nombre d'exploitations a facilité l'augmentation importante de cette surface moyenne au cours des 15 dernières années[a].

5. L'incidence des outils de production sur le projet

5.1 Des productions arboricoles avec peu d'incidences

Les différentes productions du territoire et notamment les élevages, engendrent des incidences fortes sur le projet d'aménagement de la collectivité. La présence de vergers est relativement négligeable car ils sont assez isolés et composés principalement de noyers.

5.2 Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat

En revanche, l'orientation technico-économique des agriculteurs sur des productions animales, se traduit par la présence de près de 80 bâtiments d'élevages, plus ou moins spécialisés. Sur l'ensemble de ces ateliers s'applique une zone de réciprocité par rapport aux habitations de tiers. La distance règlementaire d'inconstructibilité est généralement de 50 mètres minimum, notamment pour les stabulations et autres bergeries ou chèvreries ; mais elle peut être portée à 100 mètres dans le cas d'élevages soumis au régime des installations classées. C'est notamment le cas pour les élevages bovins lait ou viande de grande taille comme ceux présents à Ferrière et au Battut à Chartrier Ferrière. Sont également concernés par cette réglementation les ateliers de production de palmipèdes au Champ, au Sud d'Estivals et ceux de volailles à l'Est des Moriolles à Lissac-sur-Couze. Il sera important de prendre en compte dans l'élaboration document d'urbanisme, le projet de station de méthanisation en cours sur la commune d'Estivals.

La préconisation portée dans le présent diagnostic est, sur le principe de réciprocité bâtiments d'élevage - habitat de tiers, de respecter une distance minimale de 100 mètres pour tout atelier. Ainsi, une zone tampon supplémentaire de 50 mètres est volontairement appliquée aux distances règlementaires définies pour des raisons sanitaires et de sécurité. Il est en effet nécessaire de prendre en compte des périmètres bien supérieurs à ces minima afin de préserver à la fois le devenir de ces ateliers et d'anticiper sur de possibles concurrences d'utilisation des espaces, voire de conflits potentiels. Le même principe de périmètres élargis est appliqué sur l'ensemble des projets de création ou d'extensions de bâtiments d'élevage identifiés dans le présent diagnostic.

5.3 Préserver les secteurs d'épandage

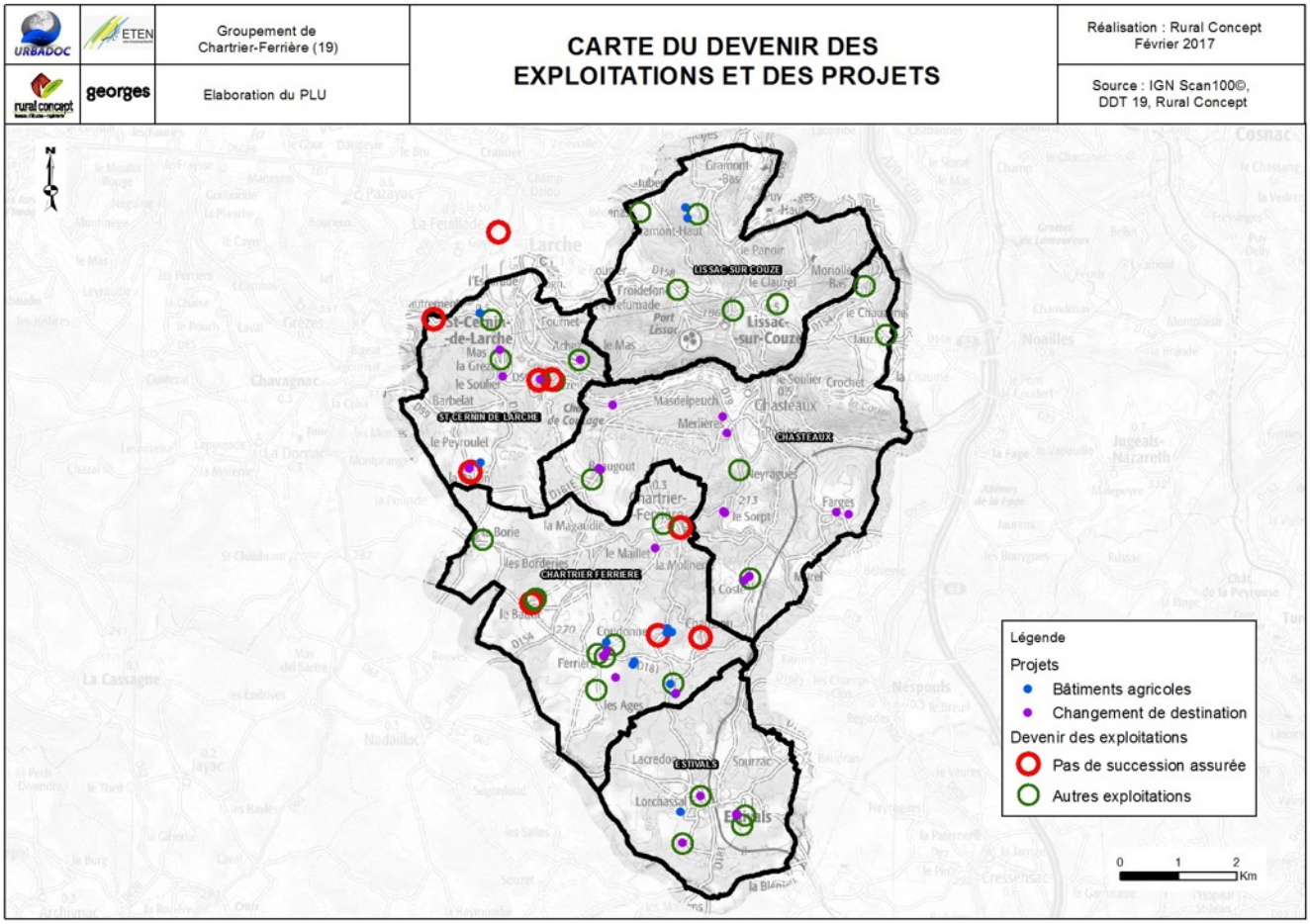
Cette orientation vers l'élevage implique également l'existence de surfaces dédiées aux épandages. Sur ces surfaces, les agriculteurs sont tenus de réaliser leurs épandages à distance respectable des habitations mais aussi des cours d'eau. Ces parcelles sont donc particulièrement importantes pour les éleveurs. Il est ainsi essentiel de non seulement les préserver mais aussi de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate de ces terrains. Il existe 8 exploitations qui sont soumises à ces plans d'épandage et qui ont déclaré des parcelles sur l'une des communes. Cela représente une surface totale de presque 250 ha, répartie sur les parcelles de cultures ou de prairies localisées principalement autour des exploitations soumises aux régimes des ICPE et qui sont contraintes de réaliser des plans d'épandage. Mais des épandages peuvent également être réalisés sur l'ensemble des surfaces en prairies, en culture ou en verger du territoire même si elles ne sont pas référencées dans un plan d'épandage. Sans entrer dans l'analyse de la consommation de l'espace, nous avons pu constater, dans les échanges avec les exploitations, des retraits de surfaces épandables en lien avec de nouvelles constructions ou des réhabilitations. La protection du foncier agricole passera donc également par une attention particulière portée au fractionnement des surfaces agricoles, même dans le cas de réhabilitation.

---

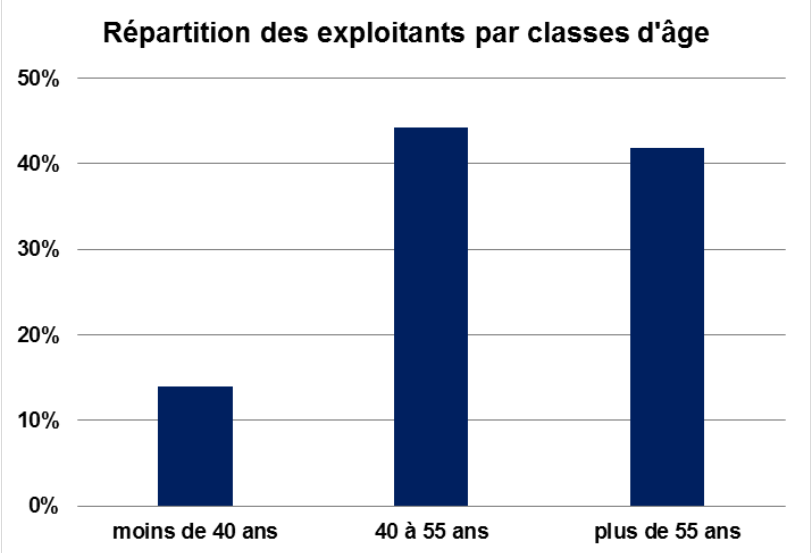
[a] *La surface moyenne des exploitations était inférieure à 30 ha en 2000.*

TABLEAU DE BORD

Carte 25 : Carte du devenir des exploitations et des projets; Rural Concept janv. 2017



Graphique 29 : Répartition des chefs d'exploitation par classes d'âge sur les 5 communes ; Rural Concept janv. 2017



5.4 Des exploitants moins nombreux mais plus structurées

5.5 D'abord des entreprises agricoles

Les exploitations sont réparties avec une certaine hétérogénéité sur le territoire. C'est un schéma que l'on retrouve dans les communes rurales de Causse, fortement marquées par leur répartition du bâti pour les activités agricoles passées. Parmi l'ensemble des 36 exploitations en activité, ¼ sont des sociétés[a] qui sont composées de 1 à 3 membres et où sont souvent regroupées deux générations d'agriculteurs.
Au total, ces entreprises représentent près de 36 agriculteurs chefs d'exploitations à titre principal et 8 à titre secondaire ou cotisants de solidarité.

5.6 Une profession globalement vieillissante

L'âge moyen des exploitants en activité est de 50 ans, une moyenne proche de celle observée sur le département[b]. La proportion des jeunes chefs d'exploitation qui correspond au moins de 40 ans, est particulièrement faible avec seulement 14 % des agriculteurs de cette classe d'âge. La majorité des exploitants[c] se situe dans la tranche d'âge des 40 à 55 ans. Enfin, la part des agriculteurs proches de la cessation d'activités est relativement élevée puisqu'elle représente 40 % des exploitants qui ont plus de 55 ans et qui envisagent de prendre leur retraite à moyen terme. Parmi eux, environ 9 devraient stopper leur activité sans reprise directe de l'exploitation. Il s'agit le plus souvent de petites structures qui ont une production limitée avec peu d'infrastructure et notamment de bâtiments.
Toutefois, 2 de ces agriculteurs qui vont arrêter leur activité ont des exploitations de bonne taille avec des productions bien implantées et n'ont aujourd'hui aucune succession assurée même s'ils sont en phase de recherche d'un repreneur potentiel.

5.7 Mais des situations bien différentes selon les communes

Cette diminution globale du nombre d'exploitations va surtout concerner les communes de Chartrier Ferrière et St-Cernin de Larche, avec un risque certain de délaissement par l'agriculture de certains secteurs peu productifs mais qui offrent un potentiel en termes de biodiversité et de paysage en lien avec l'activité touristique.

5.8 Des projets qu'il convient d'identifier

Parmi les autres exploitations, 9 d'entre elles ont des projets de développement. Les projets recensés correspondent à la construction ou l'extension, voir la modernisation des bâtiments agricoles préexistants et notamment de bâtiments d'élevage pour des volailles ou des ovins mais aussi de hangars de stockage avec couverture photovoltaïque. Il existe également un projet de mise en place d'une station de méthanisation sur la commune d'Estivals. D'autres projets sont en lien avec la diversification de l'exploitation, que ce soit pour la création de point de vente directe sur Estivals ou la mise en place d'accueil touristique de type habitations légères de loisir à Chartrier Ferrière.

5.9 Dont certains très spécifiques au territoire

Dans ce secteur de causse dominé par les espaces boisés, certains de ces projets d'implantation de bâtiments agricoles sont localisés en limite, voire à l'intérieur des massifs forestiers. Cette pratique permet non seulement de réaliser des abris pour les animaux au plus proche des zones exploitées qui peuvent être des bois, mais également de garantir une meilleure intégration paysagère et climatique de certains bâtiments d'élevage.

5.10 Et qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement

Ces projets, qui sont importants pour le maintien ce certaines exploitations, méritent d'être anticipés et pris en compte dans le futur zonage et règlement des PLU afin de permettre, ou du moins faciliter, la réalisation de ces aménagements. Cette anticipation permettra également de limiter les secteurs potentiels de tension entre l'activité agricole et les zones urbanisées. Pour les autres exploitations, la stabilité de la production est de mise.

6. Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de requalification

6.1 Près de 300 bâtiments agricoles

Les enquêtes menées ont permis de recenser près de 300 bâtiments sur les sites des exploitations agricoles des communes.
Plus de la moitié de ces constructions sont spécifiquement dédiées à l'activité agricole et vont conserver cette vocation. Il s'agit pour une large part de bâtiments d'élevage, de hangars de stockage pour le matériel et de granges.

---

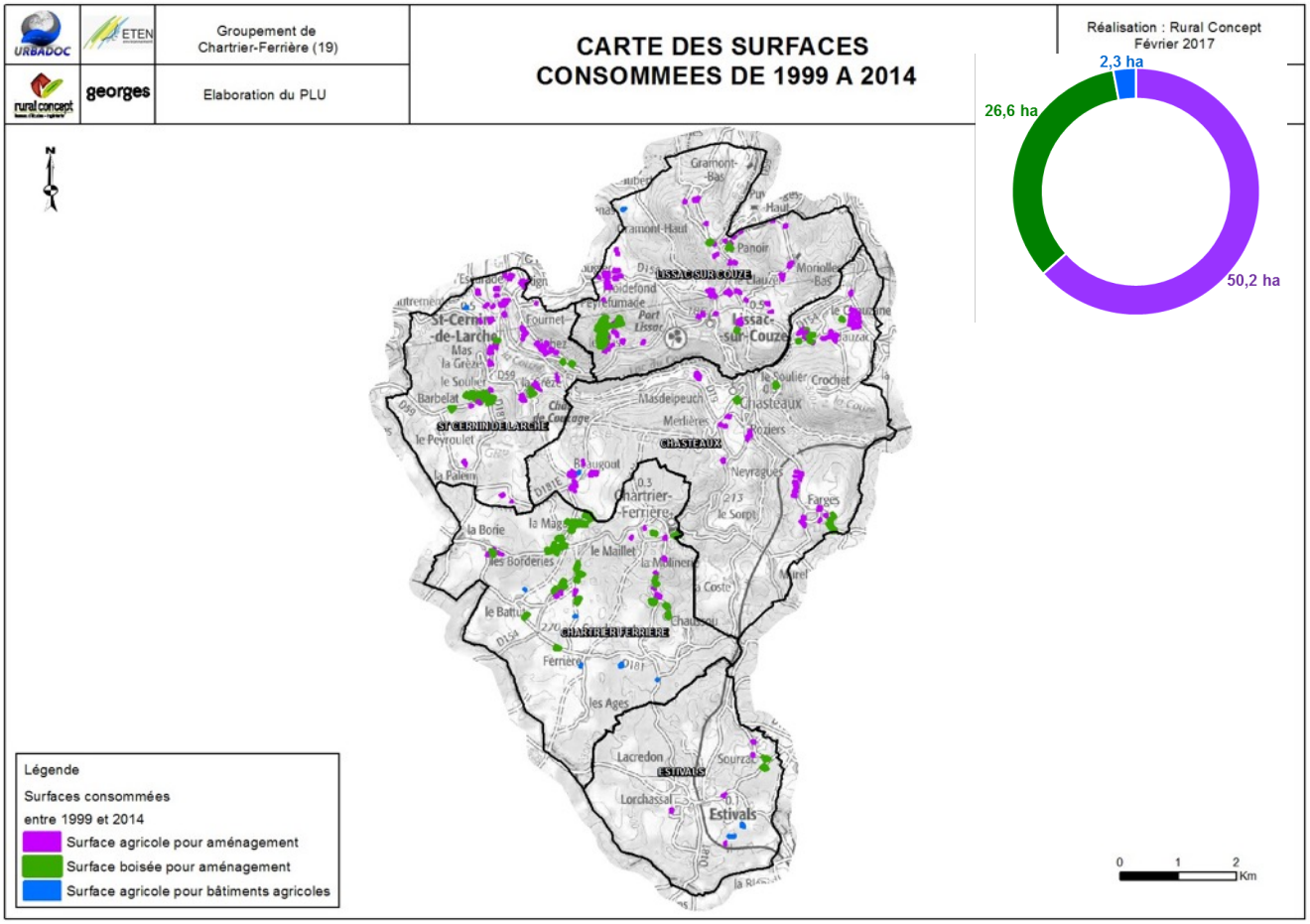
[a] *4 Groupement Agricole d'Exploitation en Commun, 5 Exploitation Agricole à Responsabilité limitée*

[b] *51 ans en 2014*

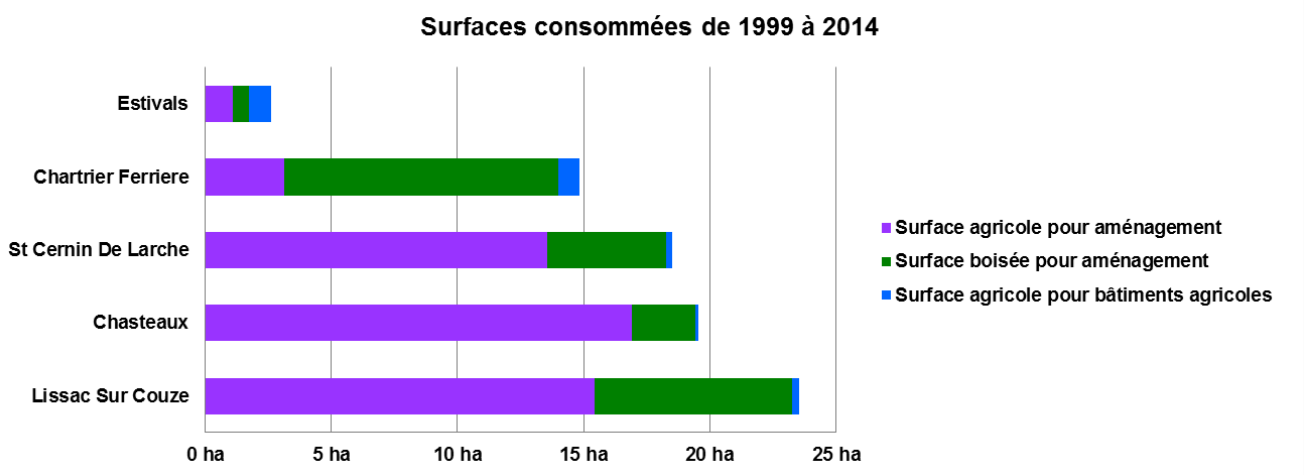
[c] *44%*

TABLEAU DE BORD

Carte 26 : Carte des surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept janv. 2017



Graphique 30 : Répartition surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept janv. 2017



Les différents élevages se traduisent en effet par la présence de bâtiments spécifiques, souvent assez récents et de grande taille comme des stabulations, des bergeries, des chèvreries et des élevages de volailles ou de palmipèdes. On retrouve également d'autres types de bâtiments agricoles modernes et en particulier de nombreux hangars de stockage dont certains sont utilisés également pour la production d'électricité grâce à des couvertures photovoltaïques.

6.2 Des projets agricoles en cours et à venir

Les exploitations encore en phase de progression ont des projets d'extension ou de construction de bâtiments à vocation agricole. Il convient donc de prendre en compte à la fois les outils existants mais également de ne pas développer l'urbanisation à proximité des sites de production.

6.3 Et un potentiel de reconversion du bâti agricole

Ces bâtiments cohabitent souvent sur le même site avec des constructions plus anciennes et parfois peu propices à une activité agricole mécanisée. Cette situation et fréquente pour les exploitations de petite taille qui ont une production limitée. Ces annexes, souvent des anciennes granges au caractère architectural traditionnel, peuvent présenter un potentiel de restauration qu'il sera pertinent de prendre en compte afin de permettre ou au moins faciliter le changement de destination dès lors que ce projet ne remet pas en cause l'activité agricole environnante. Il existe près de 22 projets potentiels de ce type identifiés au sein des exploitations. Du fait de l'arrêt de l'activité de certaines exploitations ces dernières années, les communes présentent également un certain nombre de bâtiments très spécialisés qui ne sont plus utilisés pour la production agricole. La réaffectation de ces structures pour la production est souvent très délicate du fait de leur imbrication dans des hameaux ou des anciens sièges d'exploitations. Ces bâtiments sont aujourd'hui principalement utilisés comme garage et aire de stockage.

7. La consommation de foncier agricole

7.1 52,5 ha hectares de surface agricole consommés en 17 ans

L'analyse des surfaces consommées à destination de l'habitat et/ou autres aménagements a été réalisée sur la base de photographies aériennes sur les périodes 1999 à 2016. Cette analyse permet de constater que la surface totale utilisée sur les 17 années représente 79,05 ha de terrains [1]. La plus grande partie de cette surface ainsi utilisée correspond à des terrains à vocation agricole pour 52,5 ha. Parmi cette surface utilisée, seulement 2,3 ha ont été consommés pour la construction de bâtiments agricoles[2]. Certaines exploitations, notamment à Estivals et Chartrier-Ferrière, ont en effet investi pour la construction des bâtiments d'élevage lors de cette période.
Les 50,2 autres hectares de terrains à vocation agricole comme les 26,6 ha de surfaces boisées ont été utilisés eux pour le développement de l'urbanisation : construction et aménagements touristiques.

7.2 Mais de manière hétérogène sur le territoire

A Estivals, la surface totale utilisée est faible et la répartition entre urbanisation et construction agricole est relativement proche, seuls 1,1 ha de terre agricole ont en effet été consommées pour l'urbanisation.
Sur Chartrier-Ferrière, la surface agricole utilisée et assez modérée avec seulement 3,1 ha sur la période mais l'urbanisation s'est plus largement développée au détriment des surfaces boisées pour presque 11 ha.
Sur les trois autres communes, le constat chiffré est assez proche. L'utilisation du foncier pour la réalisation de bâtiment agricole reste limitée, avec moins de 0,3 ha par commune. La consommation de surface agricole pour l'urbanisation varie, elle, entre 13 et 17 ha et entre 2 et 8 ha de surface boisée également utilisée aux mêmes fins. Mais les impacts de ce développement sont variables selon les territoires. A Chasteaux, la surface agricole consommée est élevée, avec près des 17 ha. Mais l'urbanisation s'est majoritairement développée sous la forme d'opérations d'ensemble avec un impact assez localisé [3]. Etant donnée la taille de la commune, cette surface agricole utilisée représente 3,4 % de la surface agricole totale de la commune. Sur Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche, l'urbanisation a également été marquée mais elle s'est surtout développée de manière bien plus diffuse sur le territoire, avec des impacts plus importants sur l'ensemble des communes. Ainsi, à Lissac-sur-Couze, la quasi-totalité des zones agricoles a été impactée ; non seulement en surfaces avec au total plus de 15 ha consommés, soit plus de 4% de la surface agricole, mais aussi en terme de pratiques

---

1 *Cf. Chapitre Gestion économe de l'espac. 14,8 ha sur Chartrier-Ferrière, 19,6 ha sur Chasteaux, 2,6 ha sur Estivals, 23,5 ha sur Lissac-sur-Couze et 18,5 ha sur Saint-Cernin-de-Larche.*

2 *de 0,1 à 0,9 ha selon les communes*

3 *Les Farges, La Chauzanel – Jauzac, Beaugout*

puisque de nombreux épandages sont réalisés sur les îlots dispersés de la commune.
Sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche, le développement urbain est plus concentré à proximité du bourg, notamment dans la vallée de Couze. L'impact a donc été important dans ce secteur, qui offre pourtant l'un des meilleurs potentiels agronomiques du territoire. Sur cette commune assez petite et très contrainte par le relief, la surface consommée sur 15 ans représente, avec près de 14 ha, plus de 6 % de la surface agricole totale.

7.3 Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole

Sur ce territoire avec un potentiel de production limité par la pédologie et le relief, l'impact de ce développement urbain sur l'agriculture a été non négligeable ; principalement en terme de surfaces, car les extensions urbaines sont à la fois nombreuses et parfois de taille importante. Elles ont aussi été réalisées de manière très diffuse, impactant une grande partie des hameaux et de l'espace agricole en bordure des voiries principales. Ces multiples parcelles urbanisées ont pu ainsi engendrer des contraintes fortes sur des bâtiments d'élevages, et surtout sur les zones potentiellement épandables par les éleveurs. Cette urbanisation diffuse a également créé des zones de délaissement devenues peu utilisables pour la production agricole, et source potentielle de conflit d'usage.
Le PLU devra s'attacher à limiter cette dispersion de l'habitat et à identifier une limite claire entre secteurs urbains et surfaces à vocation agricole, sur lesquelles les pratiques normales d'exploitation, comme le pâturage et les épandages, seront possibles.

7.4 Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation

Par essence, l'agriculture est liée au foncier et à la terre. Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous. La définition d'une zone agricole dans un document de planification permet d'affirmer la vocation agricole de ces espaces au regard de leur potentiel et de leur intérêt, aujourd'hui et pour demain, dans leur fonction aussi bien socio-économique qu'environnementale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre de l'élaboration des PLU, il apparait donc primordial de :
- Définir des limites claires et bien intégrées au niveau paysager entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles ;
- Préserver les espaces agricoles afin de faciliter le maintien et le développement des activités agricoles et en particulier les constructions nécessaires à la production et à la diversification des productions même en dehors de l'espace agricole comme en bordure de zones boisées par exemple ;
- Prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection comme les épandages ;
- Limiter la dispersion des zones de développement urbain ;
- Reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des espaces naturels majeurs.

8. Comprendre le diagnostic en une page

Un territoire résidentiel dépendant du pôle de Brive

L'emploi est le facteur principal d'installation d'un ménage sur une commune. Les cinq communes comptabilisent 284 emplois en 2013, un nombre qui a tendance à augmenter, mais qui reste très insuffisant pour répondre au besoin des 1269 actifs de 15 à 64 ans qui y vivent. Ce constat est la conséquence de la très grande proximité de Brive, et notamment de la très vaste zone d'activité ouest de Brive qui concentre de nombreux emplois. Les communes ont ainsi un taux de concentration de l'emploi compris entre 19 et 32 quand il est de 168,5 à Brive. La proximité directe de l'emploi associée au cadre de vie rural et aux prix de l'immobilier abordables, rendent ces communes très attractives, même si elles ne proposent pas des emplois sur place.

Une activité tournée vers le tourisme

De par la concentration des activités secondaires sur Brive, celles-ci sont très peu présentes sur les communes. Une seule zone d'activité est implantée en extrémité nord de Saint-Cernin-de-Larche, à proximité de Larche. Cette zone est donc facile d'accès, mais peut être insuffisante à l'implantation de nouveaux projets d'activité. Quelques activités, notamment artisanales ponctuent les communes, hors de toute zone prévue à cet effet. L'extraction et l'agriculture sont deux activités présentes mais peu créatrices d'emplois.
Entre Dordogne et Lot, les communes au patrimoine remarquable sont organisées autour du lac du Causse, atouts indéniables pour le développement du tourisme. Cette activité est dynamique, notamment à travers l'activité de gîte et de camping, mais reste une activité saisonnière. Ce dynamisme est donc insuffisant au maintient d'équipements et activités annexes à l'année comme la restauration.

Une activité agricole en déclin

Le territoire se trouve entre plusieurs socles morpho pédologiques, les sols offrent un potentiel agronomique variable, de par leur nature mais aussi du fait de la topographie parfois abrupte permettant difficilement l'exploitation et morcelant les espaces. Ainsi seul 25% du territoire est utilisée par l'agriculture, laissant place aux espaces boisés. L'activité de polyculture et d'élevage se maintient et se diversifie avec des exploitations moins nombreuses et plus grandes, même si de petites exploitations subsistent. Ainsi l'élevage de caprins, de volailles et palmipèdes, et les productions végétales viennent compléter l'activité agricole historiquement présente sur le territoire. Chartrier-Ferrière, ayant le nombre d'exploitations le plus important, et Estivals, avec ses grandes exploitations, ressortent comme les communes les plus agricoles, les communes de Chasteaux et de Lissac-sur-Couze ayant des surfaces exploitables plus restreintes. A Saint-Cernin-de-Larche, la zone de la plaine de la Couze représente un potentiel intéressant mais se trouve en concurrence avec le développement urbain.
Les vastes unités foncières agricoles étant rares, elles sont donc à maintenir, dans la vallée de la Couze à Saint-Cernin-de-Larche et de son affluent à Chasteaux, la vaste combe sèche traversant Estivals ainsi que le sud de Chartier.
Les projets communaux devront éviter la proximité entre zones d'élevage et habitat, notamment autour des bâtiments d'élevage, de construire à proximité des secteurs d'épandage, et de veiller à ne pas entraver les projets agricoles futurs. Beaucoup de bâtiments agricoles ont perdu leur vocation, souvent car ils ne sont plus adaptés aux pratiques agricoles actuelles. Certains d'entre eux pourront être restaurées en habitation, d'autant que la plupart présentent un intérêt architectural à valoriser.

Carte 27 : Répartition des équipements par gamme des communes Corréziennes, intercommunalités et département corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017

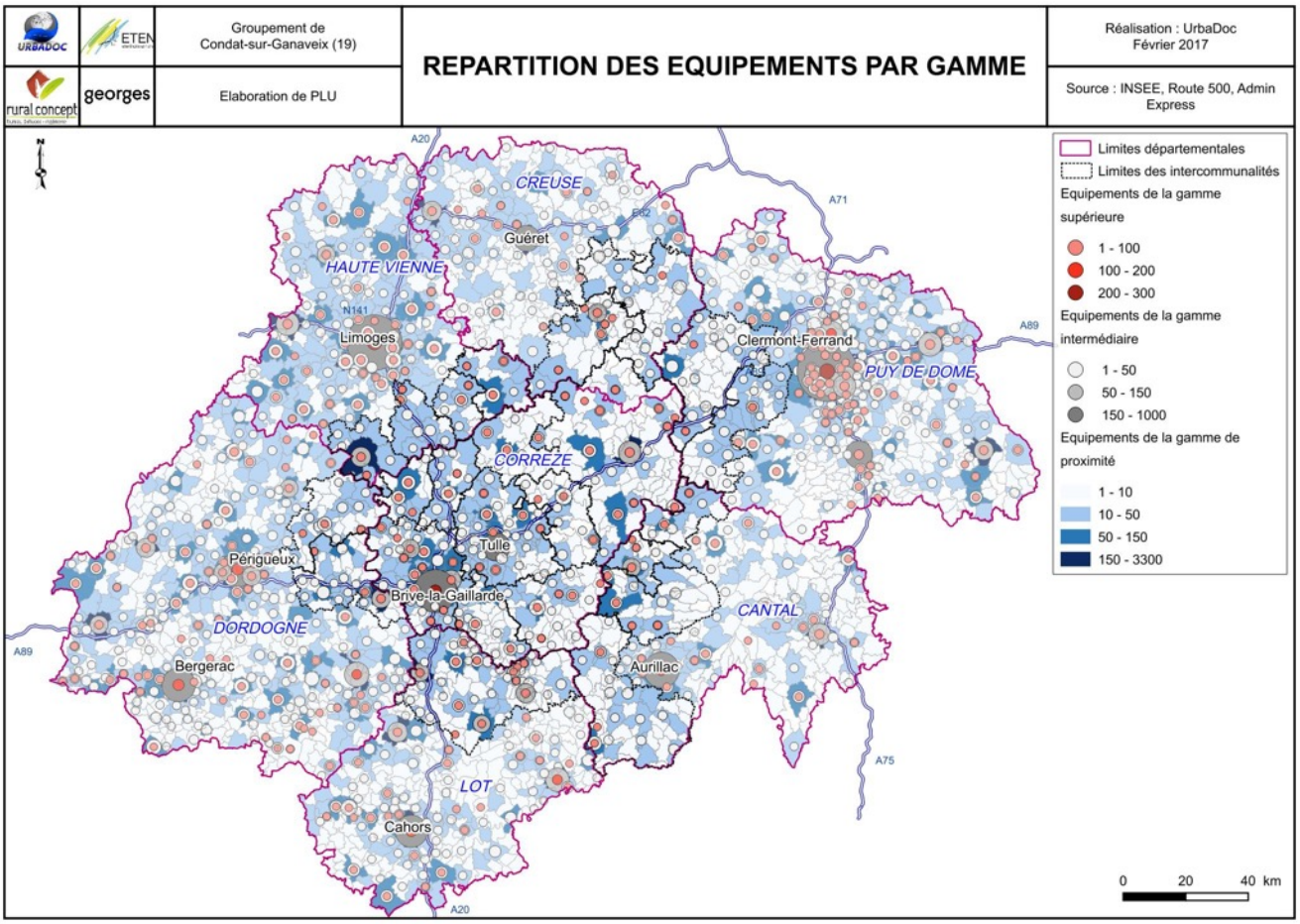
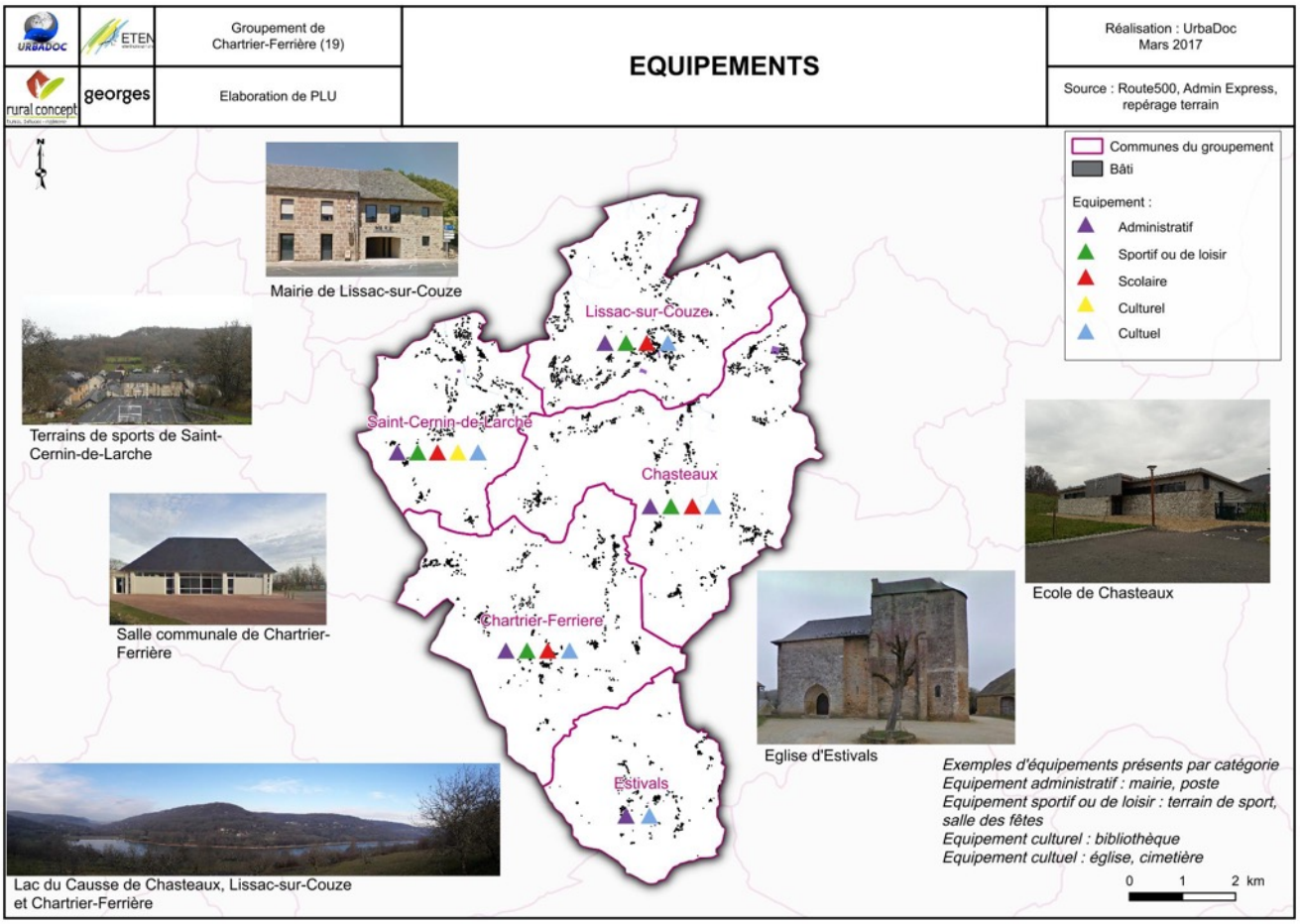


Figure 13 : Equipements présents sur le groupement ; Route500, Admin Express, repérage terrain ; UrbaDoc 2017



EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le développement économique est un enjeu premier pour le développement d'un territoire. Par le développement économique, générateur d'emplois, le territoire attire de nouvelles forces vives[a] permettant de contrarier le vieillissement naturel de la population. La démographie et l'économie se mêlent alors dans un cercle vertueux où les pôles d'emplois génèrent des besoins liés au fait de vivre sur le territoire, l'économie présentielle [b] et le secteur de l'habitat alimentant alors à leur tour l'économie locale. Mais le développement n'est pas le simple fruit du hasard. En effet, les réseaux, les infrastructures ou encore les équipements ne sont-ils pas le résultat d'une action politique en faveur de la promotion du territoire visant à développer l'économie productive et résidentielle ? N'est-il pas de l'essence même de tout projet politique que de prévoir le nécessaire à un développement économique d'abord, et démographique ensuite ? Services à la population, commerces de proximité et réseaux. Internet haut débit, besoins en termes de santé, éducation, voici quelques-uns des enjeux prioritaires pour un développement harmonieux du territoire. Et pour un essor particulièrement vertueux, la question des temps d'accès aux équipements est un socle qui doit dicter le choix politique.

1. Un accès aux services satisfaisants

1 équipement sur 5 du département relevant de la gamme de services[24] de proximité est situé à Brive. Cette part grimpe à 30,5% pour les services intermédiaires et à 40,5% pour les équipements et services de la gamme supérieure. Le pôle briviste, à proximité immédiate, concentre en plus l'ensemble des équipements et services en son sein. L'inscription du territoire laisse donc apparaître un accès relativement facilité aux services. Mais le temps d'accès à l'équipement s'appréhende en fonction de la gamme d'équipement recherchée.

Chacun est disposé à faire 30mn de trajet pour la consultation d'un spécialiste. Personne ne le fera pour accéder à un service de besoin courant.

Ainsi, l'accès aux services de Brive reste l'essentiel atout pour le territoire, puisque son développement dépend fortement de sa facilité d'accès au pôle de Brive, les équipements, services et commerces de proximité étant peu nombreux sur les communes.

2. Des équipements localement insuffisants, notamment pour les communes les plus éloignées du pôle de Brive

Aucune commune du groupement n'est considérée comme un pôle de service, ne possédant pas d'équipements de gamme intermédiaire. Les communes possèdent également très peu d'équipements de proximité. Ce sont d'ailleurs les communes les plus éloignées des polarités qui sont le moins équipées et notamment en petits commerces et services. Alors qu'on trouve une épicerie, un restaurant/bar/tabac, une poste, sur les communes de Lissac-sur-Couze et à Saint-Cernin-de-Larche qui ne sont qu'à 10 minutes de l'entrée de Brive, le reste du territoire, plus éloigné ne propose aucun équipement de proximité. Il paraît aujourd'hui nécessaire de maintenir et de conforter l'équipement local pour un développement durable du territoire.

3. Une forte dépendance aux pôles de proximité

3.1 Une polarité qui satisfait tous les besoins : Brive comme atout du territoire…

Brive en tant que commune qui concentre l'ensemble des équipements de proximité comme de gamme supérieure joue un rôle majeur dans la desserte en équipements du territoire. Où que l'on vive au sein des communes, l'accès à Brive se fait en moins de 20 minutes. Aucune commune ne souffre d'un isolement réel même si les temps de parcours peuvent être importants lorsqu'il s'agit d'avoir accès à un équipement de besoin courant.

3.2 … mais aussi à des pôles secondaires présents à proximité

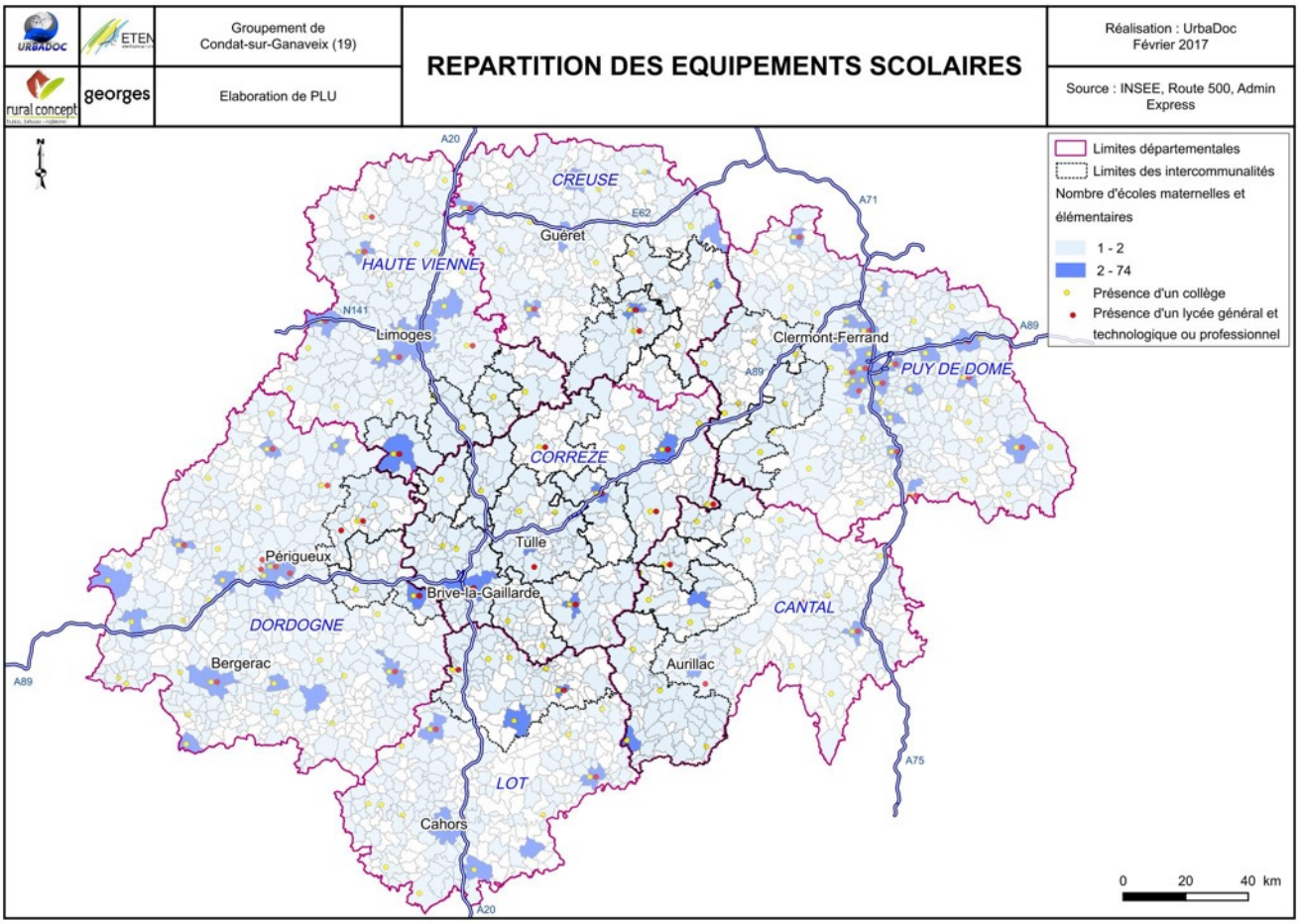
D'autres communes proches disposent d'équipements de proximité voire de gamme intermédiaire autour du territoire. Il s'agit généralement de communes qui se situent à une distance égale à Brive, mais qui peuvent être utilisées par les personnes y travaillant ou y trouvant un autre intérêt : moins d'embouteillages pour s'y rendre, supermarchés de taille plus modeste, habitudes… Ces pôles secondaires se trouvent essentiellement au nord du territoire, il s'agit de Larche qui est limitrophe à Saint-Cernin-de-Larche, Terrasson-Lavilledieu à 15 minutes de Saint-Cernin-de-Larche qui possède notamment une zone commerciale en entrée de ville, ou Saint-Pantaléon-de-Larche commune limitrophe à Brive. Souillac est à 20 minutes d'Estivals et permet de desservir le sud du territoire.

---

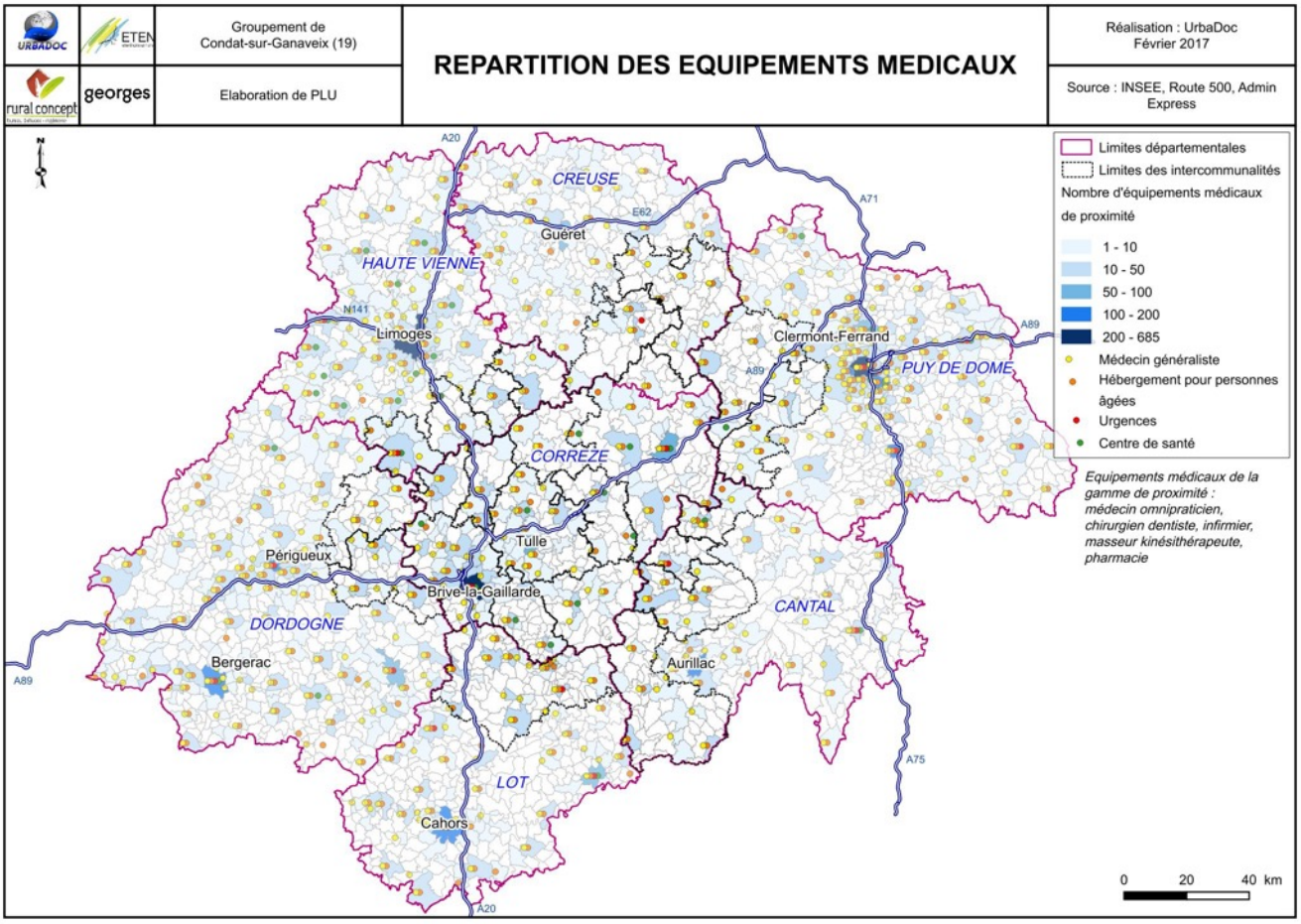
[a] *Le développement économique permet soit d'attirer de nouvelles populations actives, soit de faire revenir les jeunes actifs du territoire.*

[b] *Cf. Partie économie*

Carte 28 : Répartition des équipements scolaires des communes Corréziennes, intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



Carte 29 : Répartition des équipements médicaux des communes Corréziennes, intercommunalités et départements corrézien et voisins ; INSEE ; UrbaDoc 2017



4. Les équipements qui guident l'installation

Mais parce que les services et équipements sont aussi gages de l'attractivité d'un territoire, un focus doit être fait sur l'offre de proximité essentielle, celle qui participe de l'acte d'achat ou du choix du lieu de vie. Les offres scolaires et médicales sont alors au centre des attentions.

4.1 Environ 200 élèves scolarisés sur quatre sites : politique de proximité ou d'affinage de l'offre ?

Quatre des cinq communes possèdent une école. Seule la commune d'Estivals scolarise ses enfants sur d'autres communes. Les communes de Chasteaux et Chartrier-Ferrière se sont regroupées en RPI, ainsi que Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche. Les effectifs sont plutôt constants depuis 5 ans à plus ou moins 10 élèves sur chaque école et les classes sont réparties sur chaque commune en fonction de leur capacité.
Si l'école reste un élément moteur de la vie de chaque village, le maintien de l'ensemble des sites d'éducation devient parfois difficile. Souvent même, il se heurte à un besoin d'affinage dans la qualité structurelle de l'offre, rarement possible sans concentration de cette dernière.
Le Plan Local d'Urbanisme, dans son projet peut accompagner un type d'offre d'habitat permettant de renouveler les effectifs. Il peut en outre prévoir le développement ou le renforcement de certains sites prioritaires et des lieux d'habitat autour pour éviter aussi la fuite vers les écoles proches des lieux d'emplois des parents. Ainsi, à l'instar de nombreux territoires, le projet va devoir opter entre une politique d'affinage ou une politique de proximité.

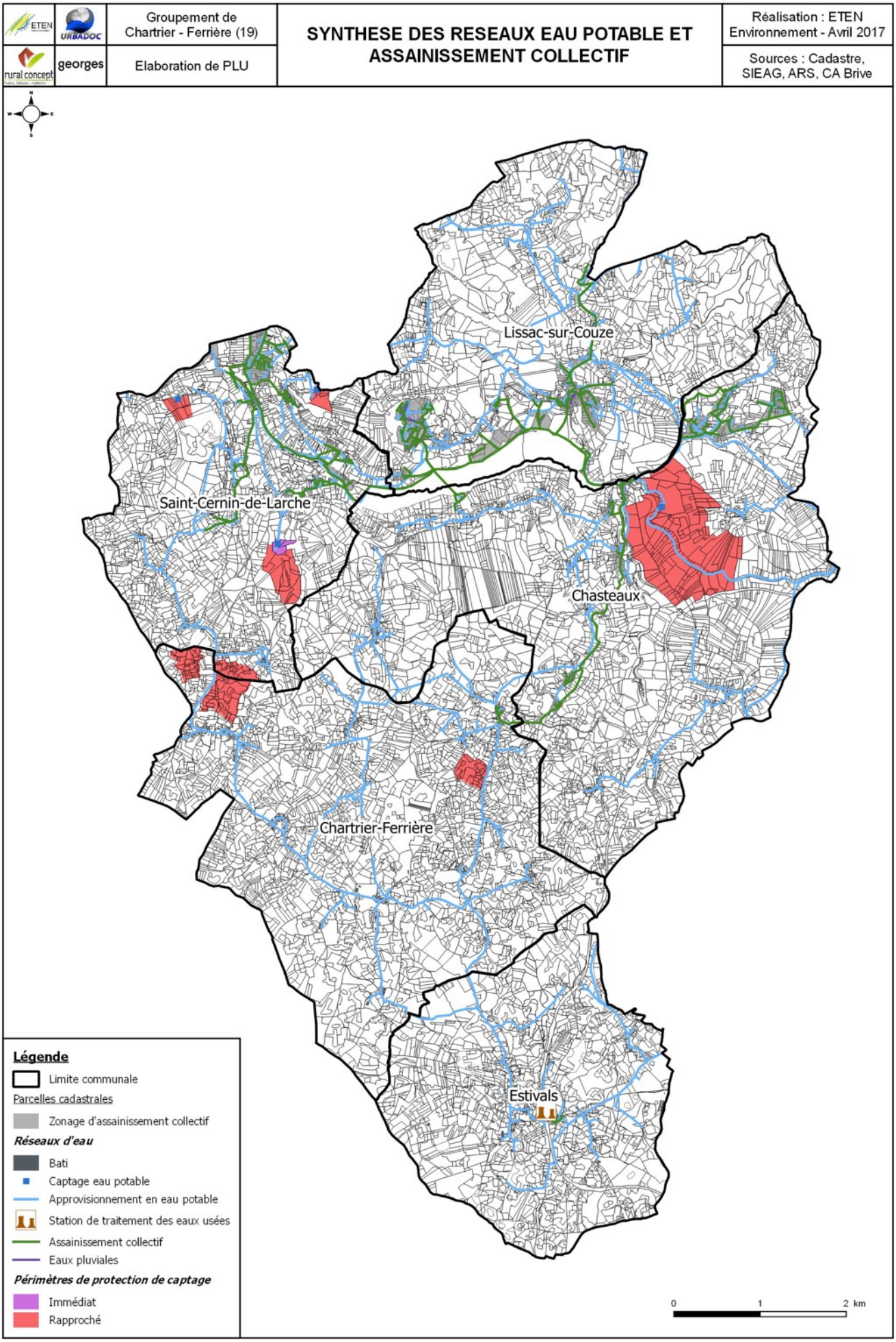
4.2 Une offre médicale bien présente

En France, il existe en moyenne une pharmacie pour 2400 à 2800 habitants. Le territoire intercommunal semble alors bien pourvu puisqu'il compte 48 pharmacies pour 106 000 habitants, soit 1 pour 2200 habitants. Cependant, sur les 48 pharmacies de l'intercommunalité 26 sont à Brive. Cette concentration peut être problématique sur les communes les plus éloignées de Brive. Les habitants du groupement ont la possibilité de se rendre à Brive ou sur les autres pôles de proximité, on trouve par exemple 3 pharmacies à Terrasson-Lavilledieu et Souillac, et une à Cressensac.
Problématique majeure de la politique de développement territoriale des milieux ruraux, l'accès aux services de médecines générales est aussi une problématique majeure à l'échelon national. L'incitation à une meilleure répartition des médecins est une volonté de la politique nationale pour lutter contre les déserts médicaux. Mais qu'est-ce donc un désert médical ? Un désert médical correspond à une zone où la densité de médecins par rapport à la population est de 30% inférieure à la moyenne nationale.
Avec 110 médecins généralistes au niveau intercommunal, soit un pour 963 habitants, la situation globale du territoire est très satisfaisante puisque la moyenne nationale est d'un médecin pour 1200 habitants. De même, pour les médecins généralistes, si 64 médecins exercent à Brive, on en trouvera dans chaque pôle de proximité, mais également dans des plus petites communes alentours comme Noailles, Nespouls ou Cressensac.
Aucune pharmacie ni médecin n'est recensé sur le territoire mais chaque habitant pourra avoir accès à une pharmacie en moins de 20 minutes et à un médecin en 10 minutes de voiture. Si la situation actuelle est plutôt satisfaisante, il demeure que l'avenir et le remplacement des actifs en place doivent être réfléchis dès aujourd'hui. Le territoire pose la question de la superficie couverte par chaque médecin et au final des temps d'accès qui peuvent être importants tant pour les patients qui perdent en qualité de services que pour les praticiens qui alors perdent en rentabilité. La politique d'urbanisme peut répondre à ce fait. Mais aussi initier des politiques favorisant la pratique de la médecine en milieu rural.
L'atout du territoire est encore la proximité de Brive-la-Gaillarde qui propose des services médicaux spécialisés qui généralement, en milieu rural, sont très éloignés. Sur les communes de Terrasson-Lavilledieu et de Souillac sont toutefois également présents des ambulanciers, des EHPAD et autres services médicaux spécialisés.

5. L'équipement structurant, un enjeu prioritaire

Répondre à tout projet de développement urbain ne peut se faire sans prévoir concomitamment le développement des équipements structurants qui en sont un préalable obligatoire. Desserte en eau potable, capacité des réseaux d'assainissement, desserte électrique, défense incendie, les réseaux ne font pas un projet urbain mais ils y participent fortement. De même que la desserte en réseau Internet devenue aujourd'hui un préalable obligatoire.

Carte 30 : Synthèse des réseaux eau potable et assainissement collectif, ETEN Environnement, Avril 2017



5.1 La distribution de l'eau potable

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive exerce la compétence eau sur les communes du groupement. Quatre ressources sont présentes sur le territoire : la source de l'Adoux et les forages d'Entrecors et du Blagour.

Ces captages prélèvent respectivement dans les masses d'eau souterraine profondes « Calcaires des Causses du Quercy BV Corrèze-Vézère - FRFG040 » et « Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien - FRFG070 ».
En 2015, 1 217 387 m^3 d'eau ont été produits sur le secteur du COIROUX, dont font partie les 5 communes, d'après le « Rapport annuel du Président 2015 sur le prix et la qualité du service public de l'eau », CABB.
L'étendue du réseau permettant de couvrir une grande partie des territoires communaux, des atouts existent pour densifier le réseau existant, si la typologie et l'état des canalisations le permettent.
De plus, le territoire dispose d'un rendement de réseau de l'ordre de 72,8%, soit un bon rendement de réseau si l'on tient compte des seuils fixés par le décret 2012-97 du 27 janvier 2012. Un point de vigilance doit tout de même être apporté par rapport au rendement de réseau du territoire car c'est un rendement moyen. De fait, il n'assure pas que chacune de ces communes présente un bon rendement de réseau, selon les critères du décret.
Ainsi, la densification de l'urbanisation sur les secteurs existants, voire le renouvellement du réseau sur certains tronçons détériorés, permettraient l'amélioration du rendement par l'augmentation des consommations sur le même linéaire et donc la réduction des pertes sur le réseau.

5.2 L'assainissement[1]

La compétence assainissement est divisée elle aussi en deux catégories, l'assainissement collectif et non-collectif, tous deux gérés par la CABB.

Assainissement collectif

Quatre des cinq communes du groupement sont desservies par le réseau d'assainissement de Larche, tandis qu'Estivals dispose d'un système d'assainissement communal.
Le nombre d'abonnés raccordés à la station d'épuration de Larche/La Feuillade est de 1 631, soit 4 045 EH[2], répartis sur un linéaire de réseau d'environ 44 km. La station, construite en 1983, est de type « Lit Bactérien » et d'une capacité nominale de 4 200 EH, avec pour milieu récepteur la rivière Vézère. Un diagnostic de réseau réalisé en décembre 2010 a permis de mettre en évidence des apports d'eaux claires parasites importants ainsi qu'une station d'épuration obsolète. Ainsi, la CABB va engager un programme de travaux pour la réalisation du réseau de transfert des effluents vers la station d'épuration de Brive, afin de réduire l'impact des pollutions domestiques sur le milieu naturel. Un bassin tampon sera mis en place sur le site de l'ancienne station pour permettre de stocker la surcharge liée à la pluie dite mensuelle, contenant la majorité de la charge polluante. Le volume sera ensuite envoyé progressivement dans le réseau de transfert pour ne pas surcharger la station de Brive. Du fait de cette situation, le SCOT interdit avant 2020 tout nouveau raccordement à la station : aucune nouvelle construction ne pourra donc démarrer avant cette date au sein du zonage collectif de ces communes.
En ce qui concerne la station d'épuration d'Estivals, il s'agit de filtres plantés de 40 EH, datant de 2008, suivi d'une zone d'épandage avant rejet. D'après les derniers bilans SATESE, cette dernière présente des rejets conformes mais son entretien doit être amélioré.

Assainissement non collectif

Sur le reste du territoire, les habitations sont assainies de façon autonome. Le SPANC a déterminé le taux de conformité des équipements sur le territoire pour l'année 2015 : 78,7% des dispositifs non collectifs sont conformes. De plus, un Plan de Prévention du Risques sur Lissac-sur-Couze, St-Cernin de Larche et Chasteaux a été établi en 2010. En ce qui concerne les nouveaux dispositifs non collectifs, ils devront impérativement être drainés vers le milieu superficiel, exutoire naturel ou pied de talus par exemple.
Au vu de ce constat, il conviendra dans le cadre du PLU de tenir compte du type d'assainissement qui pourra être proposé, de l'éventuelle multiplication des rejets et de l'impact que cela peut avoir sur la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines (essentiellement celles proches du sol).

5.1 La défense incendie

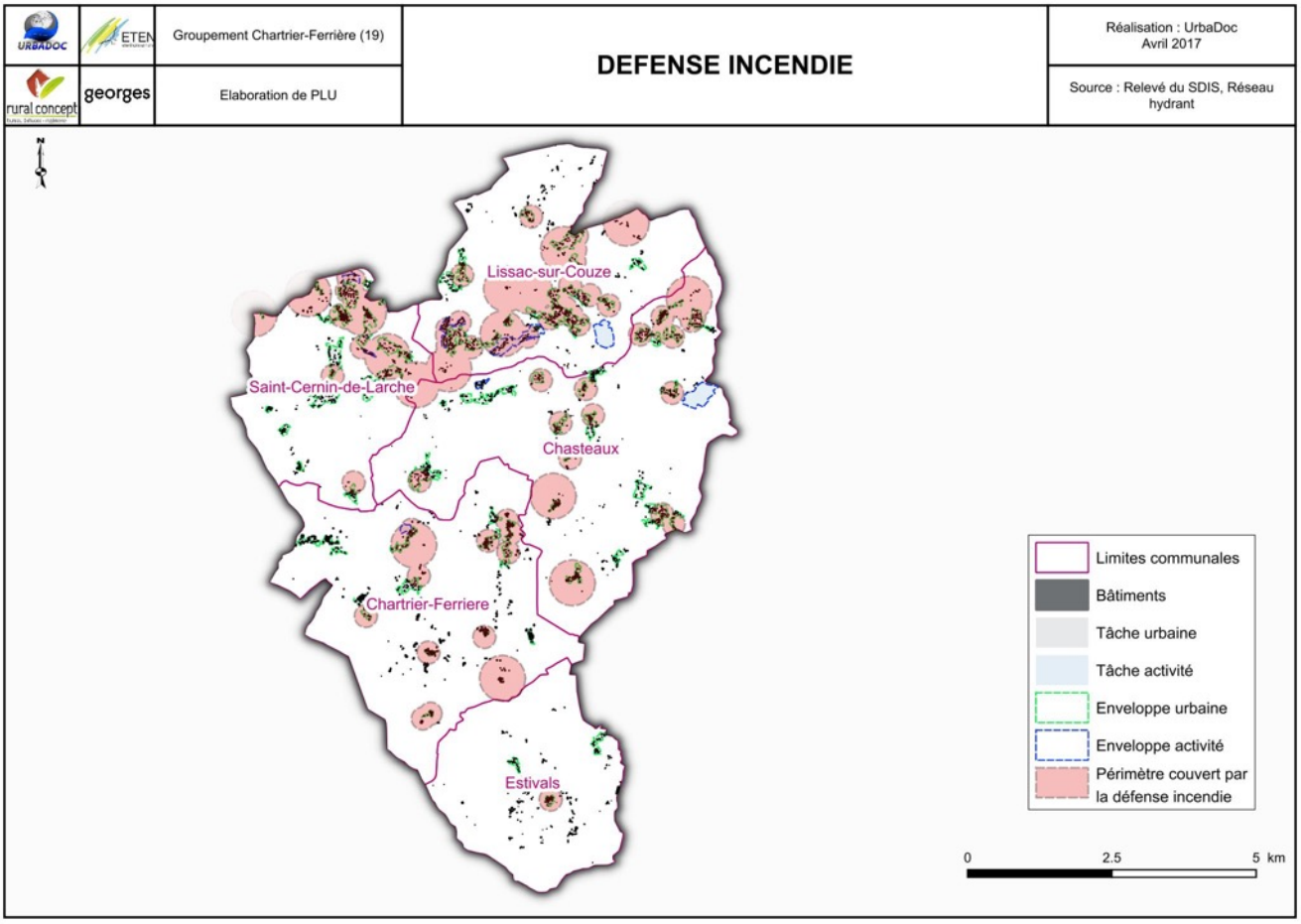
Sur les cinq communes, la couverture du réseau des hydrants assurant la défense incendie est très inégalement répartie. En effet, si certaines communes, telles que Lissac-sur-Couze, sont relativement bien couvertes (77% du bâti sur l'ensemble de la commune est situé à l'intérieur d'un périmètre couvert par un hydrant), d'autres, comme Estivals, le sont nettement moins (seulement 17% du bâti couvert). Entre ces deux extrêmes, Chasteaux et Saint-Cernin de Larche bénéficient de la

1 *Données 2014*

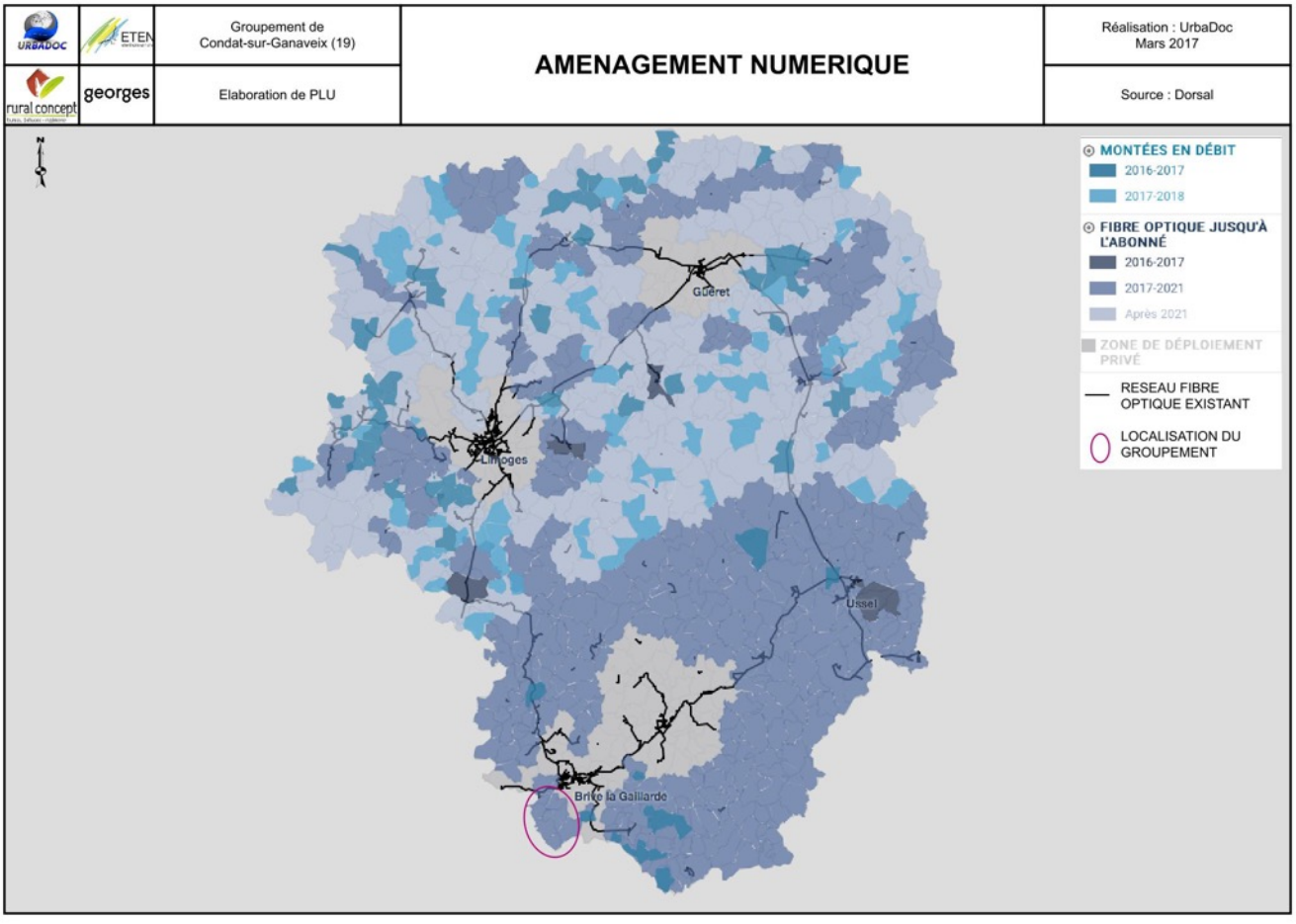
2 *Sur la base de 2,48 habitants par abonné*

TABLEAU DE BORD

Carte 31 : Couverture de la défense incendie ; relevés SDIS, réseaux hydrants, relevés terrain ; UrbaDoc 2017



Carte 32 : Carte de l'amené du réseau très haut débit et de la fibre ; Dorsal ; UrbaDoc 2017



protection incendie sur une zone couvrant plus de la moitié du bâti.Ce n'est pas le cas de la commune de Chartrier-Ferrière, dans laquelle seulement 45% du bâti est couvert.
Par ailleurs, ces statistiques sont très différentes si l'on s'en tient à la part des bâtiments couverts à l'intérieur du bourg de chaque commune, généralement plus densément peuplé. Sur ce point, la première observation à faire est que les bourgs des cinq communes sont tous couverts à plus de 85%, dont deux à 100%. De plus, les communes les moins bien couvertes sur l'ensemble de leur territoire ne sont pas nécessairement celles dont le bourg est le moins bien pourvu. Prenons ici l'exemple d'Estivals, commune très peu peuplée, dont l'intégralité des bâtiments du bourg est couverte par le seul hydrant présent sur la commune.
Enfin, ajoutons que la grande majorité des hydrants sont conformes, selon les observations du SDIS, c'est-à-dire qu'ils sont accessibles et qu'ils peuvent être ouverts. En effet, seulement quatre hydrants ont été déclarés non conformes ou n'ont pas été contrôlés car situés sur un terrain privé, sur un total de 77 sur l'ensemble du groupement. Cependant, il convient de nuancer cette dernière observation, puisque pour les communes de Chartrier-Ferrière, de Chasteaux et de Lissac-sur-Couze, les normes hydrauliques, à savoir le débit et la pression des hydrants, n'ont pas été mesurées. Or, la conformité d'un hydrant est en principe déterminée par ces mesures.

5.2 La desserte en électricité

A l'instar de la distribution de l'eau potable, l'ensemble des secteurs urbanisés est desservie par le réseau électrique. Cependant, toute opération d'aménagement doit se faire en parfaite collaboration avec la Fédération Départementale des Syndicats d'Electrification et des Communes de la Corrèze (F.D.S.E.C.C) afin de vérifier les possibilités des postes de transformation.

5.3 La desserte en réseau numérique[1]

Adopté en 2012, le SDAN Limousin fixe l'ambition des collectivités locales en matière d'aménagement numérique et de passage progressif au Très haut débit. Le territoire, à faible densité, est caractérisé par un important mitage et une topographie accidentée. Le déploiement de la fibre optique y est, en toute logique, plus long et plus onéreux que dans d'autres régions françaises. Mais l'objectif est d'atteindre à terme une couverture en fibre optique à domicile pour 100% du territoire.
D'ici 2021, première étape programmée du déploiement, 150 000 prises de fibres optiques seront construites par DORSAL et 25 000 lignes en cuivre montées en débit. De quoi couvrir 75 % des Limousins en fibre (initiative privée incluse), et garantir un débit minimum de 5 MBits/sec pour 100 % du territoire.
À terme, le SDAN prévoit une couverture fibre optique pour 100 % du territoire limousin. Sur les 500 000 prises fibre optique nécessaires, plus de la moitié (280 000) seront construites par DORSAL, principalement dans les secteurs ruraux (le reste par les opérateurs privés).
Les communes devraient donc bénéficier du Très Haut débit pour tous à partir de 2021, un atout non négligeable pour son développement. A noter que le territoire est actuellement quasi exempt de zones blanches.
Cette situation très favorable est essentielle en termes de transport. Lorsque le transport de l'information est facilité, l'action économique et sociale dépend moins du transport et du déplacement des hommes. Et les besoins en mobilité sont moins conséquents.
Concernant le réseau mobile, le territoire est desservi par la 3G et la 4G lorsqu'on se rapproche de Brive-la-Gaillarde.

6. Rassembler et concentrer pour mieux gérer ?

La dispersion de l'habitat est l'ennemi des finances publiques. Que l'on analyse la distribution de réseaux matériels comme l'eau ou l'assainissement ou immatériels comme la téléphonie mobile, dès qu'il y a dispersion de l'habitat ou faiblesse de sa concentration, les problèmes demeurent. Les linéaires couteux du réseau d'eau, le raccordement impossible des zones trop faiblement bâties à un réseau de collecte et de traitement collectif des effluents ou encore l'impossibilité d'accès au haut débit Internet sont autant d'exemples qui prônent en faveur de la concentration des habitants. L'exemple du déploiement du très haut débit est un parfait exemple. A l'heure de la concurrence, l'opérateur historique se concentre pour le déploiement sur les zones les plus rentables, là où jadis les marges accumulées dans ces secteurs lui permettaient d'investir dans d'autres moins rentables. Aujourd'hui, c'est à la collectivité de prendre le relais car l'opérateur historique est désormais soumis à des obligations de résultats et de performances. La carte de desserte Orange par la 3G et 4G est aussi assez édifiante. Les zones les moins bien desservies sont les moins peuplées d'une part, et plus on est loin d'un centre urbanisé, moins on bénéficie d'un réseau efficace. Dans ce contexte, l'aménagement du territoire et la gestion économe de l'espace redeviennent des priorités, et pas seulement dans un objectif d'économie de place.

1 D'après le site DORSAL.FR

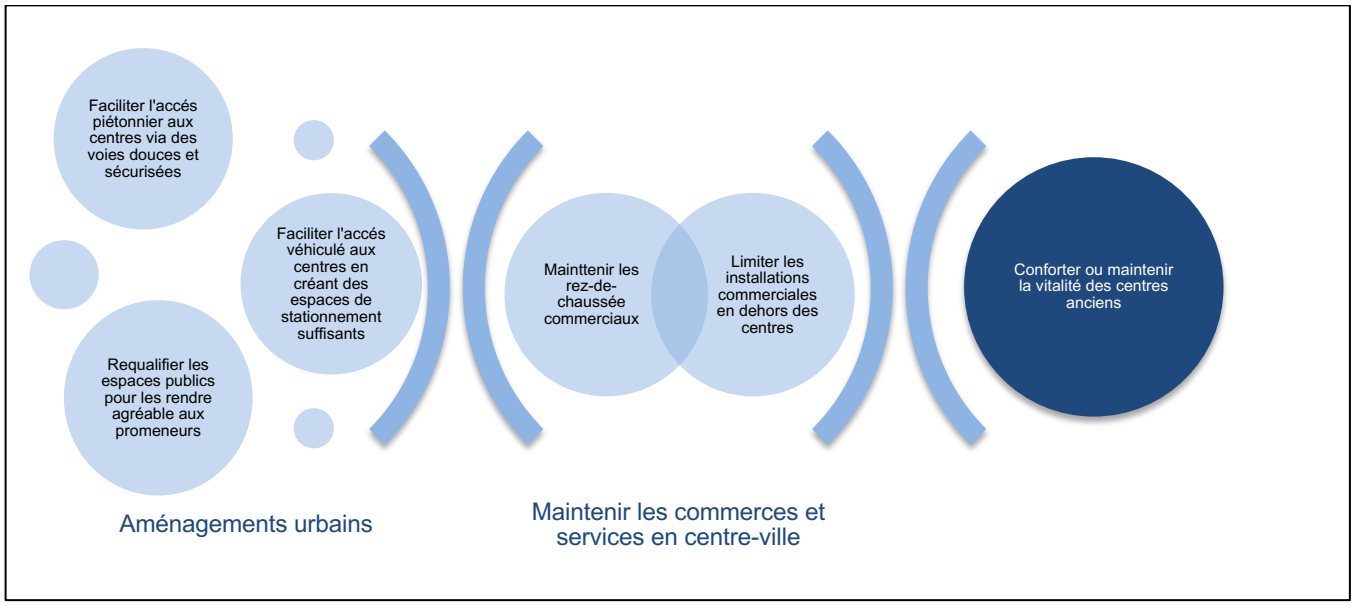
ANNEXES

Tableau 5 : Gammes d'équipements ; INSEE ; UrbaDoc

Gamme de proximité		Gamme intermédiaire		Gamme supérieure	
Banque, Caisse d'Epargne	Electricien	Police, gendarmerie	Ecole de conduite	Pôle emploi : réseau de proximité	Agence de travail temporaire
Plombier, couvreur, chauffagiste	Entreprise générale du bâtiment	Centre de finances publiques	Vétérinaire	Location d'automobiles et d'utilitaires légers	
Réparation automobile et de matériel agricole	Coiffure	Contrôle technique automobile	Blanchisserie, teinturerie	Hypermarché	Magasin de revêtements murs et sols
Maçon	Restaurant	Pompes funèbres		Produits surgelés	Poissonnerie
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Agence immobilière	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)
Menuisier, charpentier, serrurier	Soins de beauté	Librairie, papeterie, journaux	Supermarché	Lycée d'enseignement professionnel	
Plâtrier, peintre		Magasin de vêtements	Parfumerie	Urgences	Spécialiste en ophtalmologie
Epicerie, supérette	Boucherie, charcuterie	Magasin d'équipements du foyer	Horlogerie, bijouterie	Etablissement de santé de moyen séjour	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Boulangerie	Fleuriste	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Magasin d'optique	Etablissement de santé de long séjour	Spécialiste en pédiatrie
Ecole maternelle	Ecole élémentaire	Magasin de chaussures	Station service	Etablissement psychiatrique	Adultes handicapés : services
Médecin omnipraticien	Infirmier	Magasin de meubles		Dialyse	Orthoptiste
Chirurgien dentiste	Pharmacie	Collège		Maternité	Audio prothésiste
Masseur kinésithérapeute		Personnes âgées : soins à domicile	Personnes âgées : hébergement	Structures psychiatriques en ambulatoire	Enfants handicapés : hébergement
Taxi		Orthophoniste	Sage-femme	Centre de santé	Psychomotricien
Boulodrome	Salle de sport spécialisée	Pédicure, podologue	Personnes âgées : services d'aide	Etablissement de santé de court séjour	Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
Tennis	Terrain de grands jeux	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Garde d'enfant d'âge préscolaire	Spécialiste en cardiologie	Adultes handicapés : hébergement
Salle ou terrain multisports		Ambulance		Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
		Gare		Spécialiste en gynécologie	Travail protégé
		Bassin de natation	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	Aide sociale à l'enfance : hébergement
		Athlétisme		Spécialiste en psychiatrie	
				Théâtre	Musée
				Cinéma	

Service au particulier	Commerce	Enseignement	Santé	Transports, déplacements	Sport, loisir et culture

Illustration 13 : Les outils du PLU pour permettre l'installation des commerces et services en centre ; UrbaDoc 2017



7. Comprendre le diagnostic en une page

Un pôle d'équipements majeurs très accessible

Brive la Gaillarde est la ville la mieux équipée du département. Les équipements, commerces et services de la gamme de proximité comme de gamme supérieure sont représentés en quantité et en qualité. Du fait de la proximité, les habitants bénéficient de ces équipements, y compris les équipements de la gamme supérieure, comme les spécialités médicales, l'enseignement supérieur ou les hypermarchés.
L'atout majeur des communes reste encore la proximité de Brive-la-Gaillarde qui permet à chacun d'accéder à ces équipements en moins de 20 minutes.

Des communes insuffisamment équipées

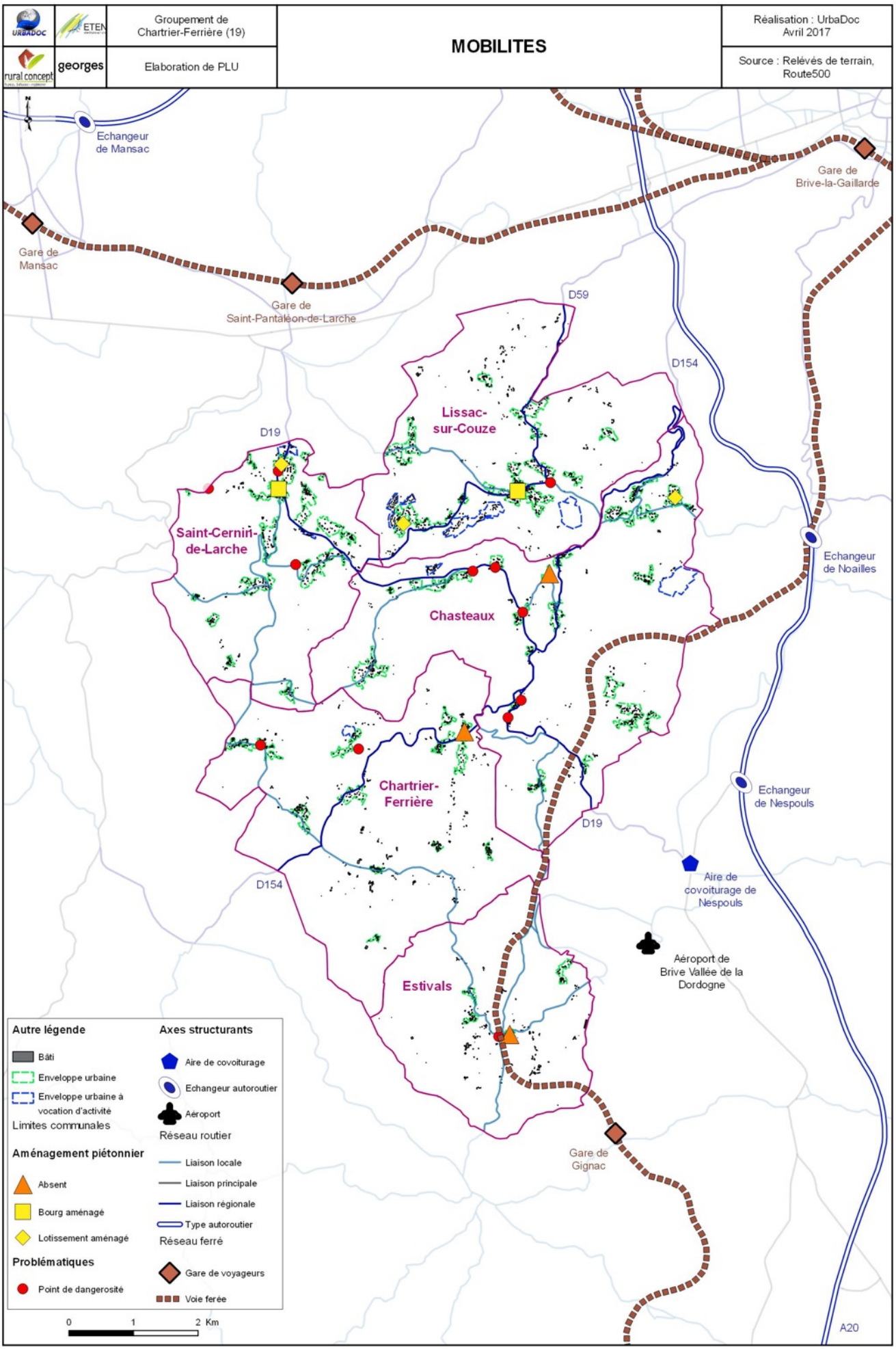
Concernant la plupart des équipements de la gamme intermédiaire et supérieure, il paraît normal de se déplacer pour y accéder. Cependant, pour la plupart des équipements de la gamme de proximité, les personnes sont souvent moins disposées à utiliser la voiture pour parcourir plusieurs kilomètres. Les communes se sont organisées pour préserver l'offre scolaire, mais l'offre en commerces et services est faible voire inexistante pour l'ensemble des communes du groupement. Lissac-sur-Couze possède un restaurant, Saint-Cernin-de-Larche une épicerie qui s'est récemment diversifié en café.
La proximité de Brive est donc très intéressante en ce qui concerne l'accès à l'offre en équipements, mais est un frein au développement et au maintien de l'offre de proximité sur place, alors qu'il s'agit d'un des principaux atouts à l'installation des ménages sur une commune et en centre-bourg. Il paraît nécessaire de conforter l'offre en équipements, commerces et services pour que ces communes de première couronne de l'agglomération ne deviennent pas des banlieues dortoirs mais bien des lieux de vie.

Penser un urbanisme qui permette une meilleure gestion des réseaux

La présence des principaux réseaux permet d'apprécier la constructibilité des parcelles. L'urbanisation doit se faire au regard de la capacité actuelle ou future des réseaux d'eau et d'électricité. Les réseaux d'eau et d'électricité desservent les secteurs habités des communes, mais ce sont les gestionnaires de réseaux qui pourront dire s'ils sont en capacité suffisante pour les secteurs d'urbanisation future. Pour les réseaux de défense incendie et d'assainissement, de la même manière, les gestionnaires devront se prononcer sur la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions. Le territoire est bien desservi pour la téléphonie et internet, mais le programme de développement de la fibre devrait venir améliorer l'offre internet du territoire. La fibre pour tous, ambition du SDAN, doit être effective dans les prochaines années. Cette ambition est forte et peut jouer un rôle majeur dans la structuration de l'économie et sur la pression foncière des communes.
La concentration de l'habitat permet une meilleure gestion de l'ensemble des réseaux, le projet devra donc en tenir compte et prévoir les possibilités d'extension de ceux-ci..

TABLEAU DE BORD

Carte 33 : Les mobilités à l'échelle du groupement ; Relevés terrain, route500 ; UrbaDoc 2017



MOBILITES

Les réseaux de transports, qu'ils servent aux hommes, aux marchandises ou à l'information sont toujours à appréhender sous deux angles, celui de la liaison avec les territoires externes d'une part, et celui qui permet de juger de leur efficience dans la pratique interne et qui donc le plus souvent concerne le quotidien des habitants.

L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme préconise une répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services […], ainsi qu'une diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. Ces objectifs sont liés, une redistribution des fonctions urbaines entrainera un besoin décroissant en mobilité et donc un changement dans les pratiques de déplacements où les mobilités douces sont privilégiées. Toutefois, pour qu'un changement des modes de déplacements s'opère, une meilleure optimisation des réseaux de transports est nécessaire.

1. Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire

Le territoire des cinq communes du groupement est bordé à l'Est par l'A20 et au Nord par l'A89. Ces deux axes autoroutiers et leur croisement à Brive permettent une bonne accessibilité externe du territoire et inversement. De plus trois communes du groupement sont traversées par la voie ferrée.

1.1 Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20 et de l'A89

L'autoroute A20 reliant Paris à Toulouse borde les communes à l'Est tandis que l'A89 reliant Bordeaux à Lyon borde les communes du groupement au Nord. Deux échangeurs de l'A20 se situent à proximité sur les communes de Nespouls et Noailles. Tandis qu'un échangeur de l'A89 se situe sur la commune de Mansac, à 11 minutes de Saint-Cernin de Larche. La proximité de ces deux axes autoroutiers est un véritable atout pour les communes. L'A20 est très utilisée depuis les communes les plus au sud pour rejoindre Brive, d'autant qu'elle est gratuite à partir de Gignac. Cependant ces deux autoroutes sont davantage empruntées pour les grands déplacements, notamment pour se rendre à Limoges, Cahors, Toulouse, Bordeaux, etc. L'accès au bassin d'emplois s'effectue principalement par le réseau viaire secondaire.

1.2 Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants

La présence de gares à proximité des communes du groupement participe à une meilleure connexion et ouverture du territoire mais également à son développement. En effet, les habitants d'Estivals peuvent se rendre à la gare de Gignac en 7 minutes. Dans ce laps de temps les habitants de Saint-Cernin de Larche peuvent se rendre à la gare de Saint-Pantaléon de Larche. Sans oublier la proximité avec la gare multimodale de Brive. Depuis Brive il est facile de rejoindre Limoges et plus largement Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, ...

1.3 Un maillage viaire qui dessert les différentes communes du groupement et reliant le pôle de Brive

De nombreuses routes départementales irriguent le territoire à l'échelle locale, notamment la RD n°154 au départ de Brive qui permet de desservir les communes de Lissac-sur-Couze dans un premier temps et plus largement les communes de Chasteaux en 25 minutes et Chartrier-Ferrière en 30 minutes. La RD n°59, également au départ de Brive, permet de rejoindre le centre-bourg de Lissac-sur-Couze en 20 minutes. Le territoire d'études est également traversé par la RD n° 19 qui permet de rejoindre Nespouls à Larche en passant par les communes de Chasteaux et de Saint-Cernin de Larche. Quant à la commune d'Estivals, elle est reliée aux autres communes du groupement par des liaisons locales. Toutefois, en distance-temps la commune d'Estivals est bien reliée à la fois au pôle de Brive (30 minutes) et au pôle de Souillac (25 minutes).

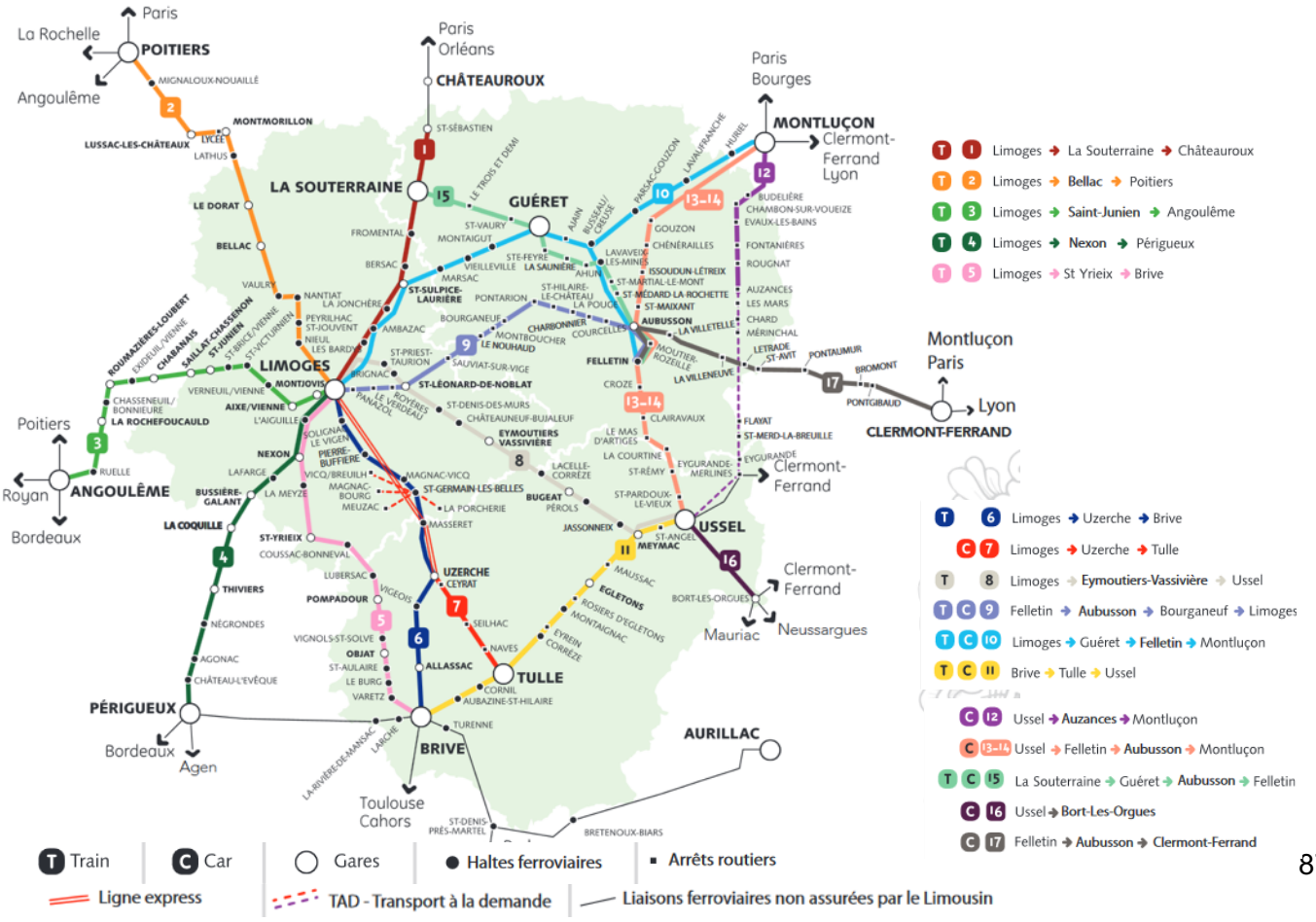
Les communes du groupement apparaissent bien reliées aux bassins de vie de rattachement qui sont Brive et Souillac.

2. L'aéroport de Brive – Vallée de la Dordogne

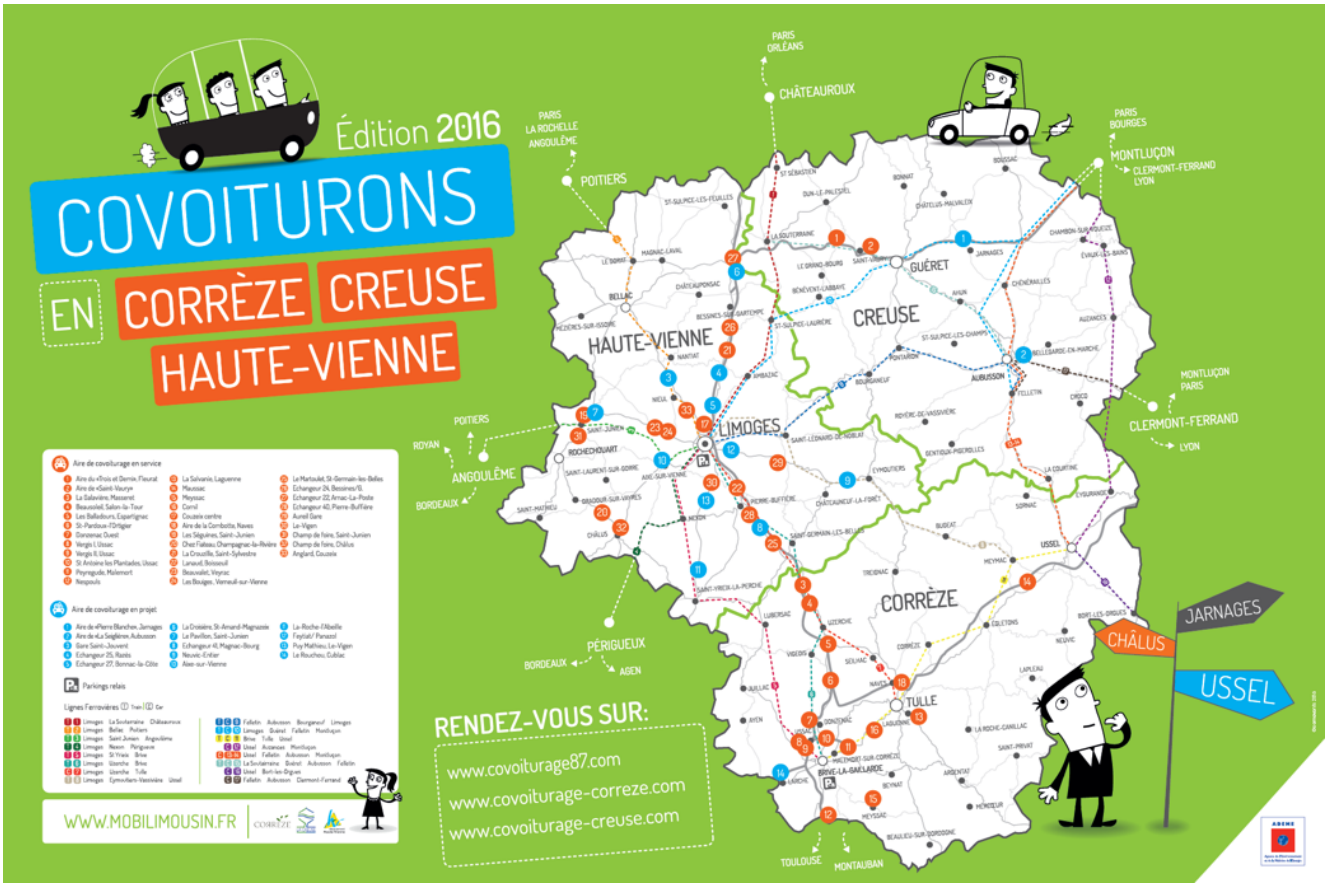
L'aéroport permet une ouverture du territoire à l'échelle nationale, voire européenne, puisque 3 vols par jours (en semaine) sont enregistrés à destination de Paris, deux vols par semaine sont enregistrés à destination de Lyon, Londres, 1 vols par semaine en direction d'Ajaccio durant la période estivale. On peut également rejoindre l'Italie, la Hongrie depuis l'aéroport. L'infrastructure située sur les communes de Nespouls et Cressensac participe notamment au développement économique et touristique du bassin de vie de Brive. Les communes du groupement y sont bien reliées, car les habitants du territoire d'études peuvent s'y rendre en 10-20 minutes selon la commune de départ.

TABLEAU DE BORD

Carte 34 : Les transports régionaux du Limousin ; Région Limousin ; SNCF ; 2015



Carte 35 : Carte des aires de covoiturage en service (orange) et en projet (bleu) sur trois départements corrézien ; Ademe ; 2016



3. Vers un changement des modes de déplacements ?

Dans la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de CO2 est un enjeu fort. Un des objectifs du SCOT Sud Corrèze est de développer des alternatives à l'automobile.

3.1 Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20

Le covoiturage est un symbole de l'évolution des usages personnels de la voiture. Les aires de covoiturage apportent de nouvelles solutions pertinentes tant dans l'urbain que dans des zones peu denses ou mal desservies par les transports en commun.
Le département Corrézien s'est engagé depuis 2008 à développer cette pratique à travers son plan départemental de covoiturage. Selon le Conseil Départemental de Corrèze, on comptabilise 18 aires de covoiturage en Corrèze en janvier 2017 avec une capacité totale de stationnements qui s'élève à 436 places. On retrouve deux aires de covoiturage, à proximité, sur les communes de Cublac et de Nespouls. Par la suite de nombreuses aires de covoiturage se situent le long de l'A20 et quelques-unes le long de l'A89. Autrement dit, des aires de covoiturage se situent à proximité des bassins d'emplois comme Brive, Tulle, Limoges. Il est donc important de continuer à développer les aires de covoiturage.

3.2 Un pôle d'échange multimodal à Brive

On retrouve un pôle multimodal à la gare de Brive. Ce pôle permet de réunir dans un espace physique les fonctionnalités qui assurent la complémentarité des modes routiers, ferroviaires et doux. Cet espace rend possible l'utilisation de plusieurs modes de transports sur un même trajet et participe à l'évolution des pratiques, des modes de déplacements. Toutefois, aucun réseau de bus ne dessert les cinq communes du groupement.

4. Les objectifs du SCOT et du PDU ?

Le SCOT Sud-Corrèze a pour objectif d'organiser autrement la mobilité en veillant à limiter l'étalement urbain.
Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Brive énumère 5 grands objectifs :
- Améliorer le cadre de vie et l'accessibilité pour tous ;
- Maîtriser les flux automobiles ;
- Développer une offre attractive pour les modes alternatifs et favoriser les pratiques d'intermodalité ;
- Améliorer la sécurité des déplacements ;
- Améliorer la gestion de l'interface urbanisme / déplacements.

5. Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ?

Les déplacements à pied et à vélo sont stratégiques pour le développement d'un territoire car ils représentent un potentiel important de report modal pour les déplacements courts. Selon l'Ademe « 1 trajet en voiture sur 2 est inférieur à 3 kilomètres. Faire 500 mètres à pieds prend 8 minutes, évite la recherche de place de stationnement et les problèmes de surconsommation et de pollution liés au démarrage. Pour parcourir jusqu'à 5 kilomètres, le vélo est le mode de transport le plus rapide ».

5.1 Deux bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers …

Deux communes sur cinq présentent des bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers. Il serait opportun d'accroître ou de créer des liaisons douces sur les communes du groupement. Principalement pour relier les lotissements, du Perrier à Lissac-sur-Couze et de Lescurade à Saint-Cernin de Larche, ou les extensions urbaines au bourg, pour relier les centres-bourgs de Saint-Cernin de Larche et Lissac-sur-Couze au Lac du Causse, mais encore pour relier le centre-bourg de Saint-Cernin de Larche à Larche.

5.2 …et quelques points de fragilités

Quelques zones de danger potentiel existent, principalement des intersections dangereuses, dues soit à un manque de visibilité ou à une route très fréquentée, … Ces points de fragilité devront être pris en considération et une réflexion devra être menée afin d'envisager une sécurisation de ces intersections.

5.3 Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés

L'article L 151-4 du code de l'Urbanisme stipule qu' « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités » doit être établi dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.
Sur les cinq communes du groupement, 687 places de stationnements sont comptabilisées. Sur l'ensemble des communes, la capacité de stationnements apparaît satisfaisante.
Autre constat, le stationnement et aire de recharge pour les véhicules hybride n'existent pas pour l'heure, de même que du stationnement pour les vélos.

6. Comprendre le diagnostic en une page

Un territoire très accessible

Les communes sont bordées au nord par l'A89 reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand et à l'est par l'A20 reliant Paris à Toulouse. Ce positionnement fait du bassin de Brive un territoire carrefour, atout notamment pour son développement économique. La proximité de Brive offre aussi une bonne desserte en trains, et l'aéroport de Brive se trouve en périphérie sud du territoire, sur la commune de Nespouls, au niveau d'Estivals. Le territoire est donc particulièrement bien desservi et relié aux grandes agglomérations, réel atout pour son développement.

La nécessaire utilisation de la voiture

La carence en commerces et services de proximité sur place rend les mobilités véhiculées quotidiennes obligatoires pour les habitants des communes. Les communes se trouvent à la fois très proches des équipements, les trois communes les plus au nord sont à moins de 10 kilomètres de l'entrée de Brive, pour autant, les déplacements pour s'y rendre se font exclusivement en voiture. Saint-Cernin-de-Larche ne se trouve par exemple qu'à 2,5 kilomètres de Larche où se trouvent des équipements de proximité. Pour d'autres communes, par exemple Chartrier-Ferrière et Chasteaux, la topographie incite fortement à l'utilisation de la voiture.
L'utilisation de la voiture induit un besoin en stationnement. Il sera nécessaire d'aménager des espaces de stationnement sécurisés sur plusieurs communes.
En tant que communes rurales, le mode de déplacement privilégié est inévitablement et pour encore longtemps la voiture. Cependant, d'autres possibilités peuvent être pensées pour diversifier les mobilités.

Peu d'alternatives proposées aujourd'hui

Si le recours systématique à la voiture est une réalité, c'est aussi que les habitants n'ont 'autre choix que de l'utiliser. Les transports en commun ne sont pas développés, et les modes doux sont trop peu souvent sécurisés. Des aménagements pour une augmentation de l'utilisation des modes doux est nécessaire, d'autant plus que l'ampleur du tourisme vert autour du lac est un atout considérable pour inciter à ces bonnes pratiques.
Aucune aire de covoiturage n'est présente sur les communes, elles sont principalement aménagées aux abords des autoroutes, ainsi on en trouve une à l'échangeur autoroutier de Nespouls. Le transport à la demande reste à développer pour devenir un véritable moyen de locomotion, notamment pour les populations captives. Ce service est nécessaire pour préserver une mixité sociale et générationnelle au sein des territoires ruraux.
Aucune borne de recharge de véhicules électriques n'est recensée sur les communes. Ce type d'équipement est aussi concentré sur la ville centre de Brive ou aux abords des axes majeurs de communication.
Les transports alternatifs à la voiture, pour ces communes périphériques et qui sont amenées à se développer, doivent être pensés, afin que les ménages aient la possibilité de choisir leur mode de déplacement.

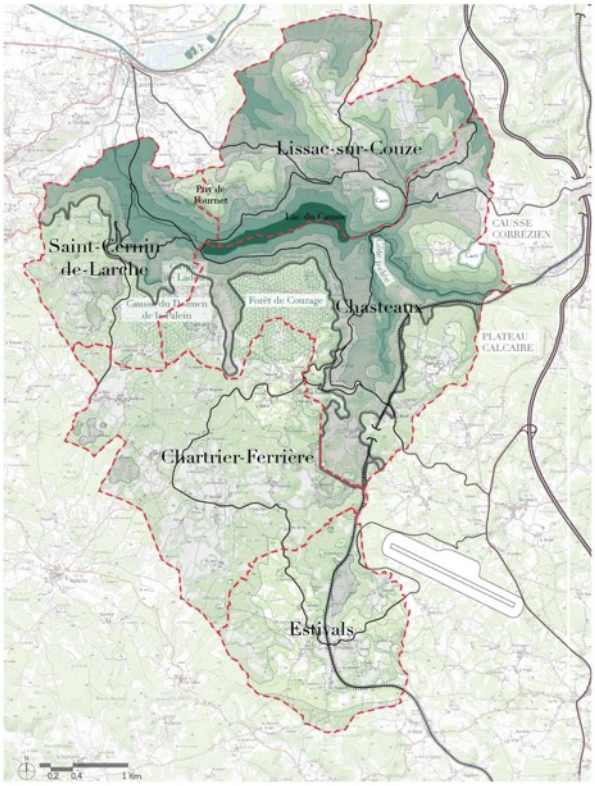
CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU DE BORD

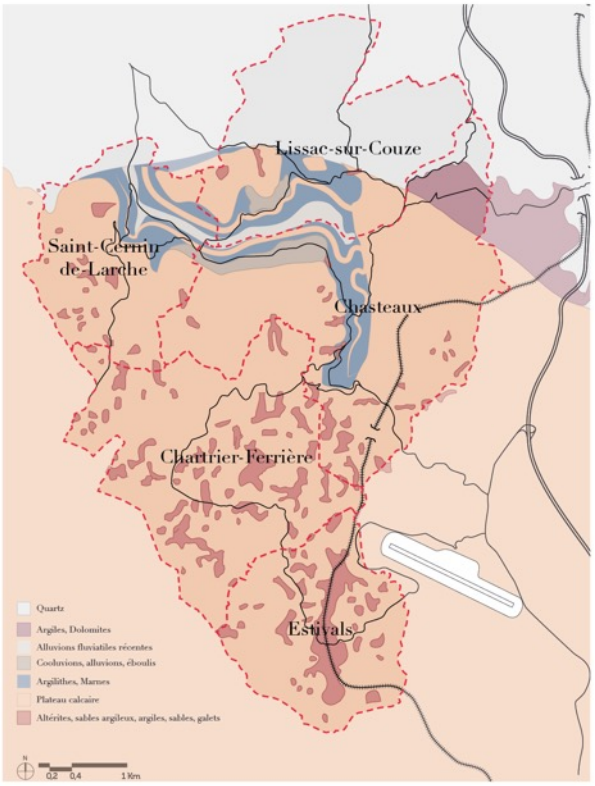


CHARTRIER-FERRIÈRE
PAYSAGES

STRUCTURE PAYSAGÈRE



GÉOLOGIE





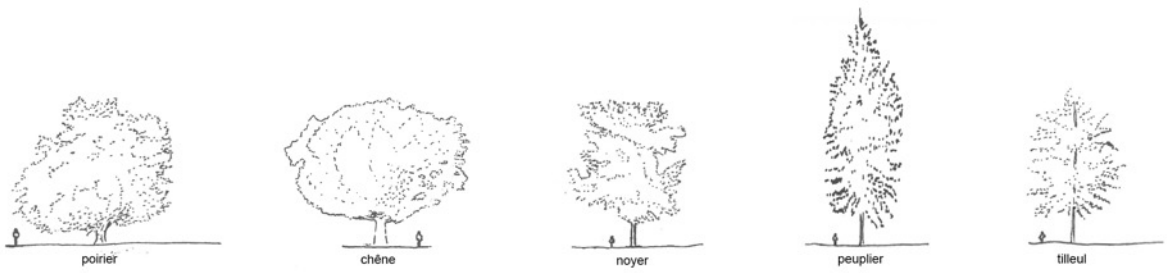
Le paysage de contact *dolines sur le plateau*



Le paysage de représentation *base nautique*



Le paysage de circulation *départementale et voie ferrée*



Les essences d'arbres

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Du pays au paysage

La notion de pays est une notion concrète, spatiale, physique d'un fragment de territoire. La morphologie plateau/vallée constitue un socle géographique sur lequel l'Homme, la faune et la flore cohabitent. Le pays représente donc une réalité physique existante, point de départ de potentielles interprétations et représentations.

Le pays se définit donc comme une entité naturelle déterminée de longue date par la tradition orale. En complément des territoires administratifs, qui n'offrent qu'une faible approche sensible au territoire, le pays est lié à la sensibilité historique des sites, par sa toponymie. Ainsi, le pays désigne un territoire rassemblé autour d'une géographie et d'une culture commune.

De l'observation du pays, naît le paysage.

La notion de pays est une notion concrète, spatiale, physique d'un fragment de territoire. La morphologie plateau/vallée constitue un socle géographique sur lequel l'Homme, la faune et la flore cohabitent. Le pays désigne donc une réalité physique existante, point de départ de potentielles interprétations et représentations.

La notion de paysage apparait au XV^{e} siècle, lorsque le pays est représenté au travers de peintures ; il devient paysage. Le paysage est donc une vision subjective d'une donnée territoriale objective. Une dimension émotionnelle et sensible se cache derrière chaque paysage. Le paysage est enfin une vision particulière d'un territoire qui est partagée par plusieurs personnes. Il est ainsi possible d'avoir un pays sans paysage si aucune image forte et partagée n'en est générée dans l'esprit commun.

1.1 Le pays : entre Dordogne et Corrèze, du Causse Corrézien au plateau calcaire

De la géologie aux paysages, un territoire en contrastes :

Le territoire est situé à l'extrémité sud de la Corrèze. D'un point de vue géologique, il se situe à la transition entre Massif central, issu de volcanisme actif - causse au relief karstique - et bassin d'Aquitaine formé par des sédimentations successives - plateau calcaire. Plus localement, le territoire est le point de rencontre seuil entre la Corrèze, la Dordogne et le Lot proche.

Le territoire s'articule suivant deux entités : au nord le Causse de Corrèze et au sud, le plateau calcaire.

Le Causse de Corrèze, au relief accidenté, typique du relief karstique 25 , marque les communes de St-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze et Chasteaux. Ce relief est né suite à l'effet d'érosion du glacier, dont la fonte a laissé le passage de la Couze. Le karst produit par la présence d'un glacier a donné naissance à des situations géomorphologiques 26 singulières : des situations en corniche 27 comme le cirque de Ladou, la forêt de Couzage ou encore la vallée sèche de la Couze qui coule dans les interstices souterrains du sous-sol calcaire.

La variation d'altitude sur de courtes distances témoigne de l'échelle remarquable de ce paysage : entre 250 et 100 mètres d'altitude, soit un dénivelé de près de 100 mètres parfois franchis en moins d'un kilomètre. La végétation présente se distingue de celle du plateau calcaire du fait de la richesse des sols amendés par l'érosion et de leur épaisseur : cultures, feuillus de grande envergure (peupliers, tilleuls) et fruitiers complètent la palette végétale des sols plus arides (noyers, chênes et noisetiers), présents sur les coteaux du plateau.

Au sud, les communes d'Estivals et Chartrier-Ferrière du plateau calcaire dominent le causse de Corrèze. Son relief régulier est marqué par l'alternance de plateaux 28 et de paysages semi-ouverts. Ces derniers sont constitués de petites dépressions formant des « cuvettes » fertiles de 50 mètres à 200 mètres de diamètre : ce sont les dolines29. Situé entre 250 et 300 mètres d'altitude ; soit concerné par un dénivelé de 50m, continuellement repris et reperdu au gré des dolines ; ce paysage est d'une autre échelle que celui du causse : les éléments de petit patrimoine tels que les murets de pierres, chemin creux 30 , lavoirs, fours à pain etc. ... occupent une place plus importante que sur le nord du territoire.

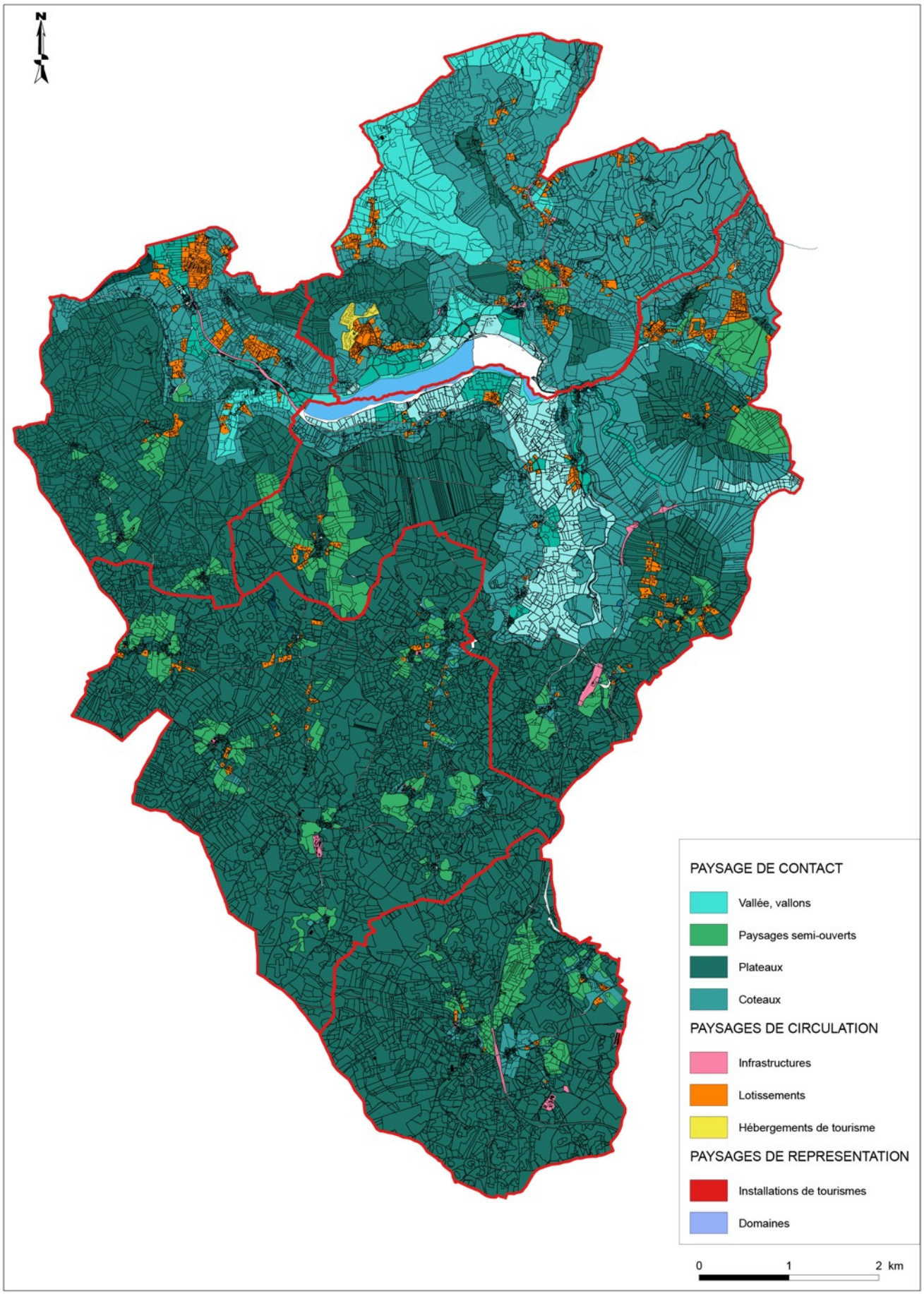
La végétation est basse du fait de la faible épaisseur de sol fertile : de petits chênes et peu de cultures sur les plateaux. Les paysages semi-ouverts concentrent, eux, des microclimats et une terre particulière favorables à la culture.

Sur les hauteurs du plateau, les situations de belvédère 31 sont mises à profit dans l'implantation des bourgs historiques.

TABLEAU DE BORD

Carte 36 : Structure paysagère ; relevés terrain ; Atelier Georges

URBADOC / adasea	ETEN / atelier georges	Groupement de Chartrier-Ferrière (19)	**Structure paysagère**	Réalisation : atelier Georges Février 2017
		Elaboration de PLU		Source : enquête de terrain



2. Les trois paysages : contact, représentation et circulation

Notre lecture du territoire fait apparaître trois paysages : le paysage de contact, le paysage de représentation et le paysage de circulation.

3. Paysages de contact :

Ce paysage établit une synergie forte entre l'établissement humain et son milieu naturel. Par exemple, un village au bâti ancien mitoyen, dont les matériaux de construction sont issus des matières premières minérales locales ou dont le tracé sinueux des voies épouse la géographie de vallée, plateau ou coteau présente un cadre de vie générant une très grande qualité d'habiter. Une très grande qualité d'habiter est ainsi générée : vallées, vallons, coteaux, plateaux, paysages semi-ouverts, lignes de crête.

3.1 Préserver les spécificités des vallées et vallons

Les vallées et vallons[32], creusés par l'eau, aux sols naturellement riches, présentent un milieu naturel très spécifique : la ripisylve [33] . Indispensable au maintien des berges, se développe au contact des cours d'eau. Elle est souvent prolongée par le bocage[34] : réseaux de haies qui délimitent les parcelles agricoles, véritables supports de biodiversité.

Les enjeux d'aménagement vont consister à minimiser l'emprise au sol pour préserver les milieux riches en biodiversité. Les nouvelles constructions devront être implantées dans une logique de continuité par rapport aux implantations historiques : le long ou perpendiculairement à l'axe des cours d'eau.

3.2 Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente

Les coteaux [35] marquent une transition topographique entre vallée et plateau. Implantés sur des éboulis calcaires, les coteaux sont marqués soit par de forts dénivelés (très boisés), soit par un système de terrasses[36]. Sur certains s'implantent un bourg ou un hameau ancrés par des murs de soutènements. [37] Sur d'autres, pentus et peu fertiles donc peu propices à la culture des sols, exploitent des pâturages. Soigner l'inscription dans la pente. Implanter les nouvelles constructions le long ou perpendiculairement à la pente. Privilégier le recours aux murets de soutènement plutôt qu'à des travaux lourds de terrassements.

3.3 Les plateaux : Conserver les points de vues

Les plateaux constituent le socle calcaire originel du territoire. Issus de la dégradation successive par l'érosion constante de cette roche friable, favorable à la fertilité aux sols, ils se retrouvent en position de belvédère lorsque leur contexte proche a été lourdement creusé pour donner naissance aux vallées. Cette implantation leur confère des qualités de vues panoramiques remarquables qu'il faudra préserver. Maintenir le passage de vues depuis les espaces publics avec une ou des constructions nouvelles éventuelles.

3.4 Les paysages semi-ouverts de dolines des plateaux

Ils sont issus de l'érosion superficielle du sol ou de l'effondrement de couches de sous-sols proches de la surface. Ces milieux en creux ont un sol riche propice aux cultures. Au cœur de ses légères dépressions de relief, on trouve des altérites ou sables argileux, qui donnent cette couleur rouge si particulière à l'appareillage des murs en pierres environnant. Généralement cultivés, ces « paradis » [38] naturels sont souvent entourés de boisements, si bien qu'ils proposent une ouverture visuelle relative vers un horizon proche. Préserver l'ouverture de ces espaces, qui est fondatrice de la qualité du cadre de vie

3.5 Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités

Les lignes de crête [39]marquent la séparation des deux bassins versants. Position dominante privilégiée dans l'implantation d'axes de passage et de bourgs, au croisement de plusieurs lignes de force d'un paysage. Marquer l'alignement avec la ligne de crête et l'ouverture paysagère vers le lointain.

4. Paysages de représentation :

Ce paysage est issu d'une mise en scène du milieu naturel par l'Homme de manière signifiante. La géographie y est en générale arraisonnée, magnifiée pour produire chez le spectateur un sentiment d'émerveillement. Issu de l'époque classique, cette métaphore théâtrale d'ordonnancement de la nature a donné naissance aux grands domaines (agricoles, résidentiels, religieux, militaires, touristiques…).

On y trouve des domaines agricoles, châteaux, manoirs, demeures, hébergements touristiques, bases de loisir.

TABLEAU DE BORD

Illustration 14 : De la géologie au paysage ; Atelier Georges 2017

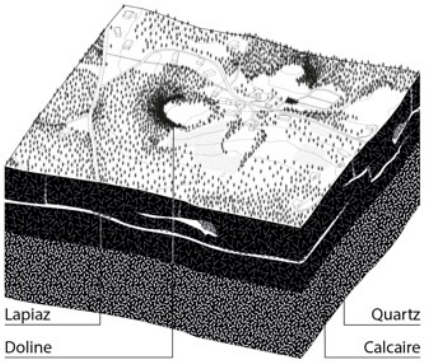


CHARTRIER-FERRIÈRE
PAYSAGES

DE LA GÉOLOGIE AU PAYSAGE

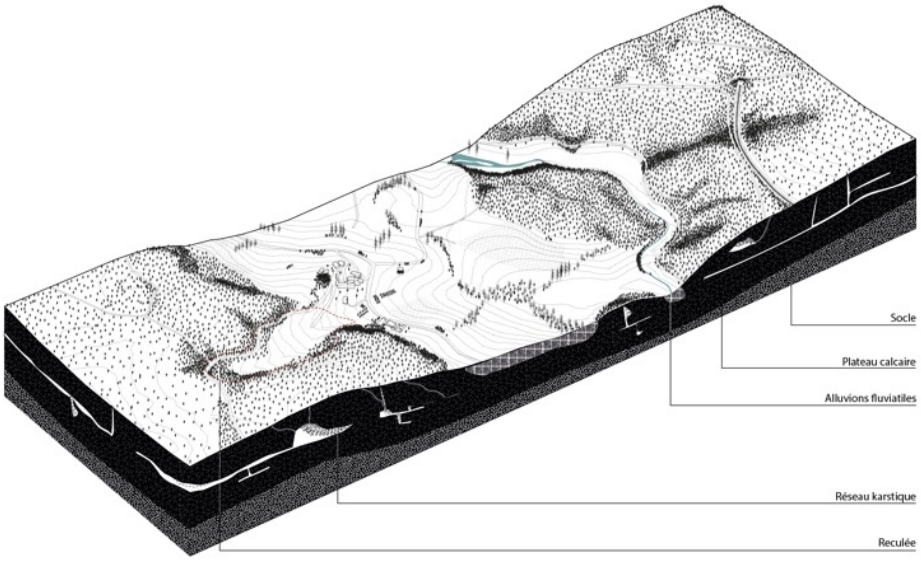
Le plateau calcaire et son réseau karstique

Sous des actions météoriques (pluies) le calcaire a été dissout et sont apparus des trous et fentes que sont les lapiaz. La dissolution du calcaire par les écoulements souterrains a provoqué des affaissements que l'on appelle les dolines.
Les dolines sont des dépressions issues de l'affaissement du sous-sol. La transformation chimique à l'oeuvre donne naissance à un sol argileux fertile, pâturé, cultivé et utilisé comme ressource. Historiquement les bâtis s'implantent sur la couche calcaire à leur contact afin de préserver les dolines.



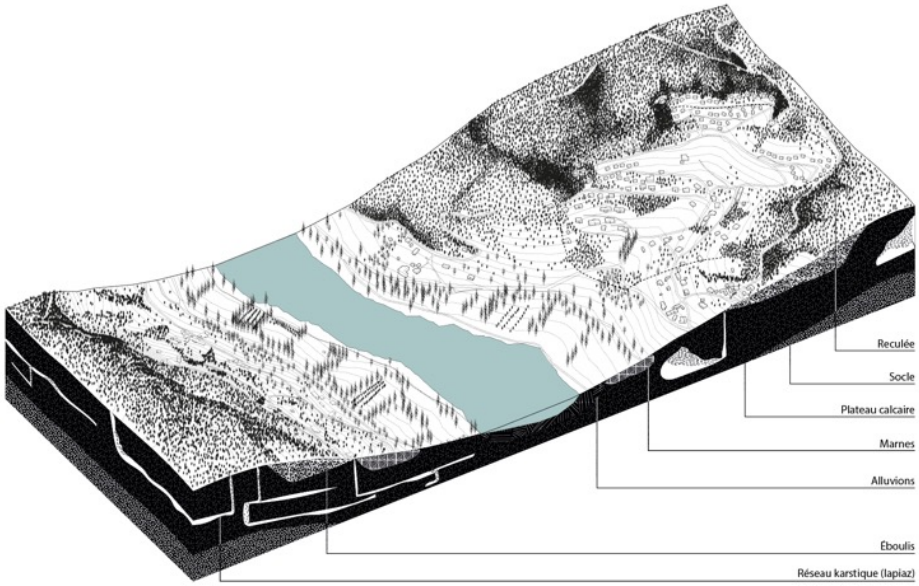
La vallée et ses alluvions

La vallée a été creusée par un glacier (période quaternaire), qui lors de sa fonte a laissé un dépôt important d'alluvions fluviatiles comblant le karst qui s'était produit.
La présence de ces alluvions en fond de vallée offre une bonne fertilité des sols pour une exploitation de cultures et pâturages. À la limite du plateau calcaire et de cette couche d'alluvions s'implantent les habitations. La végétation est marquée par cette différence de sol, le fond de vallée étant caractérisé par des hautes tiges, les coteaux par une végétation plus basse.



La vallée et son lac

Ici la glacation a eu un impact plus élevé en creusant plus profond et laissant ainsi se former un lac. Les reculées proviennent de l'effet d'érosion dû au phénomène eustatique (glacation).
Celles-ci offre une pente relativement douce, un ensoleillement et un sol plus propices à l'implantation de constructions. Les coteaux voient ainsi historiquement, s'implanter les hameaux «lacets». Les abords du lac dont les sols fertiles composés de dépôt d'alluvions, de marnes, sont propices aux cultures et pâturages et préservent les éléments de ripisilves et de bocages. Cependant suite au développement du tourisme ces berges se heurtent à un risque de discontinuité écologique.



4.1 Sites de tourisme

Le succès du lac du Causse et de ses activités de loisirs a vu le développement d'une offre d'hébergement saisonnière sur ses berges. Sur de larges emprises parcellaires, s'implante une forme d'habitat très diffuse. L'architecture des bungalows standardisée est implantée ici comme elle le serait utilisée ailleurs. La relation à la vallée est assez pauvre et on constate un effet de grignotage des terres cultivables très riches ou de forêts en lien avec les milieux de ripisylve. Ces installations faites de matériaux pauvres, thermiquement fragiles posent des questions de durabilité : Quel avenir pour ces constructions à moyen terme ?
Soutenir la cohérence globale de ces sites de tourisme, lier les zones de résidence aux lieux de loisirs par un réseau piéton valorisant la ripisylve qu'il longe. Marquer dans les nouvelles constructions un jeu d'alignement avec le lac, élément emblématique du causse corrézien. Mettre en place des architectures temporaires valorisant des filières de ressources locales et des implantations prolongeant les logiques historiques.

4.2 Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse

Depuis le milieu du XIXe siècle, de grands propriétaires ont voulu profiter des dispositions naturelles du territoire pour créer des parcs paysagers, mettant en scène les leurs demeures dans leur environnement naturel. Ces ensembles sont marqués par des alignements d'arbres remarquables, des axes de symétrie composant un parc d'agrément.
> enjeux/prescription : Marquer dans les nouveaux aménagements un jeu d'alignement avec les grands axes de composition des parcs, préserver les arbres remarquables.

5. Paysages de circulation :

Ce paysage est issu d'une transformation forte du milieu naturel par l'Homme, en général avec une perte de relation au contexte local. Le développement des infrastructures de transports (ferrées, viaires…) a généré des extensions urbaines dimensionnées aux mobilités dans la plupart des cas, motorisées individuelles et au mieux collectives. Ce nouveau rapport au socle géographique induit par les avancées techniques de notre société moderne conduit à deux situations : la mise en valeur de la géographie par la très grande qualité architecturale des ouvrages ou le déni de la géographie par le développement générique d'un réseau a-territorial. Les paysages de circulation se trouve généralement à proximité des viaducs, ponts, tunnels, lotissements, zones d'activités, agriculture industrielle.

6. Les paysages d'infrastructure : Entre liaison facilitée et fracture locale

Le passage de la voie ferrée reliant Brive à Souillac et plus largement Paris à Toulouse et ses contraintes techniques, a abouti à des modifications importantes du paysage : pour franchir un obstacle, une vallée, on a creusé des tunnels, construit des ponts, mis en place des terrassements ou encore asséché des marais (comme ceux d'Estivals).
Les infrastructures proches comme : l'aéroport de Brive – Vallée de la Dordogne, situé sur la commune de Nespouls, l'autoroute A20 « l'occitane » longeant le territoire à l'est, et la proximité de Brive exercent une pression indirecte sur ces territoires.

6.1 Les lotissements[40]

Les périodes récentes d'expansion urbaine et l'évolution des modes d'habiter ont vu se généraliser la forme urbaine de la maison individuelle. Organisés dans des opérations de lotissements ou regroupés le long d'axes par accumulation successives, ces ensembles partagent un réel manque d'intégration au contexte. Cependant, certains « bons exemples » proposent une alternative intéressante : implantés au cœur de futaies[41] de chênes préservées et dans un système de murets en pierre sèches marquant un système parcellaire préexistant, ces constructions récentes maintiennent l'identité de leur contexte d'implantation.

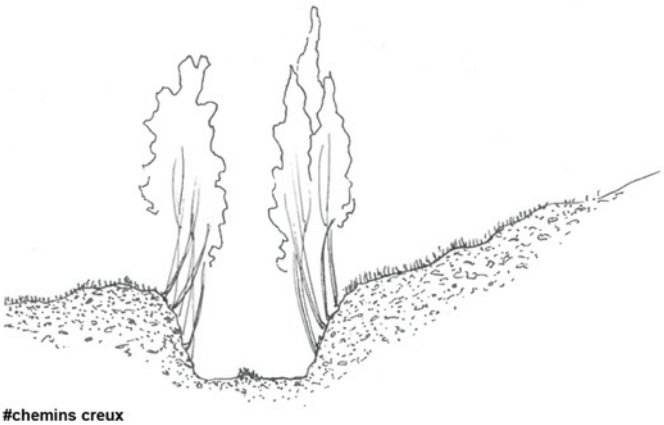
TABLEAU DE BORD

Illustration 15 : Petit patrimoine actif ; Atelier Georges 2017

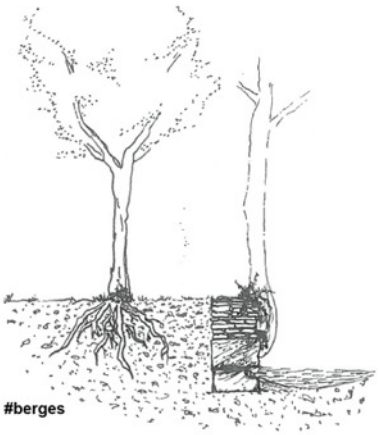


CHARTRIER-FERRIÈRE
PATRIMOINES

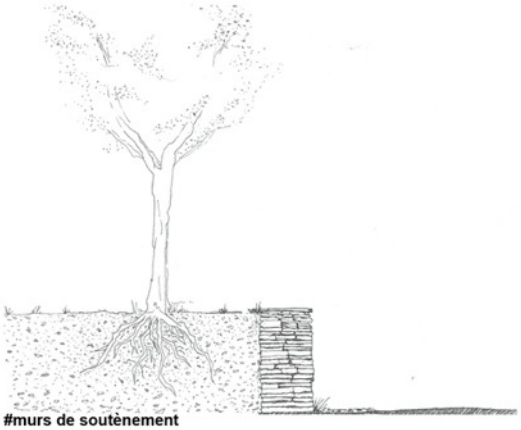
PETIT PATRIMOINE
Petit patrimoine «actif»



#chemins creux



#berges



#murs de soutènement

Petit patrimoine «inactif»



#serves



#puits

7. Points d'intensité patrimoniale

En termes de patrimoine, notre diagnostic se structure selon deux variables principales : la valeur culturelle et la valeur d'usage. La première permet de distinguer « le patrimoine remarquable » et « le petit patrimoine ». Indépendamment de celle-ci, la seconde nous permet de différencier « le patrimoine inactif » - obsolète -, du « patrimoine actif » - toujours inscrit dans des usages contemporains -.

8. Petit patrimoine

Contrairement au patrimoine dit "remarquable", défini par une valeur culturelle, les éléments de petit patrimoine constituent des témoignages d'usages quotidiens et font écho à une valeur d'usage. L'entretien des talus donne lieu à une accumulation de petites pierres qui devient un mur ; l'entretien des berges devient par consolidations successives un ouvrage construit et paysager ; le passage répétitif d'un attelage entre deux champs amène à l'aménagement d'un chemin creux aux talus arborés ; la nécessité de garder l'eau amène à la construction de serves [42]etc. ..

Deux types de petit patrimoine se distinguent : un premier dit "actif" est pleinement animé par un usage actuel : murets de soutènement, murets de clôture de pâturages, berges de cours d'eau, chemins creux. Le second appelé "inactif" est caractérisé par un usage issu d'une autre époque : four à pain, pigeonnier, moulins, lavoirs, serves.

8.1 Le petit patrimoine actif : Essentiel au maintien de l'identité

Le petit patrimoine "actif" constitue une trame minérale et végétale qui structure le territoire. Ces ouvrages sont vertueux pour leurs environnements : l'épierrage [43] des terres cultivées alimente la construction d'un mur qui permet de soutenir une différence topologique du terrain en peu de surface et donne à voir la matière du sous-sol local.

Non-protégés par l'institution des bâtiments de France, ces monuments, par leur omniprésence sur le territoire, sont pourtant des éléments fondateurs de l'identité de ces paysages qu'il faut préserver. Par ailleurs, ils présentent un intérêt écologique proche de celui du bocage : mousse, lichens, fougères poussent dans les interstices et deviennent vecteur de continuité faunistique et floristique. L'aspect poreux de ces ouvrages, en particulier les petites fissures qu'ils contiennent, représentent également des niches et abris de qualité pour la petite faune locale. Veiller à maintenir l'activité de ce petit patrimoine. Privilégier le recours aux murs de soutènement face aux talutages[44] et empierrements[45] : plus vecteur d'identité et de durabilité que des aménagements standardisés.

8.2 Le petit patrimoine inactif :

Les éléments constituant le petit patrimoine « inactif» sont des monuments issus d'usages plus ou moins obsolètes, qui étaient à l'origine mutualisés par hameaux et qu'il est bon de maintenir en bon état comme témoins d'une autre époque.

Suivant la structuration du paysage en deux entités : plateau / vallée, les éléments de petit patrimoine remplissent des fonctions thématiques. Sur le plateau calcaire l'enjeu est à la clôture des zones d'élevages et au soutènement des chemins, le sol étant trop pauvre pour être cultivé. L'agriculture se tourne donc essentiellement vers l'élevage. En témoignent également les cabanes de bergers construites en bordures de pâturages. Sur le plateau aride, exposé aux vents, il est primordial de capter et garder l'eau à disposition : puits, lavoirs et serves prennent place au centre de chaque hameau. Sur le causse corrézien, l'essentiel des éléments de petit patrimoine identifié a pour fonction de guider et mettre à profit le passage de l'eau : berges en pierres, lavoirs, moulins, ponts …

9. Patrimoine remarquable

Deux grandes nuances de patrimoine remarquable apparaissent sur le territoire. le patrimoine dit de nécessité et le patrimoine de représentation. Ces deux notions ne s'excluent pas : certaines situations convoquent les deux valeurs. C'est le processus, la visée et la relation intrinsèque au contexte qui fondent la constitution de notion de patrimoine.

9.1 Le patrimoine de nécessité

Le patrimoine dit de nécessité se caractérise par une relation étroite avec le milieu dans lequel il s'inscrit. D'abord motivée par une nécessité, son implantation lie de manière spectaculaire architecture et territoire. De la Préhistoire au Moyen-Âge en passant par des éléments plus contemporains, c'est le contact entre nature et civilisation qui fabrique ce type de patrimoine, dans un processus d'anthropisation des territoires.

La nature friable du sol s'est empreinte des traces de l'Homme dès la Préhistoire. Des traces de cette occupation sont visibles en surface mais également dans certains espaces souterrains. Le dolmen de Chassagne et le menhir de Lapalain situés sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche, tous deux issus du Néolithique récent marquent l'emplacement de nécropoles.

TABLEAU DE BORD

Illustration 16 : Patrimoine remarquable ; Atelier Georges 2017



CHARTRIER-FERRIÈRE
PATRIMOINES

PATRIMOINE REMARQUABLE

Le paysage de contact



Grotte du Moulin de Laguenay, commune de Chasteaux

Le paysage de représentation



Belle demeure hameau le soulier, commune de Chasteaux



Château de Couzage , commune de Chasteaux



Belle demeure, commune d'Estivals



Château de Lissac, commune de Lissac-sur-Couze



Eglise Saint-Barthélemy, commune de Chartrier-Ferrières

Des fouilles ont pu estimer le début de l'occupation de populations sédentaires sur ce territoire à 4000 ans av. J-C. Située sur la commune de Lissac-sur-Couze et à proximité du hameau le Soulier, la grotte du moulin de Laguenay contient, elle, des décors rupestres, vestiges d'une époque où les premiers sédentaires trouvèrent refuge dans ces cavités naturelles.

L'implantation stratégique du château de Couzage en position dominante par rapport à la vallée remplit un rôle essentiellement défensif dès le XIe siècle. Son implantation à pic sur les coteaux du Causse corrézien, mise en défaut avant le XIIIe siècle, illustre aujourd'hui parfaitement le lien intrinsèque entre paysage et patrimoine de nécessité.

De par la nature de son sous-sol, ce territoire est marqué par la pierre ; elle est omniprésente dans les matériaux de construction depuis l'architecture vernaculaire jusqu'aux éléments de petit patrimoine. Aussi ce pays est une terre d'extraction de matériaux : deux carrières jalonnent le territoire : une à Lissac-sur-Couze et une à Chasteaux toutes destinées à l'extraction du calcaire. Ces sites d'extraction remplissent une fonction purement technique mais se chargent d'une dimension symbolique qui pourrait être mise en avant. La carrière convoque un univers très particulier qui corrobore l'identité minérale du territoire. L'organisation de visites destinées au public pourrait permettre au territoire d'affirmer encore plus son identité propre et singulière.

9.2 Le patrimoine de représentation

Le patrimoine de représentation met en scène une relation au contexte pour asseoir un pouvoir par des jeux de symbolique.
Le Château de Mauriolles, situé sur la commune de Lissac-sur-Couze est une demeure de représentation, qui se conforme aux codes et modèles architecturaux des 16e et 17e siècles. De la même manière le Château de Lasteyrie à Gramont-bas, demeure imposante construite fin XIXe se tourne vers le vallon du ruisseau du rieux et plus largement vers l'agglomération de Brive, remplissant une fonction de représentation.

Le patrimoine religieux remplit également une fonction de représentation : les églises et chapelles ont un rôle central dans la morphologie urbaine des bourgs : l'église St-Saturnin de Saint-Cernin-de-Larche, proche de l'axe stratégique de la Couze, en fond de vallée constitue le cœur du bourg. De la même manière, l'église Saint-Barthélemy d'Estivals, l'église de Chartrier et celle de Ferrière sont situées au centre des bourgs et se montrent comme des éléments architecturaux fédérateurs. L'église saint-pierre-aux-liens de Lissac-sur-Couze située en bordure du bourg se montre en position de corniche sur le vallon du lac de causse dans une posture marquée de . La vierge du Fournet sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche, surplombe la vallée de la Couze depuis son promontoire augmenté d'un soubassement en pierre. La position dominante et la valeur de signal de ce monument au seuil de la vallée de la Couze est éminemment symbolique et est à associer pleinement aux valeurs patrimoniales de représentation de cet édifice religieux.

Les monuments classés ou inscrits sont soumis à des prescriptions particulières définies par les monuments historiques. Pour les éléments non classés, l'idée est de comprendre et préserver la relation qu'ils établissent avec leur contexte : marquer les grandes axes d'un domaine de représentation ; préserver l'équilibre contexte - monument d'un édifice médiéval construit sur un éperon.

10. Formes urbaines & architectures

10.1 Définition de la typologie urbaine :

A partir d'observations faites sur le terrain et pour comprendre la diversité des situations urbaines rencontrée sur le territoire nous avons regroupé les situations particulières dans des catégories générales récurrentes sur le groupement de commande. Cet outil a pour but de préserver la diversité des situations d'assemblages entre paysages et architectures, fondatrice de l'identité du territoire. L'étude des morphologies urbaines amène à dire que chaque bourg ou hameau se sont implantés historiquement par rapport à un milieu : cours d'eau structurant ou relief marquant, et de manière plus récente dans une logique d'accroche à des axes structurants.

10.2 Le bourg étalé

La morphologie des bourgs la plus récurrente correspond au bourg étalé, elle est le résultat de différentes logiques d'expansion urbaine.
Structurés historiquement autour d'un noyau villageois dense et circonscrit, facilement défendable, ces bourgs ont connu une première ouverture sur leur site environnant avec l'évolution des modes de transport lors de la révolution industrielle. Les constructions mitoyennes [46]se sont rassemblées le long des axes stratégiques sur des parcelles bien plus grandes leur permettant un meilleur ensoleillement.

TABLEAU DE BORD

Illustration 17 : Typologie urbaine ; Atelier Georges 2017



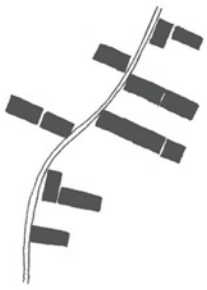
CHARTRIER-FERRIÈRE
ARCHITECTURES

BESTIAIRE

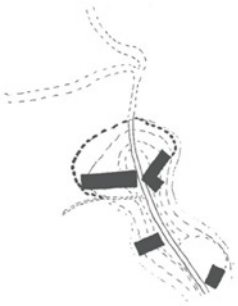
Typologie urbaine



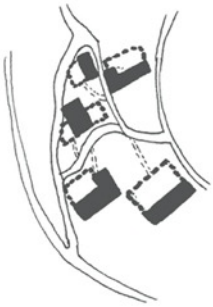
#bourg étalé, extension du noyau historique



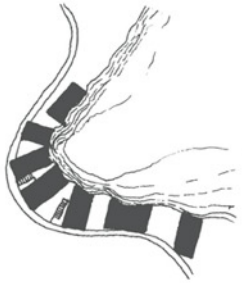
#hameau ferme bloc,
implantation perpendiculaire à la voie optimisant le lien des bâtiments territoire



#hameau promontoire, implantation diffuse de corps de bâtiment surplombant le paysage



#hameau lacets,
implantation des bâtiments dans la pente qui priorise un niveau pratiquable maximum



#hameau accroché à la falaise, implantation perpendiculaire à l'affleurement rocheux, lui même servant d'appui à la construction (possibilié d'habitat troglodytes)

Plus récemment, l'urbanisation diffuse en marche questionne la fonction de centralité urbaine de ces bourgs. Par rapport aux centre-bourgs, il faut 3 fois plus de surface pour construire la même quantité de logements avec cette forme urbaine, ce qui provoque un éloignement progressif et un déséquilibre entre centre et périphérie. Le tissu ancien, qui nécessite de l'entretien, devient sujet au phénomène de vacance.
Les extensions pavillonnaires souffrent d'une fragilité du réseau piéton, d'une existence quasi nulle du réseau de transports alternatifs (transports en commun, cyclables), d'une indépendance des structures paysagères existantes (trames minérales ou végétales), d'un manque de lien entre la qualité des paysages et des matériaux, et d'un manque de connexion et de ramification du réseau viaire (cul-de-sac…). Par ailleurs, ces extensions posent des problèmes de déséquilibre tels que la vacance du centre et les lotissements partiellement construits. La création de ce tissu très peu dense provoque un éloignement progressif des centralités historiques pour les nouvelles habitations.

Ce constat peut être fait sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche et son extension pavillonnaire en entrée de bourg.

- Retrouver l'équilibre du bourg : soutenir les polarités historiques en déclin et contenir l'avancée des extensions pavillonnaires.
- Favoriser la cohésion globale : valoriser les extensions pavillonnaires, les relier au centre
- Retrouver un contact avec le paysage

10.3 Les pavillons isolés : de l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages

Le long des axes ou par "grappes" on assiste à l'accumulation de constructions isolées, n'ayant pas en soi d'impact paysager sur leur environnement mais qui dans leur globalité participe d'un délitement urbain et de la stérilisation des spécificités paysagères.
En effet les formes urbaines mises en place proposent une relation pauvre à leur contexte local : des pavillons isolés prennent place au milieu de grandes parcelles et limitent leur intégration avec leur environnement immédiat (là où des formes urbaines plus anciennes s'adossaient à des murets structurant un territoire plus large). Le manque crucial de transition entre la parcelle lotie et paysage rural isole encore plus cette forme d'habitat de son environnement : on passe directement de la clôture à champ cultivé. L'accumulation de ce rejet de l'environnement instaure un risque de grignotement progressif des continuités écologiques et paysagères.
En tant que forme urbaine de l'individualité, le pavillonnaire n'inclut pas d'espaces publics mutualisés entre les constructions. L'espace public - voirie devient le seul négatif de l'espace privé. La desserte efficiente des grappes de lotissements est faite par des impasses, voies sans destination. Ces systèmes de distribution n'incluent pas de réseau piéton raccrochant le pavillonnaire à une autre polarité urbaine. Ces formes urbaines isolées représentent aujourd'hui un modèle à éviter, car elles accentuent les problématiques d'isolement humain et commercial, qui sont particulièrement vigoureuses dans les milieux ruraux. Au contraire, il sera pertinent d'encourager l'intégration des espaces résidentiels à l'ensemble des activités du territoire, en particulier en optimisant les accès aux services et aux commerces de proximité (écoles, boulangeries, etc.).
D'un point de vue architectural, on assiste à une aseptisation des dispositifs spatiaux. Des systèmes de promotion globalisés vendent des modèles de maison déjà conçus, qui seront construits sans être adaptés à chaque site, qui amènent à une production architecturale standardisée à l'échelle nationale.
La disparition de la mitoyenneté provoque la perte de jeux d'adossements. On assiste à un déplacement de la "manière architecturale" dans les jeux de décalage de toitures, bien vains pour la couverture de volumes aussi simples. Les matériaux utilisés, choisis uniquement pour des questions de coûts, sont peu pérennes et qualitatifs en termes de propriétés d'isolation, de matériaux, ...
Ce phénomène global de déstructuration urbaine s'appelle le mitage [47] . il a une conséquence directe pour l'image du bourg : le long des axes passants, le premier plan (ou plus) est occupé par des maisons similaires aux qualités architecturales pauvres. Par exemple, le long de la route d'Estivals au sud de Chartrier-Ferrière ou le lotissement les Combes sur la commune de Saint-Cernin-de-Larche.

TABLEAU DE BORD

Illustration 18 : Typologie urbaine ; Atelier Georges 2017



CHARTRIER-FERRIÈRE
ARCHITECTURES

BESTIAIRE

Typologie urbaine - exemples



#bourg étalé, Saint-Cernin-de-Larche et son extension pavillonaire.



#hameau ferme bloc,
implantation perpendiculaire à la voie optimisant le lien des bâtiments territoire



#hameau promontoire, Laroche, commune de Chasteaux



#hameau lacets,
Reignac, commune de Lissac-sur-Couze



#hameau accroché à la falaise, Le soulier, commune de Chasteaux

Par ailleurs de “bons exemples” d’intégration pavillonnaire existent sur le territoire : on trouve des cas d’intégration de maisons individuelles récentes dans une futaie de chênes et/ou dans une trame minérale de murets. Le maintien de ces éléments typiques de ce territoire enrichit cette typologie de marqueurs territoriaux et assure son intégration dans son environnement immédiat. C’est le cas sur Farges nord, sur la commune de Chasteaux intégration dans futaie ; les Chauprades sur la commune de Chartrier-Ferrière, intégration dans les trames de murets et dans les futaies de chênes. Raccrocher une trame végétale et minérale existante ; améliorer le réseau piéton ; aménager des espaces publics qualitatifs ; donner une destination aux axes secondaires de distribution ; travailler la transition lotissement/espace rural ; mise en cohérence qualité des paysages - qualité des matériaux.

10.4 Le hameau accroché à la falaise :

Description : La présence d’une falaise au contact d’un hameau génère une implantation perpendiculaire à l’affleurement rocheux, dont certaines parties peuvent être troglodytes. Afin de profiter de microclimats ponctuels favorables, les constructions se sont adossées au massif rocheux. La différence de topographie est mise à profit par des logiques de soutènement et le massif devient partie intégrante de la construction. Ce dispositif amène une différenciation des accès : un accès bas sur la voie et un accès haut, latéral. La voie suit ainsi la courbe que créent les implantations.

Exemple : Le soulier, commune de Chasteaux et Laroche, commune de St-Cernin-de-Larche

Enjeux - prescriptions : trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les adossements aux massifs et les implantations par logique de soutènement plutôt que des ouvrages de terrassements.

10.5 4.5 Le hameau de fermes-blocs :

Généralement situés au croisement d’axes stratégiques, les alignements de fermes-blocs sont constitués de bâtiments mitoyens implantés perpendiculairement aux voies. Ce système de distribution permet d’optimiser les liens d’usages entre bâtiments agricoles et territoire. Originellement pour faciliter l’accès aux champs, cette ouverture a également pour vertu de donner accès à une ouverture du paysage vers le lointain. Le système inverse de ferme-blocs implantées parallèlement à la voie serait nettement moins efficace et qualitatif. Par exemple Beaugout, commune de Chasteaux. Trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les implantations alignées et perpendiculaires aux axes, les extensions mitoyennes de bâtiments déjà existants et les implantations laissant passer les vues sur le paysage.

10.6 4.6 Le hameau diffus :

Les hameaux diffus, assez courants en Corrèze ne peuvent pas être identifiés par une structuration commune franche autour d’un élément d’accroche urbain ou paysager. Souvent situés sur de légers promontoires, ils sont fabriqués par l’accumulation d’implantations à la parcelle où chaque bâti s’implante par rapport aux qualités propres de sa parcelle et non dans une structure commune. Par exemple La Chassagne, commune de Saint-Cernin-de-Larche. Trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les implantations à proximité du hameau.

10.7 4.7 Le hameau en lacets dans la pente :

Sur les coteaux, en surplomb ou en contrebas des axes structurants, les hameaux s’organisent selon une logique bien particulière : les axes sont tracés de façon à optimiser la pente. Le hameau se structure autour de ces lacets et de telle sorte que l’implantation des bâtiments priorise un niveau praticable maximum : l’objectif est de retrouver l’horizontal dans la pente.

Pour cela, les bâtiments remplissent la fonction de soutènement pour la cour ainsi créée. De par leur situation sur les coteaux, ces hameaux profitent de vues remarquables sur le causse corrézien. Reignac, sur la commune de Lissac-sur-Couze, en est un exemple. Trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d’implantation : favoriser les implantations par logique de soutènement plutôt que des ouvrages de terrassements ; privilégier des volumétries préservant le passage des vues pour son contexte immédiat.

10.8 Le hameau sur promontoire :

Sur le causse corrézien, l’implantation historique de ces hameaux s’explique en partie par des motifs défensifs : ils se placent sur des promontoires pour pouvoir anticiper la venue d’éventuels assaillants. Sur le plateau calcaire, dans un relief creusé de nombreuses dolines, les bourgs s’installent à la croisée des chemins, eux-mêmes tracés sur les espaces les plus praticables et au relief le plus lisse possible et se trouvent par voie de conséquence en situation de promontoire à la rencontre de plusieurs lignes de crêtes.

TABLEAU DE BORD

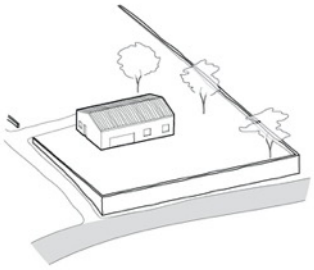
Illustration 19 : Typologie bâtie ; Atelier Georges 2017



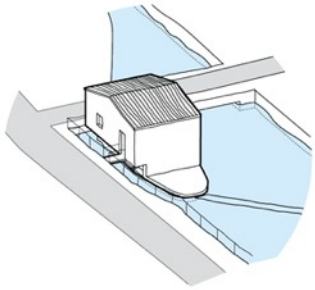
CHARTRIER-FERRIÈRE
ARCHITECTURES

BESTIAIRE

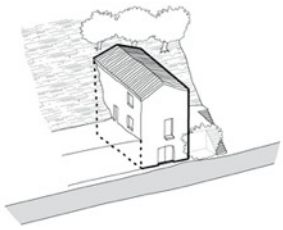
Typologie bâtie



#maison neuve intégrée à des murêts de pierres et/ou une futaie de chênes

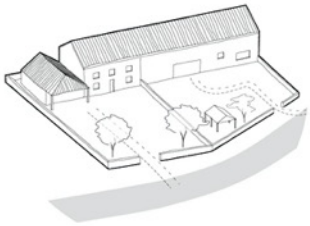


#au bord de l'eau,
mise à profit du passage de l'eau pour un lien paysage-architecure



#dans la pente,
jeux de niveaux créant des espaces extérieurs en lien avec le grand paysage

#fermes



#la ferme bloc,
addition successives de bâtiments mitoyens avec des fonctions différentes : habitation / grange / étable



#la ferme cloître,
organisation des différents bâtiments autour d'une cour commune

Dans ces contextes, les bâtiments s'organisent autour des courbes de niveaux : parallèlement ou perpendiculairement,
Au cœur du hameau des éléments de petit patrimoine mutualisés par tous les habitants (four à pain, lavoirs, poids publics …) fédèrent l'usage du replat du promontoire.
C'est le cas au Peyroulet, commune de Saint-Cernin-de-Larche et Lacoste commune de Chasteaux. Il sera intéressant pour ces cas de trouver dans les constructions contemporaines une continuité de logique d'implantation.

11. Typologie du bâti

A partir d'observations faites sur le terrain et pour comprendre la diversité des situations architecturales rencontrée sur le territoire nous avons regroupé les situations particulières dans des catégories générales récurrentes sur le groupement de commande. Cet outil a pour but de préserver la diversité architecturale fondatrice de l'identité du territoire.

De même que les morphologies urbaines, le bâti s'implante de manière à profiter au maximum du milieu : ouverture sur le paysage, optimisation des terrassements, des accès.

11.1 dans la pente

L'inscription dans la pente articule de manière singulière les accès et les vues et créée des qualités d'habiter singulières. Habitat troglodyte ou semi-troglodyte ou inscrit dans la pente.

11.2 Bord de l'eau :

La proximité d'un cours d'eau génère des situations d'articulation entre paysage et architecture. Historiquement mise à profit pour sa force motrice ou pour de l'irrigation de culture, le passage de l'eau structure cette forme urbaine.

11.3 Ferme-bloc :

Il s'agit d'une implantation linéaire, soit une addition successive de bâtiments mitoyens possédant des fonctions différentes : habitation, grange, étable

11.4 Ferme-cloître :

ou ferme cloître, propose une implantation non pas linéaire mais concentrique. Ainsi autour d'une cour centrale elle-même distributive, les différentes fonctions habitat, grange, étable, sont dissociées.

11.5 maison individuelle récente :

il y a une hiérarchisation ou un nivellement des qualités de celles-ci à établir :

- lotissements terrassés : il s'agit dans la majorité des cas de terrassements ne prenant pas en compte le jeu de pentes
- intégrée dans une futaie de chênes : prenant en compte le paysage
- intégrée dans une structure de murets anciens : prenant en compte le nivellement d'origine (murs de soutènement déjà présents ou murets séparatifs)

12. Morphologie des couvertures :

La morphologie de toit la plus répandue sur ce territoire est composée de deux pans et de deux pignons droits. La pente du toit et son débord sont adaptés au contexte climatique (précipitations) et aux espaces utilisés, ce qui explique la forte pente des combles (entrepôts, séchages de denrées alimentaires). La typologie traditionnelle de deux pans et deux demi-croupes est représentative de cette utilisation des combles comme entrepôts (présence d'une poulie permettant de hisser les denrées).
La morphologie constituée de deux pans et deux croupes correspond aux demeures aisées, ainsi que les toits brisés "à la Mansart" qui sont les plus sophistiqués.
Les typologies plus récentes, comme les pavillons, ont une pente de toit plus faible, ne permettant pas l'utilisation des combles. Ceci peut amener à une perte d'identité locale du bâti.

13. Matériaux de couverture

Fonction de couverture des édifices, le toit est un élément de l'architecture locale marquant. La toiture peut recevoir des usages divers et des éléments de modénature [48] comme lucarne[49], chien-assis[50]**.** La matérialité des toits marque le paysage.
L'ardoise est indissociable du paysage corrézien. Omniprésente sur le territoire, elle n'est cependant pas le seul matériau de toiture représenté.

13.1 L'ardoise corrézienne :

Roche fissile de nature schisteuse, sa formation résulte d'une compression à haute température, de quantité de minces couches sédimentaires argileuses. À peu près aussi étanche que des feuilles métalliques, l'ardoise constitue un matériau de couverture adapté à tous les toits de pente compris entre 20% et la verticale. Utilisée en petits modules de forme carrée ou en écaille, elle est plus épaisse et résistante que sa concurrente : l'ardoise d'Espagne moins chère mais plus gélive.

TABLEAU DE BORD

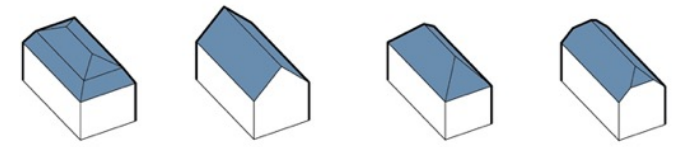
Illustration 20 : Architecture ; Atelier Georges 2017



CHARTRIER-FERRIÈRE
ARCHITECTURES

COUVERTURE

#Morphologies



Toits brisés, combles dits *«à la mansart»*

Toits 2 pans & 2 pignons.

Toits 2 pans & 2 croupes

Toits 2 pans & 2 demi-croupes

#Matériaux



Chartrier-Ferrières | Chartrier-Ferrières | Estivals | Chasteaux | Saint-Cernin-de-Larche

MACONNERIE

#Appareillages



Appareillage réglé, à assises régulières.

Appareillage mixte, *« à mosaïque brouillée »*

#Matériaux



Appareillage en terre Chartrier-Ferrières | Appareillage en terre Saint-Cernin-de-Larche | Appareillage en terre Lissac-sur-Couze | Appareillage en terre Chartrier-Ferrières | Appareillage en terre Estivals | Chasteaux

13.2 La lauze :

Pierre plate obtenue par délitage de roches schisteuses ou de grès micacés et utilisé comme matériau de couverture. [...] Le poids important du matériau, souvent plus de 200kg/m2, auquel s'ajoute la charge de la neige implique une charpente adaptée, très résistante. Les plaques de pierre sont posées à recouvrement, de bas en haut, les plus grandes étant disposées en bas sur les rives. Taillées en écaille elles peuvent être mises en œuvre sur de fortes pentes (45 à 60°). C'est un matériau qui s'utilise beaucoup en réemploi [51]de matériau ancien.

13.3 La tuile plate en terre cuite :

Plaquette rigide de petite ou moyenne dimension, faite d'argile par moulage ou pressage et cuite. Sa couleur dépend de la nature de l'argile utilisée, elle peut aller de l'orange au gris-bleuté. Sa présence correspond aux fonds argileux locaux. Elle est adaptée à des pentes assez fortes 45 à 55°.

13.4 La tuile canal :

Bien adaptées aux faibles pentes, elles concernent surtout la moitié sud de la France et se rencontrent très rarement sur du bâti
110 ancien mais ont tendance à s'étendre aux formes bâties plus récentes.

13.5 Le bac acier :

Matériau métallique de couverture modulaire, bon marché, recouvrant majoritairement les hangars agricoles peut proposer selon une mise en œuvre soignée un contraste intéressant entre murs anciens et matériau de toiture récent.

13.6 7.6 La chaume :

paille de seigle ou de sarrasin assemblée par travée. Cette technique, omniprésente dans les constructions traditionnelles corréziennes, a petit à petit disparu du territoire dans le courant des XIXe & XXe siècles.

13.7 8. Matériaux de maçonnerie

L'utilisation de la pierre en construction présente plusieurs avantages comme l'emploi d'un matériau local, ses propriétés constructives et sa grande inertie. Ainsi on trouve différentes pierres en fonction des ressources locales.
Des pierres de différentes natures peuvent être assemblées selon des appareillages[52] variés : mixte ou réglé, c'est-à-dire avec des pierres de taille ou des pierres irrégulières.
Pour assembler les pierres entre elles, trois méthodes apparaissent sur le territoire : assemblage en pierres sèches[53], liées par du mortier[54] ou liées avec de la terre.

13.8 8.1 Le schiste :

Appareillage mixte et lié de deux manières : mortier et terre argileuse ; du grec skhistos, "qui peut être fendu". Le schiste est une roche sédimentaire métamorphique susceptible de se débiter plus ou moins facilement en feuillets.

13.9 8.2 Le calcaire :

Appareillage mixte liant mortier et terre argileuse ; roche sédimentaire de faible dureté, les roches calcaires sont attaquées à froid par les acides de coloration blanc - jaunâtre, résistantes et faciles à tailler, elles ont toujours été employées comme matériau de construction.

13.10 8.3 Le grès :

Appareillage réglé, liant mortier chaux hydraulique. Roche sédimentaire formée de grains de sable le plus souvent quartzeux liés par un ciment naturel siliceux ou calcaire ; de couleur variant selon le lien.

13.11 8.4 Le crépis :

Ancien et récent. Les enduits anciens sont traités différemment en fonction du milieu et de la nature du bâti. En milieu urbain, on trouve un enduit plus décoratif, en milieu rural plus fonctionnel. L'enduit a une fonction de protection des façades contre les agressions extérieures et doit également permettre leur bonne respiration. Il permet également la hiérarchisation de celles-ci, en effet la façade donnant sur l'espace public est souvent couverte d'un enduit alors que les murs pignons, les façades sur jardin sont moins sophistiquées. Ainsi l'enduit joue un rôle de protection, de valorisation et de finition. Sa teinte est conditionnée par l'emploi des sables locaux.

13.12 Pour résumer :

La richesse du sous-sol local se reflète dans une grande diversité des matières : du calcaire clair appareillé avec de la terre argileuse rouge au grès vert taillé.

14. Comprendre le diagnostic en une page

Une occupation ancienne valorisant des paysages remarquables

Sur un socle territorial situé entre Massif central et bassin d'Aquitaine, les communes du causse corrézien sont marquées par des vallées au nord (Chasteaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche) et un plateau calcaire au sud où on trouve des paysages semi-ouverts typiques comme les dolines (Estivals, Chartrier-Ferrière).
L'omniprésence des espaces naturels se concrétise dans une synergie forte entre l'établissement humain et le milieu naturel (paysage de contact), se vérifiant en particulier dans les parties les plus anciennes des bourgs et hameaux. Sur les plateaux, sur les dolines ou encore sur les lignes de crête, les hameaux sont implantés en position de belvédère ou accrochés aux falaises (Le Soulier, Chasteaux et Laroche, Saint-Cernin) et offrent des vues remarquables sur la nature environnante. Sur les coteaux, le bâti traditionnel est construit avec des matériaux locaux : ardoise, lauze, tuiles plates pour les toitures et schiste, calcaire, grès pour les murs. Il est adapté aux pentes et promontoires grâce à des systèmes de terrasses et de murs de soutènement. La relation au milieu est également présente dans le petit patrimoine, dans un aménagement des espaces naturels pour une pratique quotidienne de ces espaces (chemin creux, serves et puits, lavoirs, moulins, etc). Le territoire garde des traces d'une occupation précoce, les Hommes ayant investi des éléments de paysage très tôt dans l'Histoire. Ainsi, le patrimoine archéologique est constitué des vestiges datant du Néolithique (dolmen, menhir, décors rupestres) qui se trouvent sur les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche. Le patrimoine de l'époque médiévale est également très présent, il a un rôle structurant dans la morphologie des bourgs et des axes de transport.

Une morphologie et une architecture typique

Ce patrimoine reste présent ponctuellement sur certains domaines agricoles, châteaux, et autres sites mettant en valeur le milieu naturel dans une optique d'emphase de son caractère spectaculaire (paysage de représentation). Cette mise en scène, typique de la période de la Renaissance, s'inscrit dans la continuité de l'apprivoisement progressif du territoire par l'Homme après les périodes préhistorique, antique et médiévale.
De manière générale, les communes sont organisées autour d'un noyau urbain dense (centre historique) et une série de hameaux gravitant autour de ce centre. Récemment, ces bourgs et hameaux ont connu une extension importante de leur enveloppe urbaine avec ce développement de la mobilité des habitants. L'évolution des pratiques de mobilité a conduit à l'émergence d'une nouvelle relation de l'Homme à son milieu naturel, avec une perte du contexte local (paysage de circulation). Ces paysages se trouvent notamment le long des voies très structurantes et dans les lotissements récents, où les infrastructures liées à la présence de la voiture ont créé des espaces résiduels impraticables et ne valorisant pas la relation au milieu. Si une partie des nouvelles constructions d'habitation sont bien intégrées dans le paysage existant des futaies de chênes, les extensions de zones d'habitation en milieux ouverts sont génératrices de perte de relation avec les structures paysagères existantes (trames végétales et minérales) et d'incohérences en termes de continuités paysagères. S'ajoutant aux extensions par quartier résidentiel, l'urbanisation s'est également prolongée le long des axes de transport, dans un phénomène de mitage. Minimisant le rôle de l'espace public dans les zones résidentielles, cette urbanisation diffuse est souvent sujette à la production architecturale standardisée à l'échelle nationale.

Carte 37 : Masses d'eau souterraine affleurantes, ETEN Environnement, Avril 2017

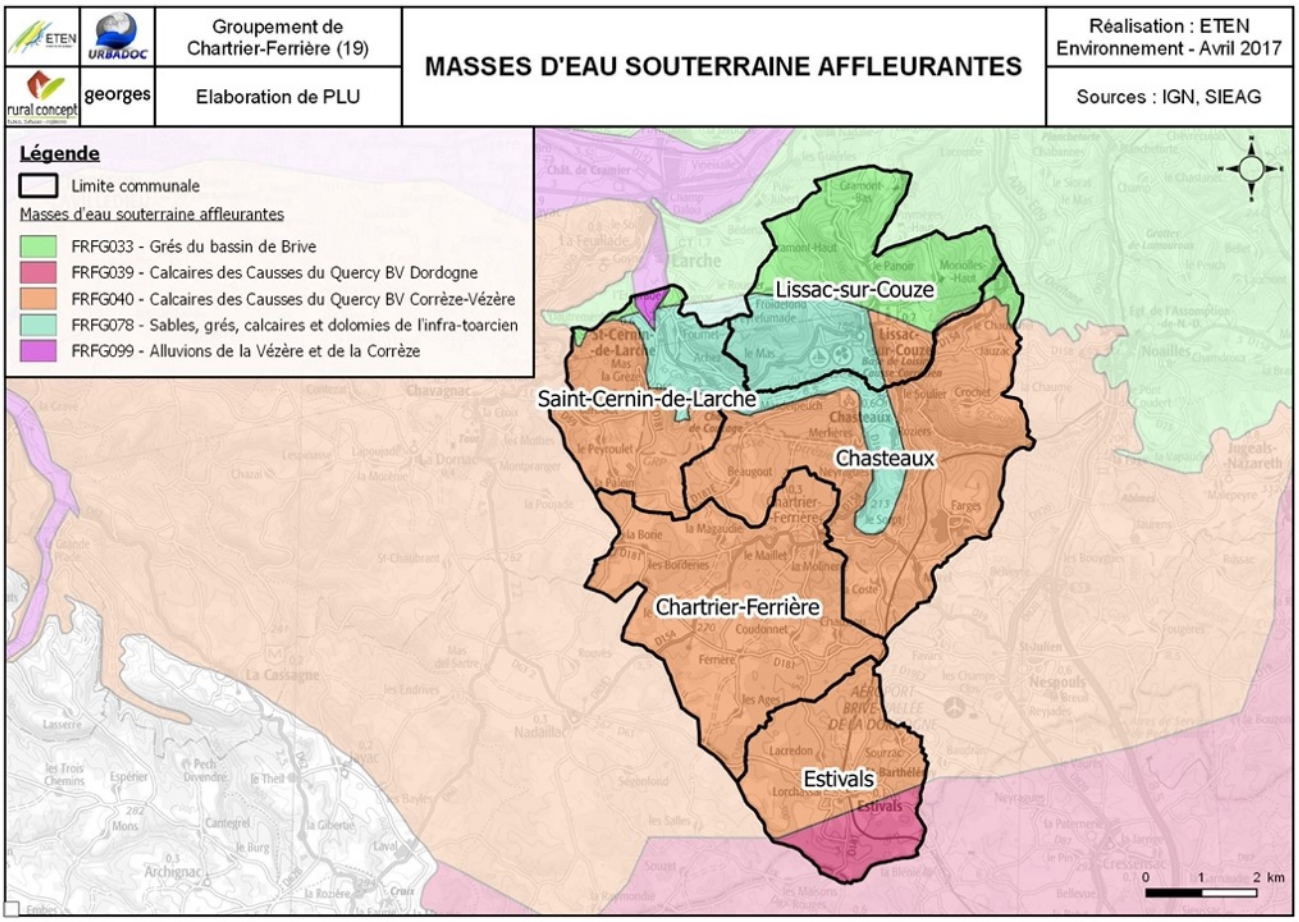


Tableau 6 : Synthèse de l'état des lieux - Commission territoriale de la Dordogne ; SDAGE 2022-2027

MASSES D'EAU SOUTERRAINE LIBRES

ÉTAT CHIMIQUE

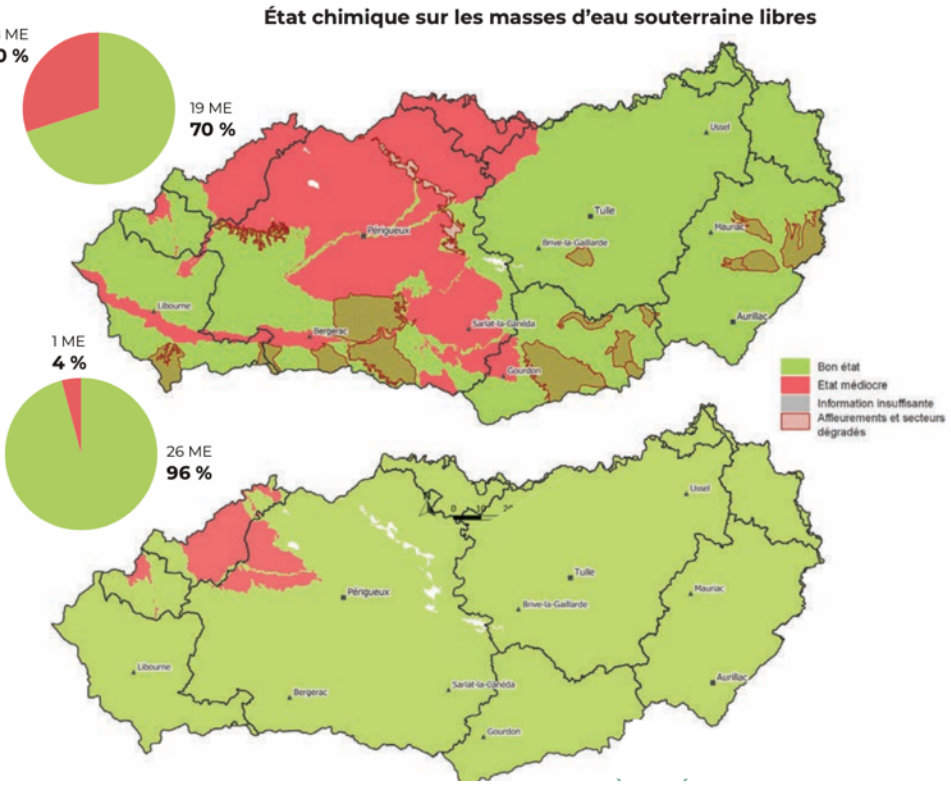
30 % des nappes libres sont en état chimique médiocre. La carte ci-contre représente également les affleurements et secteurs dégradés (dégradation locale n'ayant pas entraîné une dégradation de l'état chimique global de la masse d'eau).

ÉTAT QUANTITATIF

Une masse d'eau souterraine libre est en mauvais état quantitatif sur le bassin.

(carte page 6)

Voir synthèse CT nappes profondes pour les résultats sur les nappes captives



CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE[a]

Selon le code de l'urbanisme, les PLU du groupement de Chartrier-Ferrière se doivent d'être compatibles[b] avec l'instrument majeur de planification de l'eau : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Ce programme d'actions, issu de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et valable 5 ans, est entré en vigueur en mars 2022 pour la période 2022-2027. Il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et des orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et du patrimoine piscicole définis par les articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. LE SDAGE aura également une obligation de compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vézère-Corrèze, avec en plus, pour la seule commune d'Estivals, le SAGE Dordogne amont. Ils sont actuellement en cours d'élaboration.

La concordance entre les propositions d'aménagements et les orientations fondamentales du SDAGE, traduisant les objectifs de la DCE, est alors essentielle.

1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile

1.1 Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine et pourquoi la protéger ?

Les masses d'eau sont regroupées en types de milieux cohérents dont les caractéristiques sont similaires, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Ainsi, la DCE vise à instaurer une unité d'évaluation pertinente à l'échelle européenne afin de permettre la comparaison de milieux aquatiques semblables.

Les masses d'eau souterraines sont des unités hydrogéologiques cohérentes[c] présentant des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles on peut définir un même objectif. Elles représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes. Leur utilisation principale consiste en l'alimentation en eau potable des populations, du fait qu'elles requièrent généralement moins de traitement de potabilisation que les masses d'eau superficielles. Ces masses d'eau s'étendent sur des surfaces bien plus importantes que les frontières communales mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans le document d'urbanisme.

Quand les masses d'eau souterraine affleurantes[d] subissent des pressions essentiellement qualitatives, celles contenues dans les niveaux profonds du sol[e] sont impactées essentiellement sur le plan quantitatif.

1.2 Une pression modérée sur la ressource mais qui nécessite de la vigilance

Le bassin de la Dordogne comptabilise :
-607 masses d'eau superficielles, dont 60% présentent un bon état écologiques et 91% un bon état chimique ;
-27 masses d'eau souterraine libres, dont 70% présentent un bon état chimique et 96% un bon état quantitatif.

Le bassin de la Dordogne est un territoire à dominante rurale caractérisé par de petites exploitations agricoles aux productions diversifiées : élevage, grandes cultures, cultures maraîchères ou petits fruits, viticulture, noix et tabac, arboriculture à la frontière Corrèze-Dordogne. L'activité industrielle se caractérise principalement par 6 pôles d'activité : l'agroalimentaire, le bois et papier, la métallurgie, la mécanique, le traitement de surface, la chimie. La production hydroélectrique est une des activités majeures. La fréquentation touristique est importante.

Les principaux enjeux liés à l'eau :
-préserver les têtes de bassins-versants en vue de faciliter une gestion équilibrée des ressources sur le bassin ;
-préserver les ruisseaux en très bon état et la biodiversité associée (moules perlières, zones humides) ;
-préserver et réhabiliter les fonctionnalités des milieux aquatiques (mitigation de l'impact des barrages) ;
-réduire les pollutions diffuses, en particulier d'origine agricole ou sylvicole et traiter les pollutions ponctuelles d'origine individuelle ou collective ;
-gérer la ressource en eau dans une optique de satisfaction des usages prioritaires (eau potable) et économiques (loisirs nautiques) ;
-restaurer les populations de poissons migrateurs.

a Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne(SIEAG)
b Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le document de nature supérieure et le document de nature inférieure.
c Volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères
d Masse d'eau affleurante : niveau 1
e Masses d'eau profondes : niveaux 2 à 10

Carte 38 : Masses d'eau superficielle, ETEN Environnement, Avril 2017

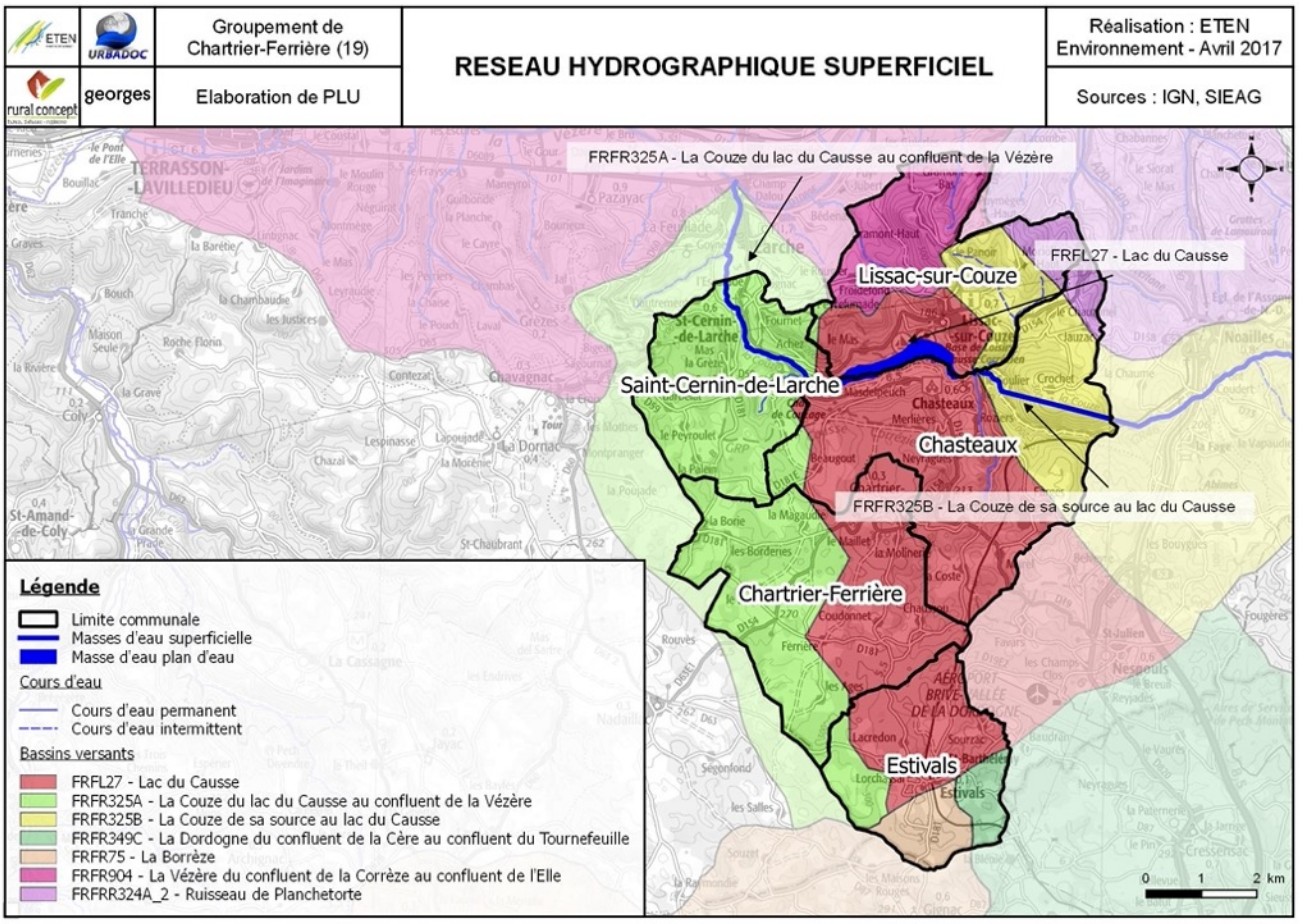


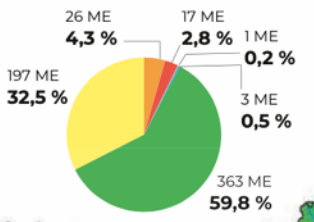
Tableau 7 : Synthèse de l'état des lieux - Commission territoriale de la Dordogne ; SDAGE 2022-2027

MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

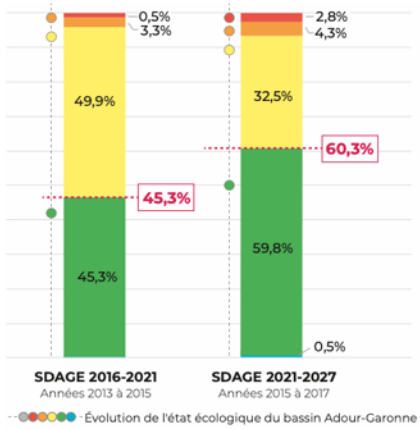
ÉTAT ÉCOLOGIQUE (mesuré pour 51,2 % des masses d'eau)

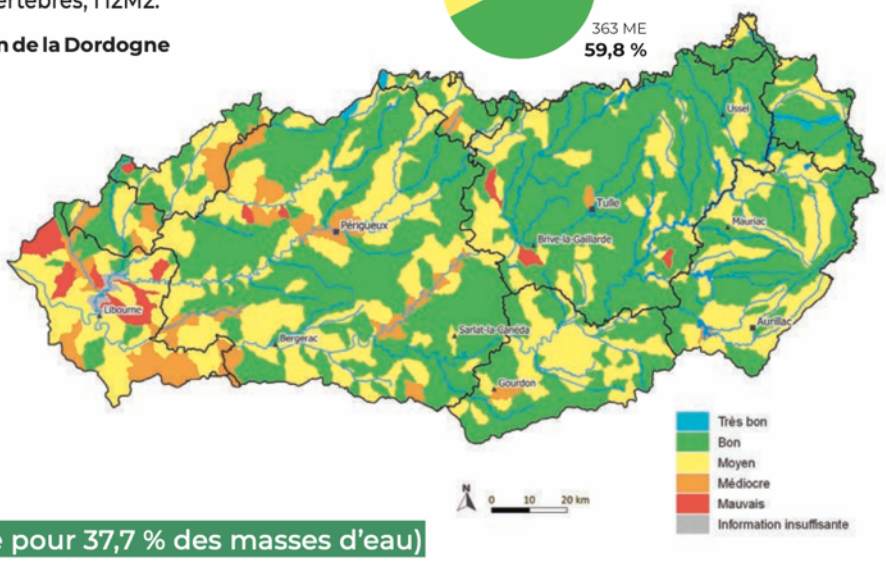
60,3 % des masses d'eau sont en bon état écologique (+ 15,5 % par rapport au SDAGE 2016-2021). Cette progression est liée à l'efficacité des actions engagées et à la fiabilisation du modèle d'extrapolation de l'état. Le nombre de masses d'eau en état médiocre et mauvais en hausse s'explique par le nouvel indice utilisé pour évaluer les communautés de macro-invertébrés, l'I2M2.

État écologique EDL 2019 (années 2015 à 2017)



Évolution de l'état écologique sur le bassin de la Dordogne





ÉTAT CHIMIQUE (mesuré pour 37,7 % des masses d'eau)

91,2 % des masses d'eau superficielles mesurées sont en bon état chimique.

2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger

2.1 Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ?

Une masse d'eau superficielle est une partie distincte et significative des eaux de surface, telle qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau.

L'hydrographie sur le territoire s'effectue de l'Est-Sud-Est au Nord-Ouest, en passant par le lac de Caussea, plan d'eau intercommunal et lieu de baignade. Selon le classement du ministère de la Santé, les eaux de baignades du lac sont d'excellente qualité en 2021, mais sensibles aux pollutions issues des rejets des systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales. La circulation se fait essentiellement en liaison entre les trois blocs communaux du Nord. Trois masses d'eau superficielle et sept bassins versants sont identifiés.

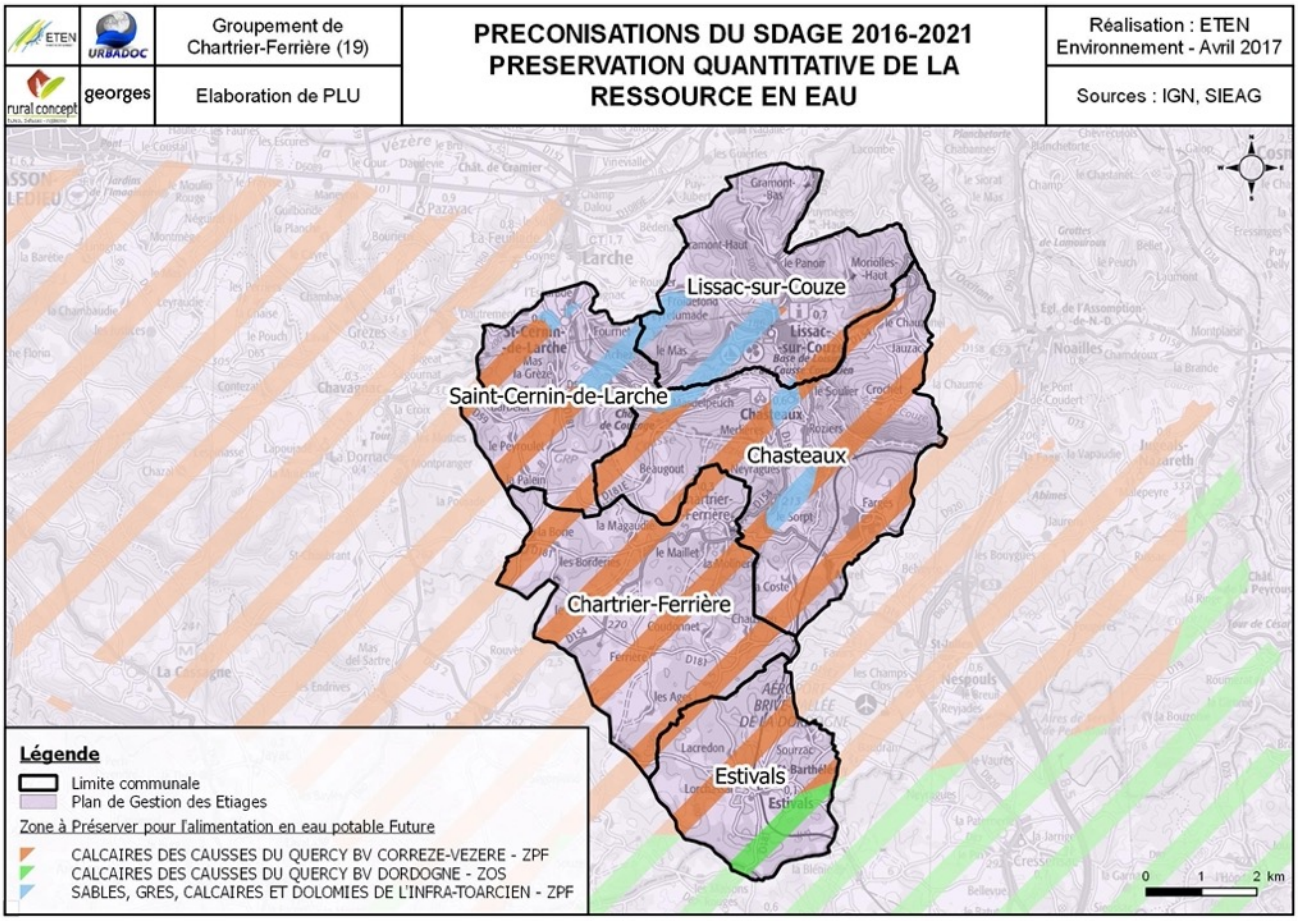
2.2 Un réseau sujet aux impacts du projet urbain

D'un point de vue qualitatif, ces masses d'eau sont proches ou traversent les espaces urbanisés, étant ainsi alimentées de façon à être impactées par les pollutions liées à l'urbanisation. Les plus proches des enveloppes urbaines sont, en effet, les plus susceptibles d'être impactées par des eaux de ruissellement. De fait, l'imperméabilité forte des sols entraîne des eaux de ruissellement à plus fort débit qui peuvent impacter la morphologie des cours d'eau récepteurs et leur parcours induit qu'elles charrient davantage de pollutions urbaines[b]. De plus, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent impacter les eaux superficielles s'il s'avère que certaines installations sont non conformes et que leurs rejets sont réellement polluants, même si un schéma d'habitat dispersé permet de limiter les pressions liées à ce type d'assainissement. Ce point est d'autant plus important sur ce territoire, où les nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes se devront d'avoir un exutoire en milieu superficiel. De fait, il est important de les préserver au maximum de nouvelles pollutions ou dégradations morphologiques.

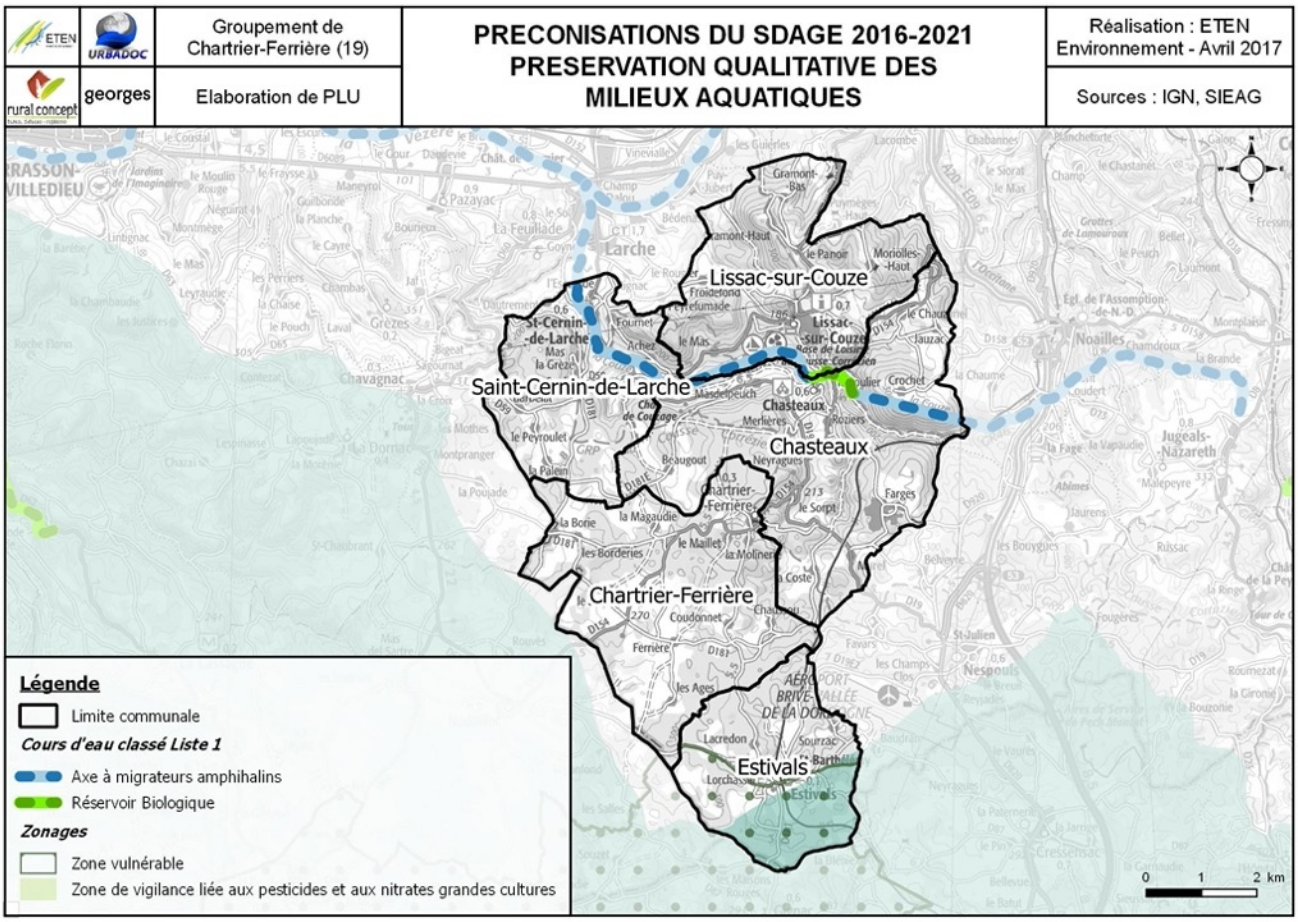
Enfin, il n'est pas exclu, en cas d'extension du réseau routier ou forte imperméabilisation du sol que les autres masses d'eau, voire les autres cours d'eau, puissent être également impactés par les projets issus du PLU.

a Superficie d'environ 100 hectares
b Hydrocarbures, fins déchets, etc.

Carte 39 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Avril 2017



Carte 40 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Avril 2017



3. Un territoire à enjeux

Au vu des différences d'état qu'il existe entre les masses d'eau du territoire, le SDAGE Adour-Garonne a pour rôle de définir des zonages réglementaires ou des territoires de gestion de la ressource en eau dans le but d'améliorer l'état de l'eau ou de la préserver.

3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

En règle générale, le mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraine et superficielle empêche d'atteindre les objectifs environnementaux. Il entraîne également une détérioration importante de l'état de ces eaux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres auxquels ils sont associés. Le SDAGE définit alors des zonages en relation avec les pressions exercées.

Ce mauvais état est notamment mis en lumière en cas de classement d'un périmètre en Zone de Répartition des Eaux. Les ZRE sont des zones hydrographiques, traduites en liste de communes, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, entre les usages et les ressources en eau. Or, aucune des communes du groupement n'est classée ainsi, ce qui témoigne d'un certain équilibre entre les usages et les ressources disponibles sur ledit territoire.

Un autre zonage consiste à identifier des Zones à Préserver pour l'alimentation en eau potable dans le Futur. La presque totalité du territoire est concerné par ce zonage. Ces zones sont des portions de masses d'eau souterraine, cours d'eau et lacs stratégiques pour l'AEP dans le bassin Adour-Garonne. Parmi ces ZPF, des Zones à objectifs plus stricts ont été identifiées comme des zones nécessitant des programmes pour réduire les coûts de traitement de l'eau potable. Deux ZPF et une ZOS, toutes trois en eau souterraine, sont présentes sur le territoire, respectivement « Calcaires des Causses du Quercy BV Corrèze-Vézère - FRFG040 », « Sables, Grès, Calcaires et Dolomies de l'infra-Toarcien - FRFG078» et « Calcaires de s Causses du Quercy BV Dordogne - FRFG039 ».

Enfin, l'ensemble du territoire est soumis au Plan de Gestion des Etiages PGE Dordogne Vézère. Un PGE est un outil qui définit les règles de partage de l'eau entre les différents usages du bassin et les besoins des milieux pendant la période où elle manque, soit l'été. Les prélèvements ne peuvent être supérieurs à la ressource disponible.

Au vu de ce constat et des préconisations du SDAGE, le PLU doit favoriser une gestion économe de la ressource et préserver sa qualité pour limiter les surcoûts de potabilisation, et ce au travers de mesures de protection ou d'éloignement.

3.2 Pour la qualité du milieu aquatique

Le cours d'eau, la Couze, est classé en axe de migration pour les espèces amphihalines[55] sur ses parties amont et aval du Lac du Causse et en réservoir biologique pour le Lac. Tous, du fait de ces classements spécifiques, sont également des milieux aquatiques classés Liste 1, c'est-à-dire reconnus comme réservoirs de biodiversité de la Trame Bleue du SRCE.

Il représente respectivement un potentiel de développement pour les espèces migratrices et un secteur jouant le rôle de « fournisseur » d'espèces susceptibles de coloniser une zone appauvrie du fait d'aménagements et d'usages divers. Le respect de leur continuité et de leur qualité générale est essentiel pour la pérennité de ces espèces.

L'objectif est de préserver voire de restaurer la continuité écologique et de prohiber la construction de nouveaux obstacles à l'écoulement naturel. Cela impose au PLU de ne pas proposer des aménagements sur le cours d'eau qui pourraient affecter la libre circulation des poissons.

Seule la commune d'Estivals est classée en partie en zone vulnérable et aucune n'est classée en zone sensible. Cela traduit, sur le Sud de la commune, une pollution possible ou avérée des eaux par les nitrates d'origine agricole. Malgré que le PLU ne puisse agir sur la source de cette pollution, il est important d'en tenir compte afin qu'il n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur la qualité des milieux aquatiques.

Seule la commune d'Estivals est concernée en partie par une zone de vigilance liée aux pesticides et aux nitrates grandes cultures. Cela confirme une sensibilité aux pollutions agricoles, même si l'urbanisation peut également être vectrice de pollutions liées aux pesticides avec les produits phytosanitaires utilisés par les ménages pour fertiliser les jardins.

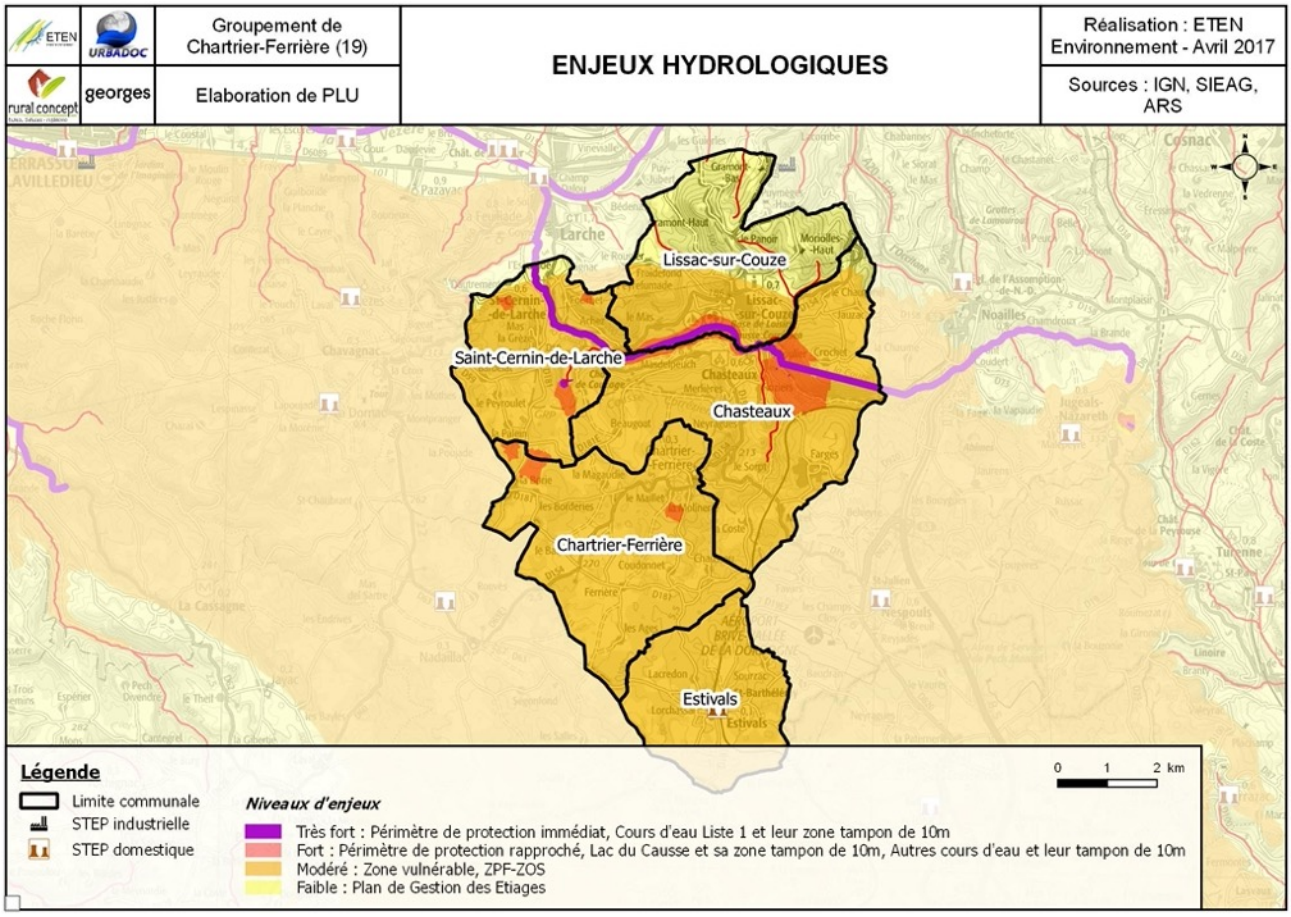
Le PLU ne peut pas agir sur les obstacles physiques tels que barrages et seuils de rivière, en revanche, certains obstacles physico-chimiques d'origine domestique peuvent être rationnalisés.

TABLEAU DE BORD

Tableau 8 : Synthèse des points de prélèvements et de rejets par usage, ETEN Environnement, Janvier 2017

PRELEVEMENTS en 2014			
USAGE	NOMBRE DE POINTS	RESSOURCE PRELEVEE	VOLUME PRELEVE
Eau potable	5	Eau souterraine	1 969 669 m^3
Industriel	2	Eau souterraine	31 280 m^3
REJETS			
USAGE		MILIEU RECEPTEUR	
STEP d'Estivals Etablissement VEYSSIERE ET FILS		Infiltration La Couze	

Carte 41 : Enjeux hydrologiques, ETEN Environnement, Avril 2017



4. Prélèvements, rejets et ses conséquences

Cinq points de captage sont présents sur le territoire, trois à Saint-Cernin de Larche et deux à Chasteaux. Tous prélèvent en eau souterraine. Deux points de prélèvements industriels sont également recensés.

Pour les rejets, il y a au moins autant de points que d'assainissements autonomes. Un point de rejet industriel et un de rejet domestique collectif sont recensés en plus sur l'ensemble du territoire.

Une augmentation de l'urbanisation s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des pollutions du milieu aquatique en relation avec les rejets associés. La multiplication ainsi que la qualité des rejets dépendront de l'assainissement qui sera proposé sur les parcelles urbanisables. Ces évolutions urbaines engendrent également des prélèvements d'eau plus importants pour subvenir aux besoins d'alimentation en eau domestique. Une réflexion se doit d'être engagée dans la construction du PLU pour assurer le développement des communes tout en limitant la pollution du milieu aquatique et en gérant au mieux les prélèvements.

5. Conclusion et recommandations

120

Les milieux aquatiques de ces communes témoignent d'une certaine vulnérabilité, tant qualitative que quantitative. Cette vulnérabilité s'observe au travers des différents zonages présentés précédemment. Le PLU se doit d'assurer le développement urbain tout en garantissant l'adéquation avec les documents cadres de gestion de l'eau qui prônent, entre autres, la gestion durable des eaux souterraines et de surface ainsi que l'équilibre des usages sur les milieux aquatiques.

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des réflexions sont alors nécessaires pour que les projets d'urbanisation soient plus respectueux de la sensibilité du territoire.

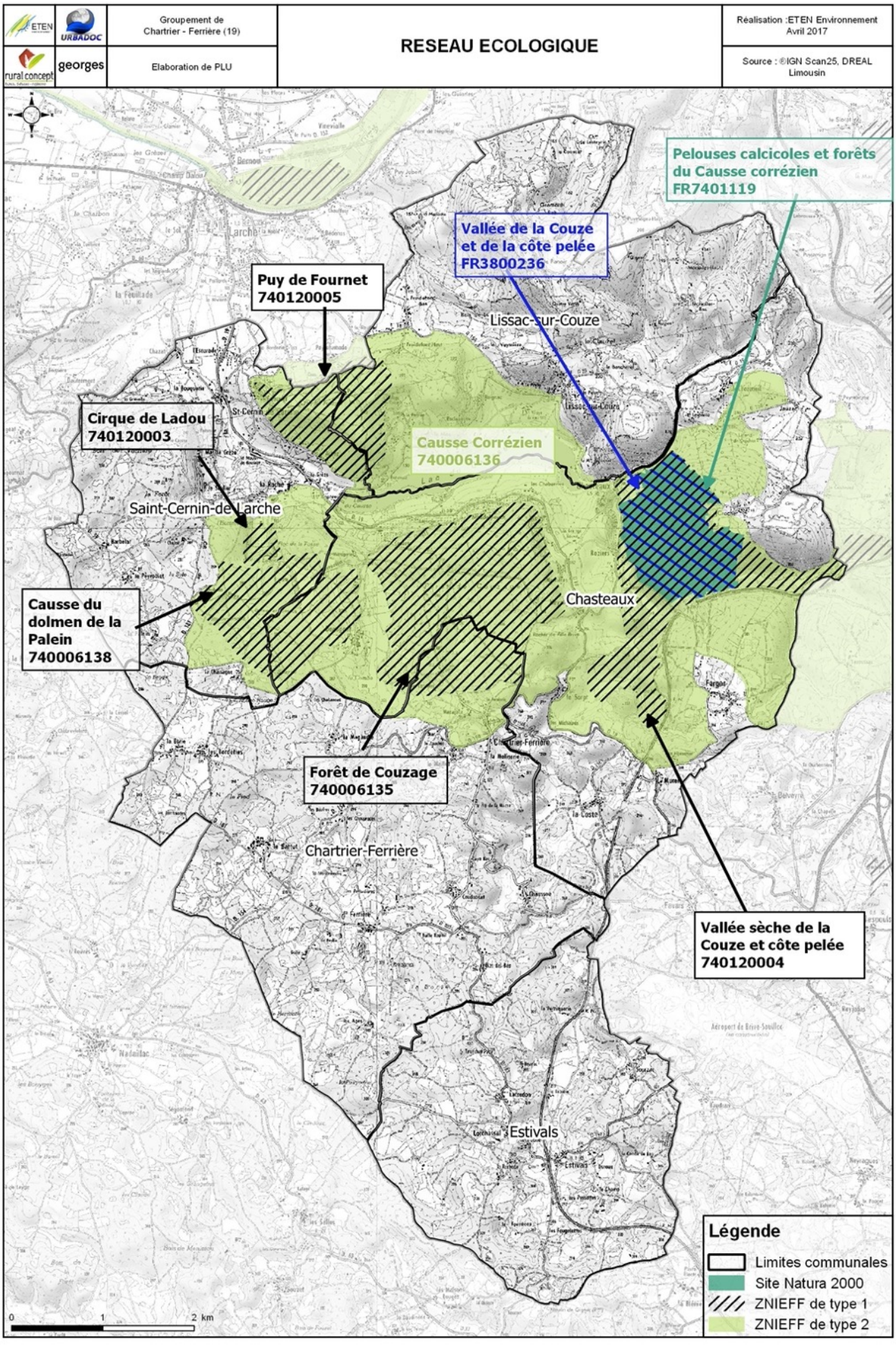
Trois axes doivent être favorisés :

- Limiter les pollutions potentielles liées aux choix de modes d'assainissement en privilégiant le mode d'assainissement non collectif, adapté aux caractéristiques des sols et des milieux récepteurs,
- Tenir compte de l'augmentation des eaux de ruissellement liée à l'imperméabilisation des sols et de leurs impacts sur les milieux récepteurs (tant quantitatif que qualitatif),
- Optimiser les réseaux d'eau potable existants pour favoriser les réfections et limiter les pertes sur le réseau d'approvisionnement en eau potable et préserver ainsi les ressources.

Ainsi, en cas d'ouverture à l'urbanisation, il faudra veiller à ce que les parcelles respectent trois critères : qu'elles aient une taille suffisante, compatible avec les contraintes de rejet des eaux sur le terrain ; qu'elles bénéficient d'une filière d'assainissement adaptée à la capacité épuratoire du milieu récepteur ; de préférence, qu'elles soient déjà reliées au réseau de distribution d'eau potable afin d'optimiser le linéaire existant.

TABLEAU DE BORD

Carte 42 : Périmètres du réseau écologique, ETEN Environnement, avril 2017



PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

1. Contexte écologique[a]

Sur le territoire français et européen, il a été recensé des sites naturels présentant de fortes capacités biologiques dans un bon état de conservation. Ces zones ont été classées afin d'agir en faveur d'une limitation de l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans les documents d'urbanisme tels que les PLU est fondamentale. Ce maillage de périmètres à forte valeur biologique est appelé réseau écologique.

Sur le territoire des cinq communes étudiées, on trouve un site Natura 2000, un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, cinq périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1, un périmètre de ZNIEFF de type 2.

Chartier-Ferrière se situe dans la réserve de biosphère du bassin de la Dordogne, classée le 11 juillet 2012 par l'UNESO.

2. Réseau Natura 2000, des espaces protégés

2.1 Zone Spéciale de Conservation « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien, FR7401119 ».

Commune de Chasteaux

Ce site de 140 hectares est situé exclusivement sur la commune de Chasteaux. Le site est un complexe calcicole original pour le territoire du Limousin. Le risque qui pèse sur lui est l'abandon des pratiques agricoles et pastorales ancestrales. Les habitats inscrits à l'annexe I de la directive « Habitats » ayant pour origine la création du site sont : Rivières des étages planitaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*, code 3260 ; Formations stables xérothermophiles à *Buxus sempervirens* des pentes rocheuses code 5110 ; Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires code 5130 ; **Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de *l'Alysso-Sedion albi* code 6110* sous sa forme prioritaire** ; Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires *Festuco-Brometalia* * sites d'orchidées remarquables code 6210 ; Prairies maigres de fauche de basse altitude *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis* code 6510 ; **Pavements calcaire code 8240* sous sa forme prioritaire**.

Les espèces inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats » ayant pour origine la création du site sont repris dans les tableaux ci-après.

L'article 6.3 de la directive « Habitats » indique que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative […] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, au regard des objectifs de conservation de ce dernier ». **Cela implique que le PLU de Chasteaux est soumis à évaluation environnementale[b].**

3. Arrêté préfectoral de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique

Commune de Chasteaux

Une réserve biologique a été créé en 1991 sur la commune afin de protéger les milieux naturels ainsi que les espèces protégées du site sous le nom de : « Vallée de la Couze et de la côte pelée, FR3800236 ». Cette réserve et le site Natura 2000 partage le même périmètre, les espèces recensées sont donc les mêmes. Il convient d'ajouter la présence du Lézard des murailles *Podarcis muralis* et du Lézard ocellé *Timon lepidus* tous deux protégés par la convention de Berne et par la liste des amphibiens et des reptiles protégés de France, Article 3.

L'arrêté prévoit les restrictions suivantes :

Article 2 : Pour assurer le maintien en état de cette zone, sont interdits toutes actions ou travaux pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu :

- l'écobuage, le brûlage des chaumes, la destruction dans un but autre qu'agricole, pastoral ou forestier des végétaux existants ou de leurs fructifications, les défrichements ;
- l'introduction dans un but autre qu'agricole, pastoral ou forestier de graines, semis, plants ou boutures de végétaux quelconques différents de ceux déjà présents sur le site ;
- le déversement de produits ou de matériaux de quelque nature que ce soit, pouvant nuire à la qualité des eaux, de l'air, du sol ou du site ainsi qu'à l'intégralité de la faune ;
- en dehors des voies prévues à cet effet, l'accès, la circulation et le stationnement de véhicules motorisés exceptés ceux destinés aux activités autorisées dans le périmètre protégé, les véhicules d'incendie et de secours ainsi que ceux de l'administration.
- le bivouac, le camping et le caravaning ;
- l'usage du feu

Article 3 : Les activités agricoles, pastorales ou forestières s'exercent librement sous réserve de s'effectuer dans le cadre des usages en vigueur et de ne pas modifier le site.

---

a *Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)*

b Cf. Préambule

TABLEAU DE BORD

Tableau 9 : Espèces faunistiques inscrite à l'annexe II de la directive « Habitats », Site Natura 2000 « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien, FR7401119 » et statuts supplémentaires, ETEN Environnement, Novembre 2016

Invertébrés	Le Cuivré de Marais *Lycaena dispar*	L'Ecaille chinée *Euplagia quadripunctaria*	Le Cerf-volant *Lucanus cervus*	Le Grand capricorne *Cerambyx cerdo*
Liste rouge mondiale de l'UICN				**VU : Vulnérable**
Liste rouge des rhopalocères de France (2012)	**LC : Préoccupation mineur**			
Directive « Habitats »	**Annexe IV**	**Annexe II**		**Annexe IV**
Convention de Berne, Annexe II	**x**		**x**	
Liste des insectes protégés en France Article 2	**x**			**x**

Amphibiens	Le Sonneur à ventre jaune *Bombina variegata*
Liste rouge des amphibiens de France (2015)	**VU : Vulnérable**
Convention de Berne, Annexe II	**x**
Liste des amphibiens et des reptiles protégés en France Article 2	**x**

Mammifères	Le Grand rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*	Barbastelle d'Europe *Barbastella barbastellus*	Le Murin à oreilles échancrées *Myotis emarginatus*
Liste rouge européenne de l'UICN		**VU : Vulnérable**	
Convention de Bonn, Annexe II	**x**	**x**	**x**
Convention de Berne, Annexe II	**x**	**x**	**x**
Convention de Bonn Accord EUROBATS Annexe 1	**x**	**x**	**x**
Directive HABITAT Annexe IV	**x**	**x**	**x**
Liste des mammifères terrestres protégés en France Article 2	**x**	**x**	**x**

Article 4 : Sont également interdits dans la zone délimitée, l'ouverture de nouveau sentier, les reboisements par des essences forestières non spontanées, sauf dérogation qui pourra en être faite par le Préfet sur avis de la Commission départementale des Sites. L'entretien des sentiers existants demeure autorisé.

4. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF[56]), une prise en compte indispensable

Même si l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Il convient alors de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.
Le territoire étudié présente cinq ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 dont le périmètre englobe les cinq précédentes.

4.1 ZNIEFF 1 « Puy de Fournet, 740120005 »

Saint-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze
Site de 121 hectares réparti sur trois communes dont deux appartenant au groupement étudié. Ce site est composé de la juxtaposition de 4 grands types de milieux, de recouvrement et de richesse variable : Une formation herbacée largement dominée par les graminées qui recouvre une large partie du plateau ; une zone d'escarpements rocheux, de dalles et de microfalaises calcaires ; une zone boisée, essentiellement de feuillus qui passe d'un faciès thermophile à Chêne pubescent à une zone plus mésophile où domine la chênaie-charmaie ; une zone de broussailles dominée par le genévrier, le prunellier et diverses rosacées arbustives. De nombreuses espèces de flore ou de faune rares ou protégées ont été recensées sur le site ce qui ajoute à la valeur de celui-ci.

4.2 ZNIEFF 1 « Cirque de Ladou, 740120003 »

Saint-Cernin-de-Larche
Site de 15,22 hectares situé à proximité du Lac du Causse. C'est un cirque ouvert vers le nord au-dessus duquel on trouve une vaste zone de pelouses calcaires et de bois de Chêne pubescent. L'intérêt majeur du site est la nidification de rapaces rupicoles comme le faucon pèlerin. Cette espèce est peu commune en Limousin, moins d'une vingtaine de couples nicheurs ont été dénombrés.

4.3 ZNIEFF 1 « Causse du dolmen de la Palein, 740006138 »

Saint-Cernin-de-Larche et Chasteaux
Site de 165,50 hectares situé au-dessous du Cirque de Ladou. C'est un plateau sur lequel se développe une pelouse xérique sur sol calcaire ainsi que des bosquets de chênes pubescents. Le site présente un intérêt écologique certain plus particulièrement pour la flore et l'entomofaune. De plus on y trouve des dolmens qui apportent un intérêt archéologique. Le site est riche en espèces protégées ou patrimoniales de plantes, notamment des orchidées, et de papillons.

4.4 ZNIEFF 1 « Forêt de Couzage, 740006135 »

Chasteaux, Chartrier-Ferrière
Site de 324 hectares situé sur une corniche dominant le lac de Causse. On y trouve plusieurs types de formations boisées : chênaie pubescente xérophile, charmaie mésophile et quelques petits secteurs de hêtraie calcicole. Le site présente des plantes patrimoniales et/ou protégées telles que des orchidées. Il présente également des papillons, des oiseaux et des chauves-souris protégés ou rares.

4.5 ZNIEFF 1 « Vallée sèche de la Couze et côte pelée, 740120004 »

Chasteaux
Site de 287 hectares situé à environ 15 km de Brive, c'est la limite Nord du Causse corrézien. C'est un rassemblement de plusieurs entités : la côte pelée, la vallée sèche et les zones humides du Sorpt. Le périmètre est très riche du point de vue floristique et faunistique, c'est un noyau de biodiversité à préserver.

4.6 ZNIEFF 2 « Causse Corrézien, 740006136 »

Saint-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze, Chasteaux et Chartier-Ferrière.
Périmètre de 2458 hectares au total réparti sur 7 communes dont 4 appartenant au groupement étudié. Le site est localisé autour du lac du Causse et est une zone riche en faune et en flore spécifique de la région. Les ZNIEFF de type 1 décrites plus haut sont comprises dans ce périmètre. La valeur de ce site vient de la biodiversité présente mais également de sa géologie et de son hydrologie par la présence de la résurgence de la Couze. L'intérêt du site, en plus de sa grande richesse, repose sur le fait que de nombreuses espèces atteignent ici leur limite nord de répartition. Certaines espèces liées au calcaire ou aux formations végétales qui se développent sur le calcaire ne sont présentes en Limousin que dans cette zone.

TABLEAU DE BORD

Photo 1 : Lac du Causse, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Photo 2 : Cours d'eau à ripisylve fragmentaire, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Enjeux et perspectives

Les milieux aquatiques et humides forment des continuités écologiques, ce qui leur vaut un intérêt écologique important. Dans un contexte où les habitats sont fragmentés par les réseaux routiers et l'urbanisation, ils servent d'habitat et de zone refuge pour la faune (poissons, amphibiens, insectes, oiseaux et mammifères).
Les ripisylves ont également un rôle important dans la régulation des eaux et leur épuration.
Il est important de préserver ces milieux et de les entretenir (contrôle de la végétation envahissante, entretien des berges). La pollution de l'eau et/ou son eutrophisation sont également des points à contrôler en rationalisant les dispositifs d'assainissement.

5. Milieux naturels et anthropiques

La répartition des milieux naturels au sein de chaque territoire est fortement liée aux caractéristiques physiques [a] et aux activités humaines du territoire telles que l'agriculture, le pastoralisme, l'urbanisation, le tourisme, *etc.*
Les espaces non intensément cultivés ou urbanisés comme les bois, les haies, les talus, les mares, *etc.* jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction et sont également des zones de gagnage[b], de transit, de stationnement et d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques ou corridors qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population par le brassage génétique, et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors sont donc un facteur important du maintien des populations et de la survie des espèces. Ils influencent également la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les caractéristiques de chaque corridor, l'exposition, la pente, les espèces végétales le composant, *etc.* créent des variations situationnelles favorables à une biodiversité importante, grâce à la présence d'habitats variés et de refuges disponibles en fonction des saisons et des conditions climatiques.
Le maintien des habitats naturels et de leur connectivité via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal.
Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

6. Milieux aquatiques, riches et diversifiés

6.1 Cours d'eau

Le territoire présente un réseau hydrographique inégalement réparti. Au Nord, sur les communes de St-Cernin-de-Larche, Lissac-sur-Couze et Chasteaux, plusieurs cours d'eau permanents sont présents. Les principaux sont la Couze, classée liste 1[c] par le SRCE, le Courolle et le ruisseau du Rieux Tort. Les cours d'eau sont bordés de ripisylves parfois fragmentées arborées composées essentiellement de frênes *Fraxinus* excelsior, d'aulnes *Alnus glutinosa*, en mélange avec des essences composant les boisements alentours.
Les cours d'eau présentent un fort intérêt écologique. Ils jouent à la fois le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.

6.2 Plans d'eau

Un plan d'eau principal, le lac du Causse concerne trois communes : Lissac-sur-Couze, St-Cernin-de-Larche et Chasteaux. Quelques plans d'eau, plus petits, ont été recensés sur la commune de Lissac-sur-Couze. Toutefois, la pré-cartographie et la visite de terrain n'étant pas exhaustive, il est possible qu'il en existe d'autre au sein des boisements ou dans des endroits non visités.
De par les potentialités que recèle tout milieu humide, l'enjeu associé aux plans d'eau est fort.

6.3 Fossés

Quelques fossés sont présents sur l'ensemble du territoire, ils assurent principalement une fonction de drainage et/ou d'assainissement en bordure de route. L'attrait qu'ils représentent pour la faune et la flore est fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques. Les fossés se trouvant le long des routes, peu végétalisés et drainant potentiellement des eaux polluées et des produits phytosanitaires utilisés dans le cadre des exploitations intensives ne présentent qu'un faible intérêt. Au contraire, les fossés en situations préservées, notamment ceux situés en contexte forestier peuvent présenter une biodiversité intéressante et sont favorables aux amphibiens.

---

[a] Les caractéristique physiques peuvent être la topographie, la géologie, l'hydrographie, l'exposition, *etc.*

[b] Gagnage : Nourrissage

[c] Cf. § Réseau hydrographique

TABLEAU DE BORD

Photo 3 : Fourré arbustif et boisement, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement




Photo 4 : Bosquet en bordure de prairie pâturée et verger, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement




Enjeux et perspectives

Beaucoup d'espèces animales et végétales dépendent de la présence de boisements ou de fourrés, que ce soit pour l'abri qu'ils représentent ou pour les ressources qu'ils procurent. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité de grande valeur, il est préconisé de les préserver de tout aménagement. Ils représentent un enjeu écologique fort à très fort selon leur nature. De plus, il est intéressant de conserver des îlots de vieillissement car plus les forêts sont âgées, plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée.

Le maintien des espaces boisés permet de préserver les continuités écologiques et de conserver des zones refuges riches en ressources pour la faune.

7. Milieux fermés

7.1 Boisements

Le territoire est couvert par de nombreux boisements. Ces boisements sont des Chênaies-Charmaies composées de Chênes pédonculés et/ou Chênes sessiles *Quercus robur* et *Quercus petreae* et de Charmes *Carpinus betulus*. Quelques forêts mixtes sont également présentes sur le territoire et sont composées des essences de Chênaies-Charmaies en association avec des conifères. Les boisements sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux, les mammifères et les coléoptères cavernicoles et arboricoles nichent dans les cavités ou les branches des vieux arbres. Ils constituent également des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris comme les Murins, les Noctules ou la Barbastelle d'Europe, qui apprécient ces arbres leur servant de gîtes ou de zones de repos lors de leurs chasses nocturnes. Les rapaces nocturnes et diurnes ont également besoin de ces boisements pour assurer leur nidification.
L'exploitation des boisements doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de l'enjeu écologique qu'ils représentent. Les chênaies-charmaies de taille conséquente présentent un intérêt écologique modéré à fort.

7.2 Ripisylves

Les boisements proches des cours d'eau et des fossés présentent des cortèges d'espèces caractéristiques des milieux humides, soit entre autres des Peupliers *Populus* sp., des Aulnes glutineux *Alnus glutinosa,* des Frênes *Fraxinus excelsior*, *etc*. Les enjeux associés à ces boisements sont liés à la richesse spécifique qu'ils présentent et également au rôle fonctionnel qu'ils tiennent dans la régulation et l'épuration des cours d'eau. Ils présentent un intérêt écologique fort.

8. Milieux semi-ouverts

8.1 Fourrés arbustifs

Les fourrés arbustifs sont des habitats de transition résultant de l'abandon de terres agricoles, de prairies et de pâturages. Des plantes ligneuses se développent, puis des arbustes et des arbres pour finir par former un boisement.
Ces milieux sont attractifs pour les passereaux en période de reproduction. L'intérêt écologique de ces milieux dépend de l'habitat qu'ils représentent pour la petite faune mais aussi de leur vocation à devenir des boisements et des espèces végétales les composants.

8.2 Vergers

Quelques vergers sont présents sur l'ensemble du territoire du groupement. Ils sont toutefois plus nombreux sur les communes de Chasteaux et Lissac-sur-Couze.
Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant plus qu'elles peuvent être source d'engrais et de pesticides perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants. Par contre, elles peuvent être intéressantes lorsqu'elles constituent une mosaïque avec d'autres milieux.

TABLEAU DE BORD

Photo 5 : Cultures, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Photo 6 : Prairie fauchée et prairie pâturée, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Photo 7 : Bâti ancien, groupement Chartrier-Ferrière décembre 2016, © ETEN Environnement



Enjeux et perspectives

Les enjeux associés aux végétations prairiales sont variables selon l'intérêt biologique qu'elles représentent. Les prairies gérées de manière extensive peuvent accueillir un cortège spécifique d'espèces faunistiques et floristiques patrimoniales, voire protégées.

Les milieux ouverts de qualité, ainsi que les haies et les ripisylves les bordant, sont des habitats fondamentaux, il est préconisé de les conserver et de les entretenir de manière extensive.

9. Milieux ouverts

9.1 Prairies fauchées et pâturées

Les prairies constituent une entité intéressante sur le territoire. Il s'agit de prairies fauchées et/ou pâturées pouvant présenter une richesse spécifique importante. Localement, elles sont susceptibles d'abriter de nombreux insectes qui, en plus de participer à la biodiversité locale, sont une ressource nutritive indispensable à certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris. Plus particulièrement, ce sont les prairies situées à proximité des boisements et des cours d'eau qui présentent l'attractivité la plus importante pour la faune. Ces milieux ouverts sont souvent bordés de haies bocagères et d'alignements d'arbres constituant des zones de refuge, d'habitat et de transit pour la faune. L'intérêt écologique de ces prairies peut donc être faible à modéré, selon leur composition floristique et leur rôle.

9.2 Cultures

Sur les monocultures, à l'inverse des polycultures extensives, la diversité animale et végétale est très limitée, voire inexistante. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant qu'elles sont souvent la source de produits phytosanitaires et d'engrais qui perturbent les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants.

Les cultures peuvent néanmoins présenter un intérêt en tant que zone de transit lorsque les parcelles sont étroites et situées entre des réservoirs de biodiversité comme les boisements, bosquets ou prairies.

9.3 Friches agricoles herbacées

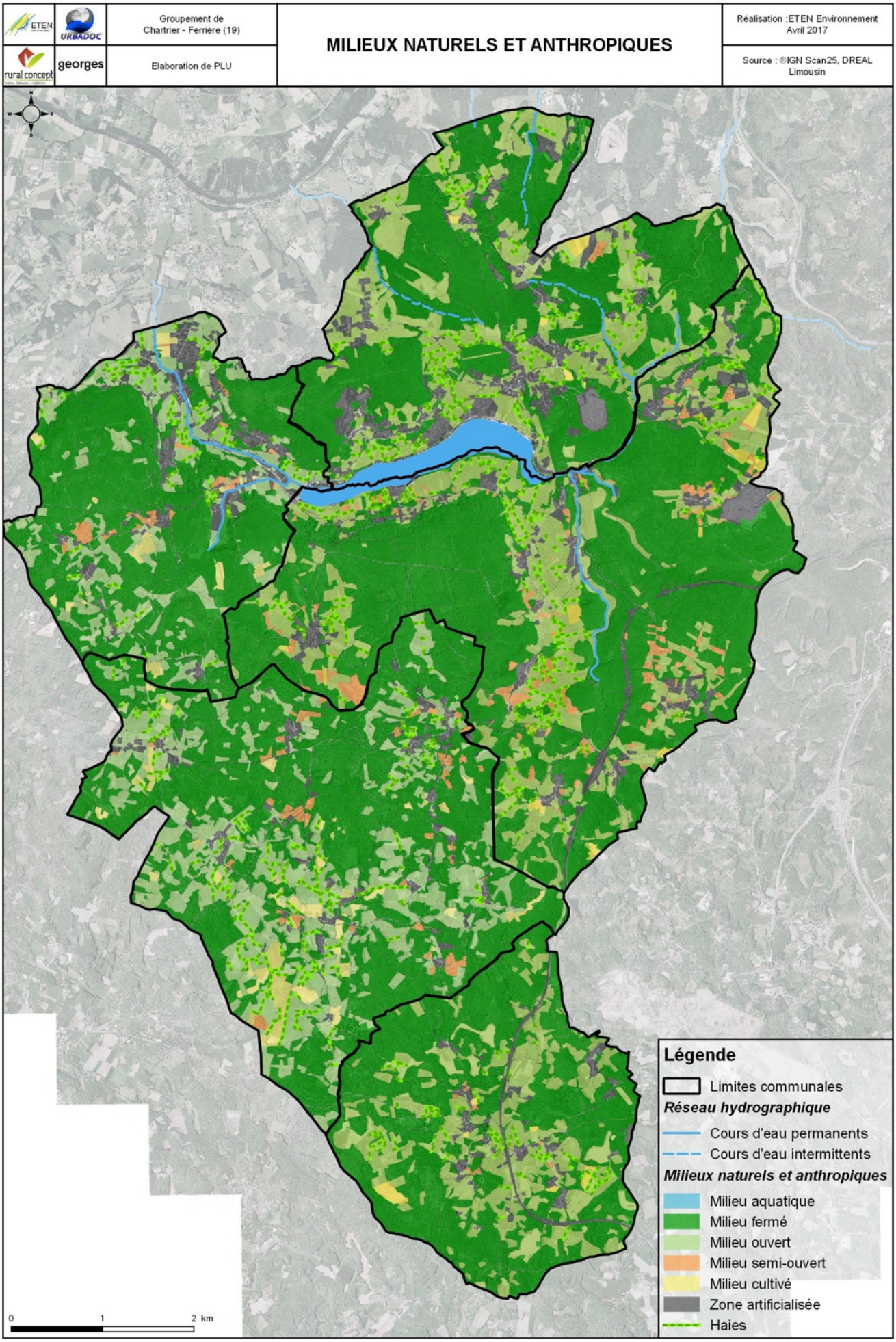
De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique et faunistique intéressante. Ces milieux sont exempts, du moins pour un temps, d'activité humaine. Parfois comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De fait, or périodes printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies de friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches mutent en friches arbustives puis deviennent des milieux boisés à part entière. Il semble que les friches présentes sur le territoire soient principalement liées à des abandons de prairies ou de cultures.

10. Linéaires arborés : Haies

Les linéaires arborés regroupent tous les alignements d'arbres et d'arbustes naturels ou d'origine anthropique. Ces linéaires présentent des fonctionnalités très intéressantes pour l'homme et la biodiversité locale. Pour l'agriculture, ils contribuent entre autres au maintien des sols, ils permettent une meilleure absorption des pluies et ont un rôle épuratoire quand il s'agit de ripisylves. Ils ont également une grande importance en tant que corridor écologique. Ils constituent en effet des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts, utilisées par la faune comme zones de transit ou de refuge. Les enjeux de ces milieux dépendent des essences qui les composent mais aussi de leur fonctionnalité. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert, viennent compléter le réseau de bosquets présent et favorisent les déplacements de la faune. Même les arbres plantés et entretenus, tel que les platanes lorsqu'ils sont de taille suffisante, peuvent constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux, notamment les rapaces nocturnes, les passereaux cavernicoles ou les pics, et de chauve-souris, en particulier les Noctules. La préservation et l'entretien des haies existantes sont importants et constituent un axe majeur de la gestion de la trame verte et bleue.

TABLEAU DE BORD

Carte 43 : Milieux naturels et anthropiques, ETEN Environnement, avril 2017



11. Milieux urbanisés et nature ordinaire

11.1 Bâti

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales, en partie du fait de l'absence de zones enherbées ou boisées. L'urbanisation est peu dense sur le territoire à part dans les bourgs.

Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs sont, pour certains, en pierres apparentes, non recouverts de crépis. Les anfractuosités peuvent constituer des abris pour les reptiles, oiseaux et chiroptères. Dans le milieu naturel, ces animaux sont conditionnés par la présence de nourriture et de gîtes. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles tels que le Lézard des murailles *Podarcis muralis*. Il convient de privilégier ce type de construction.

Les avancées de toits peuvent également être des structures intéressantes pour l'avifaune. Les granges, hangars et bâtis abandonnés peuvent rapidement être colonisés ; la présence de poutres et d'anfractuosités est très favorable à la faune anthropophile.

En revanche, le bâti de type moderne, sans avancées de toits, avec des murs dépourvus de cavités, etc., ne présente aucune attractivité pour les espèces animales.

11.2 Jardins et espaces verts

En fonction, de leur entretien, les jardins et les espaces verts peuvent présenter une biodiversité intéressante. Sur le territoire du groupement, les jardins et espaces verts présentent un intérêt écologique faible à très faible. Les jardins sont essentiellement composés d'espèces exogènes. Les espèces exotiques, souvent envahissantes sont à éviter dans les jardins et surtout dans les espaces verts. Il est préférable de favoriser l'implantation d'espèces indigènes. Cela permet de réduire les besoins d'entretien, de réduire l'usage de fertilisant, de restaurer la qualité des habitats naturel environnant et de participer au maintien de la biodiversité ordinaire des bourgs.

11.3 Flore exotique envahissante

Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été observées au sein du périmètre d'étude, à proximité des bourgs mais également au sein des boisements. Il s'agit du Robinier faux acacia *Robinia pseudoacacia*, de l'arbre à papillon *Buddleia davidii* et du bambou *Bambusea sp.* Les espèces envahissantes ont des impacts négatifs sur les écosystèmes naturels en place. De par leur nature, elles ont tendances à se répandre rapidement et à supplanter les espèces locales, jusqu'à homogénéiser le milieu. Cette homogénéisation des espaces naturels induit une perte de biodiversité néfaste pour les écosystèmes.

TABLEAU DE BORD

Tableau 10 : Tableau des enjeux écologiques, ETEN Environnement, Décembre 2016

TYPE D'HABITAT	ENJEUX
Milieux fermés	
Boisement (Chênaie-charmaie, boisement mixte, etc.)	Modéré à fort*
Bosquet	Modéré
Plantation d'arbres	Modéré
Peupleraie	Modéré
Milieux semi-ouverts	
Fourré	Modéré
Verger	Faible
Milieux ouverts / cultivés	
Culture	Très faible
Prairie fauchée ou pâturée	Faible à modéré (voire fort*)
Friche	Faible à modéré
Pelouse entretenue	Très faible
Vigne	Très faible
Milieux artificialisés	
Jardin arboré	Faible à modéré*
Jardin	Très faible
Zone urbanisée	Nul

*Réservoir de biodiversité, corridor important, zone humide ou riche biodiversité.

12. Les enjeux écologiques

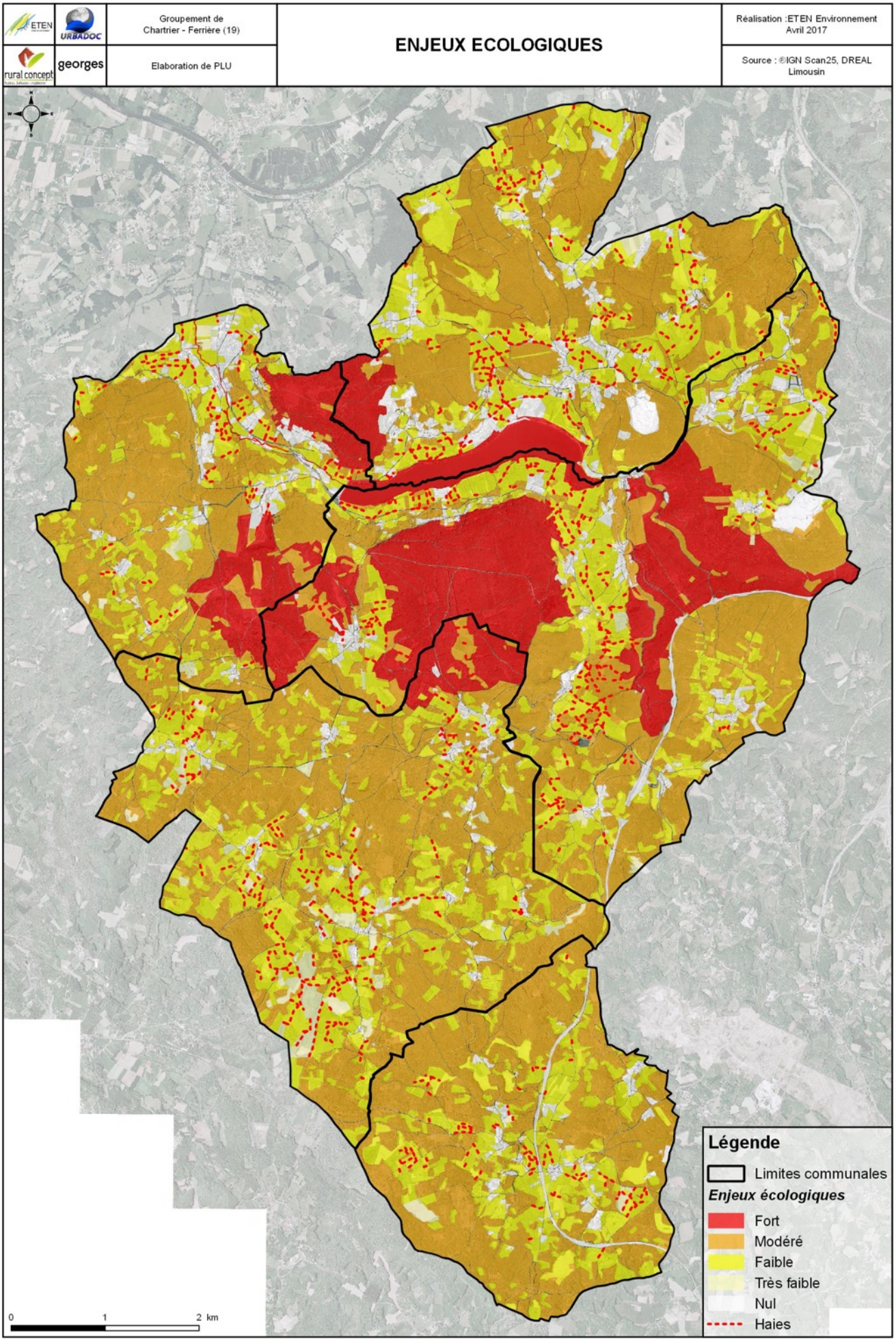
Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est important d'identifier les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements sur les zones de moindre intérêt. Les enjeux écologiques représentent la valeur des milieux et sont hiérarchisés afin de faire ressortir les enjeux les plus importants. Ils ont été établis à la parcelle sur la base de l'occupation du sol.

Les enjeux écologiques les plus importants sur le territoire du groupement se situent au niveau du réseau écologique. Ces enjeux forts concernent les boisements situés au sein des ZNIEFF de type 1 et du site Natura 2000. Ils concernent également le réseau hydrographique et le réseau de haies.

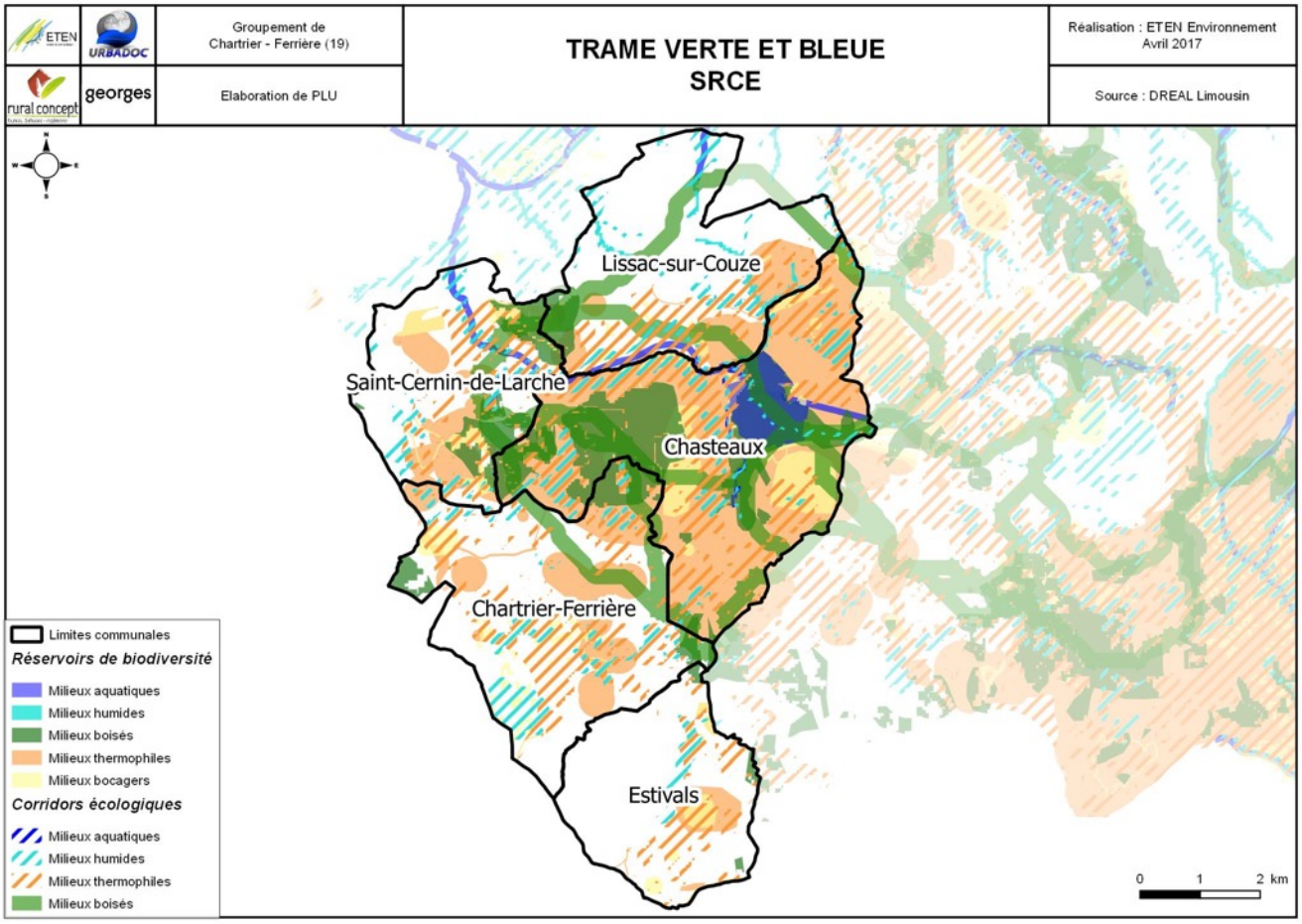
En revanche, les prospections terrains sur le groupement de Chartrier-Ferrière ont été effectuées en décembre 2016. La saison d'hiver rend difficile l'observation de la biodiversité d'un site et l'évaluation des enjeux liés aux milieux naturels. Les enjeux évalués, seront potentiellement réévalués à la hausse ou à la baisse lors de l'évaluation environnementale.

TABLEAU DE BORD

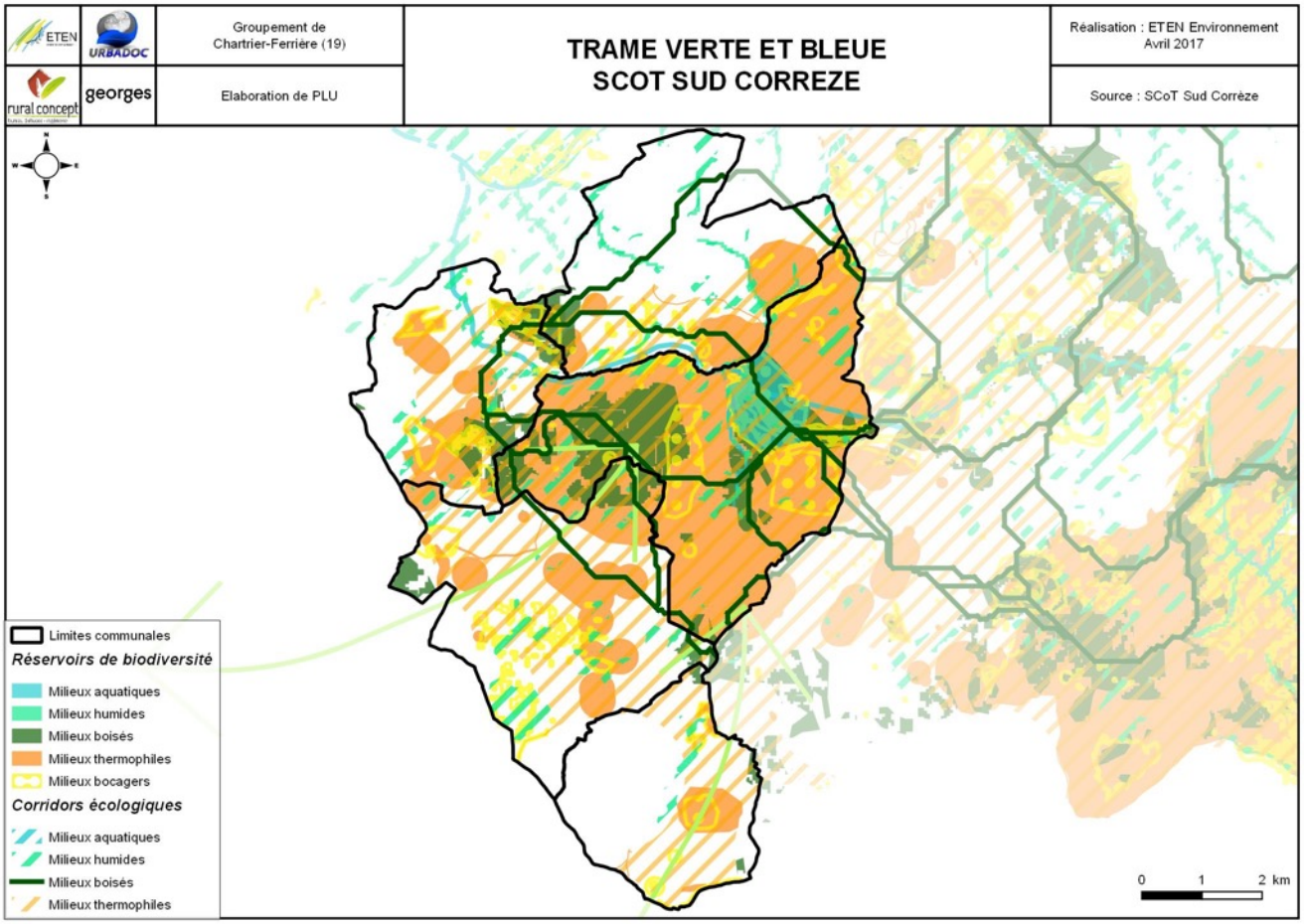
Carte 44 : Enjeux écologiques, ETEN Environnement, avril 2017



Carte 45 : Trame verte et bleue du SRCE, ETEN Environnement, avril 2016



Carte 46 : Trame verte et bleue du SCOT, ETEN Environnement, avril 2017



13. La trame verte et bleue

13.1 Présentation et composantes

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver l'équilibre écologique du territoire. Elle vise à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ceci permettra aux populations des espèces faunistiques et floristiques de pouvoir se déplacer et accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables en permettant la jonction entre les habitats de nourrissage, de reproduction et de repos. Ainsi, la trame verte et bleue apporte une réponse à la fragmentation des habitats, à la perte de biodiversité et facilite l'adaptation des espèces au changement climatique. La TVB s'articule avec l'ensemble des autres zonages environnementaux[a] présents sur le territoire.

La prise en compte des continuités écologiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) est permise au niveau local par le biais des documents d'urbanismes SCoT et PLU. Le SRCE de l'ancienne région Limousin a été adopté le 02 décembre 2015, depuis ce dernier a été intégré au SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé par le Conseil Régional le 16 décembre 2019, et par la préfète de Région le 27 mars 2020. Cela permet d'intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres, la trame verte, et aquatique, la trame bleue. Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

13.2 Réservoirs de biodiversité[57]

Ce sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie. Les habitats naturels assurent de nombreuses fonctionnalités au sein des écosystèmes qu'ils constituent. En plus de présenter des habitats favorables à une biodiversité riche et diversifiée, ils fournissent des services écosystémiques non négligeables pour l'Homme : régulation des cours d'eau en cas de crue, épuration des sols, patrimoine naturel, qualité de l'air, etc.

13.3 Corridors écologiques

Ils permettent de connecter les différents réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou discontinus. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels reliant les réservoirs.

La TVB instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national, afin que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et que les espèces animales et végétales puissent comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, etc.

14. Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs.

La définition d'une Trame Verte et Bleue au niveau communal ou intercommunal nécessite la prise en compte de la TVB transcrite dans le SRCE et la compatibilité avec celle du SCoT applicable sur le territoire concerné.

14.1 Le SRCE Limousin

Le périmètre est compris dans l'action générale du SRCE Limousin visant à préserver et restaurer les continuités écologiques et de définir les priorités d'action à l'échelle régionale. Le SRCE de l'ancienne région Limousin a été adopté le 02 décembre 2015, depuis ce dernier a été intégré au SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé par le Conseil Régional le 16 décembre 2019, et par la préfète de Région le 27 mars 2020.

Au niveau du territoire du groupement, le SRCE identifie de nombreux réservoirs de biodiversité, toutes les communes sont concernées par des réservoirs de biodiversité. La commune de Chasteaux notamment est entièrement comprise dans des réservoirs.

14.2 SCoT Sud Corrèze

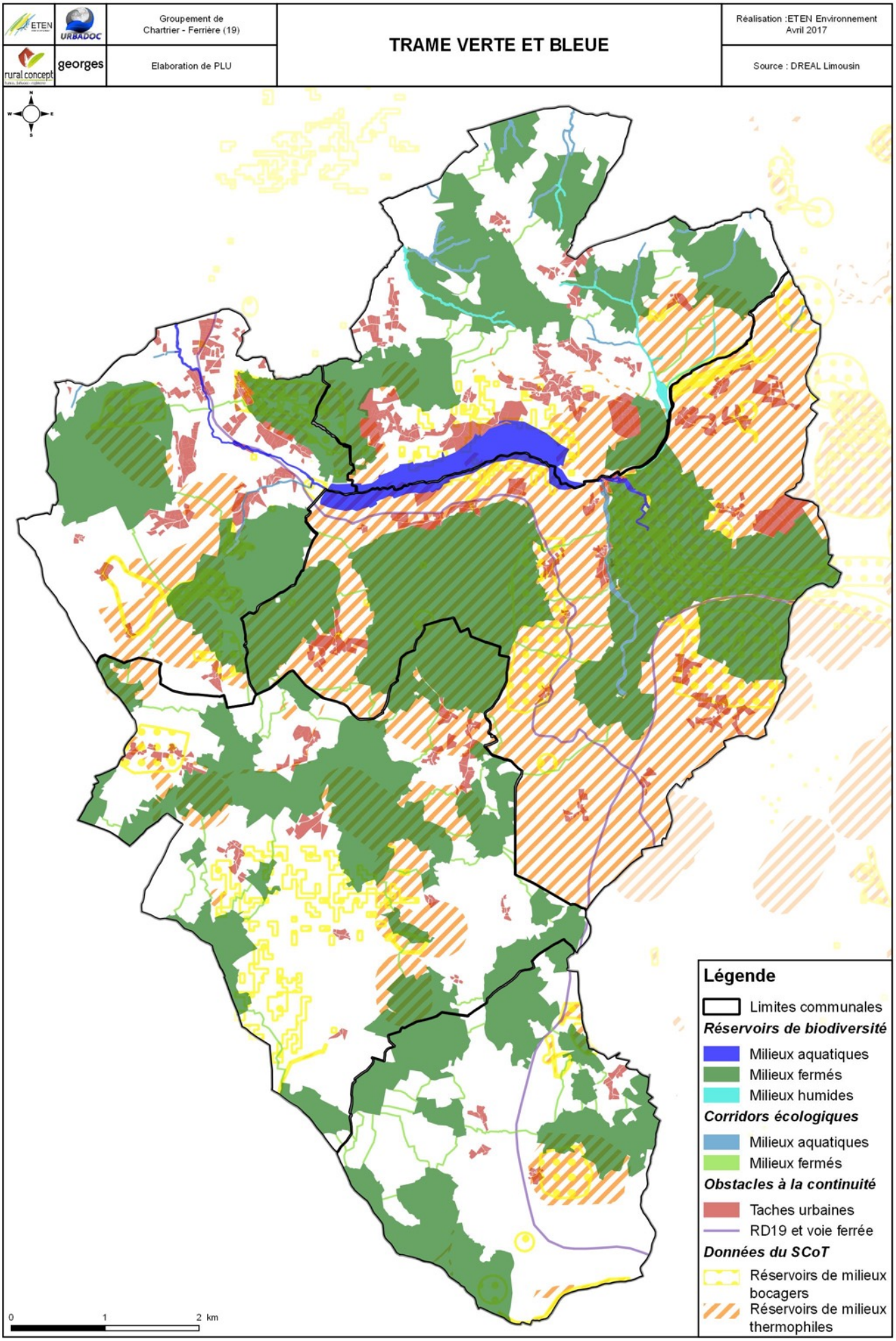
Le territoire du SCoT Sud Corrèze accueille des écosystèmes variés avec une faune et une flore riches et très diversifiées constituant un échantillon représentatif de la richesse patrimoniale du Limousin. Du fait des différentes pressions d'origine anthropique[b], certains milieux naturels fragiles sont menacés et tendent à disparaître, en particulier les milieux pastoraux et les zones humides. Les enjeux identifiés par le SCoT sont la protection stricte des milieux naturels les plus remarquables, la préservation des continuités écologiques, la prise en compte des zones humides et la protection et la surveillance des périmètres autour des secteurs Natura 2000.

[a] Réserve Naturelle, Parc Naturelle Régionaux ou Nationaux, Plan National d'Action, etc.

[b] Les pressions anthropiques sont les pressions liées à l'Homme comme l'étalement urbain, le fractionnement des espaces naturels, les pollutions, *etc.*

TABLEAU DE BORD

Carte 47 : Trame verte et bleue, ETEN Environnement, avril 2017



Les objectifs fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs, concernant la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains permettent de :
- Sauvegarder la biodiversité et la richesse écologique ;
- Protéger et gérer la ressource en eau ;
- Préserver la ressource « sol » et garantir une activité agricole durable ;
- Avoir un développement urbain qui valorise le cadre de vie ;
- Valoriser le patrimoine bâti traditionnel.

Au niveau du territoire du groupement, le SCoT Sud Corrèze met en évidence la présence de réservoirs de biodiversité très étendus notamment pour les milieux secs. Les corridors écologiques sont nombreux.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du SCoT sont repris et affinés pour constituer la TVB du groupement.

14.3 La trame verte et bleue du groupement Chartrier-Ferrière

La trame verte et bleue a été identifiée sur la base des différentes cartographies réalisées, des observations de terrain et en s'appuyant sur les travaux des documents de rangs supérieurs. Les différents éléments constitutifs de la TVB du territoire sont détaillés ci-après.

Réservoirs de biodiversité

Trame bleue : Il s'agit du lac du Causse, de la Couze et des réservoirs aquatiques et humides identifiés par le SCoT.

Trame verte : Sur le territoire du groupement, les principaux réservoirs de biodiversité concernent essentiellement les milieux boisés. Il s'agit des périmètres du site Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1. Les réservoirs du SCoT des milieux secs et bocagers englobent quelques enveloppes urbaines. Ces réservoirs ont été affinés sur le terrain afin de ne pas nuire aux possibilités d'urbanisation des différentes communes du territoire.

Corridors biologiques

Trame bleue : il s'agit des cours d'eau non identifiés comme réservoirs.

Trame verte : les corridors verts identifiés sur le territoire correspondent à des passages préférentiellement utilisés par la faune afin de se déplacer. Les corridors les plus efficients passent par le réseau de haie ou par le réseau de bosquets du territoire.

Barrières écologiques

Ce sont les obstacles limitant les déplacements de la faune au sein du territoire. Au sein du groupement, les obstacles à la continuité écologique identifiés sont les enveloppes urbaines, la route principale traversant le groupement la RD19 et la voie ferrée à l'est du territoire.

L'urbanisation située le long des routes est un facteur fort de fragmentation. Il est ainsi préconisé de ne pas urbaniser le long des axes routiers afin de conserver les corridors présents.

TABLEAU DE BORD

Tableau 11 : Tableau de synthèse du diagnostic environnemental, ETEN Environnement, Janvier 2017

Patrimoine naturel et biodiversité	Caractéristiques et enjeux identifiés lors du diagnostique	Préconisations
Périmètres écologiques	**Site Natura 2000** « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien » **APPB** « Vallée de la Couze et de la côte pelée » **ZNIEFF 1 :** « Puy de Fournet » ; « Cirque de Ladou, 740120003 » ; « Causse du dolmen de la Palein » ; « Forêt de Couzage » ; « Vallée sèche de la Couze et côte pelée » **ZNIEFF 2** « Causse Corrézien »	***Protection stricte du périmètre du site Natura 2000 et de l'APPB*** ***Préservation des milieux naturels à enjeux forts et modéré incluent dans les périmètres des ZNIEFF 1*** ***Préservation des milieux naturels à enjeux forts et des continuités écologiques incluent dans le périmètre de la ZNIEFF 2 dans la mesure où leur perte serait dommageable à la fonctionnalité du site.***
Trame verte et bleue	Trame Verte - Les réservoirs de biodiversité sont assimilés aux boisements les plus grands et aux périmètres écologiques Natura 2000, APPB et ZNIEFF 1. Trame bleue - Les réservoirs de biodiversité correspondent au lac du Causse, à la Couze (cours d'eau Liste 1) et aux milieux aquatiques (cours d'eau secondaires) et humides (ripisylves) identifiés par le SCoT Pour les deux trames - Les corridors correspondent sur le territoire aux bosquets, aux ripisylves, aux haies et à quelques prairies ou fourrés dont la localisation et les caractéristiques permettent une fonctionnalité écologique intéressante.	***Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.*** -préserver strictement les boisements classés en réservoirs par des EBC. -préserver les prairies permanentes et les haies associées afin de préserver et/ou de favoriser les espèces bocagères. -ne pas renforcer la fragmentation en évitant l'urbanisation le long des routes. ***Veiller à la préservation de la trame bleue. Une attention particulière doit lui être portée afin de ne pas porter atteinte à ses composantes biologique ou physique.*** -préserver les zones humides et les cours d'eau.
Milieux naturels et biodiversité	- Les chênaies présentent sont d'âge moyen et en bon état de conservation - Quelques milieux semi-ouverts sont composés de Landes à Genévrier en bon état de conservation, ces milieux sont favorables à une forte biodiversité. - Les prairies présentent des enjeux écologiques variées en fonction des pratiques agricoles. Les prairies permanentes ont un potentiel écologique plus intéressant. - Les haies et les ripisylves sont en bon état bien qu'elles soient parfois isolées.	***Veiller à la préservation des zones humides, des habitats naturels d'intérêt communautaire, et des espèces faunistique et floristique d'intérêt communautaire et leurs habitats.*** -préserver les milieux à enjeux forts : boisements, prairies permanentes, haies et ripisylves.

TABLEAU DE BORD

Tableau 12 : Type de milieux consommés entre 1999 et 2014, ETEN Environnement, janvier 2017

Type de milieux consommés entre 1999 et 2014	Surface Estivals	Surface Chartrier	Surface St Cernin	Surface Lissac	Surface Chasteaux	Enjeu écologique
Surface totale de la commune	892 ha	1 551 ha	925 ha	1 248 ha	1 872 ha	
Cultures	-	0,7 ha <0,1%	1,5 ha 0,1%	0,7 ha <0,1%	0,6 ha <0,1%	Très faible
Prairies et friches	0,4 ha <0.1%	2,8 ha 0,1 %	10,8 ha 1,1%	12,3 ha 0,9%	14,7 ha 0,7%	Faible à modéré
Zones déjà urbanisées dont jardins	0,5 ha <0,1%	1,8 ha 0,1%	5,2 ha 0,5%	2,8 ha 0,2%	2,7 ha 0,1%	Très faible à nul
Milieux semi-ouverts (fourrés)	-	3,2 ha 0,2%	1,3 ha 0,1%	8,3 ha 0,6%	0,6 ha <0,1%	Faible à modéré
Plantations	-	-	-	-	0,9 ha <0,1%	Faible à modéré
Boisements	1 ha 0,1%	10 ha 0,6%	3,3 ha 0,4%	1,7 ha 0,1%	3,5 ha 0,1%	Modéré
Total consommé	**1,9 ha 0,2%**	**18,6 ha 1,1%**	**22,1 ha 2,3%**	**25,7 ha 2%**	**23 ha 1,2%**	/

Les pourcentages sont calculés par rapport à la surface totale de la commune.

Tableau 13 : Type de milieux projeté à la consommation en 2016, ETEN Environnement, Janvier 2017

Type de milieux projeté à la consommation	Surface Estivals	Surface Chartrier	Surface St Cernin	Surface Lissac	Surface Chasteaux	Enjeu écologique
Surface totale de la commune	892 ha	1 551 ha	925 ha	1 248 ha	1 872 ha	
Cultures	-	-	-	-	0,1 ha <0,1%	Très faible
Prairies et friches	-	0,4 ha <0,1%	1,3 ha 0,1%	3,8 ha 0,3%	3,9 ha 0,2%	Faible à modéré
Zones déjà urbanisées dont jardins	0,5 ha <0,1%	3,4 ha 0,2%	5,0 ha 0,5%	5,8 ha 0,4%	6,4 ha 0,3%	Très faible à nul
Milieux semi-ouverts (fourrés)	-	-	0,5 ha <0,1%	-	-	Faible à modéré
Boisements	-	0,3 ha <0,1%	0,2 ha <0,1%	-	0,2 ha <0,1%	Modéré
Total consommé	**0,5 ha <0,1%**	**4,1 ha 0,2%**	**7,0 ha 0,7%**	**9,6 ha 0,7%**	**10,6 ha 0,5%**	/

Les pourcentages sont calculés par rapport à la surface totale de la commune.

15. Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?

Entre 1999 et 2014, 91,3 ha de milieu naturel ou agricole ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation au sein du territoire du groupement. Parmi cette consommation, 1,4 ha ont été destinés à l'activité, 5 ha à l'agricole, 76,6 ha à l'habitat, 26 ha aux activités, 8,1 ha aux loisirs et 0,2 ha aux équipements.
Il a été préférentiellement choisi d'urbaniser des prairies ou friches, puis des boisements. Dans une moindre mesure viennent ensuite les espaces déjà urbanisés, les cultures, les fourrés et les plantations d'arbres.
Les ressources agricoles et naturelles ont été les plus touchées par l'urbanisation récente.
Pour compléter cette analyse, il est nécessaire de connaître la composition floristique ainsi que la faune associée pour juger de la perte réelle de biodiversité. On peut tout de même noter que la consommation de milieu boisé représente un enjeu fort alors que la consommation de milieux prairiaux représente un enjeu faible à modéré.

2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?

Les potentiels de restructuration se situent exclusivement sur des jardins ou des parcelles déjà urbanisées. Les jardins concernés ne présentent pas d'intérêt particulier.
Les dents creuses se situent essentiellement sur des milieux ouverts tels que les prairies et les friches, puis sur des milieux boisés ou des cultures.
Ces milieux présentent des enjeux écologiques très faibles à modérés dans le cas de boisements. Il conviendra de conserver sur ces parcelles, s'ils sont présents, les vieux arbres sauf s'ils représentent un danger pour la population et de conserver les haies ou alignement d'arbres dans le but de favoriser la circulation des espèces.

3. Comprendre le diagnostic en une page

Une ressource en eau qui peut rapidement être fragilisée

Les masses d'eau souterraines sont jugées en bon état quantitatif, mais pour certaines en mauvais état chimique, essentiellement du à l'activité agricole. Les pollutions superficielles sont à l'origine de l'état des masses d'eau souterraines, c'est donc à la source qu'il faut agir, en limitant la prolifération des assainissements individuels par exemple et l'imperméabilisation des sols. Le réseau hydrographique superficiel est souvent proche des espaces urbanisés, et peuvent être détériorées par les eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des sols entraine des eaux de ruissellement. La prise en compte du PPRMT risque aussi de détériorer les eaux superficielles puisque les assainissements autonomes devront rejeter leurs eaux directement dans un exutoire naturel.

Des sites naturels abritant une biodiversité riche

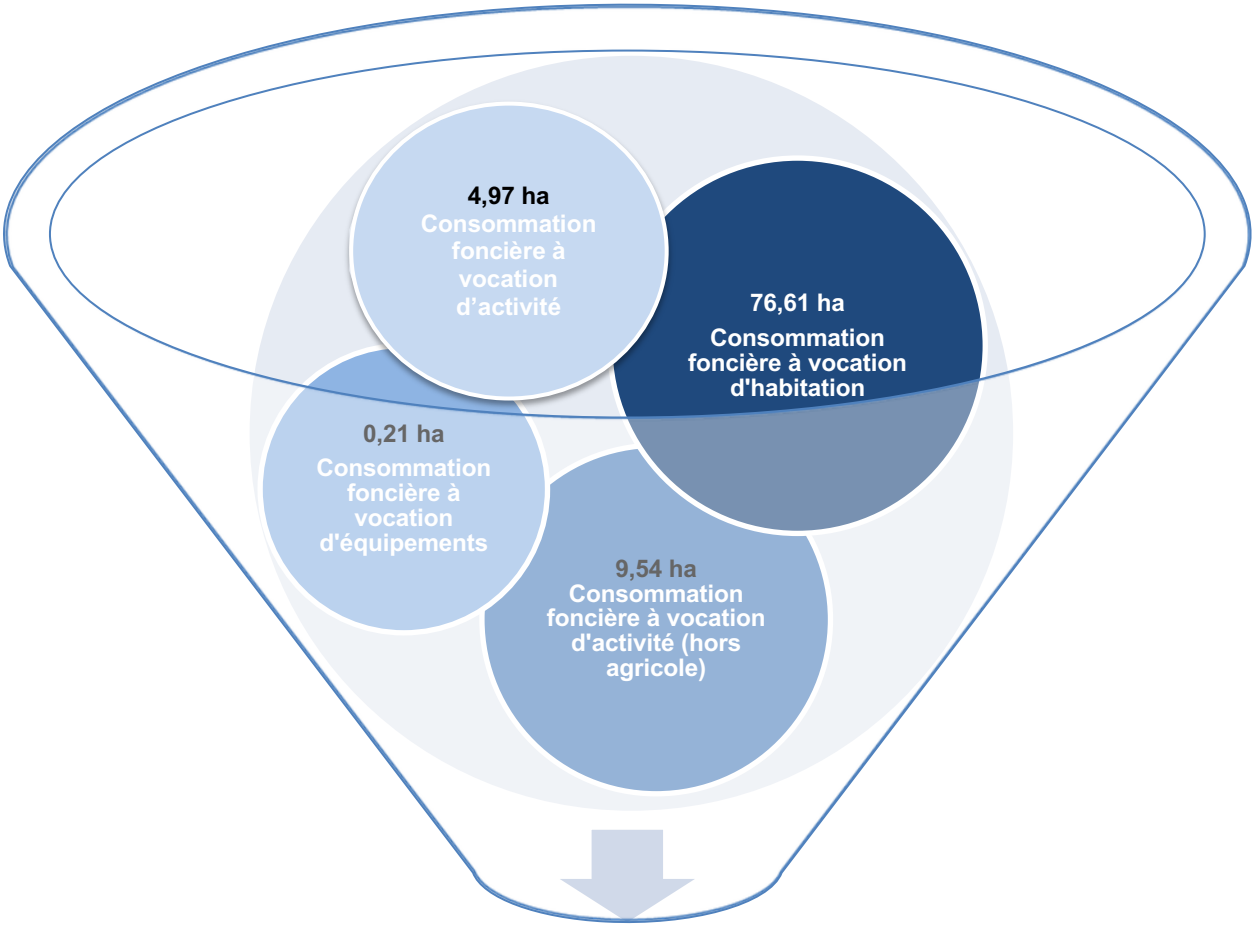
Les sites présentant un milieu biologique dans un bon état de préservation sont classés afin d'agir pour leur préservation. Les classements se superposent sur les communes, faisant état de sites d'intérêt sur le territoire. On trouve un site Natura 2000, un arrêté préfecoral de protection des biotope, 5 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2, tous localisés autour du lac du Causse. Toutes les communes sont concernées à l'exception d'Estivals. Le site Natura 2000 se trouve sur la commune de Chasteaux, le projet communal sera soumis à évaluation environnementale pour ne pas affecter le site.
Le maintien des habitats naturel et de leurs connectivités via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal, afin que les espèces puissent garantir leur pérennité. Cet habitat naturel se compose de plusieurs milieux qui sont complémentaires ; milieux anthropologiques, fermés, semi-ouverts, ouverts, aquatiques. Les enjeux écologiques les plus forts concernent les boisements, notamment ceux situés au sein des ZNIEFF et de la zone Natura 2000, le réseau hydrographique et le réseau de haies.

Bien identifier la trame verte et bleue

La trame verte et bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, est un affinage à l'échelle locale des éléments dans le SRCE et dans le SCOT.
Les réservoirs sont composés du Causse, de la Couze et de plusieurs réservoirs aquatiques et humides pour la trame bleue et de milieux boisés pour la trame verte. Certains milieux secs et bocagers sont en contact avec des enveloppes urbaines, secteurs à urbaniser au cas par cas.
L'ensemble des cours d'eau sont des composants des corridors biologiques, ainsi que les réseaux de haies et de bosquets. L'urbanisation le long des routes, notamment autour de la RD 19 qui traverse le territoire, représente le principal obstacle aux déplacements de la faune sur lequel le PLU peut agir.

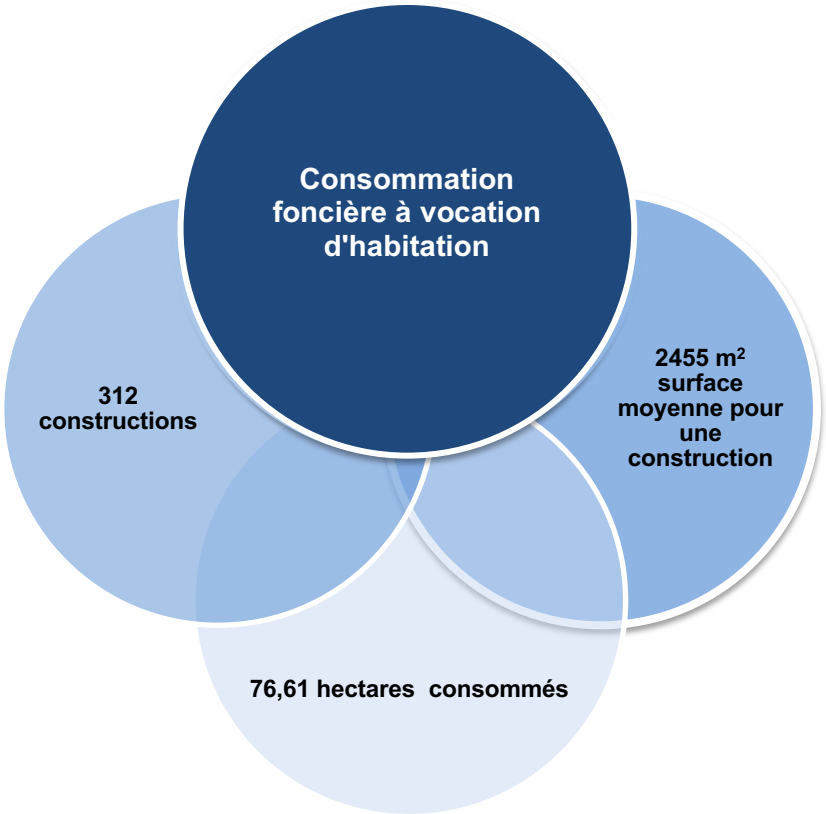
TABLEAU DE BORD

Figure 14 : Consommation foncière entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



91,32 ha de surface totale consommée entre 1999 et 2017

Figure 15 : Consommation à fonction d'habitation entre 1999 et 2017 ; UrbaDoc ; 2017



GESTION ECONOME DE L'ESPACE

1. La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU

1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter. Du fait de l'importance de l'activité agricole et du patrimoine paysager sur les cinq communes du groupement, l'urbanisation doit se développer tout en préservant les espaces agricoles, les espaces naturels et les plus-values paysagères. De fait, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. De plus, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, l'étalement urbain engendre des flux et inévitablement des rejets de gaz à effet de serre. Le PLU est un outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis. En ce sens, il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants.

1.2 Les attendus réglementaires

Face à l'urgence que représente l'étalement urbain pour le développement harmonieux du pays, les lois SRU[a], UH[b], ALUR[c] et « Climat-Résilience » ont, depuis le début des années 2000, prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le processus de dispersion des formes urbaines. Le cadre législatif fixe des objectifs au PLU en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. Le rapport de présentation du PLU, via le diagnostic, doit :

- Analyser la consommation foncière sur au moins 10 ans ;
- Relever les potentiels de densification et de restructuration au cœur du tissu urbain existant.

Par la suite, et au regard de l'état des lieux du diagnostic, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation foncière[d].

1.3 Les objectifs et principes du SCOT Sud Corrèze

Le SCOT Sud Corrèze constate que les besoins d'espaces pour l'habitat et le développement économique se traduisent essentiellement par une consommation de foncier non encore urbanisé. Cette consommation de foncier « neuf » s'exerce essentiellement sur les terres agricoles. Elle se fait à un rythme qui n'est pas durable et constitue un véritable gaspillage. Ce phénomène s'explique par le développement d'un habitat orienté de plus en plus vers du pavillonnaire diffus, très consommateur d'espace, et par la création de zones d'activités surdimensionnées.

En effet, le SCOT fait le bilan d'une consommation de 720 hectares consommés entre 2003 et 2009. Cette évolution au fil de l'eau n'est pas envisageable. C'est pourquoi afin de raisonner la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins d'habitat le SCOT fixe pour objectif de diminuer de l'ordre de 30% le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation par an.

2. 91,32 hectares consommés depuis 1999

L'analyse diachronique, opérée sur le territoire à partir des campagnes de photos aériennes de 1999 et 2014[e], des repérages sur site, permet de mesurer la consommation foncière sur une période de plus de 10 ans. Entre 1999 et 2017, 91,32 hectares ont été consommés, à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, soit 5,07 ha consommés par an.

2.1 La consommation foncière à vocation d'habitat : 76,61 ha

Depuis 1999, 312 nouvelles constructions à vocation d'habitation ont été repérées, soit en moyenne 17 constructions par an et 4,26 hectares consommés par an. La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 2455 m^2 par habitation, soit une densité moyenne de 4 logements à l'hectare. C'est la commune de Chasteaux qui a accueilli le plus de nouvelles constructions, de l'ordre de 103, suivi par les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin de Larche qui ont accueilli respectivement 84 et 73 nouvelles constructions. Le développement urbain qui s'est opéré sur les cinq communes du groupement, a conduit à des densités plus ou moins mesurées.

---

a *Solidarité et Renouvellement Urbain*

b *Urbanisme et Habitat*

c *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*

d *Source : www.territoires.gouv.fr ; fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014*

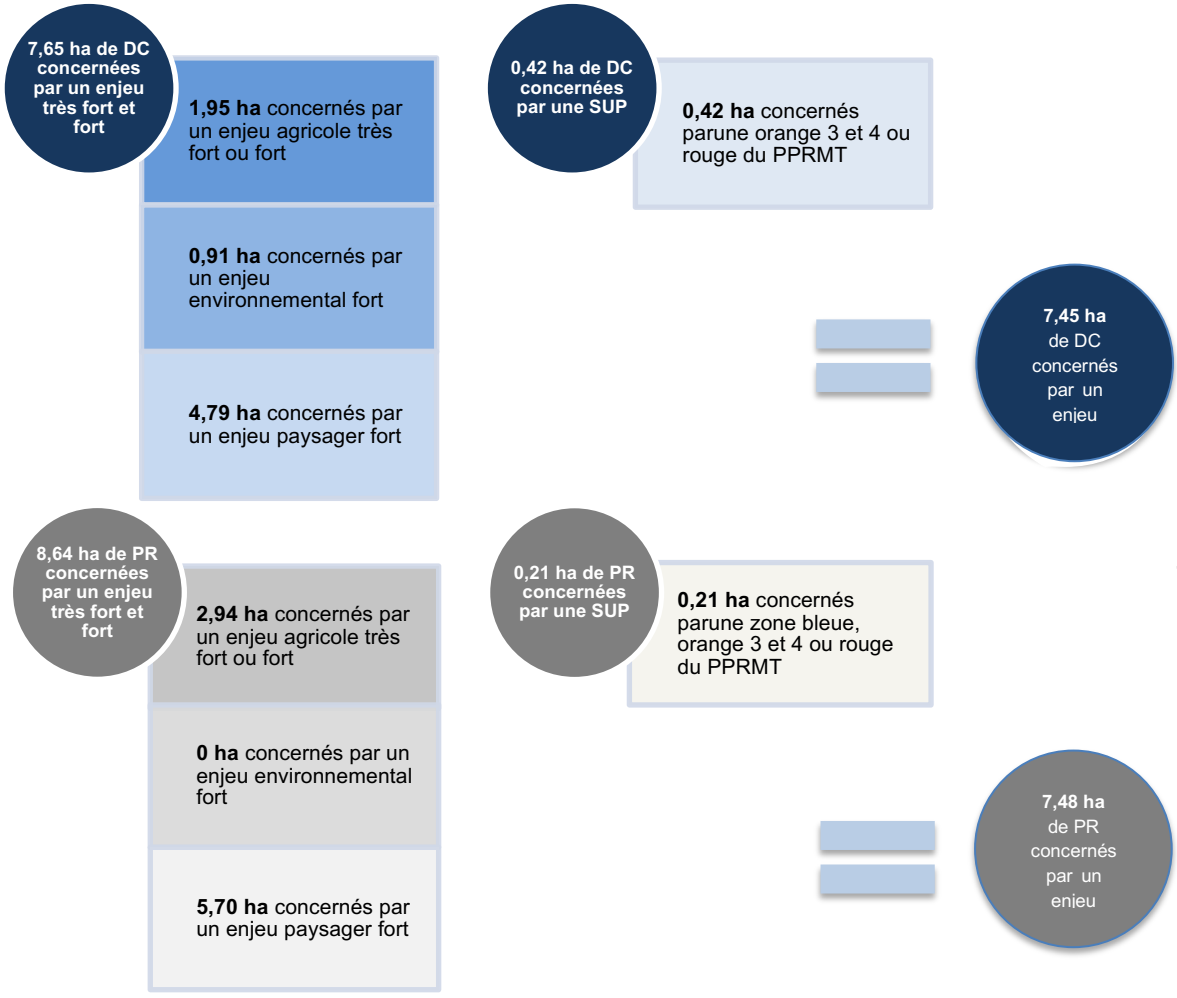
e *BD ORHTO 1999 et 2014, Source IGN*

TABLEAU DE BORD

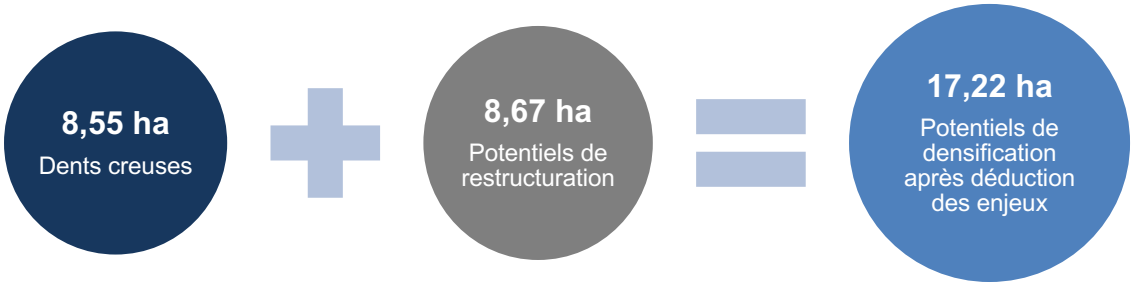
➢ POTENTIELS DE DENSIFICATION BRUT



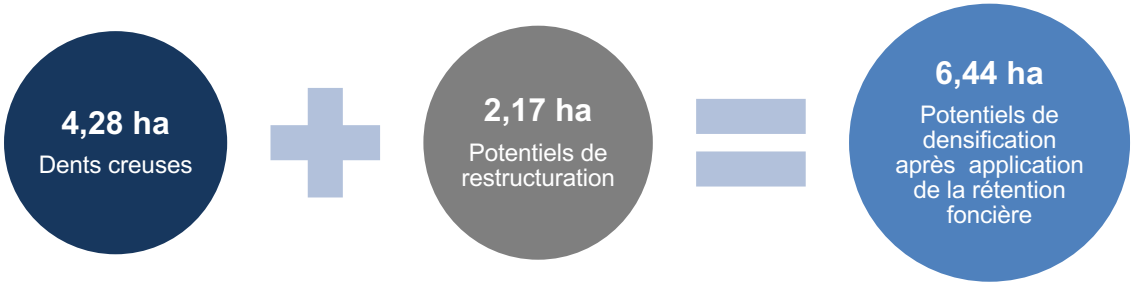
➢ APPLICATION DES ENJEUX ET DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)



➢ POTENTIELS DE DENSIFICATION APRES APPLICATION DES ENJEUX, DES SUP



➢ POTENTIELS DE DENSIFICATION APRES APPLICATION DE LA RETENTION FONCIERE : 50 % SUR LES DC ET 75 % SUR LES PR



Les dynamiques de consommation à usage d'habitation témoignent de l'attractivité du territoire auprès des populations aspirant à la maison individuelle. Le PLU, via le PADD, a pour objectif d'encadrer et de rationnaliser la consommation de l'espace à venir en fixant un objectif de densité moyenne à atteindre.

2.2 La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 9,54 ha

La consommation foncière à usage d'activités représente 10% de la consommation foncière totale. C'est la commune de Lissac-sur-Couze qui a accueilli 87% de l'activité, en lien avec le développement de l'hébergement touristique. La commune de Saint-Cernin a également accueilli de nouvelles constructions en lien avec les zones d'activités présentes (ZA. la Crébas et ZA. de Lescurade).
Sur les autres communes aucune nouvelle activité n'est recensée.

2.3 La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 4,97 ha

On recense 7 nouvelles constructions entre 1999 et 2017 sur le territoire. Ce nombre de constructions à vocation d'activité agricole témoigne que l'activité agricole est toujours présente sur le territoire des communes du groupement.

2.4 La consommation foncière à vocation d'équipements : 0,21 ha

Cette consommation correspond à la construction de la salle des fêtes sur la commune de Chartrier-Ferrière.

3. Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes

Du fait d'un certain délitement urbain et d'espaces laissés vides au sein des bourgs, les enveloppes urbaines laissent des vides mobilisables dans le projet de développement des communes : les dents creuses et les potentiels de restructuration.

3.1 Les dents creuses : 16 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées au sein des enveloppes urbaines, encadrées par au moins deux habitations distantes de moins de 100 mètres. Urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité.

3.2 Les potentiels de restructuration : 16,15 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante

La restructuration urbaine consiste à réorganiser le tissu urbanisé par la division ou la restructuration parcellaire. Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division ou être de même taille que les parcelles du tissu environnant, notamment dans les zones denses. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès à l'avant, à l'arrière, ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès. Cette expérience, déjà menée sur beaucoup de communes dotées d'un PLU, peut notamment dépendre d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Le potentiel de restructuration est plus difficilement mobilisable et constitue une entrée mineure du potentiel de développement urbain.

4. Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net

L'identification des potentiels de densification bruts est la première étape de la gestion économe de l'espace. En effet, le PLU ne doit pas répondre qu'à des logiques quantitatives de densités. Il s'agit aussi de projeter la densification selon des critères qualitatifs. En effet, les potentiels de densification bruts ne tiennent pas compte des potentiels qui sont soumis à des enjeux très forts ou forts, des contraintes ou des servitudes et qui sont donc à retirer ou qui demandent des arbitrages. Après avoir croisé les potentiels de densification bruts avec les servitudes, les contraintes, les enjeux environnementaux, les enjeux agricoles et les enjeux paysagers l'étude détermine les potentiels de densification nets, qui sont réellement mobilisables dans le projet.

4.1 Les servitudes et contraintes

Les communes du groupement, notamment Chasteaux, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin de Larche sont fortement impactées par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT). Ce sont 0,62 hectares de potentiels de densification qui sont concernées par une zone rouge ou orange 3 et 4, autrement dit l'inconstructibilité, sauf exceptions pour les zones orange 3 et 4.

TABLEAU DE BORD

Illustration 21 : Méthode pour déterminer le potentiel de densification brut ; UrbaDoc ; 2017

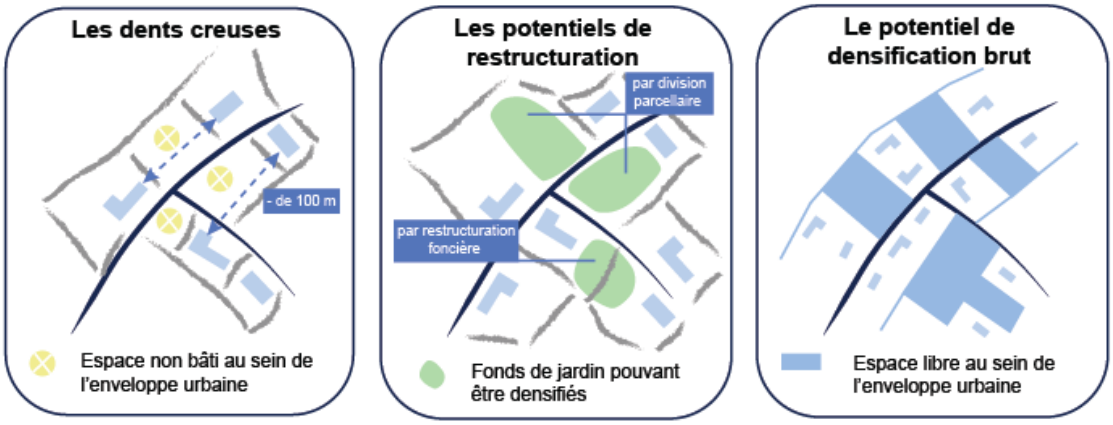


Illustration 22 : Méthode pour déterminer le potentiel de densification ajusté ; UrbaDoc ; 2017

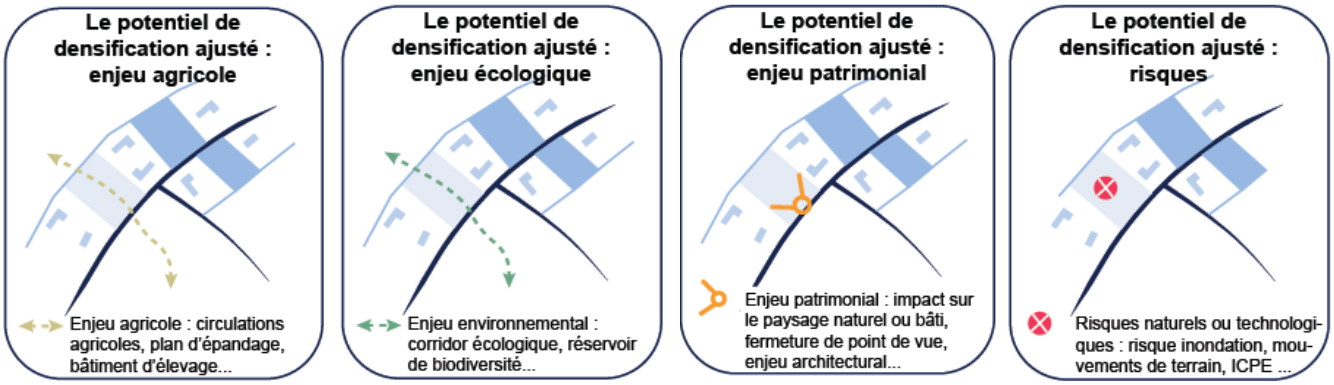


Illustration 23 : Récapitulatif des objectifs de densité ; DOO du SCOT Sud Corrèze ; 2012

Afin de répondre à la réduction de l'artificialisation des sols, à la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers, mais également à la maîtrise des coûts de raccordement aux réseaux, le SCoT impose :

- ***Le respect des objectifs de consommation d'espace par secteurs fixés ci-dessous :***

Pour réaliser les objectifs quantitatifs de logements fixés par le DOO (Cf partie 1.1.1), le SCoT affiche une densité moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) inscrites aux documents d'urbanisme ; les communes devront tendre vers ces densités, suivant la méthodologie suivante :

- ***La densité moyenne s'applique à l'échelle de la commune***
- ***Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.***
- ***Il s'agit d'une moyenne minimale. Les communes peuvent fixer des objectifs de densité supérieurs.***
- ***Dans le cas où une commune aurait connu, lors des dix dernières années, une densité plus élevée liée à un rythme de développement envisagé ci-dessous, cette dernière devra à minima avoir pour objectif de maintenir cette densité (hors opérations spécifiques : résidences de tourisme, ...).***

		Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
COMMUNES DU POLE URBAIN (Brive, Malemort, Larche, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varetz, Saint-Viance, Ussac, Cosnac)	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²
	Moins de 15 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	de + de 15 à 40 logements	10	1300	12	1500	14	1750
	de + de 40 à 100 logements	13	1700	16	2050	18	2350
	plus de 100 logements	24	2200	29	2550	33	2950
		Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030	
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %	
COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m²
	de 3 à 5 logements	5	650	6	750	7	900
	de + de 5 à 10 logements	7	850	8	1000	9	1150
	de + de 10 à 20 logements	9	1150	10	1350	12	1550
	pôles d'équilibre et plus de 20 logements	10	1300	12	1500	14	1750

Note technique :

Les objectifs de densités affichés correspondent à une densité brute.

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâtis ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

Inversement, **la densité nette** ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée.

Nb : une SHON moyenne de 130 m² a été prise en compte pour évaluer les objectifs en terme de SHON/ha. Seule la classe « plus de 100 logements envisagés par an » prend en compte une SHON moyenne de 90 m².

La déclinaison en Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est proposée afin de permettre la réalisation d'opérations mixtes. Exemple : Il serait possible d'envisager sur une parcelle libre de 500 m² en centre-bourg une opération mixte avec local commercial au rez-de-chaussée et un ou plusieurs logements à l'étage. Cela permettrait notamment de proposer des parcelles de taille plus importante sur d'autres secteurs de la commune, la densité moyenne s'appliquant à l'échelle de la commune.

- ***Dans le cadre des PLU intercommunaux, réaliser une analyse de la densité moyenne des secteurs urbanisés les dernières années et définir un objectif permettant d'augmenter la densité initiale : de 10 % sur 2012-2018, de 30 % sur 2019-2024 et de 50 % sur la période 2025-2030.***
- ***Pour les communes envisageant un rythme inférieur à 3 logements par an, participer à la démarche commune d'économie d'espaces (réflexion dans le cadre de documents d'urbanisme, ...)***

4.2 16,29 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers

D'après le croisement des données, il apparait que :
- 4,89 hectares de potentiels de densification correspondant à des enjeux agricoles très forts, forts ;
- 0,91 hectares de potentiels de densification correspondant à des enjeux environnementaux forts ou modérés ;
- 10,49 hectares de potentiels de densification correspondant à des enjeux paysagers forts ou modérés.

4.3 17,22 hectares de potentiels de densification ajusté

Après le croisement de l'ensemble des enjeux et des zones inconstructibles du PPRMT (zone rouge et orange 3 et 4) il apparaît que 14,93 hectares de potentiels de densification sont concernés par un enjeu très fort ou fort ou par les zones inconstructibles du PPRMT. Après déduction de ces enjeux, le potentiel de densification ajusté s'élève à 17,22 hectares.

4.4 La rétention foncière

Le SCOT Sud Corrèze relate que la reconstruction « de la ville sur la ville » se heurte d'une part aux coûts élevés de réutilisation du foncier déjà artificialisé et d'autre part à une demande en habitat située essentiellement en dehors des villes.
En effet comme évoqué précédemment, du fait de la difficulté qui peut être présente à prélever les parcelles de potentiel, il est important de considérer un taux de rétention.
En considérant les enveloppes urbaines de 1999, et les potentiels de densification au sein même de ces enveloppes, il apparaît que de nombreux potentiels de densification n'ont pas été urbanisés. On observe en moyenne un taux de rétention foncière de 66% sur l'ensemble des communes du groupement. C'est pourquoi il a été appliqué un taux de rétention foncière de l'ordre de 50% sur les dents creuses et de 75% sur les potentiels de restructuration. Cela ramène le potentiel de restructuration à 6,44 hectares.

4.5 Scénarii de prélèvement

Comme cité précédemment, le SCOT fixe comme objectif la réduction de 30% de la consommation foncière à des fins d'habitat. Cette réduction est déclinée de manière progressive à l'horizon 2030 selon trois périodes de six années :
- 2012-2018 : réduction à hauteur de 10% ;
- 2019-2024 : réduction à hauteur de 30% ;
- 2025-2030 : réduction à hauteur de 50 % ;

Le SCOT affiche également des objectifs de densité en logements par hectares, en lien avec le rythme de développement envisagé sur chaque commune. Ces objectifs sont établis par tranche de six années en lien avec la programmation de l'habitat :
- 2012-2018 : densité en logements par hectare initiale + 10% ;
- 2019-2024 : densité en logements par hectare initiale + 30% ;
- 2025-2030 : densité en logements par hectare initiale + 50 % ;

Les objectifs de densité du SCOT varient selon la programmation annuelle de logements envisagés par les communes et par tranches de six années comme évoqué précédemment.
Les communes du groupement sont concernées par les objectifs des « Communes du reste du territoire du SCOT Sud Corrèze ».
Pour les communes envisageant un rythme :
- inférieur à 3 logements par an, le SCOT impose de participer à la démarche commune d'économie d'espaces.
- de 3 à 5 logements, le SCOT impose une densité moyenne minimale passant de 5 logements à l'hectare entre 2012 et 2018, à 7 lgts/ha entre 2025 et 2030, soit des parcelles moyennes passant de 2000 m^2 à 1430 m^2 et une SHON[1] passant de 650 m^2 à 900 m^2.
- de + 5 à 10 logements, le SCOT impose une densité moyenne minimale passant de 7 logements à l'hectare entre 2012 et 2018, à 9 lgts/ha entre 2025 et 2030, soit des parcelles moyennes passant de 1430 m^2 à 1110 m^2 et une SHON passant de 850 m^2 à 1150 m^2.
- de + 10 à 20 logements, le SCOT impose une densité moyenne minimale passant de 9 logements à l'hectare entre 2012 et 2018, à 12 lgts/ha entre 2025 et 2030, soit des parcelles moyennes passant de 1110 m^2 à 830 m^2 et une SHON passant de 1150 m^2 à 1550 m^2.

1 SHON : Surface Hors Œuvre Nette

5. Comprendre le diagnostic en une page

Une urbanisation consommatrice d'espaces

La biodiversité française pourrait se voire diminuée d'une espèce sur deux dans les 50 prochaines années. Cette biodiversité qui est essentiellement présente en milieu rural est d'autant plus fragilisée que c'est là que l'urbanisation est la plus consommatrice d'espaces. Le développement durable des territoires doit ainsi trouver une vérité en milieu rural. Le bilan de la consommation est donc bien une nécessité.
La consommation foncière sur les cinq communes s'élève à 91,32 hectares depuis 1999, dont 76,61 à vocation d'habitat. C'est donc bien pour la création de logements que le territoire a le plus consommé de foncier. La consommation par habitation reste relativement élevée puisque sur les 76,61 hectares 312 habitations ont été réalisées, soit une densité de 4 logements à l'hectare. Pour répondre aux objectifs du SCOT, la densité devra être supérieure, puisqu'une densité de 6 à 10 logements à l'hectare est préconisée. Celle-ci est amenée à varier en fonction des communes et en fonction de la présence d'équipements comme l'assainissement collectif.
Les nouvelles habitations se sont faites en grande majorité sur les trois communes les plus proches de Brive-la-Gaillarde à hauteur de 85%.

Densifier les enveloppes urbanisées pour moins consommer d'espaces et rentabiliser les équipements existants

Les enveloppes urbaines se sont vues augmenter considérablement avec des extensions quasi systématiquement sous forme pavillonnaire. Consommer moins d'espace en premier lieu par la consommation d'espaces enchâssés dans les espaces urbanisés. 32 hectares non utilisés sont présents au sein même des enveloppes urbaines. Ces espaces qui ont bien souvent une intérêt environnemental et environnemental faible sont mobilisables facilement puisque les voiries et réseaux y sont déjà présents. Ces espaces sont constitués de 16 hectares de dents creuses, espaces libres non bâtis et 16 hectares de potentiels de restructuration, espaces déjà bâtis, souvent à usage de jardin, pouvant accueillir une nouvelle habitation. Certaines parcelles ne seront pas exploitables, du fait des enjeux dont ces parcelles peuvent faire l'objet, ou parce qu'elles font l'objet de rétention foncière.
Après déduction des potentiels à préserver et de la rétention foncière, le potentiel net serait de près de 6,5 hectares mobilisable. Avec une densité variant de 6 à 10 logements à l'hectare, les communes pourraient accueillir entre 40 et 65 nouvelles habitations sans étaler les enveloppes urbaines existantes et à moindre coût pour la collectivité.

Ouvrir de nouveaux espaces à urbaniser nécessaires

Ces données sont à mettre en parallèle avec les objectifs d'accueil démographiques et de production de logements. Ainsi le projet des communes devra prévoir l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pour permettre la production d'un nombre suffisant de logements pour accueillir de nouvelles populations.
Les objectifs d'accueil seront à déterminer par commune, en tenant compte des objectifs du SCOT et du PLH. Ces objectifs doivent aussi prendre en compte l'environnement des communes, urbaniser certes, mais selon quels équilibres ? Le projet devra avant tout veiller à consommer mieux.

CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

CHARTRIER-FERRIERE 2030		PROJET		
Fiche action 1	**La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré**	*Programmer un urbanisme raisonné et équilibré* - Prioriser le développement des pourtours du bourg - Densifier les enveloppes urbaines de façon prioritaire - Prévoir les conditions d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser en extension des enveloppes urbaines - Restructurer les espaces urbanisés au sein des enveloppes urbaines - Appliquer une politique locale d'habitat pour tous en diversifiant l'offre - Promouvoir un urbanisme de greffe plutôt qu'un urbanisme linéaire	*Produire un nombre suffisant de logements* - Permettre la création d'environ 30 logements principaux à l'horizon 2030 - Permettre la création d'environ 10 résidences secondaires à l'horizon 2030 - Eviter l'augmentation du nombre de logements vacants afin de rester sous le seuil de 8%	*Planifier un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site* - Promouvoir un urbanisme de greffe respectueux de l'esprit rural du site - Promouvoir un urbanisme respectueux de la qualité des entrées du bourg et des hameaux - Engager une politique forte de préservation des paysages ruraux, en réglementant la forme urbaine, la hauteur, les pentes de toits, les coloris des constructions ainsi que le type et la hauteur des clôtures autorisées pour chaque secteur.
	Prescription du SCOT à l'horizon 2030 : 39 à 65 nouveaux habitants **Prescriptions du PLH 2016-2022 : production de 2 logements neufs par an**	*Estimer le besoin : 40 logements à produire* - Un desserrement des ménages impliquant la création de 5 nouveaux logements - Un nombre de résidences secondaires qui augmentera de 10 unités (même taux) - Un objectif de 0 logement vacant supplémentaire (5% en 2030) - Un besoin d'environ 25 logements permettant l'accueil d'environ 55 nouveaux habitants	- Des logiques de rétention foncière qui s'appliquent : Dents creuses : 50% Potentiels de restructuration : 75%	- La nécessité de réserver 30% des zones à urbaniser pour les aménagements

Fiche action 2	**L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré**	*Préserver l'outils agricole en tant que signature identitaire et ressource productive* - Préserver les surfaces agricoles à forts enjeux - Préserver le caractère agricole de certains hameaux - Préserver l'outil agricole en intégrant les périmètres de vigilance à la définition des zones urbaines et à urbaniser - Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles - Urbaniser en continuité de l'existant afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles - S'assurer de ne pas créer d'enclaves agricoles inaccessibles	*Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles* - Permettre les changements de destination afin de valoriser le bâti existant identifié - Favoriser la diversification des activités agricoles, notamment par l'agrotourisme et la vente directe	*Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme* - Conforter l'hébergement touristique présent et permettre l'installation de nouveaux projets - Garantir le maintien, le développement et la diversification de l'activité économique, notamment par l'activité artisanale, en permettant l'installation de nouvelles structures - Permettre aux activités artisanales non nuisantes de s'installer à proximité des lieux d'habitation - Repérer les changements de destination à vocation d'artisanat
Fiche action 3	**Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable**	*Prévoir le développement des équipements et des réseaux structurants*: - Développer la vie locale autour du centre-bourg en accueillant de nouveaux équipements - Au niveau des secteurs assainis de façon autonome, penser l'urbanisation dans l'optique de minimiser les impacts négatifs des rejets sur le milieu récepteur - Programmer l'installation de la défense incendie sur les secteurs non couverts	*Faciliter les mobilités, et notamment les mobilités durables* : - Aménager le cœur du bourg afin de créer un espace public sécuritaire et structurant - Prévoir des emplacements réservés pour l'amélioration de la sécurité des écoliers - Réserver des emplacements pour le développement de l'offre en stationnement au sein du bourg - Prévoir l'accessibilité aux réseaux numériques sur les secteurs ouverts à l'urbanisation - Prévoir la viabilisation du chemin communal reliant le secteur de La Molinerie au secteur du Maillet	

Fiche action 4	**L'environnement,, une ressource, un patrimoine, un projet**	*Conjuguer le projet urbain à la préservation de la biodiversité* : - Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes afin d'éviter la fragmentation des milieux - Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques - Protéger le réseau de mares maçonnées afin de protéger la biodiversité hautement patrimoniale associée - Garantir les connexions entre les réservoirs de biodiversité en protégeant les corridors identifiés à l'échelle parcellaire, communale et supracommunale Maintenir et mettre en lien les haies et les murets, notamment au sein des enveloppes et dans leur proximité	*Préserver la ressource en eau* : - Limiter les impacts de l'urbanisation sur les masses d'eau en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs sensibles ouverts à l'urbanisation et réservés aux équipements, notamment au niveau des projets de stationnement - Dans les secteurs assainis de façon autonome, planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité du milieu récepteur Protéger les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable	*Préserver les paysages et le patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale d'un développement durable* : - Conserver des espaces de respiration et préserver les trames vertes pénétrant les secteurs urbanisés et ouverts à l'urbanisation - Classer les espaces boisés patrimoniaux en Espace Boisé Classé - Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé (calvaire, sources, mares) - Opter pour des dispositions réglementaires permettant la préservation du patrimoine bâti traditionnel - Préserver les ouvertures paysagères offertes notamment dans le secteur du bourg Préserver l'identité minérale de la commune en conservant la trame constituée par les murets de pierres sèches

LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et opportunités à saisir pour leur territoire.
Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et le contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, à court et à long termes.
Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes.

1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

Le PLU établit à court et moyen termes un processus de densification urbaine. L'urbanisation récente, réalisée sans document d'urbanisme, a conduit à un étalement urbain linéaire et lâche. La rationalisation de la consommation de l'espace, l'organisation de l'urbanisation et la densification sont les enjeux d'un développement harmonieux pour Chartrier-Ferrière. Les espaces résiduels pouvant être comblés au sein de l'enveloppe urbaine sont nombreux, notamment autour du bourg. Les zones d'extension se feront prioritairement sur les hameaux les plus proches du bourg, et sur les principaux hameaux, tout en veillant à ce que chaque village puisse renouveler sa population. Dans un contexte rural, la diversification de l'habitat est aussi un enjeu pour permettre un mode d'habiter adapté à chacun. Cela passe par des densités et une localisation des zones constructibles variées, mais aussi par le développement d'un projet d'habitat partagé appelé « éco-village ». Cette politique d'urbanisme permettra un développement équilibré du territoire avec le souci d'un urbanisme maîtrisé et protecteur des espaces agricoles et naturels.
Le développement envisagé doit répondre aux objectifs du SCOT et du PLH. Le SCOT prévoit 39 à 65 nouveaux habitants à l'horizon 2030, et le PLH 2 nouveaux logements neufs par an jusqu'en 2022. Le projet communal s'est donc fixé comme objectif d'accueillir 25 nouveaux habitants, soit la création de 40 logements d'ici 2030.

2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

L'agriculture est l'activité principale, et notamment l'activité d'élevage. La maintenir est essentiel, notamment en veillant à ne pas urbaniser à proximité des exploitations pour ne pas entraver le développement de leur activité, et en préservant les surfaces agricole à enjeu. Certains hameaux où l'activité est prégnante ne seront donc pas développés, et des espaces de transition seront créés entre les zones agricoles et les zones urbaines.
Des projets de diversification de l'activité sont aussi à privilégier : vente directe, agrotourisme… et certaines granges pourront être transformées en habitation.
Mais l'activité n'est pas uniquement liée à l'agriculture. Il est ainsi nécessaire de privilégier l'installation de projets touristiques, d'activités artisanales et d'autres structures, médico-sociales notamment. La commune est forte de sa proximité avec l'axe autoroutier et Brive-la-Gaillarde, mais aussi de son dynamisme culturel, qui la rend connue localement.

3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable

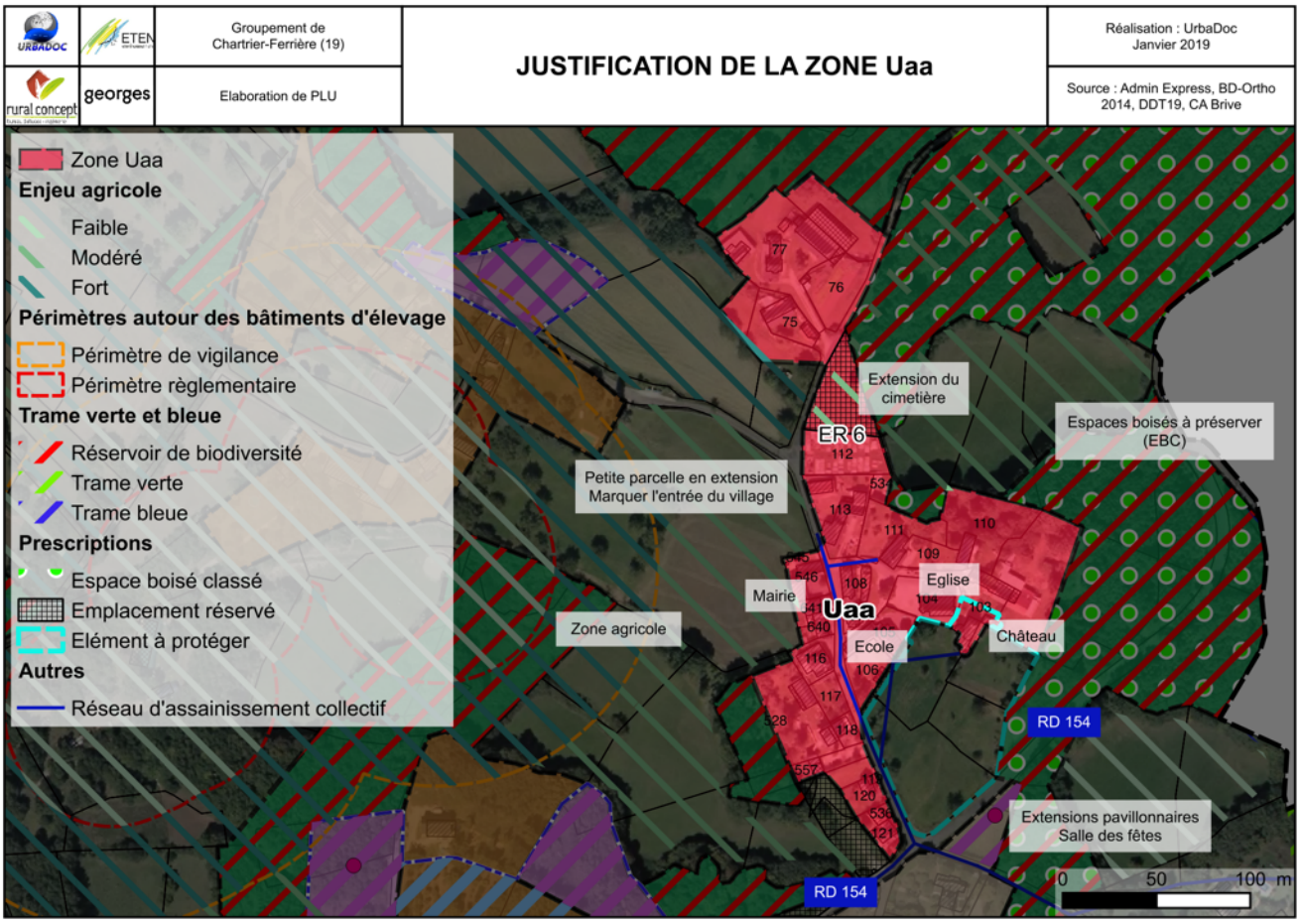
Le développement des équipements tient en deux objectifs : permettre un développement optimisé pour les populations en place et futures, en cela, prévoir la défense incendie sur l'ensemble des hameaux, utiliser au mieux le réseau d'assainissement collectif …, mais aussi conforter le centre bourg. En effet, l'enjeu fort et de faire vivre le bourg et le pôle qui se crée autour de la salle des fêtes, pendant les événements culturels ponctuels, mais aussi toute l'année. Ainsi les stationnements et les mobilités seront repensés.

4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet

L'environnement rural et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation passent par leur prise en considération en amont. Ainsi tous les éléments nécessaires au maintien de la biodiversité et du cadre de vie sont préservés. Limiter l'étalement urbain est l'élément fondamental afin de ne pas fragmenter les milieux. L'urbanisation sur le bourg-centre est également très limitée pour préserver les vues, puisque des secteurs très proches peuvent être urbanisés.

TABLEAU DE BORD

Carte 48 : Justification des limites de la zone Uaa ; UrbaDoc 2019



CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

La méthode pour déterminer les enveloppes urbaines et les potentiels de densification est explicité dans le chapitre II « Gestion économe de l'espace ».
Le règlement graphique et les limites qui le composent sont le fruit d'un long processus de réalisation. Plusieurs réunions de terrain ont eu lieu pour élaborer le règlement graphique. Ces réunions de terrain ont permis dans un premier temps de valider le contour des enveloppes urbaines, et les potentiels de densification repérés lors du diagnostic. Puis de définir et de localiser les projets communaux (habitat, économie, préservation de l'espace agricole, ...) et pour terminer de déterminer les zones U, AU, A et N en s'appuyant sur les enjeux agricoles, environnementaux, ... afin de préserver l'environnement, les paysages, l'activité agricole... Ces réunions ont permis de préciser les limites selon les choix des élus.
L'ensemble des surfaces agricoles est classé en zone agricole, participant ainsi au maintien et au développement des activités, et l'urbanisation est au maximum concentré au sein des espaces urbanisés pour limiter la fragmentation de l'espace. La structuration du territoire rend à chaque secteur sa fonction pour privilégier le vivre ensemble et maintenir la vocation de chaque espace.

1. Les zones urbaines

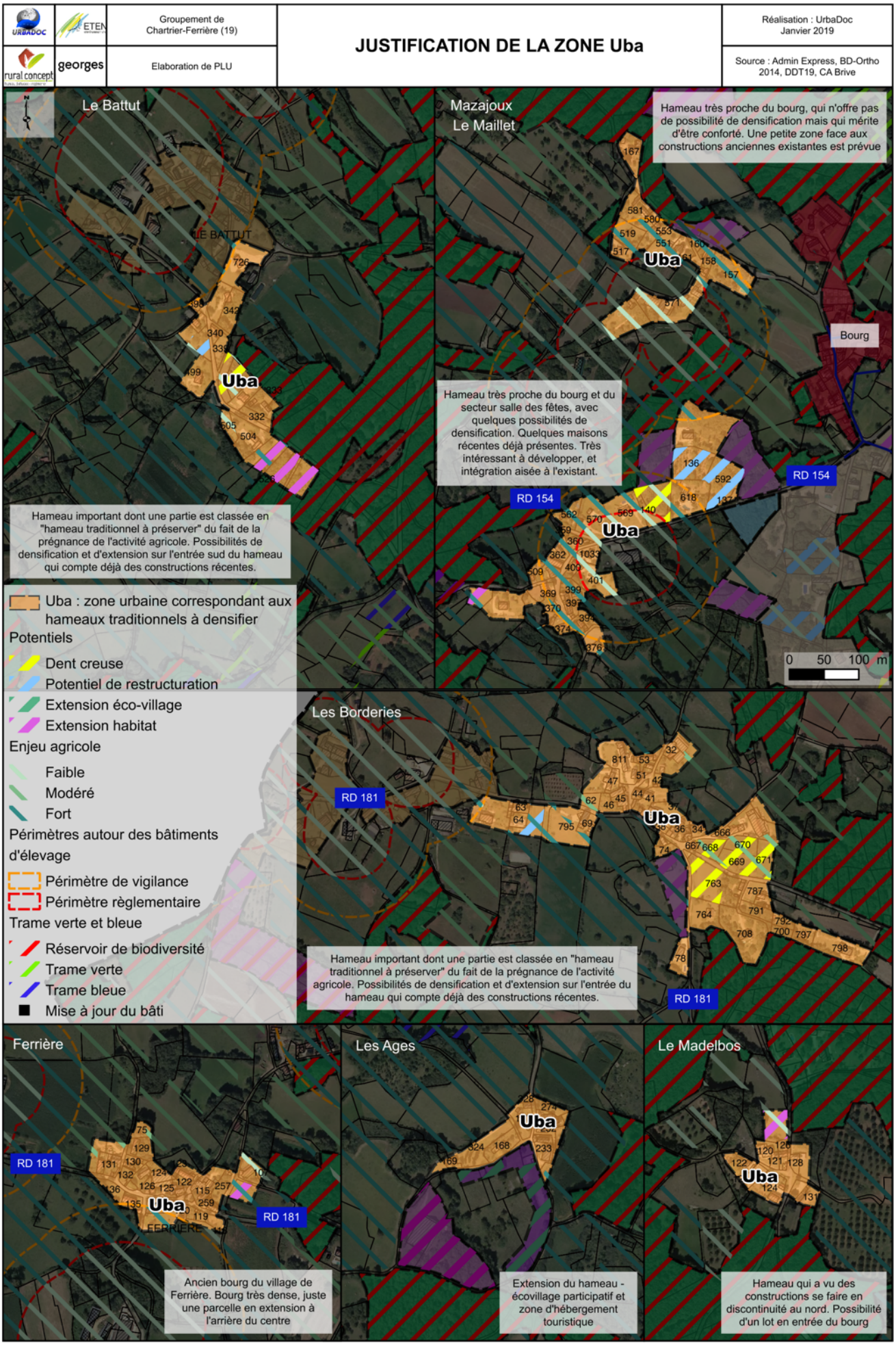
Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie…), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate.
Les zones urbaines regroupent le bourg et l'ensemble des hameaux de plus de cinq habitations et se divisent en plusieurs sous zonages :
- une zone Uaa pour le bourg du village, composé de bâti ancien patrimonial et dense ;
- des zones Uba pour les hameaux traditionnels qui pourront être densifiés ;
- des zones Ubb pour les hameaux traditionnels qui doivent être préservés ;
- des zones Uc pour les zones d'habitat pavillonnaire récentes ;
- une zone Ue qui est une zone d'équipements ;
- une zone Ul pour les équipements ludiques et sportifs. Il s'agit du camping ;

1.1 La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre

La zone Ua est d'une superficie de 2,3 hectares. Cette petite zone au nord de la commune correspond au bourg, partie la plus ancienne du village. Il s'agit du cœur de la commune, où l'on trouve notamment l'église, la mairie, l'école, et le château. L'arrivée par la RD154 offre des vues ouvertes très qualitatives sur le village, le château et l'église. Le bourg est une entité ancienne patrimoniale, donc à préserver.
Le bourg est organisé autour d'une voie communale étroite entourée de murets de pierre sèches et de la place de l'église. Il n'y a aujourd'hui plus de commerce et service au sein de cette zone, l'occupation est principalement à vocation d'habitat et d'équipement.
Le bourg est la partie la plus dense de la commune. La typologie bâtie y est typique des villages du sud corrézien : maisons traditionnelles en pierre, avec un étage ou un étage+combles, avec une implantation en accroche à la voirie sur des parcelles de taille modeste. Pour autant peu de maisons sont mitoyennes. Les volumes des constructions sont relativement simples, ils peuvent être légèrement complexes en fonction de la topographie et d'anciens usages. Les toitures sont à 2 ou 4 pans ou à demi croupe et principalement en ardoise.
La densité présente et le caractère patrimonial du hameau font qu'il n'y a aucun potentiel de densification possible sur le bourg. Seule une parcelle en entrée Nord du hameau est repérée en extension pour marquer l'entrée du village, qui n'est pas l'entrée principale. Cette parcelle en extension est volontairement intégrée à la zone Uaa pour qu'elle réponde aux normes de la zone et une OAP est prévue pour cette unique construction afin qu'elle s'intègre au mieux au cadre bâti existant.
Cette zone n'est pas entourée de constructions plus récentes qui se sont implantées sur d'autres secteurs ou juste de l'autre côté de la RD 154, en linéaire le long de la route de la Molinerie. Le cadre bâti est donc particulièrement bien préservé, entouré par des parcelles agricoles en prairie et de boisements sur la partie est qui font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC).
Le village se trouve dans la zone sensible du périmètre de protection des eaux potables et minérales, ce qui n'impacte pas la constructibilité de la zone. La partie centrale du bourg est desservie par le réseau d'assainissement collectif, et l'ensemble des autres réseaux : eau, électricité, défense incendie.

TABLEAU DE BORD

Carte 49 : Justification des limites de la zone Uba ; UrbaDoc 2019



Carte 50 : Justification des limites de la zone Ubb ; UrbaDoc 2019

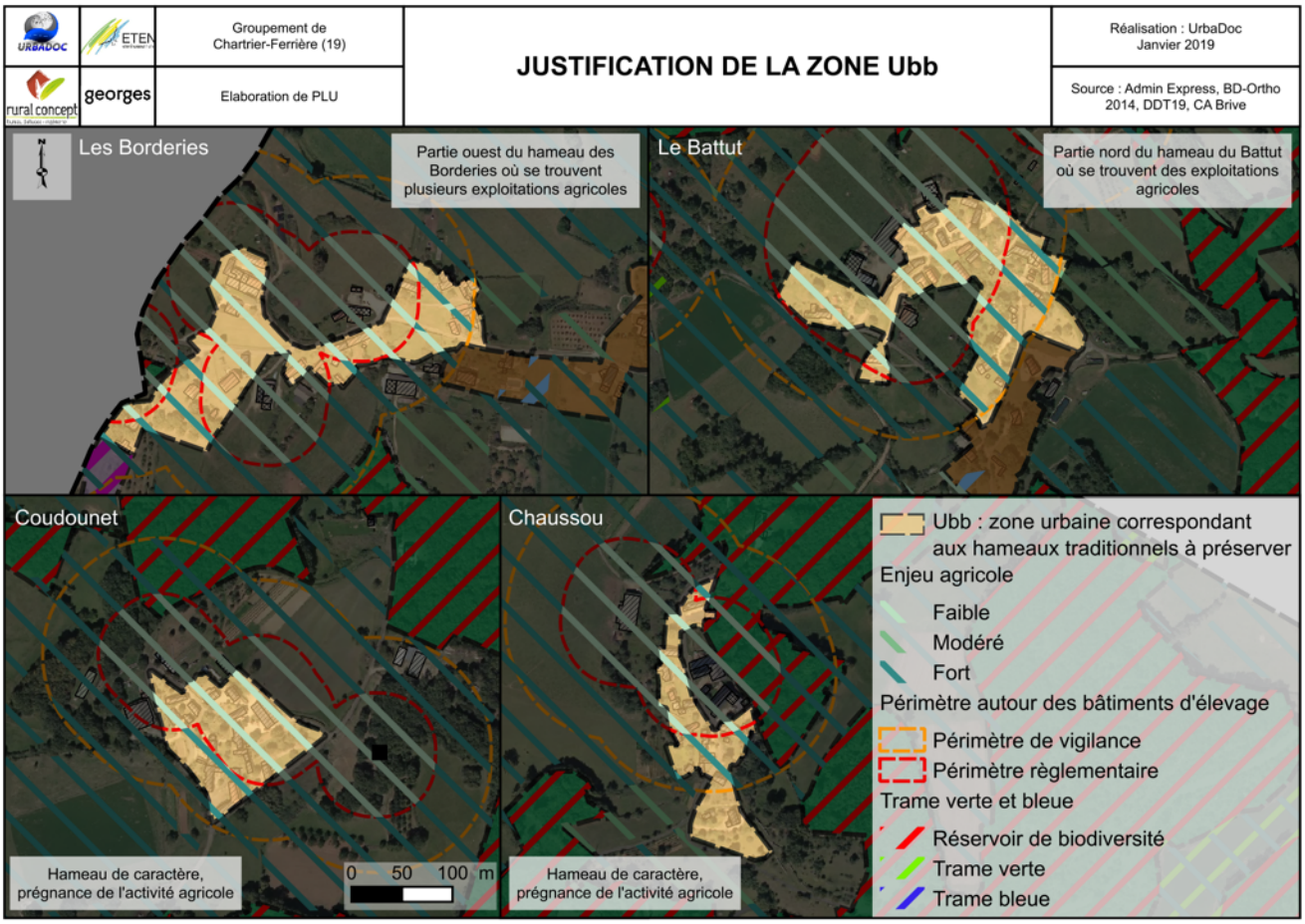
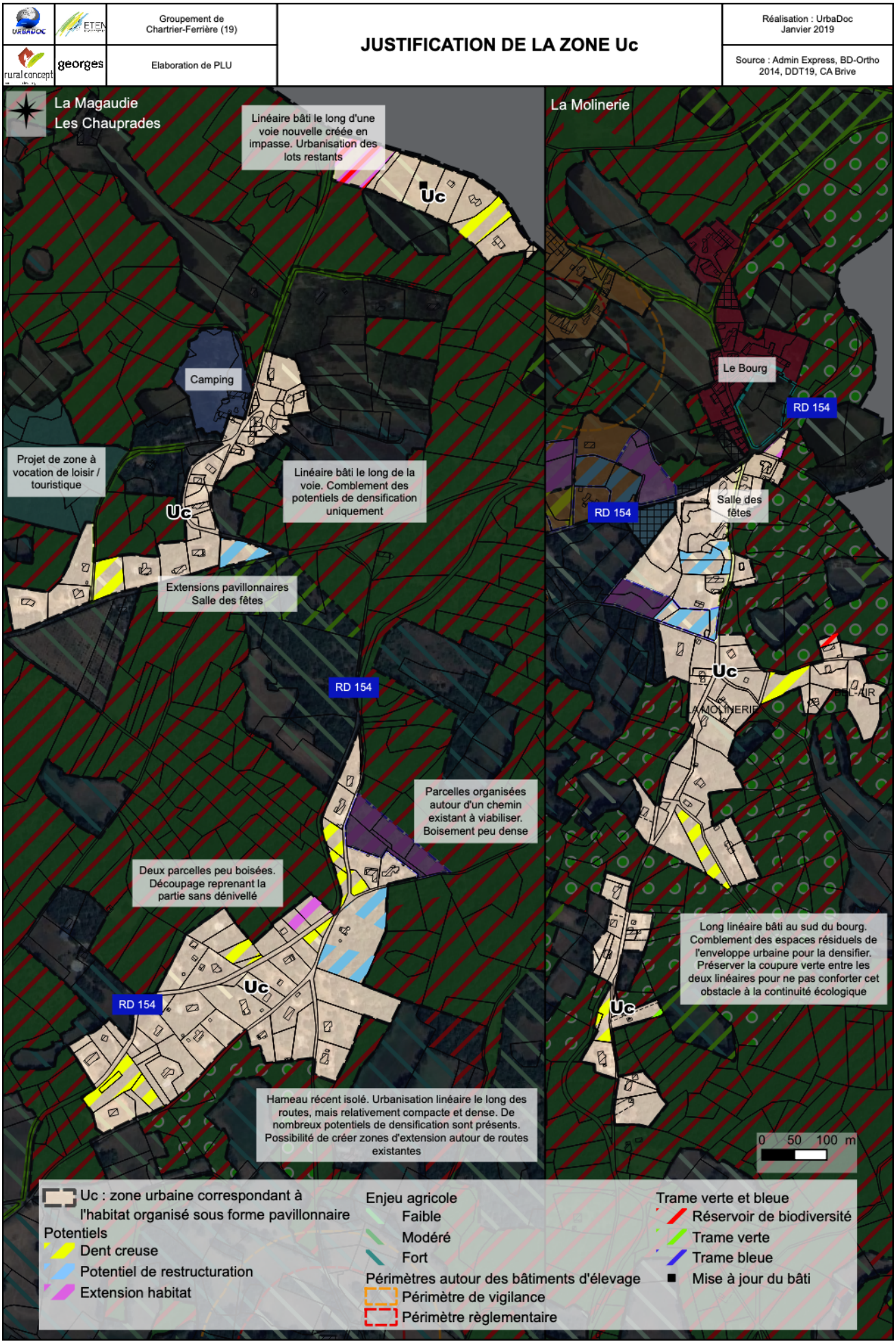


TABLEAU DE BORD

Carte 51 : Justification des limites de la zone Uc ; UrbaDoc 2019



1.2 La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier

Les zones Uba sont au nombre de 7 pour une superficie de plus de 17 hectares et correspondent aux hameaux anciens qui peuvent être développés. Ces hameaux ponctuent la commune, et se trouvent souvent organisés autour d'intersections de routes communales.

Parmi ces hameaux se trouve celui de Ferrière, ancien bourg de la commune de Ferrière qui a fusionné avec Chartrier. On ne compte aucun équipements, commerce ou service sur ce hameau, comme sur tous les autres.

Deux hameaux traditionnels à densifier se trouvent en discontinuité mais très proches du bourg. Cela permet donc de densifier le centre-bourg tout en le préservant. Pour le hameau du Maillet, les constructions sont prévues sur une zone qui accueille déjà des constructions récentes et se trouve sur l'axe permettant de rejoindre l'autoroute reliant Brive-la-Gaillarde. Ce secteur est aussi intéressant car il fait le lien entre le hameau du Maillet et la salle des fêtes qui accueille de nombreux événements. L'idée est de créer ici une polarité en lien avec le bourg.

164 Ces hameaux ont une typologie ancienne qui est fortement similaire à celle de la zone urbaine du bourg centre, même si les densités, mais surtout les hauteurs des constructions sont moindres. On retrouve ainsi une majorité de bâtis en rez-de-chaussée.

Les limites des zones urbaines de ces hameaux correspondent aux limites des jardins des habitations qui le composent. Elles comptent des potentiels de densification et ponctuellement des parcelles qui sont en extension. Cependant, ces parcelles en extension ne sont volontairement pas mises en zone à urbaniser pour que les règles qui s'imposent à la future construction soit celles de la zone Uba et donc qu'elles s'intègrent mieux à l'existant.

Ces zones Uba ne sont pas concernées par des servitudes qui limitent la constructibilité des zones. Comme le bourg, le hameau des Borderiez est en partie dans la zone sensible du périmètre de protection des eaux potables et minérales.

Les différents hameaux sont desservis par l'ensemble des réseaux, à l'exception du hameau des Borderies sur lequel la défense incendie sera installé. Tous les hameaux sont en assainissement autonome actuellement.

1.3 La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver

Il existe 4 zones Ubb sur la commune. Deux sont une partie d'un hameau, dont l'autre partie est classée en Uba « hameau traditionnel à densifier ». Le hameau est donc scindé en deux, avec une partie qui pourra accueillir de nouvelles constructions, et cette partie qui ne pourra accueillir de nouvelles constructions en vue de préserver l'activité agricole. En effet ces secteurs sont compris dans le périmètre d'inconstructibilité autour de bâtiments agricoles. Les deux autres hameaux sont aussi couverts intégralement ou presque par des périmètres d'inconstructibilité autour de bâtiments agricoles. Ces hameaux ou parties de hameaux ont donc une vocation agricole forte qu'il est important de préserver, voire de développer. C'est aussi la volonté communale, telle qu'elle est inscrite dans le PADD.

Ces hameaux sont aussi typiques avec une morphologie similaire à celle du bourg ou des hameaux de la zone Uba. Il s'agit de hameaux anciens et denses.

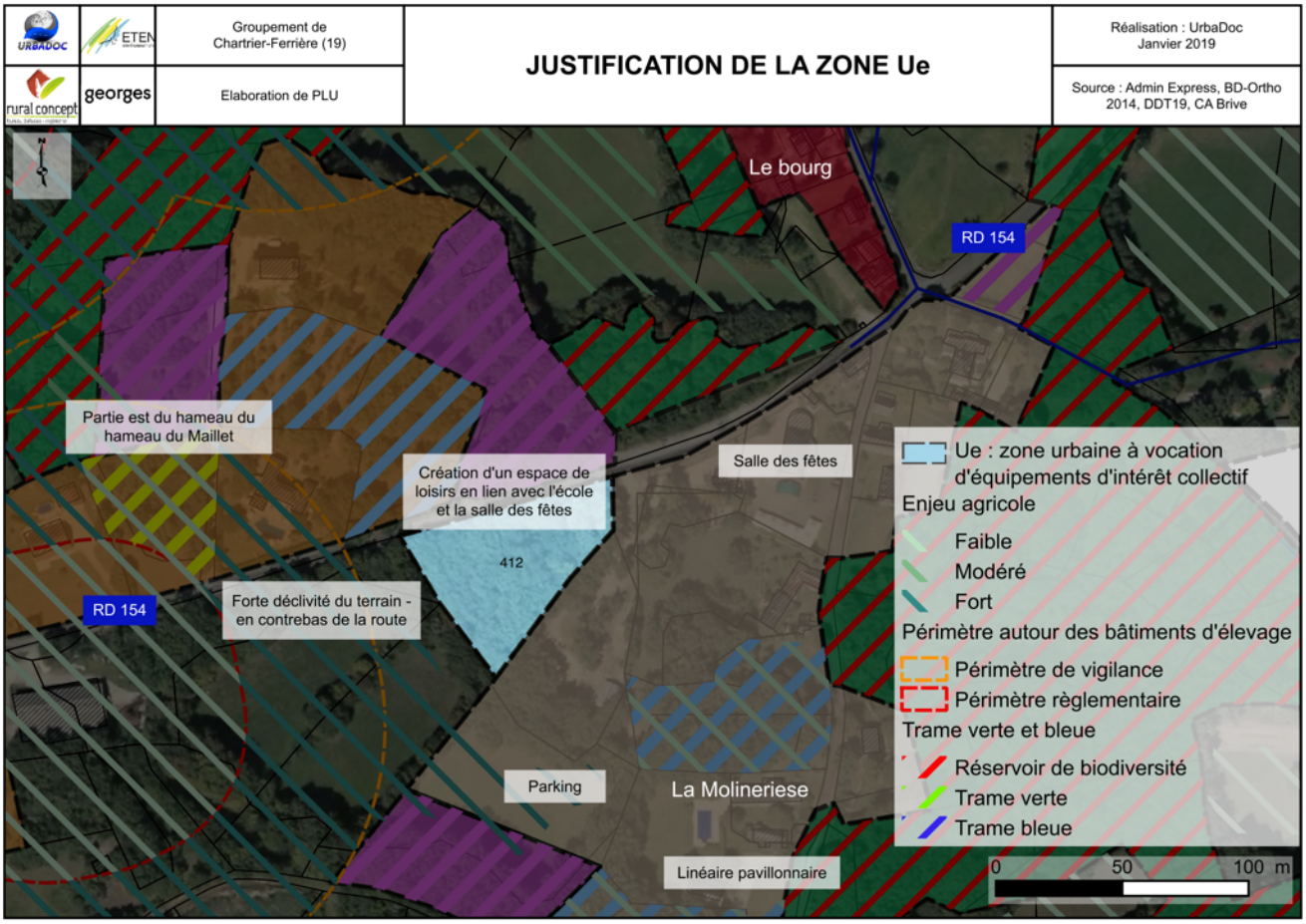
1.4 La zone Uc

La zone Uc correspond à une zone d'habitat pavillonnaire. Elles se trouvent toutes les 5 sur la partie nord de Chartrier-Ferrière. Pour toutes ces zones, il ne s'agit pas d'opération organisée de type lotissement, mais d'une urbanisation faite le long des axes de circulation sans recherche de profondeur ou de création de lieu de vie. Ainsi ces zones s'étendent largement, et il est très visible que certaines viennent constituer des fractures aux continuités écologiques et enclaver, des parcelles agricoles, ou du moins rendre l'activité agricole plus difficile. Il sera donc possible de conforter ces zones en densification, mais en aucun cas de les prolonger sans qu'il y ait une réflexion sur la localisation des zones à urbaniser et l'organisation de celles-ci.

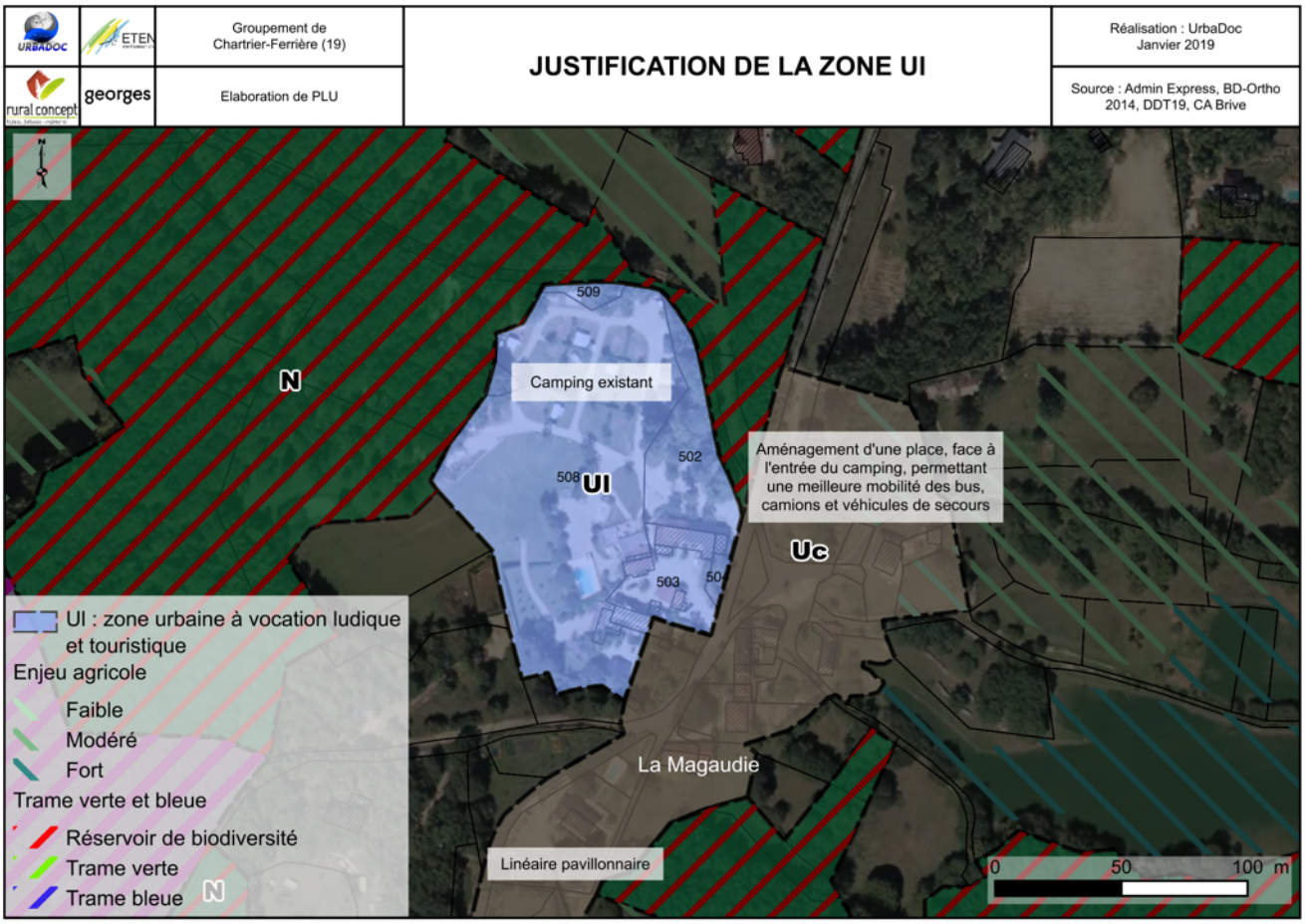
Les parcelles des habitations dans ces zones pavillonnaires font généralement autour de 3000m2. Les maisons sont généralement de pain pied même si quelques unes possèdent un étage, et sont souvent de forme simple, mais parfois aux formes plus contemporaines. Les coloris sont souvent restés typiques, crépis de coloris clairs à ocre. Les menuiseries sont bien souvent de couleur blanche ou marron, les colorées sont dans des ton clairs. Les toitures ont été souvent faites en tuiles rouges/orangées. Quelques habitations ont conservé la couleur noire en toiture mais celles-ci sont alors rarement en lauze ou en ardoise. On trouve aujourd'hui des maisons aux toitures terrasses.

TABLEAU DE BORD

Carte 52 : Justification des limites de la zone Ue ; UrbaDoc 2019



Carte 53 : Justification des limites de la zone Ul ; UrbaDoc 2019



L'intégration des constructions nouvelles dans ces secteurs tient à la bonne conservation des boisements peu denses dans les jardins et à la faible artificialisation des sols. L'ensemble des réseaux est suffisant sur ces zones. Sur le secteur de la Magaudie, au niveau du camping, une aire de retournement est prévue pour l'accès facilité des secours et des camions d'enlèvement des ordures ménagères. La zone Uc n'est concernée par aucune servitude contraignant l''urbanisation, si ce n'est sur les secteurs les plus au nord qui sont dans la zone sensible du périmètre de protection des eaux potables et minérales.

1.5 La zone Ue : zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif

D'une superficie totale de 0,3 hectares, la zone Ue correspond à une parcelle qui pourra être aménagée en équipements sportifs et de loisirs en lien avec la salle des fêtes et l'école qui se trouvent à proximité. Il s'agit d'étendre le pôle d'équipement autour de la salle des fêtes qui se trouve dans la zone Uc. Cette zone fait donc le lien entre la zone Uc de la Molinerie et la zone Uba du Maillet.

Ces deux zones comprennent un espace sur lequel les équipements pourront être étendus. Ces extensions viennent s'intégrer en appui d'une zone à urbaniser.

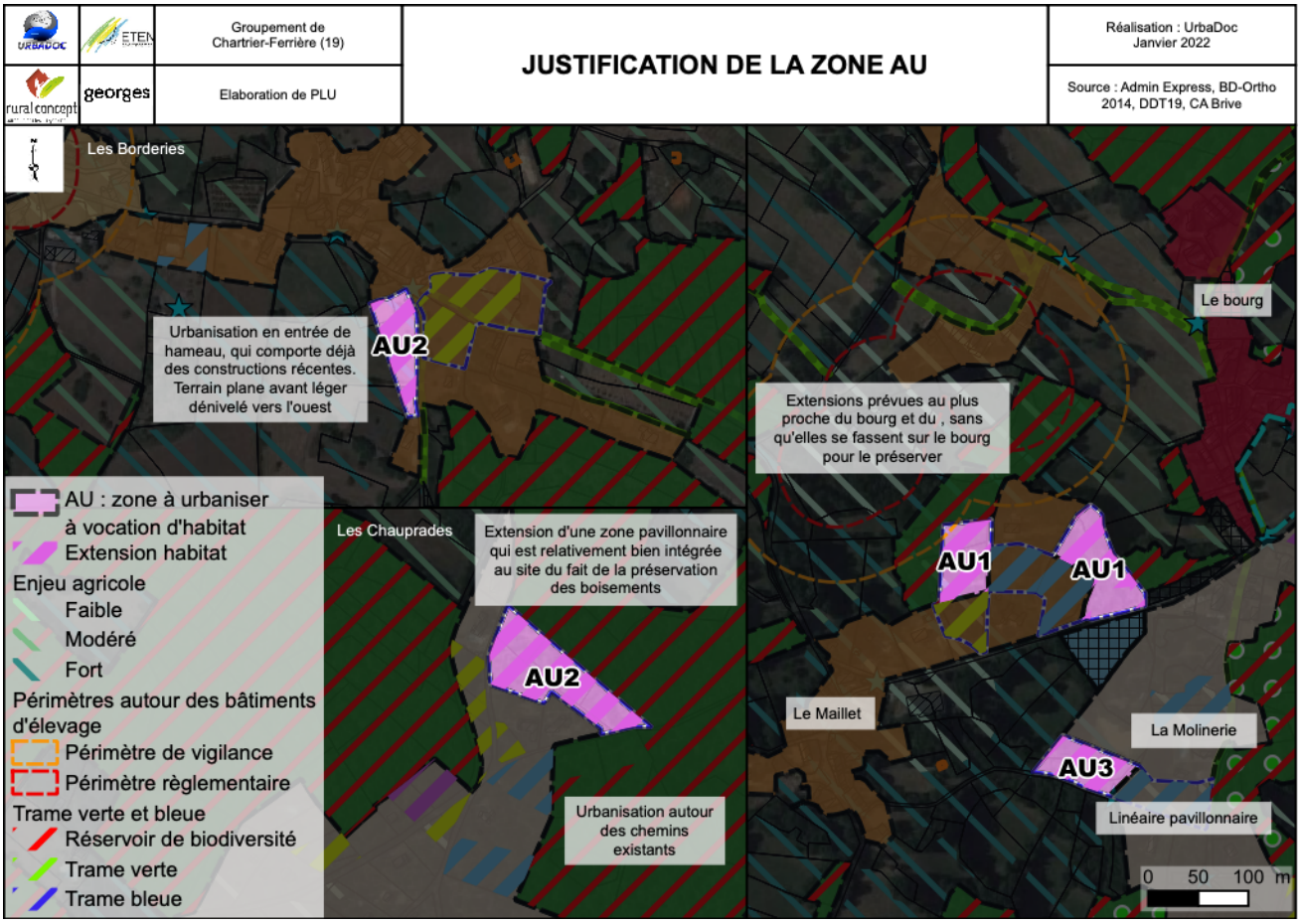
La parcelle est au même niveau que la route et est relativement plane, mais les parcelles autour chutent rapidement.

1.6 La zone Ul: zone urbaine à vocation ludique et touristique

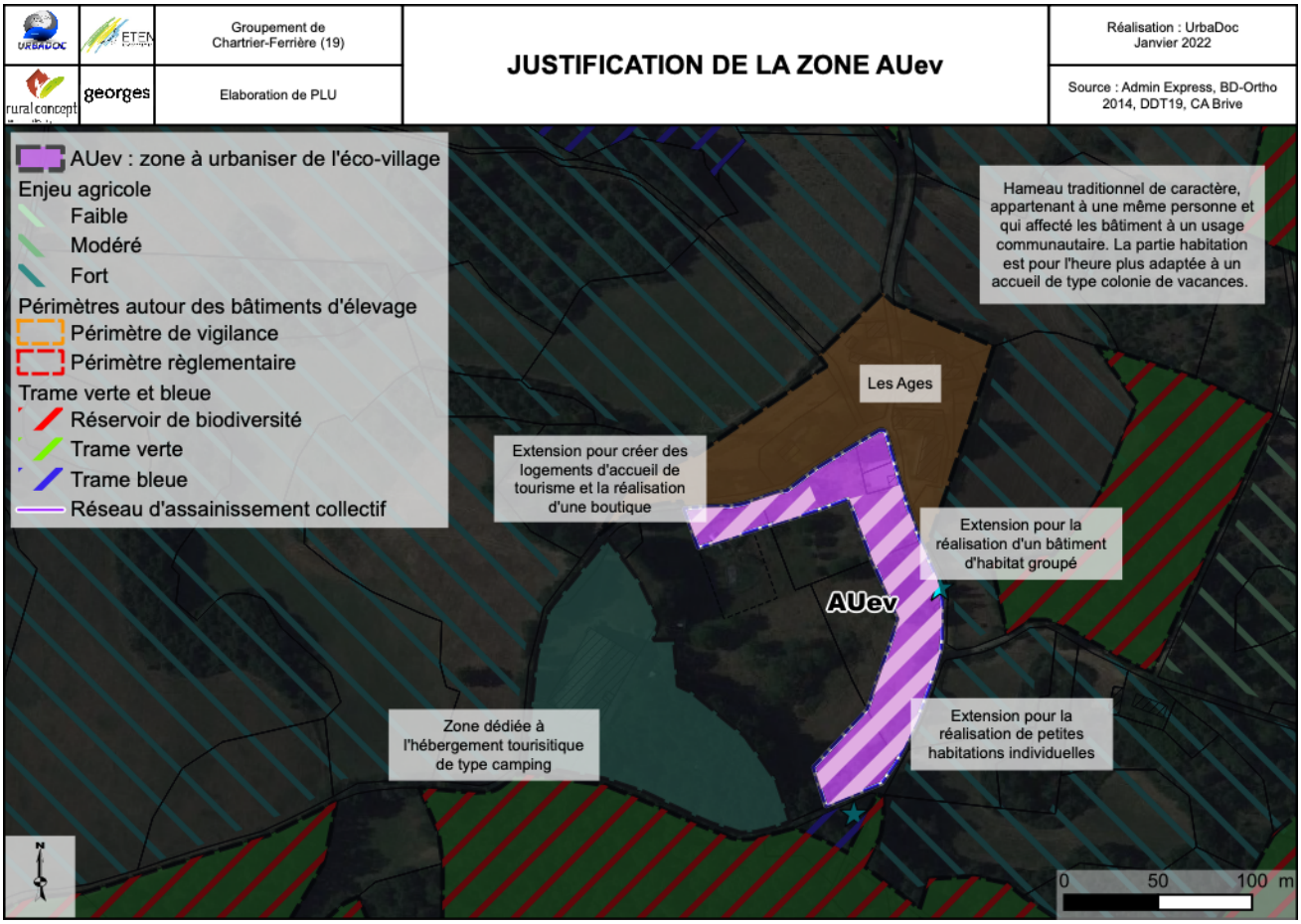
D'une superficie d'1,4 hectare, la zone Ul couvre le secteur du camping. Il s'agit d'un camping privé existant qui n'a pas de projet d'extension. Il se trouve sur le hameau de la Magaudie.

A l'entrée de ce camping, un emplacement réservé permettra l'aménagement d'une place afin que les bus, camions et véhicules de secours puissent mieux circuler.

Carte 54 : Justification des limites de la zone AU ; UrbaDoc 2019



Carte55 : Justification des limites de la zone AUev ; UrbaDoc 2019



2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, défense incendie…). Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existent des réseaux suffisants, la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durables et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).

Si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser se situent intégralement en continuité des tissus actuellement urbanisés et sont d'ores et déjà équipées par l'ensemble des réseaux (électricité, AEP, et défense incendie).

2.1 Les zones AU1, AU2 et AU3 : zones à urbaniser à vocation d'habitat

Ces zones sont au nombre de cinq, pour une superficie de 2,3 hectares. Elles se situent toutes en continuité de parties actuellement urbanisées.

Un échéancier a été mis en place afin de phaser le développement de l'urbanisation.

Elles sont localisées dans des secteurs qui impactent le moins les paysages, l'activité agricole et les continuités écologiques, tout en venant épaissir l'urbanisation en place.

Plusieurs de ces zones ont été prévues autour du bourg pour venir le conforter et recréer une dynamique autour de ce centre, mais pas en continuité directe de manière à préserver le bourg dans son cadre actuel.

Une zone vient conforter l'urbanisation pavillonnaire qu'il y a eu au lieu-dit les Chauprades. La dernière zone vient développer le hameau des Borderies, un des principaux hameaux du village. Cette zone est presque qualifiée de dent creuse puisqu'elle vient compléter un espace entre deux habitations existantes et fait face à une zone qui pourra être développée en densification.

Ces zones sont donc en continuité de zones pavillonnaires ou mixtes et utilisent au maximum les limites naturelles des différents sites : limites végétales, ruptures topographiques. Elles sont aussi localisées autour d'accès existants, routes ou chemins d'accès à viabiliser.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour à la fois organiser le développement de la zone, prendre en compte les aménagements à réaliser et intégrer au mieux les futurs secteurs à leur environnement immédiat.

Tous les réseaux desservent les parcelles prévues à l'urbanisation.

2.2 La zone AUev : zone à urbaniser de l'éco-village

La zone AUev, pour une superficie de 0,7 hectare, est située en continuité du hameau des Ages, au Sud de Chartrier-Ferrière. Ce hameau est un hameau de caractère, qui abrite aujourd'hui des habitants qui vivent en collectivité et souhaitent développer un projet d'habitat participatif. Ces personnes ont déjà en partie restauré les bâtiments existants sur le hameau. Un travail de mise aux normes pour l'accueil de public est aussi réalisé puisqu'il y a un bar associatif sur le site, et que l'association propose des animations ouvertes à tous.

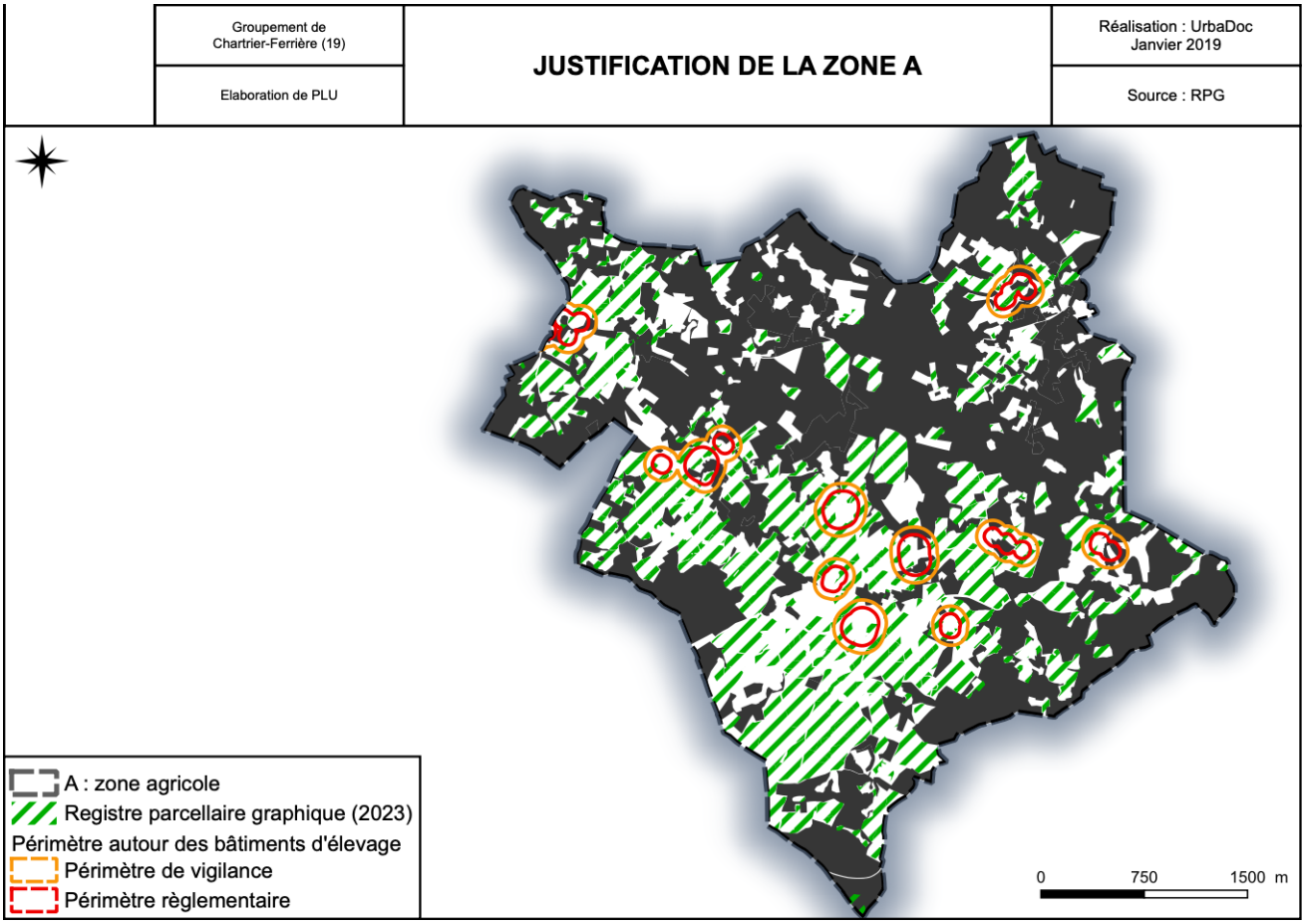
Le hameau avait précédemment servi à l'accueil de colonies de vacances, les réseaux sont donc prévus pour l'accueil de 200 personnes.

Pour les personnes qui vivent sur le site, il est nécessaire de créer des petites habitations individuelles et des logements dans un petit collectif. Pour l'activité de tourisme un bâtiment pourra être créé pour de l'hébergement ainsi qu'un bâtiment servant de boutique. La volonté est de créer des logements qui s'intègrent à l'existant et qui seront le plus autonomes possibles en énergie.

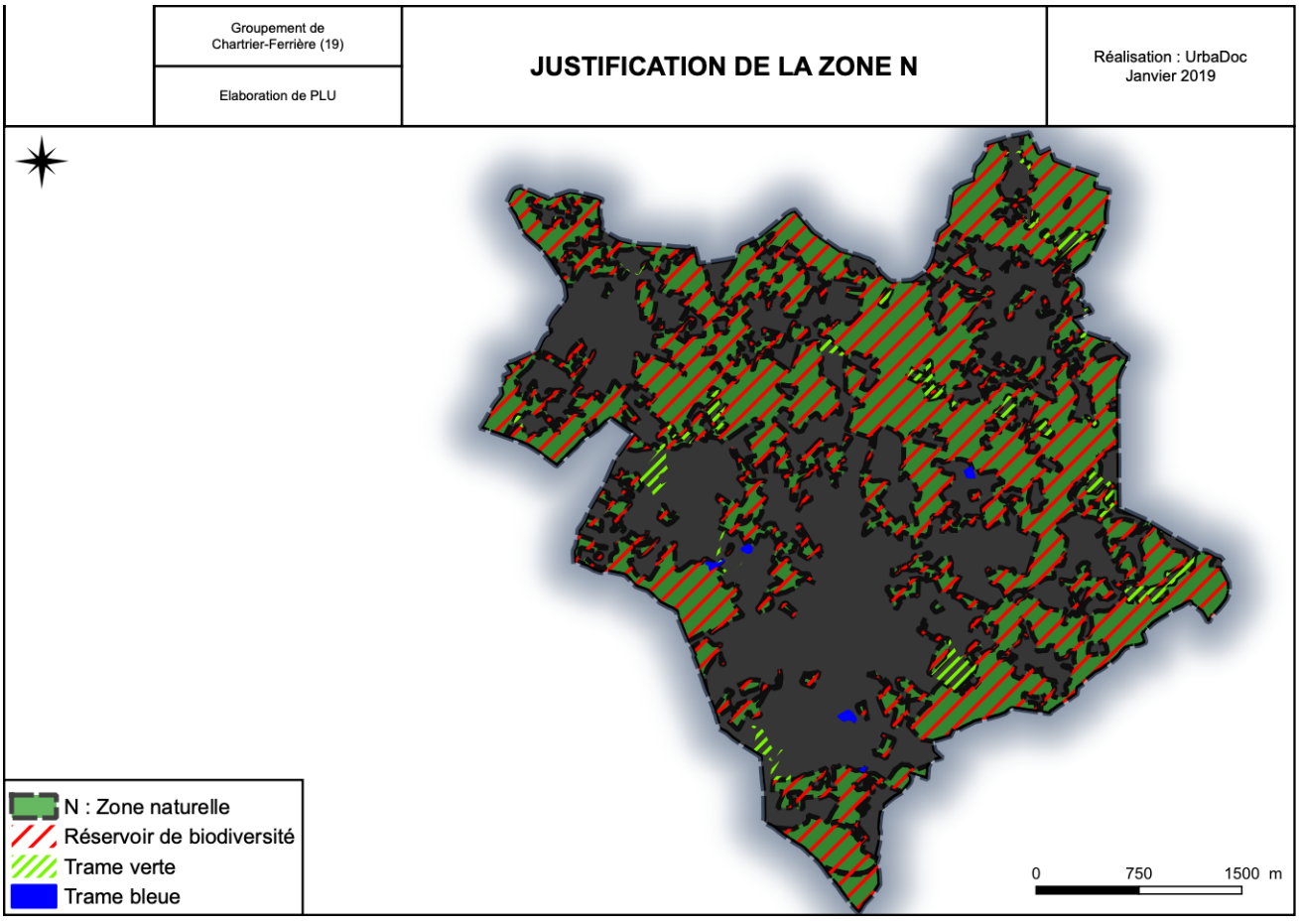
Du fait de la particularité du projet et du besoin en logements pour les personnes qui vivent déjà sur place, le nombre de logements à créer est comptabilisé à part.

Ce projet permet par ailleurs de diversifier l'offre de logements sur la commune, mais aussi d'accueillir des populations qui sont en recherche d'autres modes d'habiter.

Carte 54 : Justification des limites de la zone A ; UrbaDoc 2019



Carte 59 : Justification des limites de la zone N ; UrbaDoc 2019



3. Les zones agricoles

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à la fiche action n°2 du PADD. Les données agricoles inhérentes à l'activité d'élevage essentiellement constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Du fait de la présence d'élevages, de nombreux périmètres inconstructibles autour des bâtiments agricoles viennent donc contraindre l'urbanisation des hameaux.

Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi très largement circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressource à l'espace agricole. Ainsi certains hameaux ou partie de hameaux sont classés en zone urbaine à préserver et ne pourront accueillir aucune nouvelle construction en raison de la prégnance de cette activité. Les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classés en zone à urbaniser du PLU (AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est primordial de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative et en équilibre avec le développement urbain.

Les bâtiments qui s'y trouvent, sont isolés et de volumétrie simple.

La zone A regroupe :

- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- l'habitat diffus situé en zone agricole.

Cet habitat diffus, réparti de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire, mérite de pouvoir évoluer, c'est pourquoi seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées. Les changements de destination pourront aussi être autorisés à conditions que l'ensemble des réseaux soit présent pour desservir l'habitation. A contrario les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux.

La zone agricole représente un peu plus de 729 hectares, la partie naturelle, boisée est donc légèrement plus importante que la surface agricole à Chartrier-Ferrière.

4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

Les zones "N" correspondent aux espaces boisés, qui sont très nombreux sur la commune.

Les espaces naturels, en plus de constituer des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore, jouent également un rôle important dans le maintien des sols. Les zones N sont très largement couvertes par des réservoirs de biodiversité, et finalement assez peu par des trames vertes et bleues car ces réservoirs sont vastes.

Certains secteurs en zone N sont aussi couverts par un sur-zonage en Espaces Boisés Classés (EBC), pour des raisons paysagères.

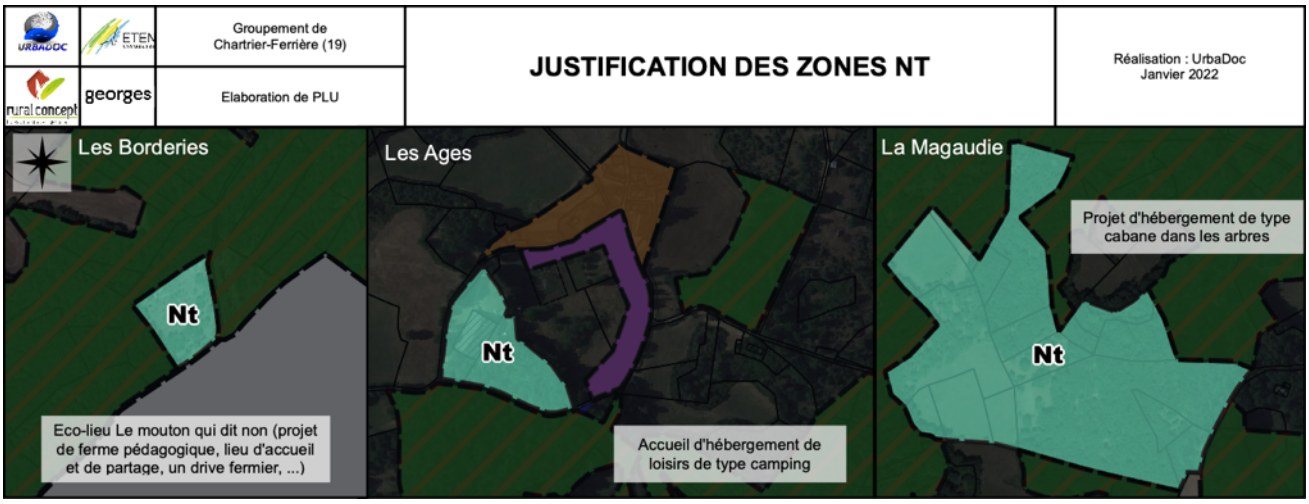
En outre le PLU qui délimite les espaces naturels à protéger, s'est également attaché à préserver l'ensemble des zones naturelles et zones humides, participant au réseau de trames vertes et bleues.

Le zonage tient compte de la nécessité de préserver l'ensemble des trames végétales et trames bleues en raison de leurs sensibilités paysagères, floristique et faunistique ; cela concerne tout particulièrement les mares maçonnées et mares naturelles présentes sur la commune.

Les zones naturelles représentent plus de 755 hectares, soit près de la moitié du territoire communal. Les enjeux environnementaux sont modérés à forts dans ces espaces, ce qui explique le sur-zonage en TVB.

4.1 La zone Nt : zone naturelle à vocation touristique

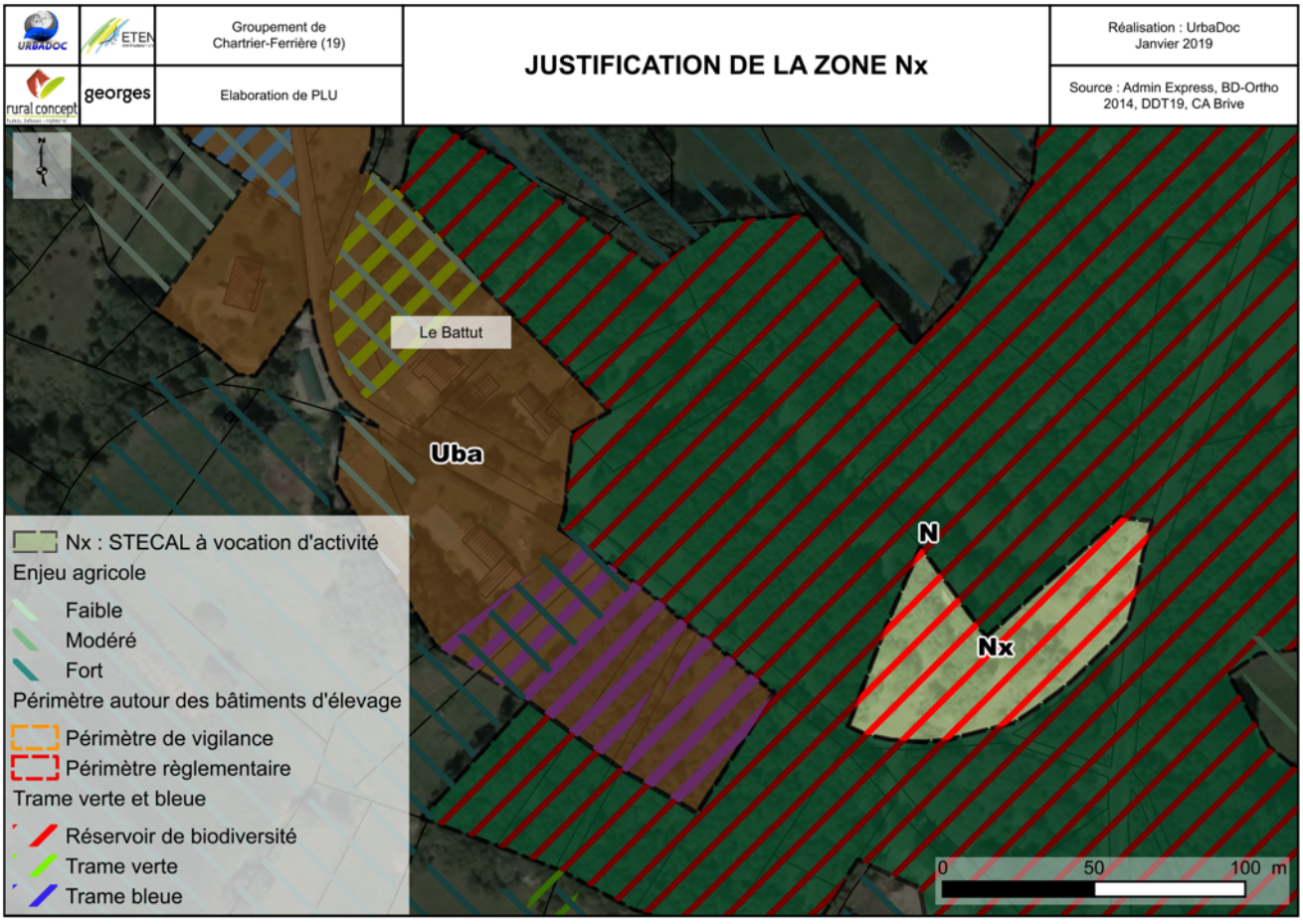
Carte 55 : Justification des limites des zones Nt; UrbaDoc 2022



Le nombre de zones naturelles à vocation touristique est au nombre de 3 sur la commune, d'une superficie totle de 8,5 ha. Les surfaces repérées sont parfois larges mais ne sont pas vouées à être urbanisées dans leur globalité.
Le secteur Nt correspond aux espaces naturels à vocation touristique pour des projets d'hébergement (campings, cabanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aire de camping-car). Ces projets participent à la diversification de l'activité économique de la commune.

4.1 La zone Nx : STECAL à vocation d'activité

Carte 56 : Justification des limites de la zone Nx ; UrbaDoc 2019



Cette zone de 0,3 hectares est créée dans l'objectif d'accueillir une activité artisanale. Il s'agit d'une parcelle communale qui pourrait être aménagée pour accueillir une activité qui nécessite d'être en dehors des enveloppes urbaines. Certaines activités artisanales peuvent s'implanter dans les zones urbaines, si elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat. Pour d'autres, cela n'est pas possible. Pour autant, certains artisans ne souhaitent pas se diriger vers de vastes zones artisanales et souhaitent rester dans leur commune de résidence. C'est pour répondre à une demande de ce type que la mairie souhaite rendre ce terrain constructible à vocation artisanale.

TABLEAU DE BORD

Tableau 14 : Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et leur superficie ; UrbaDoc 2022

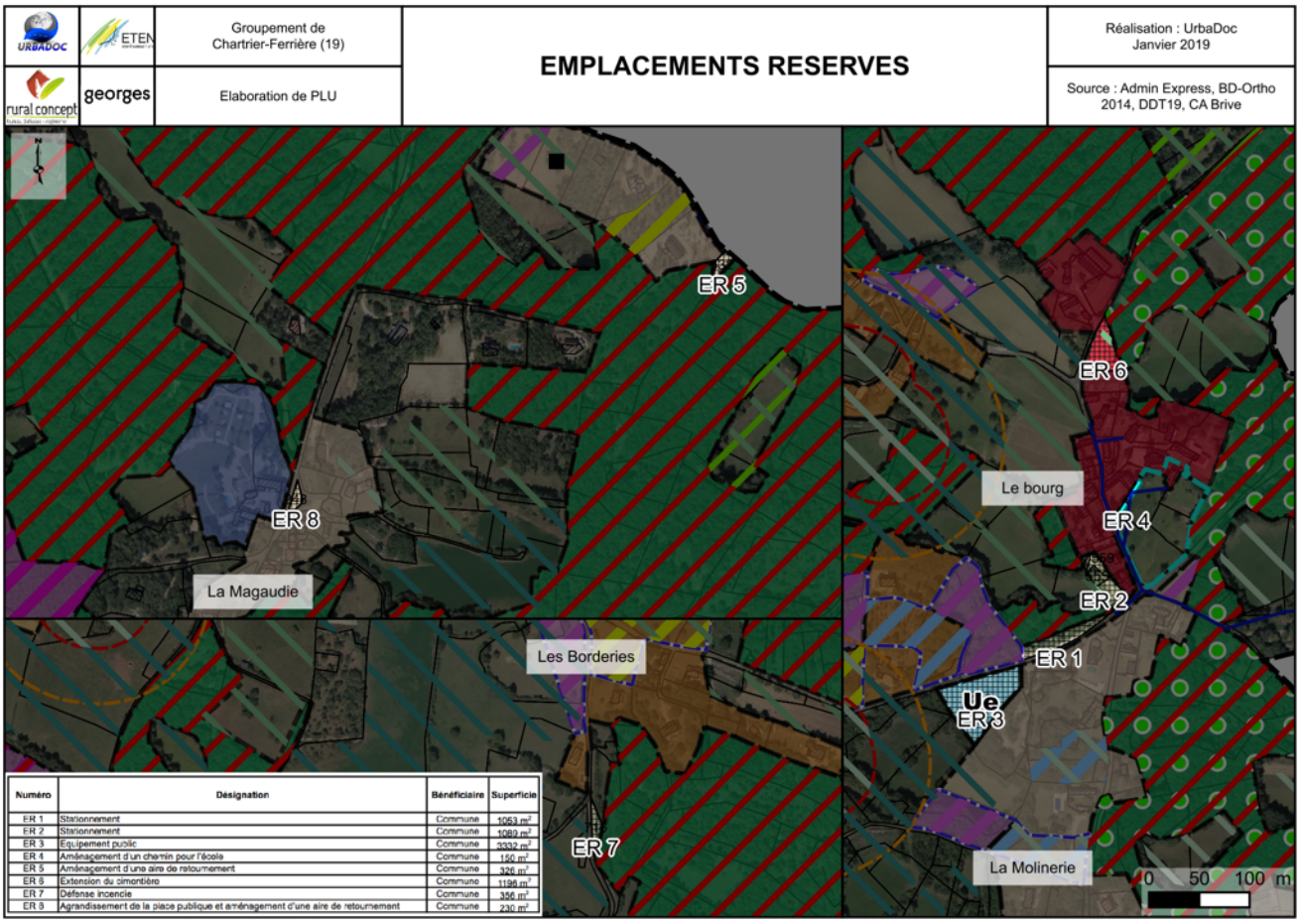
Désignation des zones	Surface totale	Observations
Zones à vocation d'habitat (ha)		
Uaa	2,3 ha	Zone urbaine correspondant au centre ancien
Uba	17,1 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier
Ubb	7,8 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver
Uc	27,7 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire
AU1	0,9 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dans un premier temps
AU2	1,1 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dans un 2e temps
AU3	0,3 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dans un 3e temps
AUev	0,7 ha	Zone à urbaniser de l'éco-village
Zone à vocation d'équipement (ha)		
Ue	0,33 ha	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif
Zones à vocation d'activités (ha)		
Ul	1,4 ha	Zone urbaine à vocation ludique et touristique
Nt	8,5 ha	Zone naturelle à vocation touristique
Nx	0,3 ha	STECAL à vocation d'activité
Zones naturelles (ha)		
N	755 ha	Zone naturelle
Zones agricoles (ha)		
A	729 ha	Zone agricole

Tableau 15 : Liste des emplacements réservés ; UrbaDoc 2019

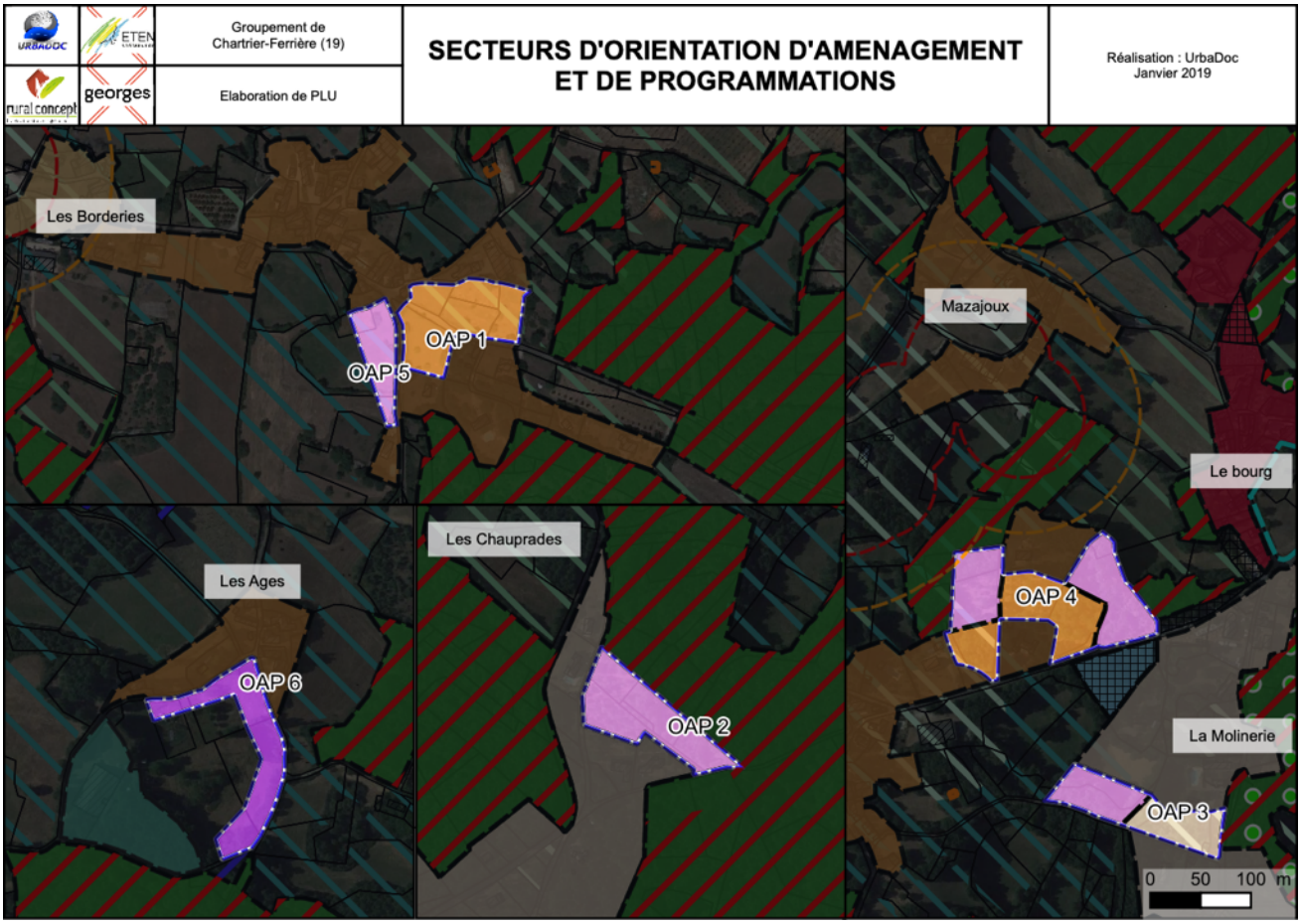
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Stationnement	Commune	1053 m^2
2	Stationnement	Commune	1089 m^2
3	Équipement public	Commune	3332 m^2
4	Aménagement d'un chemin pour l'école	Commune	150 m^2
5	Aménagement d'une aire de retournement	Commune	326 m^2
6	Extension du cimetière	Commune	1196 m^2
7	Défense incendie	Commune	356 m^2
8	Agrandissement de la place publique et aménagement d'une aire de retournement	Commune	230 m^2

TABLEAU DE BORD

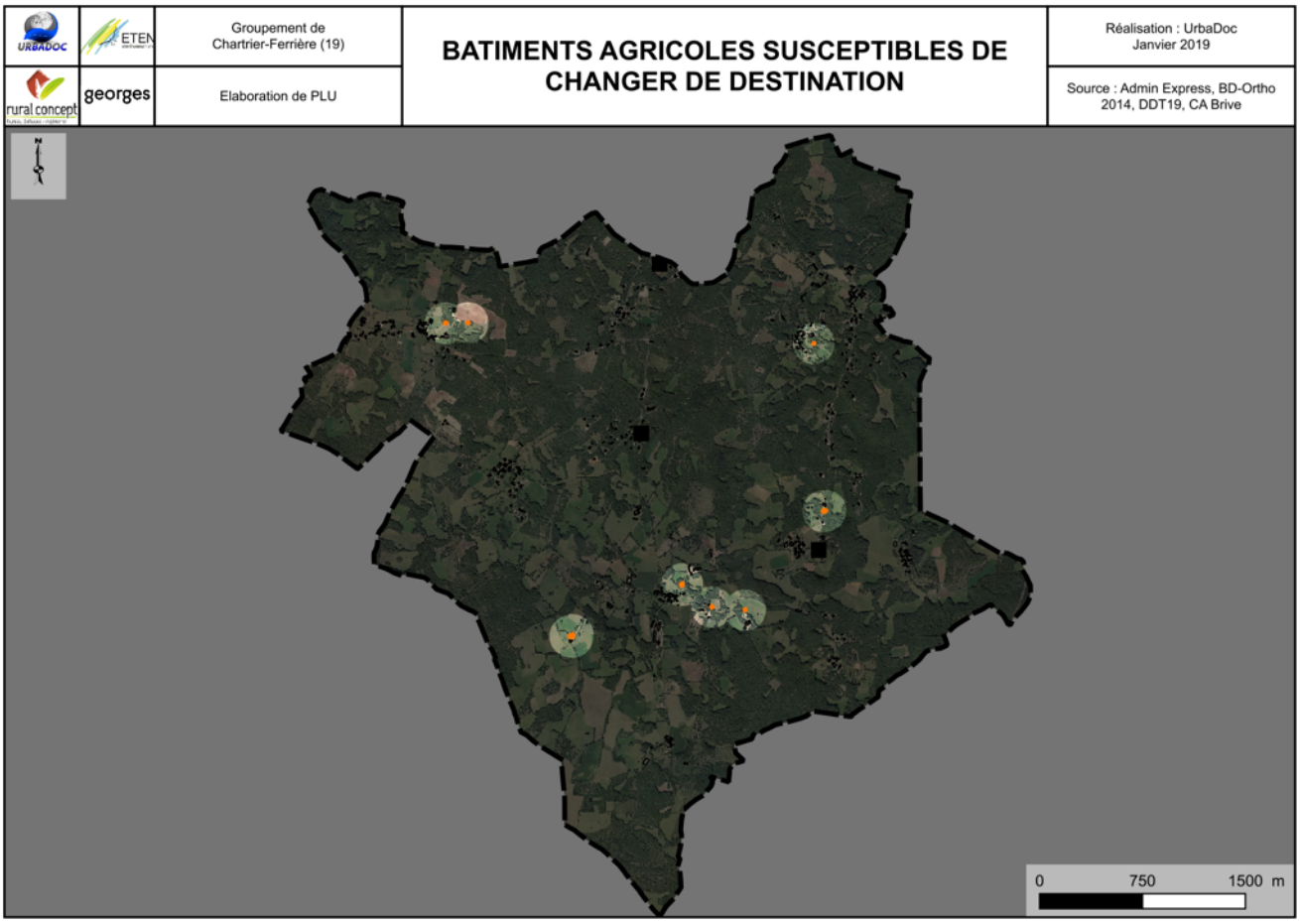
Carte 57 : Localisation et emprise des emplacements réservés ; UrbaDoc 2019



Carte 58 : Localisation et emprise des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, UrbaDoc 2019



Carte 59 : Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination ; UrbaDoc 2019



Carte 60 : Eléments constitutifs de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2019

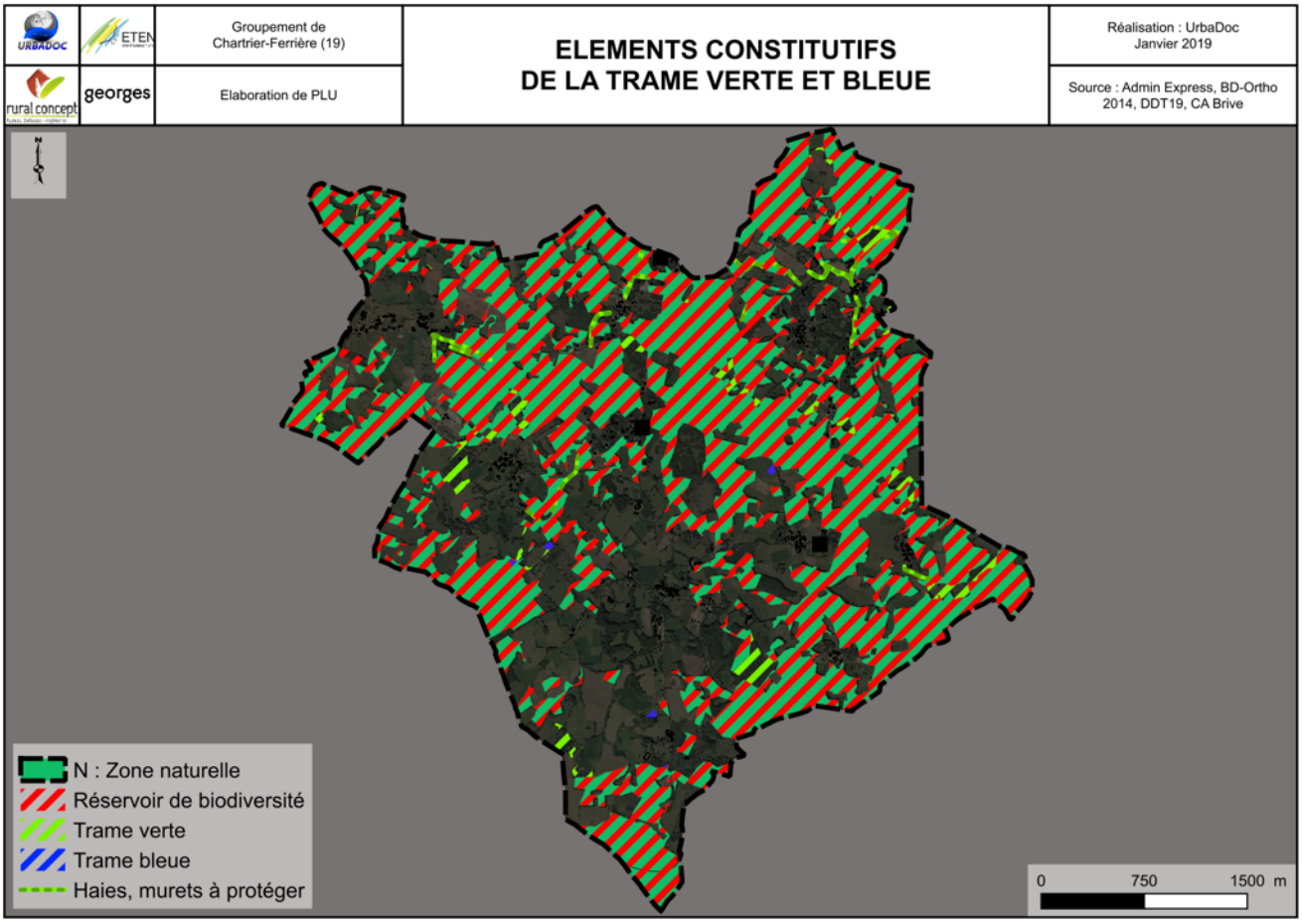
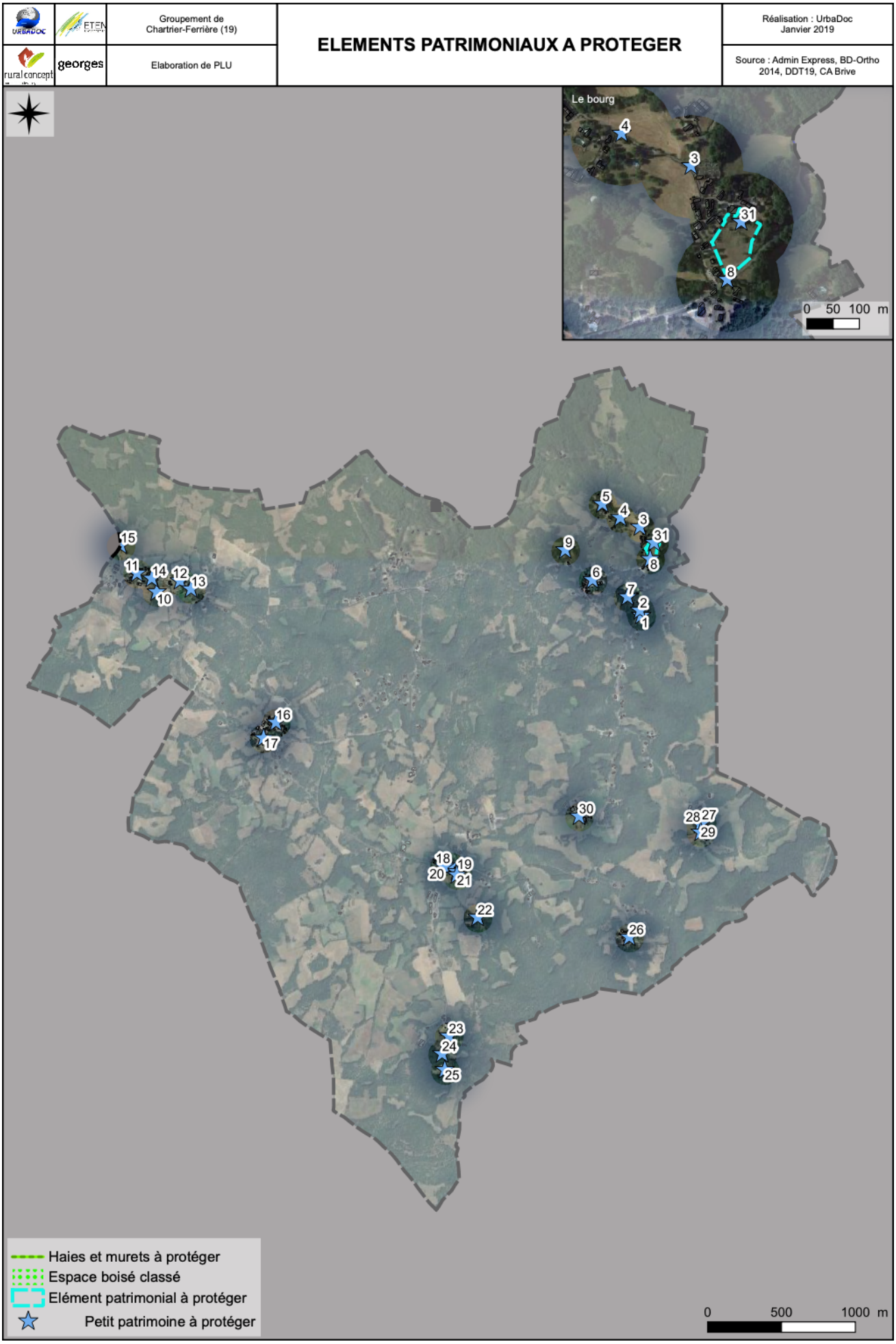


TABLEAU DE BORD

61 : Localisation des éléments patrimoniaux à protéger ; UrbaDoc 2019



AUTRES PRESCRIPTIONS

1. Les emplacements réservés

Le Conseil Municipal a prévu 8 emplacements réservés dans l'optique d'aménager le territoire (cf. tableau n°15 et carte n°60).
Les deux premiers emplacements réservés (ER) concernent l'aménagement d'espaces de stationnement autour du bourg et à proximité de la salle des fêtes où de nombreux événements culturels ont lieu tout au long de l'année. Cela permettrait de limiter la location de prés agricoles lors de ces événements et le stationnement sauvage. L'ER3 se situe aussi à proximité de ce pôle d'équipement et permettrait d'aménager à moyen terme un espace public de loisirs en lien avec la salle des fêtes et l'école.
L'ER4 est prévu pour la création d'un passage le long de l'école afin que les enfants n'aient plus à emprunter la route pour passer d'une cour à l'autre. L'ER6 se trouve aussi sur le bourg et permettra l'extension du cimetière.
L'ER 5 et l'ER8 sont dédiés à la création d'une aire de retournement. Ces ER permettront aux véhicules de service, camions de pompiers et d'enlèvements des ordures ménagères, de pouvoir circuler et faire demi-tour plus aisément.
Enfin, l'ER7 est nécessaire pour la mise en place d'un dispositif de défense contre l'incendie, de type bâche, sur le hameau des Borderies.

2. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement graphique reporte les secteurs sur lesquels sont portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation telles qu'elles sont présentées en pièce 3 du dossier de PLU. Six secteurs sont concernés, soit les zones à urbaniser et les plus grandes emprises de potentiel de densification.
Un échéancier a été mis en place. Ce dernier est détaillé dans la pièce 3 OAP.
Au lieu-dit « Les Âges », si le projet de l'éco-hameau n'aboutit pas, seul un projet similaire soutenant une réalisation équivalente en termes de densité pourra être autorisé.

3. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Le règlement graphique du PLU a identifié le bâti pouvant changer de destination. Selon le Code de l'Urbanisme, à l'article L.151-11 est stipulé que « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13[58], le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Sur la commune 9 changements de destinations ont été repérés, à vocation d'habitat uniquement.

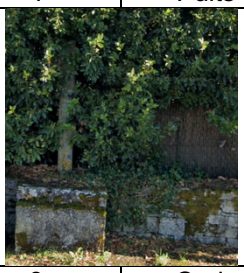
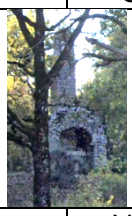
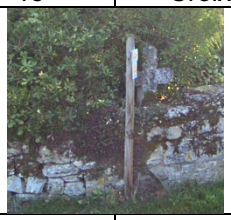
4. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal, ainsi que les haies, murets et alignements d'arbres. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux.

5. Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il souhaite conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Les murets repérés comme éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont tout autant élément de patrimoine paysager.
Deux espaces boisés classés ont été repérés, notamment un large secteur autour du bourg pour préserver l'écrin de verdure autour du bourg. Ce secteur est aussi en partie celui couvert par les ZNIEFF. Le second se trouve autour du hameau des Chauprades pour une meilleure intégration paysagère des constructions et le maintien du cadre de vie.

Liste et photos du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

							
1	Puits	2	Puits	3	Croix	4	Puits
							
5	Croix	6	Croix	7	Puits	8	Croix
							
9	Vierge	10	Lavoir	11	Croix	12	Croix
							
13	Croix	14	Croix	15	Croix	16	Croix
							
17	Croix	18	Four	19	Croix	20	Croix
							
21	Four	26	Croix	27	Croix	28	Four
							
29	Four	30	Croix	31	Château		

Certaines photos n'ont pas pu être prises.

Photos des changements de destination

			
1	2	3 et 4	
			
5	6	7	8
			
9			

Certaines photos n’ont pas pu être prises.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les justifications qui ne nécessitent pas de précisions particulières par rapport à la zone concernées ne sont pas reprises lorsqu'elles ont déjà été explicitées pour une autre zone.

Uaa1	Destinations et sous-destinations
Justification et objectif	Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public. Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation du centre bourg ancien. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », « centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière. Ainsi et afin de conserver le caractère du cœur de village, seules les constructions à usage d'habitation et les activités similaires à celles déjà présentes sont permises.

Uaa2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif	Cas des constructions à usage de commerce et activités de services Le règlement n'autorise que les surfaces commerciales réduites de types épicerie. Droit de préemption (dans le préambule) Les élus ont décidé d'appliquer le droit de préemption sur la zone. Le choix est motivé afin de pouvoir garder la main sur les ventes futures qui permettrait entre autres, de réhabiliter l'habitat ancien, de favoriser la création d'espaces et équipement d'intérêt général ou encore d'améliorer les conditions de la mobilité. A noter que cette disposition ne figure dans le règlement qu'à titre d'information pour les pétitionnaires. Permis de démolir (dans le préambule) Les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir afin de pouvoir intervenir, le cas échéant, sur d'éventuelles démolitions sur des secteurs à vocation patrimoniale et d'anticiper les modifications à venir du tissu urbain. Édification de clôture (dans le préambule) Les élus ont fixé des règles strictes concernant la réalisation des clôtures sur le territoire. Afin de mieux encadrer leurs réalisations, une déclaration préalable sera obligatoire. Il a été ici jugé qu'il était plus facile de refuser une demande à l'instruction, malgré le coût de cette dernière, plutôt que d'exiger des mises à niveau règlementaires ou des démolitions postérieures aux travaux. Respect d'une servitude ou d'une prescription (dans le préambule) Il est ici rappelé l'existence de servitudes sur le territoire qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.

Uaa4	Volumétrie et implantations des cosntructions
Justification et objectif	Hauteur des constructions Le règlement a fait le choix de mesurer la hauteur des constructions à l'égout du toit, prenant ainsi en compte les différences de hauteur de bâtiment au faîtage qui peuvent varier selon la volumétrie du bâtiment et la pente de toit. Il intègre aussi des dispositions visant à prendre en compte les dénivelés du fait de la topographie du territoire. Le règlement décide ici de ne pas modifier la structure ancienne du bourg ancien et sa physionomie. Cas particuliers n°1 Le règlement vise ici à protéger les propriétaires. L'établissement de murs pleins en limites séparatives est souvent plus gênant pour le voisin que pour celui qui établit une annexe. C'est la raison pour laquelle la hauteur est limitée pour les annexes, mesures qui doit préserver les conditions de passage de la lumière notamment. Cas particuliers n°2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée en deuxième rideau. L'objectif est ici de permettre la densification du tissu urbain des centres, mais en considérant que les parcelles sont souvent de faible superficie. Cas particuliers n°3 Le règlement dispense les constructions destinées aux services publics car celles-ci ne correspondent pas, le plus souvent, aux volumes des habitations (Église, salle des fêtes...). Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation. Le règlement vise ici, en lien avec les objectifs du PADD, à maintenir les formes urbaines existantes. Anciennement, l'implantation des constructions s'est réalisée en limite avec l'espace public. Ainsi, dès lors qu'une parcelle est entourée de deux constructions à usage d'habitation, l'implantation à l'alignement est rendue obligatoire. Dans le cas inverse, l'implantation à l'alignement restera possible, tout comme le retrait. Règles spécifiques Le règlement souhaite maintenir les alignements et formes urbaines mais doit considérer les cas particuliers. Certaines parcelles sont entourées de plusieurs limites avec l'espace public, l'implantation n'étant alors, dans la plupart des cas, pas possible sur chaque limite. Des constructions ont été édifiées différemment par le passé et doivent pouvoir évoluer. Aussi, il existe des parcelles situées à l'arrière de constructions existantes qui doivent pouvoir être bâties sans alignement possible. A noter qu'une division de parcelle visant à produire ce cas serait interdite car non conforme à l'esprit de la règle et du projet. La topographie, peut dans de rares cas constituer un écueil que le règlement prévoit. Aussi, les parcelles étant en centre ancien souvent plus petites, l'éloignement des piscines est réduit, puisque non impactant dans le paysage. La distance de deux mètres permet cependant de ne pas venir affaiblir les fondations proches. Enfin les constructions destinées aux services publics sont exemptées afin de faciliter notamment les installations techniques de type transformateur électrique qui nécessite parfois une implantation particulière. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Le règlement vise ici, en lien avec les objectifs du PADD, à maintenir les formes urbaines existantes. L'implantation sera réalisée en limite ou en retrait de la limite séparative. Règles spécifiques Les règles spécifiques poursuivent les mêmes objectifs que celles édictées pour l'implantation par rapport aux emprises publiques. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Le règlement vise ici à réglementer le recul nécessaire entre deux habitations. La distance de 4m, si les constructions ne sont pas contigües, doit permettre une division ultérieure des parcelles tout en respectant l'éloignement minimum entre deux constructions, pour des questions de lumière et d'intimité notamment. Enfin concernant les annexes, le règlement vise ici à éviter les dispersions pour pouvoir appliquer les règles de densités.

Uaa5	Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif	Rappel réglementaire (dans le préambule) Il s'agit ici de rappeler au pétitionnaire les dispositions réglementaires concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie

	d'immeuble concerné. Teintes Les teintes devront être en harmonie avec le bâti environnant. Éléments protégés (dans le préambule) Le règlement graphique fait le choix de repérer certains éléments patrimoniaux en obligeant à une restauration conforme à l'existant.
Uaa8	**Desserte par les voies publiques ou privées**
Justification et objectif	Règle générale Application du règlement national d'urbanisme. Cas particuliers (dans le préambule) Précision sur les conditions d'accès le long des routes départementales
Uaa9	**Desserte par les réseaux**
Justification et objectif	Application du règlement national d'urbanisme
Uba1	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des hameaux traditionnels. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », « centre de congrès » et les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
Ubb1	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Conformément au choix du PADD, le règlement ne permet ici que l'extension des constructions existantes, dans un but de préservation architecturale et de maintien de l'activité agricole.
Uc1	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des extensions de type pavillonnaire. Pour cela il interdit les sous destination « industrie », centre de congrès » et les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
Uc2	**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
Justification et objectif	Cas des constructions à usage d'entrepôt Les zones Uc sont majoritairement utilisées par la fonction habitat. Mais se mêlent ponctuellement des activités que le règlement a décidé d'autoriser. La surface autorisée concerne les possibilités de nouvelles constructions à compter de l'approbation du PLU.
Uc4	**Volumétrie et implantation des constructions**
Justification et objectif	Hauteur autorisée Le règlement a fait le choix de ne permettre uniquement des constructions en rez-de-chaussée plus un étage avec possibilité d'aménager les combles. L'ensemble des zones Uc est bâti sous ce format et le projet fait le choix de ne pas modifier la forme urbaine existante. Des extensions restent possibles pour les constructions érigées sur une hauteur supérieure. Règle d'implantation Le règlement permet ici une implantation en retrait.
Ue1	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement oblige à une intégration des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ul1	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement permet toutes constructions liées à l'activité touristique.
AU1, AU2, AU3	**Tout article**
Justification et objectif	Le règlement reprend les mesures appliquées dans la zone Uc.
AUev	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement permet la réalisation de constructions à usage d'habitation mais également certaines activités du secteur secondaire. Conformément au PADD cette zone permettra le développement d'un éco-village.
A1	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement vise ici à permettre toute construction nécessaire à l'activité agricole et à sa diversification.
A2	**Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
Justification et objectif	Extension des constructions Le règlement vise ici à permettre aux habitations existantes de s'agrandir dans les limites légales autorisées. Cette zone n'est pas constructible pour de nouvelles habitations, mais il n'existe aucun intérêt à réduire les possibilités d'agrandissement de l'existant. Annexes d'habitation Concomitante à la règle précédente, la mesures visent à permettre la réalisation d'annexes aux habitations existantes, dans une limite de 70m^2 d'emprise au sol afin d'éviter de disperser le bâti sur ces zones à dominantes agricoles.
A5	**Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
Justification et objectif	Le règlement différencie ici les règles applicables aux maisons d'habitation et aux bâtiments agricoles. Pour les maisons, il reprend les principes de la zone Uc. Pour les constructions à usage agricoles, il introduit des dispositions destinées à mieux insérer les bâtiments agricoles dans l'environnement.
Nt	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement vise ici à permettre l'installation d'hébergement touristique (campings, cabanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aire de camping-car).
NX	**Destinations et sous destinations**
Justification et objectif	Le règlement vise ici à permettre l'installation d'une activité à titre exceptionnel dans un STECAL.

CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

TABLEAU DE BORD

Règle de calcul pour la rétention foncière			
30% sur les zones à urbaniser	*50% sur les dents creuses*	*75% sur les potentiels de restructuration*	*90% sur les bâtiments susceptibles de changer de destination*

Tableau 16 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2022

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs en extension (ha)	Nombre de constructions estimées	Evolution démographique estimée
Uaa	2,3	/	/	/	0	0
Uba	17,1	1,18	0,75	0,4	19	42
Uc	27,7	2,56	1,48	0,62	37	82
TOTAL	**47,1**	**3,74**	**2,23**	**1**	**56**	**124**

Tableau 17 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2022

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie à bâtir en dent creuse (ha)	Superficie à bâtir en potentiel de restructuration (ha)	Superficie des secteurs en extension (ha)	Nombre de constructions estimées[a]	Evolution démographique estimée[b]
Uaa	2,3	/	/	/	0	0
Uba	17,5	0,59	0,19	0,3	9	23
Uc	27,7	1,28	0,37	0,47	17	34
TOTAL	**47,5**	**1,87**	**0,5575**	**0,77**	**26**	**57**

Tableau 18 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2022

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
AU	2,3	2,2	18	39
AUev	0,7	0,61	5	11
TOTAL	3,63	3,48	23	50

Tableau 19 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat en prenant en considération la rétention foncière, UrbaDoc, 2022

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
AU	2,3	1,6	13	28
AUev	0,7	0,49	4	9
TOTAL	3	2,09	17	37

[a] *Selon une densité de 8 logements à l'hectare*

[b] *Selon une taille de ménage projetée de 2,2 personnes*

EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définies par le règlement graphique.
Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration ou de nouvelles surfaces à urbaniser.
Selon la nature de ces espaces libres, un taux de rétention foncière peut être prévu ; en effet, les dents creuses enchâssées dans la trame urbaine, le sont depuis parfois longtemps, et restent pour autant vierges de toute construction. Sur ces espaces un taux de rétention foncière de 50% est attendu. Sur les potentiels de restructuration identifiés, correspondant à des jardins suffisamment grands pour recevoir, après division parcellaire, une ou plusieurs nouvelles constructions, un taux de rétention foncière est prévisible : environ 75%. Enfin sur les zones à urbaniser, un taux de rétention foncière sera appliqué de 30%. Ces taux de rétention foncière ont été calculés par rapport à la consommation foncière entre 1999 et 2017. Il ne s'agit donc pas d'une rétention foncière théorique, mais bien réelle.
Enfin, la taille des ménages a fortement diminué entre 1999 et 2013. Le nombre de personnes par ménage serait de 2,2 à l'horizon 2030.

1. Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité immédiate d'un minimum de 19 nouvelles constructions au sein des zones Uaa Uba, Ubb et Uc. Les secteurs en extension permettent la construction d'environ 6 logements, toujours selon une densité moyenne de 8 logements à l'hectare. Les possibilités de densification à l'intérieur des zones urbaines sont parfois le fait d'emprises conséquentes laissées libres et sur lesquelles ont été portées des Orientations d'Aménagement et de Programmation. S'agissant de terrains intercalés dans la Partie Actuellement Urbanisée, ces possibilités d'urbanisation n'auront que peu d'impact tant au niveau du patrimoine architectural que des plus-values paysagères. Lorsqu'un impact est possible, des OAP ont été prévues.
Ce minimum de 25 nouvelles constructions permettra une croissance démographique de 57 habitants.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, définies dans le règlement graphique, permettent la construction nouvelle de 13 logements minimum. En effet, cette estimation, tient compte de la rétention foncière et d'une densité moyenne de 8 logements à l'hectare.
Avec une taille projetée des ménages de 2,2 personnes, les zones à urbaniser permettront un gain démographique de 37 habitants.
Les zones à urbaniser de l'éco-hameau seront des zones en partie pour créer de l'habitat et de l'accueil touristique. Les habitations qui seront créés seront principalement destinées à offrir de meilleures conditions de vie à des personnes résidant déjà sur le hameau.

3. Les zones agricoles

Avec 729 hectares de surface agricole, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé puisque les zones agricoles représentent un peu moins de 46% de la superficie du territoire communal. Au total, le projet de PLU identifie environ 2 ha de potentiels nets en zone à urbaniser permettant la réalisation de 17 constructions nouvelles, susceptibles d'accueillir un maximum de 37 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années. Les autres leviers d'accueil de population (dents creuses ou potentiel de restructuration) sont enchâssés dans la Partie Actuellement Urbanisée.
Au sein des zones agricoles, certains bâtiments pourront changer de destination. Ces bâtiments sont au nombre de 9 à destination de logement. En comptabilisant la rétention foncière, 2 habitants seraient ainsi potentiellement accueillis sur le territoire communal en milieu diffus.

4. Les zones naturelles

755 hectares de la commune ont été classés en zones naturelles. Les zones naturelles représentent 49% de la superficie communale. Il s'agit de larges secteurs qui sont couvert généralement boisés. Ces boisements se poursuivent bien souvent au sein des zones urbaines qui ont préservé ce cadre arboré. Ces zones N couvrent aussi des surfaces en mares, mais qui sont souvent de taille limitée. Les zones N sont largement couvertes de trames vertes et bleues et de réservoirs de biodiversité, mais aussi sur certains secteurs à enjeux paysagers, d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces classements témoignent de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal.

5. Compatibilité du projet avec le PADD et les documents de rang supérieur

Le SCOT Sud Corrèze a fixé des objectifs quantitatifs de population à accueillir par commune. Chartrier doit ainsi prévoir l'accueil de 39 à 65 nouveaux habitants à l'horizon2030. Le PLH quant à lui prévoit la production de 2 logements neufs par an jusqu'en 2022.

En compatibilité avec les documents de rang supérieur, le PADD de Chartrier-Ferrière fixe un objectif d'accueil de 55 nouveaux habitants à l'horizon 2030, soit la création de 40 logements.

Concernant les logements vacants, l'objectif du projet communal est de favoriser le maintien du nombre de logements vacants afin de rester sous le seuil de 8%, conformément à l'objectif du SCoT.

Le Conseil Municipal a aussi souhaité concentrer l'accueil de population au plus proche du bourg et des principaux hameaux, mais aussi, autant que possible, permettre le renouvellement de population sur tous les hameaux.

Le règlement graphique traduit cette volonté en permettant la construction de 43 nouveaux logements sur environ 5,2 hectares nets de potentiels et d'extensions. 9 bâtiments susceptibles de changer de destination, soit avec rétention foncière 1 logement. Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zones urbaines, souhaite dynamiser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire en assurant son renouvellement, tout en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseaux et d'équipements ainsi qu'avec la prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

Conformément aux objectifs nationaux et aux objectifs du SCOT relatifs à la densité, des densités bien plus élevées que celles observées précédemment ont été pensées. Ainsi, une densité de 8 logements à l'hectare est recherchée sur l'ensemble des secteurs OAP, hormis sur la zone AUev où la densité est bien plus importante au regard du projet d'éco-hameau.

Entre 1999 et 2017, la consommation moyenne était de près de 4000m2 par habitation, soit une densité de 2,5. La densité affichée, en moyenne de 8 logements à l'hectare est donc plus de 3 fois supérieure à ce qui s'est produit auparavant. La consommation foncière sera donc maitrisée dans ce projet.

En effet, l'objectif global de densité est en faveur d'un développement urbanistique protecteur de l'espace agricole, des paysages, de l'environnement et donc de la qualité de vie. puisque seulement 2 hectares ont été fléchée sur le règlement graphique en zone à urbaniser, le reste correspond donc à des potentiels de densification enchâssés dans la trame urbaine.

Le projet d'urbanisme établi, permet d'orienter de manière privilégiée une urbanisation au plus près du bourg, en investissant prioritairement les espaces interstitiels situés au sein de la partie actuellement urbanisée, à proximité des équipements structurants et des réseaux, cela en tenant compte des paysages et limites naturelles du territoire.

Il faut également retenir que 95,5 % du territoire est protégé par un classement en zone A ou N.

Le projet de PLU est conforme aux prescriptions du SCOT Sud Corrèze et aux orientations définies dans le PADD communal.

6. Prise en compte de la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols dans le projet de PLU

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite «climat et résilience», définit un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050 avec l'obligation pour les documents d'urbanisme de définir une trajectoire de réduction de la consommation d'espace avec des objectifs décennaux. A l'échelle nationale, pour la première décennie, elle doit être inférieure de 50% à celle constatée mes dix années précédentes.

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation d'espace naturel, agricole et forestier s'élève à 4,5 hectares entre 2011 et 2021.

Le projet communal indique un potentiel constructible d'environ 5 hectares et la création de 40 nouveaux logements.

Le règlement graphique traduit cette volonté en permettant la construction d'environ 43 nouveaux logements sur 5,2 hectares nets (potentiels de densification en zone U et extension en zone AU).

En effet, 3,2 hectares de potentiels de densification se situent dans l'enveloppe urbaine, autrement dit dans un espace déjà artificialisé.

Et seulement 2 hectares sont fléchés en zone à urbaniser, et sont à considérer comme de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF).

Bien que la loi « climat et résilience » soit apparue bien après le lancement de la procédure, on peut considérer qu'elle a été parfaitement anticipée par la municipalité.

La réduction de moins 50% de la consommation d'ENAF à l'horizon 2030 est donc bien effective.

Le projet de PLU traduit une réduction de l'artificialisation des sols.

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

TABLEAU DE BORD

Carte 62 : Consommation de l'espace agricole ; diagnostic agricole ; UrbaDoc 2022



Graphique 31 : Répartition des surfaces consommées, UrbaDoc, 2022

Zones concernées	Consommation
Uba	0,5560 ha
AU	0,3226 ha
Total	**0,8786 ha**

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, … ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale de la commune (Fiche action n°2). Le PADD favorise la création des conditions facilitant la reconversion des espaces en déprise agricole tout en permettant d'agir pour une meilleure rationalisation des terres agricoles en définissant notamment des limites franches entre zone urbaine et foncier agricole. Le diagnostic agricole a permis par ailleurs d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles. Le devenir des exploitations agricoles, quant aux possibilités de reprise, a également été pris en compte.

L'obligation de réciprocité concernant les conditions de distances entre l'implantation de bâtiments agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers (article L.111-3 du code rural) limitant les nuisances et conflits de voisinage a aussi été pris en compte en amont. A Chartrier-Ferrière, l'élevage est une activité très répandue, certains de ces périmètres ont donc empêché la construction sur certains hameaux ou parties de hameaux. Le retrait par rapport aux parcelles épandables a aussi été pris en compte.

2. Les superficies consommées

Les extraits précédents mettent en évidence que les parcelles à urbaniser et le potentiel restant dans les zones urbaines engendrent un prélèvement total de près de 0,9 hectares sur les surfaces agricoles (selon le registre parcellaire graphique de 2023) à l'horizon 2030, pour de l'habitat.

Les terres agricoles impactées correspondent à des prairies permanentes, à l'exception d'une culture d'autre luzerne.

Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaine, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager.

Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements liés à la création de voie de desserte.

L'urbanisation vient conforter prioritairement le bourg, et vient donc urbaniser en priorité des espaces déjà enclavés au sein de zones bâties. Les parcelles qui viennent reculer les limites agricoles sont marginales et souvent proches d'enveloppes urbaines existantes, donc déjà fortement contraintes.

Si l'urbanisation vient consommer de l'espace agricole, cette consommation fait preuve d'une très grande cohérence et vient peu impacter les exploitations. Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Introduction

Le contenu de l'évaluation environnementale présentée ci-après reprend les éléments exigés par l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale a été réalisée selon les règles de l'art par Thomas SIRE, écologue. Celle-ci s'appuie notamment sur un diagnostic environnemental initialement réalisé en décembre 2016 par le cabinet ETEN Environnement, complété par le service « environnement » d'UrbaDoc en janvier 2018 et mis à jour en Septembre 2019 par SIRE Conseil. Le projet d'élaboration du PLU a été construit de manière itérative, en prenant en compte les enjeux environnementaux relevés à l'occasion de ces différentes études. L'actualisation de ce dernier a visé à apporter des éléments de connaissance complémentaires pour une prise en compte maximale de l'environnement à travers les pièces opposables du PLU, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), retouchées à l'issue de cette mise à jour. Le présent document constitue donc la formalisation de cette évaluation environnementale, processus qui s'est déroulé tout au long de l'élaboration du projet de PLU.



Figure 16 : La prise en compte de la biodiversité, même ordinaire, et des paysages à chaque étape du projet de PLU.

2. Rappel des caractéristiques du projet

Chartrier-Ferrière a prescrit l'élaboration de son PLU le 26 février 2015. Le PLU a été construit en deux temps. Un groupement de commandes convenu avec les communes voisines de Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-L'Arche, Chasteaux et Estivals a permis une réflexion à l'échelle supracommunale, afin d'appréhender les enjeux partagés à un niveau plus pertinent que le niveau communal. Ce projet supracommunal a ensuite été décliné à l'échelle de chaque commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD de Chartrier-Ferrière détaille les quatre axes majeurs et objectifs suivants :

1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré
    a. Programmer un urbanisme raisonné et équilibré
    b. Produire un nombre suffisant de logements
    c. Planifier un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site
2. L'économie, ou l'indispensable atout d'un développement équilibré
    a. Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive
    b. Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles

    c. Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme
3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable
    a. Prévoir le développement des équipements et réseaux structurants
    b. Faciliter les mobilités et notamment les mobilités durables
4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet
    a. Conjuguer le projet urbain à la préservation de la biodiversité
    b. Préserver la ressource en eau
    c. Préserver les paysages et le patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et d'un développement durable

2.1 En matière de développement économique et équipements

Le projet prévoit une zone à vocation économique. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) représentant une superficie de 3 780 m^2, défini sur un terrain appartenant à la commune. L'objectif pour la commune est de disposer d'une réserve foncière à vocation d'activités lui permettant d'accueillir une activité artisanale qui ne serait pas compatible avec la fonction urbaine.

2.2 En matière de développement démographique

En matière de développement démographique, la commune de Chartrier-Ferrière doit être compatible avec les dispositions quantitatives fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud-Corrèze et celles fixées par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du bassin de Brive. Pour la commune de Chartrier-Ferrière, le premier prévoit l'accueil de 39 à 65 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Le second chiffre la production de 2 logements neufs par ans pour la commune. Le projet défini par la commune dans son PADD est compatible avec chacune de ces dispositions (accueil de 55 nouveaux habitants et permettre la création d'environ 25 nouveaux logements au sein de zones à urbaniser).
Par ailleurs, en matière de maîtrise de la consommation d'espace, la commune a souhaité :

- Prendre en compte les enjeux paysagers et contenir l'urbanisation dans les limites structurantes ;
- Urbaniser prioritairement en densification et sur le bourg ;
- Ne pas urbaniser les hameaux de caractère ;
- Préserver les hameaux agricoles ;
- Limiter l'urbanisation linéaire ;
- Augmenter la densité bâtie (entre 1999 et 2016, la densité moyenne constatée était de 3 logements par hectare, contre 8 logements par hectare en moyenne prévus par le PLU) ;
- Traiter avec soin, dans le cadre d'OAP opérationnelles, les limites entre espaces agricoles et bâtis ;
- Faire diminuer le taux de vacance de 3 points.

2.3 En matière de prise en compte de l'environnement

La prise en compte de l'environnement a été au cœur des réflexions qui ont défini le PLU. Le diagnostic environnemental réalisé en 2016 a permis de dresser un état des lieux du contexte hydrographique et écologique, en mettant en évidence les enjeux devant être intégrés aux réflexions. La construction du PADD, par ateliers thématiques et visites de terrain, a permis de retenir des orientations démontrant la volonté d'une réelle prise en compte de l'environnement et du cadre de vie dans le projet. En devant être cohérents avec ce PADD, le règlement graphique et le règlement écrit du PLU ont traduit réglementairement la volonté politique de cette prise en compte. Définition des zones naturelles, préservation des murets de pierres sèches, identification des haies et arbres remarquables dans les OAP, définition d'une trame verte et bleue dans un surzonage, modification et ajustement des OAP suite à l'actualisation du diagnostic environnemental afin d'intégrer les éléments patrimoniaux les plus pertinents, représentent la matérialisation de ces engagements environnementaux. La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis afin d'éviter le mitage et la consommation des milieux naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence de réservoirs de biodiversité reliés par des corridors écologiques. Du point de vue de la préservation de la ressource en eau, la commune est concernée par la zone sensible attachée à la servitude de protection des eaux potables (l'Adoux de Saint-Cernin), ce qui, toutefois, n'impacte pas la constructibilité de la zone. Dans le cadre des OAP, une attention particulière a été portée à la limitation des superficies imperméabilisées. Enfin, du point de vue de la préservation des paysages, plusieurs orientations ont permis de mettre en place un projet cohérent et durable. La protection des éléments patrimoniaux et traditionnels s'ajoute ainsi à des actions de préservation d'espaces de respiration et de *non aedificandi* définis au sein des projets d'extension urbaine. En outre, quelques secteurs identifiés bénéficient d'un classement particulier au titre des Espaces

Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Enfin, la prise en compte des risques et des nuisances s'est trouvée au cœur des réflexions.

3. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation du PLU avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale. Le Code de l'urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plan et programmes et un rapport de conformité, compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux. Depuis la loi ENE de 2010, lorsqu'il existe un SCOT approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCOT (en effet, ceux-ci sont depuis intégrateurs des documents de rang supérieur). La commune de Chartrier-Ferrière est couverte par le SCOT Sud-Corrèze. Le PLU de Chartrier-Ferrière doit être compatible avec ce SCOT approuvé en 2012.
Par un arrêt du 18 décembre 2017, le Conseil d'Etat a précisé la portée de l'obligation de compatibilité d'un PLU avec un SCOT : c'est une lecture globale et non une lecture pointilleuse du DOO qui doit prévaloir. Ainsi, la compatibilité doit être évaluée au regard des objectifs qualitatifs plutôt que quantitatifs. Néanmoins, notons qu'en matière de développement démographique, les prospectives envisagées par le PLU sont conformes aux prescriptions quantitatives fixés par le SCOT Sud-Corrèze.

3.1 Présentation du SCOT

Généralités
Le SCOT Sud-Corrèze a été élaboré à l'échelle de 9 anciennes intercommunalités et 3 communes isolées, regroupant, au moment de l'approbation plus de 120 000 habitants.

Les choix retenus pour établir le PADD et le DOO
Suite à l'identification des enjeux en phase diagnostique, le PADD et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont structurés sur la même base, selon trois axes majeurs :

1. Aménagement du territoire et structuration en bassins de vie.
2. Développement des activités économiques.
3. Protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains.

3.2 Articulation du PLU avec les orientations du SCOT

En matière de démographie
En matière de démographie, les prévisions du PLU sont compatibles avec les prescriptions du SCOT.

En matière économique
En matière d'activités artisanales, le SCOT impose notamment aux PLU de « maintenir voire développer un maillage artisanal de proximité satisfaisant » (prescription 2.3). En définissant un STECAL, la commune de Chartrier-Ferrière est compatible avec le SCOT.
En matière d'activité agricole, le SCOT impose notamment aux PLU de :

- Réaliser le volet agricole du diagnostic du PLU en concertation avec les acteurs du monde agricole ;
- Favoriser la diversification et la valorisation des productions locales sur les sites de production ;
- Justifier des capacités et du potentiel de densification avant toute ouverture de nouvelle zone à urbaniser consommant des espaces agricoles ;
- Interdire le développement de zones d'habitat en discontinuité des villages et hameaux ;
- Positionner les terres irriguées, drainées ou irrigables en zone Agricole ;
- Favoriser le changement d'affectation des anciens bâtiments agricoles ;
- Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.

Dans un souci de compatibilité avec le SCOT, le PLU :

- A été réalisé suite à un diagnostic agricole construit et partagé avec la profession ;
- La diversification a été assurée par la définition de secteurs dédiés à l'hébergement touristique sur plusieurs exploitations agricoles ;
- Une analyse poussée des capacités de densification a été réalisée ;

- Aucun secteur d'habitat n'a été défini en discontinuité d'enveloppes urbaines existantes ;
- 9 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés dans le règlement graphique.

En matière économique, le PLU est donc compatible avec le SCOT.

En matière de préservation du cadre de vie

En matière de préservation du cadre de vie, le SCOT impose notamment aux PLU :

- Traduire les enjeux relatifs aux réseaux écologiques ;
- Ne pas urbaniser les sites Natura 2000, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, les tourbières, ZNIEFF de type 1 ;
- Evaluer les impacts des extensions urbaines limitées et des équipements publics dans les zones boisées, zones en mutation, landes xérophiles à mésophiles et les landes acidiphiles ;
- Proscrire le mitage et limiter le développement des extensions urbaines linéaires ;
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine vernaculaire.

Dans un souci de compatibilité avec le SCOT, le PLU :

- A défini une Trame Verte et Bleue matérialisée sous forme d'un sur-zonage auquel est associé une réglementation prescriptive ;
- A évité l'urbanisation au sein de la ZNIEFF 1 (forêt de Couzage) présente au Nord du territoire. La zone Nt prévue au sein de cette ZNIEFF a été définie suite à une expertise écologique qui a visé à évaluer les incidences du projet sur les richesses environnementales ayant justifié la désignation de la ZNIEFF ;
- A évalué les incidences des extensions urbaines prévues au sein des zones boisés, des zones en mutation, des landes xérophiles à mésophiles et des landes acidiphiles ;
- A proscrit le mitage et les extensions urbaines linéaires ;
- A identifié et protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine vernaculaire ainsi qu'un secteur paysager à protéger au contact du bourg.

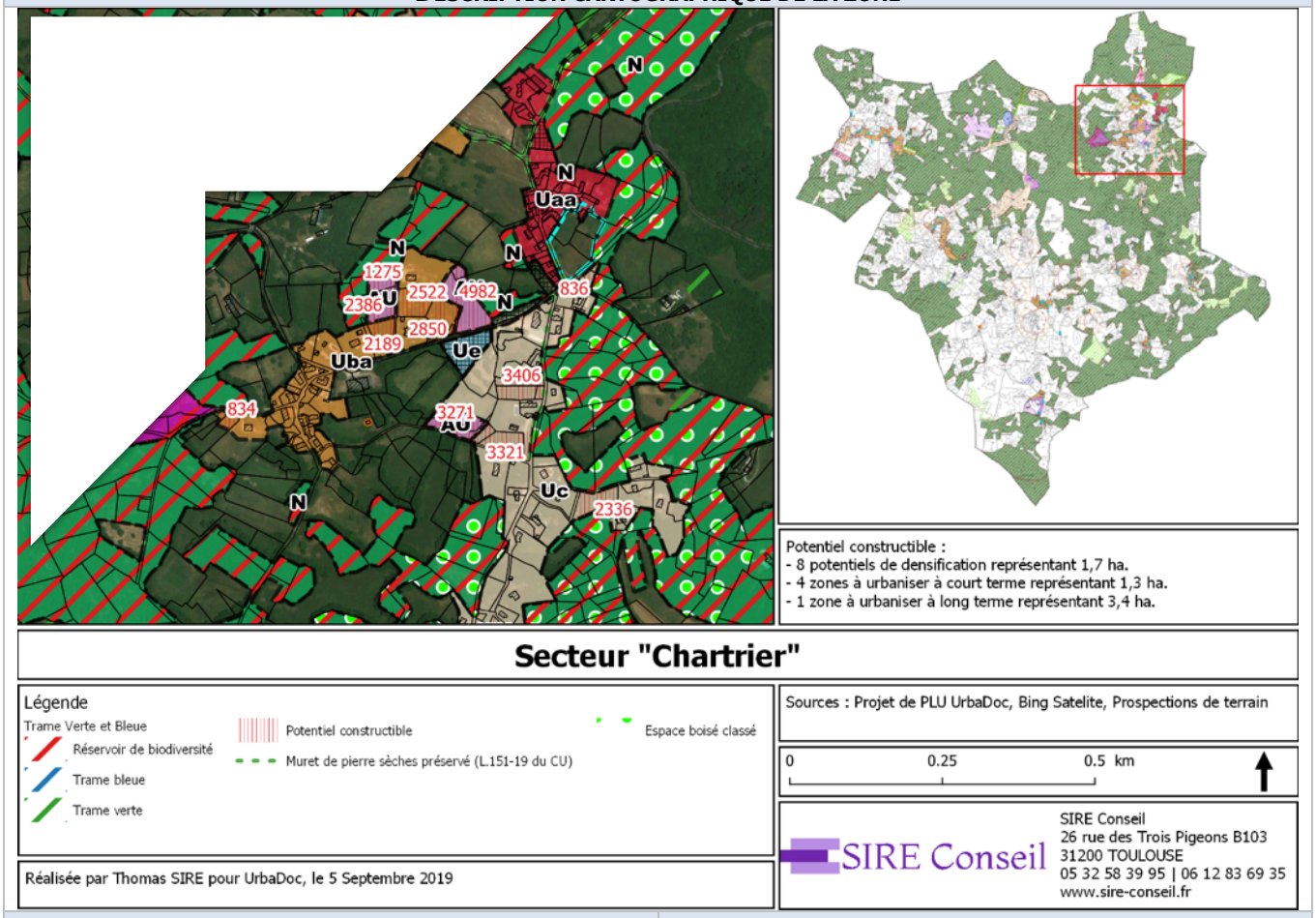
4. Caractéristiques des zones constructibles, évaluation des incidences, motifs de la délimitation des secteurs et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser le cas échéant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Les fiches présentées ci-après synthétisent, pour chaque secteur à urbaniser et pour chaque secteur urbanisé offrant des potentiels de construction, une description complète de l'état initial de l'environnement, illustré par des photographies. L'évaluation des incidences s'appuie sur les critères mentionnés à l'annexe II de la Directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

4.1 Fiche 1 : Secteur « Chartrier »

DESCRIPTION ILLUSTREE DE L'ETAT INITIAL

DESCRIPTION CARTOGRAPHIQUE DE LA ZONE



Zone AU Sud

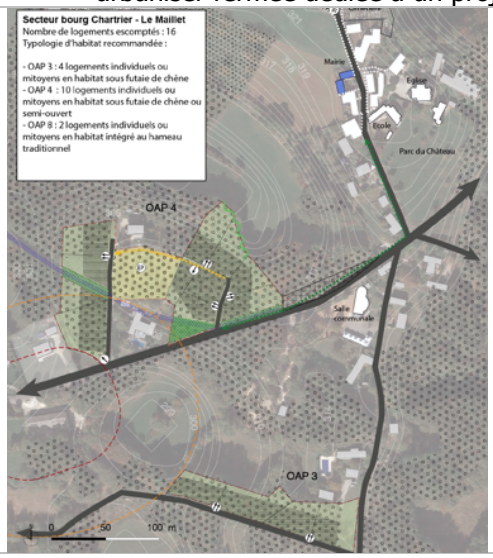


Zone AU Centre



DESCRIPTION NARRATIVE DE L'ETAT INITIAL	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Experts : ETEN Environnement – Diagnostic environnemental initial UrbaDoc – Précisions sur la TVB SIRE Conseil (Thomas SIRE) – Mise à jour du diagnostic environnemental sur les secteurs possiblement impactés par la mise en œuvre du PLU.
	Dates : Diagnostic environnemental en Décembre 2016 Précisions sur la TVB en Janvier 2018 Mise à jour du diagnostic en Septembre 2019
DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT	Occupation du sol et habitats naturels : Potentiels de densification : prairie tondue, prairie pâturée, jardins boisés. Zones AU : friche herbacée et chênaie pubescente (1 275 et 2 386 m^2), chênaie

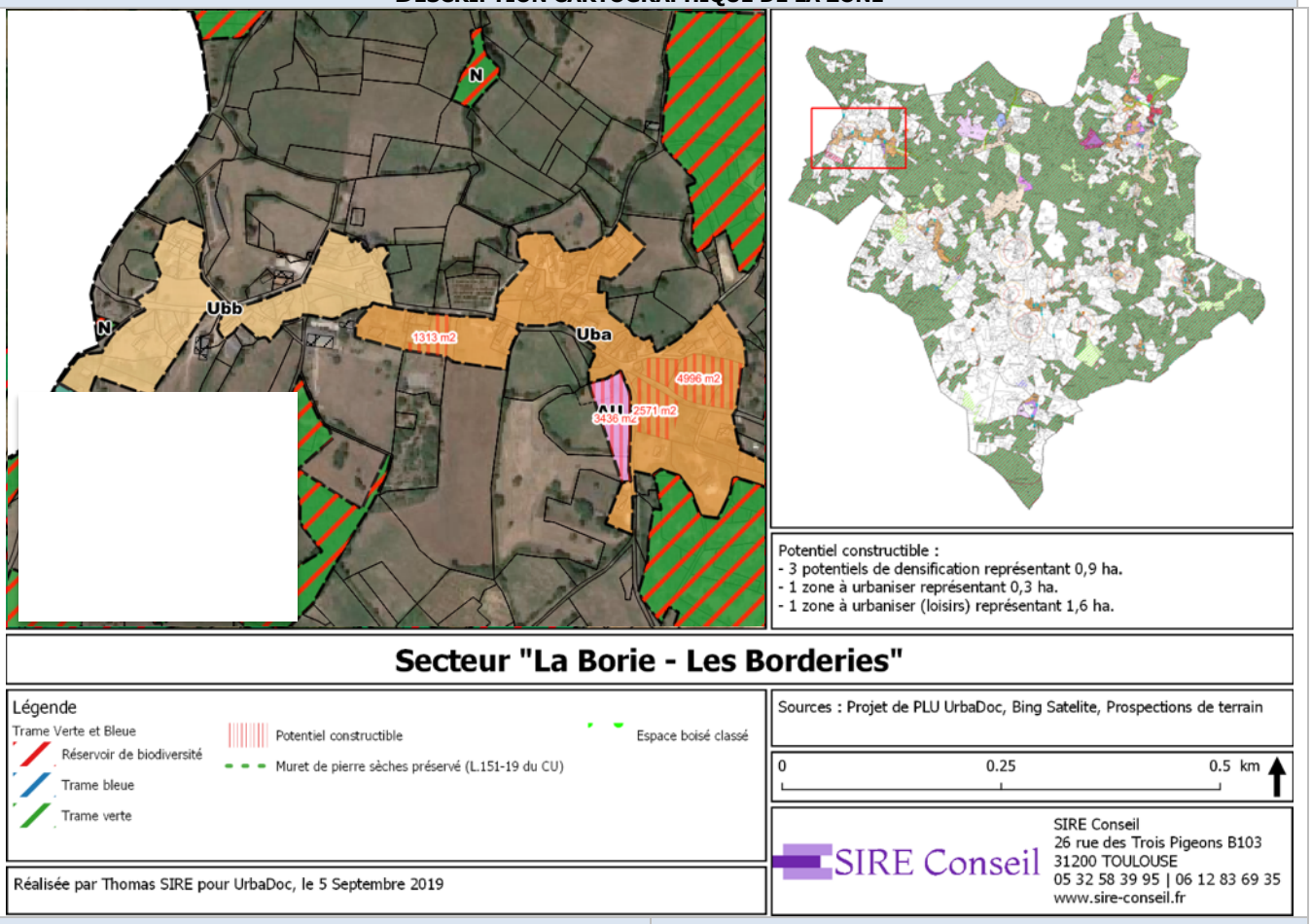
	pubescente (4 982 m²), chênaie pubescente (3 271 m²).
	Formations boisées : Présence de plusieurs parcelles boisées, notamment de jeunes chênaies pubescentes, très communes localement.
	Contexte ZNIEFF : L'ensemble des terrains situés au Nord de la route départementale n°154 se situent au sein de la ZNIEFF de type 2 « Causse corrézien ».
	Contexte Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 situé à proximité. Le site Natura 2000 le plus proche (Pelouses calcicoles et forêts du Causse Corrézien) se situe à 2,3 km au Nord-est, sur la commune de Chasteaux.
	Autres périmètres reconnus : Le site Natura 2000 présent sur la commune de Chasteaux se superpose à un arrêté préfectoral de protection de biotope (Vallée de la Couze et de la Cote Pelée) reprenant sensiblement les mêmes limites.
	Réseaux écologiques : Plusieurs boisements présents dans ce secteur ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité.
	Zones humides : Aucune zone humide dans ce secteur.
	Cours d'eau : Aucun cours d'eau dans ce secteur.
	Captage AEP : Une partie du secteur se situe dans le bassin versant de la source de l'Adoux (ou source de Ladou) et se trouve donc dans la servitude AS1 correspondant à la zone sensible.
ASSAINISSEMENT	Une partie de ce secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Seul le potentiel de 836 m² se trouve à proximité immédiate de ce réseau. Les autres secteurs, notamment les zones à urbaniser devront être assainies de façon autonome.
AGRICULTURE	Seule la parcelle sur laquelle se trouve la zone AU la plus au Nord (Mazajoux) est déclarée à la PAC (luzerne).
RISQUES ET NUISANCES	Canalisation de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune.
	Cavités souterraines : 4 cavités souterraine présentes sur la commune. Aucune située dans ce secteur.
	Inondations : La commune n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation. La commune n'est pas recensée dans un atlas des zones inondables. La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Dordogne). La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondations.
	Installations industrielles : Aucune installation industrielle présente dans la commune. Aucune installation industrielle rejetant des polluants sur la commune. La commune n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.
	Installations nucléaires : Aucune installation nucléaire située à moins de 10 km de la commune. Aucune centrale nucléaire située à moins de 20 km de la commune.
	Mouvements de terrain : Un mouvement de terrain recensé dans la commune, au sud du hameau de Coudonnet. La parcelle où a eu lieu l'effondrement n'a fait aucun dommage ni sur les biens ni sur les victimes et dispose d'un classement en zone agricole dans le projet de PLU. La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.
	Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est exposée aux retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur toute la commune et aléa moyen dans un petit secteur à l'Est du hameau des Chauprades). La commune n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux.
	Séismes : L'exposition sismique de la commune est très faible.
	Pollutions des sols : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).

INCIDENCES	
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Sur ce secteur, il est prévu : - La densification des enveloppes existantes. - L'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes. - La programmation de l'urbanisation à travers la désignation d'une zone à urbaniser fermée dédiée à un projet de maison médicale.
OAP PREVUES (VOIR PIECE OAP POUR PRECISIONS)	
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les habitats naturels et les espèces. Les secteurs à urbaniser et les potentiels de densification correspondent soit à des espaces artificialisés (jardins), soit à des habitats naturels communs localement.
	Incidences sur les formations boisées : Incidence notable néfaste prévisible modérée sur les formations boisées, compensée en partie par la création de haies en limite des zones à urbaniser.
	Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus.
	Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les réseaux écologiques locaux et régionaux.
	Incidences sur les zones humides : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les zones humides.
	Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le réseau hydrographique.
	Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la ressource en eau potable.
	Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la gestion des eaux pluviales.
	Incidences sur le paysage : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le paysage. La désignation d'un périmètre protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme a une incidence positive sur le bourg de Chartrier.
	Incidences sur l'agriculture : Incidence très faible prévisible sur l'agriculture par consommation de foncier agricole valorisé et non valorisé.

SYNTHESE DES CHEMINEMENTS AYANT ABOUTI A LA DESIGNATION DES LA ZONE
La proximité du bourg, une desserte idéale permettant d'aménager aisément les parcelles encadrées par des boisements préservés ainsi que l'absence d'enjeux environnementaux et agricoles forts ont conduit à la désignation de ces zones.

4.2 Fiche 2 : Secteur « La Borie – La Borderie »

DESCRIPTION ILLUSTREE DE L'ETAT INITIAL
DESCRIPTION CARTOGRAPHIQUE DE LA ZONE



Zone AU	Dent creuse Est
	

DESCRIPTION NARRATIVE DE L'ETAT INITIAL	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Experts : ETEN Environnement – Diagnostic environnemental initial UrbaDoc – Précisions sur la TVB SIRE Conseil (Thomas SIRE) – Mise à jour du diagnostic environnemental sur les secteurs possiblement impactés par la mise en œuvre du PLU.
	Dates : Diagnostic environnemental en Décembre 2016 Précisions sur la TVB en Janvier 2018 Mise à jour du diagnostic en Septembre 2019
DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT	Occupation du sol et habitats naturels : Potentiels de densification : jardin, prairie tondue, prairie pâturée. Zone AU : prairie pâturée et potager.
	Formations boisées :

	Le Sud de la zone Nt correspond à une chênaie pubescente, formation boisée commune localement.
	Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à 1 km au Nord (Causse du dolmen de la Palein et Causse corrézien).
	Contexte Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 situé à proximité. Le site Natura 2000 le plus proche (Pelouses calcicoles et forêts du Causse Corrézien) se situe à 5 km à l'est, sur la commune de Chasteaux.
	Autres périmètres reconnus : Le site Natura 2000 présent sur la commune de Chasteaux se superpose à un arrêté préfectoral de protection de biotope (Vallée de la Couze et de la Cote Pelée) reprenant sensiblement les mêmes limites.
	Réseaux écologiques : Plusieurs boisements présents dans ce secteur.
	Zones humides : Aucune zone humide dans ce secteur.
	Cours d'eau : Aucun cours d'eau dans ce secteur.
	Captage AEP : Le potentiel de densification le plus à l'Est (4 996 m^2) se situe dans le bassin versant de la source de l'Adoux (ou source de Ladou) et se trouve donc dans la servitude AS1 correspondant à la zone sensible.
ASSAINISSEMENT	L'ensemble de ce secteur est assaini de façon autonome.
AGRICULTURE	La zone AU ainsi que le potentiel de 4 996 m^2 sont tous deux déclarés à la PAC comme prairies permanentes.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisation de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune.
	Cavités souterraines : 4 cavités souterraine présentes sur la commune. Aucune située dans ce secteur.
	Inondations : La commune n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation. La commune n'est pas recensée dans un atlas des zones inondables. La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Dordogne). La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondations.
	Installations industrielles : Aucune installation industrielle présente dans la commune. Aucune installation industrielle rejetant des polluants sur la commune. La commune n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.
	Installations nucléaires : Aucune installation nucléaire située à moins de 10 km de la commune. Aucune centrale nucléaire située à moins de 20 km de la commune.
	Mouvements de terrain : Un mouvement de terrain recensé dans la commune, au sud du hameau de Coudonnet. La parcelle où a eu lieu l'effondrement n'a fait aucun dommage ni sur les biens ni sur les victimes et dispose d'un classement en zone agricole dans le projet de PLU. La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.
	Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est exposée aux retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur toute la commune et aléa moyen dans un petit secteur à l'Est du hameau des Chauprades). La commune n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux.
	Séismes : L'exposition sismique de la commune est très faible.
	Pollutions des sols : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).

INCIDENCES	
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet prévoit la densification de l'enveloppe urbaine existante, une zone à urbaniser à vocation d'habitat, une zone naturelle à vocation touristique destinée à un projet de chambres d'hôtes insolites et de ferme pédagogique. Pour davantage de détails sur le projet, consulter le dossier détaillé des OAP.

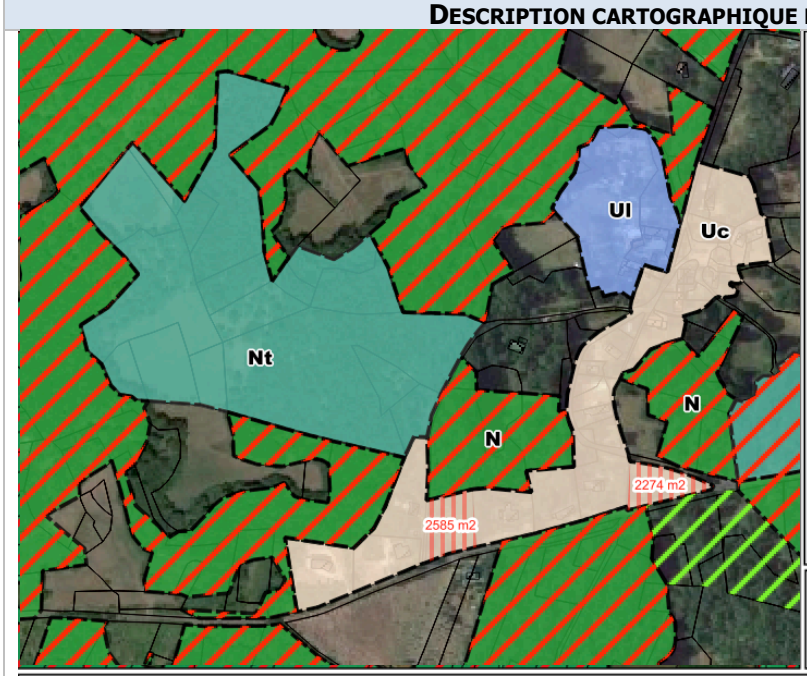
OAP PREVUE	
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les habitats naturels et les espèces. Les secteurs à urbaniser et les potentiels de densification correspondent soit à des espaces artificialisés (jardins), soit à des habitats naturels communs localement.
	Incidences sur les formations boisées : Incidence notable néfaste prévisible modérée sur les formations boisées, compensée en partie par la création de haies en limite de la zone à urbaniser à vocation d'habitat.
	Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus.
	Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les réseaux écologiques locaux et régionaux.
	Incidences sur les zones humides : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les zones humides.
	Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le réseau hydrographique.
	Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la ressource en eau potable.
	Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la gestion des eaux pluviales.
	Incidences sur le paysage : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le paysage.
	Incidences sur l'agriculture : Incidence très faible prévisible sur l'agriculture par consommation de foncier agricole valorisé et non valorisé.

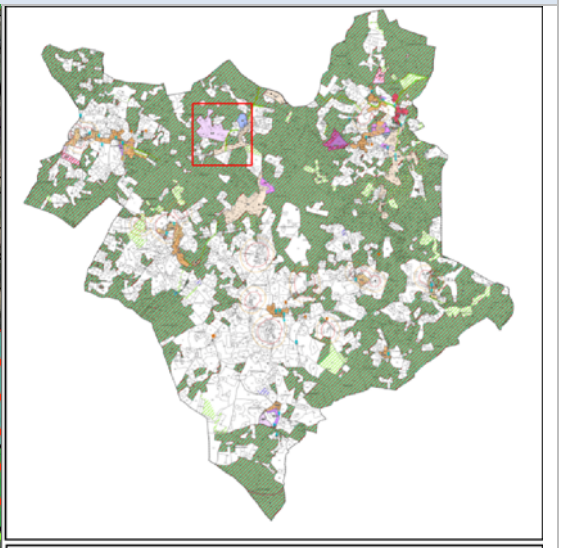
SYNTHESE DES CHEMINEMENTS AYANT ABOUTI A LA DESIGNATION DE LA ZONE
L'existence d'un hameau constitué, une structure viaire favorable, l'absence d'enjeux environnementaux, agricoles et paysagers forts, ainsi qu'un projet concret de diversification de l'activité agricole ont conduit à la désignation de ces zones.

4.3 Fiche 3 : Secteur « La Magaudie »

DESCRIPTION ILLUSTREE DE L'ETAT INITIAL

DESCRIPTION CARTOGRAPHIQUE DE LA ZONE





Potentiel constructible :
- 2 potentiels de densification représentant 0,5 ha.
- 1 zone à urbaniser (loisirs) représentant 6,8 ha.

Secteur "La Magaudie"

Légende
Trame Verte et Bleue
Réservoir de biodiversité
Trame bleue
Trame verte
Potentiel constructible
Espace boisé classé
Muret de pierre sèches préservé (L.151-19 du CU)

Sources : Projet de PLU UrbaDoc, Bing Satelite, Prospections de terrain

0 0.25 0.5 km

Réalisée par Thomas SIRE pour UrbaDoc, le 5 Septembre 2019

SIRE Conseil
26 rue des Trois Pigeons B103
31200 TOULOUSE
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Zone Nt



Zone Nt



Potentiel Ouest (2 585 m²)



Potentiel Est (2 274 m²)



DESCRIPTION NARRATIVE DE L'ETAT INITIAL	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Experts : ETEN Environnement – Diagnostic environnemental initial UrbaDoc – Précisions sur la TVB SIRE Conseil (Thomas SIRE) – Mise à jour du diagnostic environnemental sur les secteurs possiblement impactés par la mise en œuvre du PLU.
	Dates : Diagnostic environnemental en Décembre 2016 Précisions sur la TVB en Janvier 2018 Mise à jour du diagnostic en Septembre 2019
DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT	Occupation du sol et habitats naturels : Potentiels de densification : chênaie pubescente lâche et friche pâturée. Zone Nt : chênaie pubescente lâche pâturée par des chevaux.
	Formations boisées : La zone Nt correspond en grande partie à une chênaie pubescente, formation boisée commune localement.
	Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à 500 m au Nord (Causse du dolmen de la Palein et Causse corrézien).
	Contexte Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 situé à proximité. Le site Natura 2000 le plus proche (Pelouses calcicoles et forêts du Causse Corrézien) se situe à 3,8 km à l'est, sur la commune de Chasteaux.
	Autres périmètres reconnus : Le site Natura 2000 présent sur la commune de Chasteaux se superpose à un arrêté préfectoral de protection de biotope (Vallée de la Couze et de la Cote Pelée) reprenant sensiblement les mêmes limites.
	Réseaux écologiques : Plusieurs boisements présents dans ce secteur ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité. Aucun potentiel ou zone d'extension ne se situe dans un réservoir de biodiversité.
	Zones humides : Aucune zone humide dans ce secteur.
	Cours d'eau : Aucun cours d'eau dans ce secteur.
	Captage AEP : L'ensemble des potentiels constructibles ainsi que la zone Nt se situent dans le bassin versant de la source de l'Adoux (ou source de Ladou) et se trouve donc dans la servitude AS1 correspondant à la zone sensible.
ASSAINISSEMENT	L'ensemble de ce secteur est assaini de façon autonome.
AGRICULTURE	Aucune zone constructible n'est déclarée à la PAC.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisation de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune.
	Cavités souterraines : 4 cavités souterraine présentes sur la commune. Aucune située dans ce secteur.
	Inondations : La commune n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation. La commune n'est pas recensée dans un atlas des zones inondables. La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Dordogne). La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondations.
	Installations industrielles : Aucune installation industrielle présente dans la commune. Aucune installation industrielle rejetant des polluants sur la commune. La commune n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.
	Installations nucléaires : Aucune installation nucléaire située à moins de 10 km de la commune. Aucune centrale nucléaire située à moins de 20 km de la commune.
	Mouvements de terrain : Un mouvement de terrain recensé dans la commune, au sud du hameau de Coudonnet. La parcelle où a eu lieu l'effondrement n'a fait aucun dommage ni sur les biens ni sur les

	victimes et dispose d'un classement en zone agricole dans le projet de PLU. La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.
	Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est exposée aux retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur toute la commune et aléa moyen dans un petit secteur à l'Est du hameau des Chauprades). La commune n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux.
	Séismes : L'exposition sismique de la commune est très faible.
	Pollutions des sols : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).

INCIDENCES	
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet prévoit une zone à urbaniser à vocation de loisir destinée à la création de cabanes dans les arbres, ainsi que la densification de l'enveloppe urbaine existante. Pour davantage de détails sur le projet, consulter le rapport de présentation.
OAP PREVUE	Sans objet.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les habitats naturels et les espèces. Les potentiels de densification correspondent soit à des espaces artificialisés (jardins), soit à des habitats naturels communs localement.
	Incidences sur les formations boisées : Incidence notable néfaste prévisible modérée sur les formations boisées, compensée en partie par la création de haies en limite de la zone à urbaniser à vocation d'habitat.
	Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus.
	Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les réseaux écologiques locaux et régionaux.
	Incidences sur les zones humides : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les zones humides.
	Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le réseau hydrographique.
	Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la ressource en eau potable.
	Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la gestion des eaux pluviales.
	Incidences sur le paysage : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le paysage.
	Incidences sur l'agriculture : Incidence très faible prévisible sur l'agriculture par consommation de foncier agricole valorisé et non valorisé.

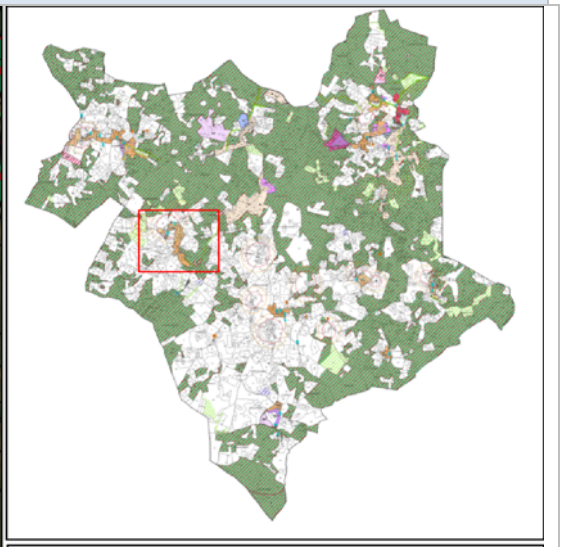
SYNTHESE DES CHEMINEMENTS AYANT ABOUTI A LA DESIGNATION DE LA ZONE
L'existence d'une enveloppe urbaine, l'existence d'un camping souhaitant diversifier son activité par l'intermédiaire d'un projet d'hébergement de type « cabane dans les arbres » ainsi que l'absence d'enjeux environnementaux et agricoles forts ont conduit à la désignation de cette zone.

4.4 Fiche 4 : Secteur « Le Battut »

DESCRIPTION ILLUSTREE DE L'ETAT INITIAL

DESCRIPTION CARTOGRAPHIQUE DE LA ZONE





Potentiel constructible :
- 6 potentiels de densification représentant 0,8 ha.
- 1 STECAL représentant 0,3 ha.

Secteur "Le Battut"

Légende
Trame Verte et Bleue
Réservoir de biodiversité
Trame bleue
Trame verte
Potentiel constructible
Muret de pierre sèches préservé (L.151-19 du CU)
Espace boisé classé

Sources : Projet de PLU UrbaDoc, Bing Satelite, Prospections de terrain

0 0.25 0.5 km

Réalisée par Thomas SIRE pour UrbaDoc, le 5 Septembre 2019

SIRE Conseil
26 rue des Trois Pigeons B103
31200 TOULOUSE
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Potentiel (1 614 m²)



Potentiel (2 089 m²)



Potentiel (826 m²)



DESCRIPTION NARRATIVE DE L'ETAT INITIAL	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Experts : ETEN Environnement – Diagnostic environnemental initial UrbaDoc – Précisions sur la TVB SIRE Conseil (Thomas SIRE) – Mise à jour du diagnostic environnemental sur les secteurs possiblement impactés par la mise en œuvre du PLU.
	Dates : Diagnostic environnemental en Décembre 2016 Précisions sur la TVB en Janvier 2018 Mise à jour du diagnostic en Septembre 2019
DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT	Occupation du sol et habitats naturels : Potentiels de densification : prairie pâturée, friche herbacée, ronciers, chênaie pubescente, jardin, prairie tondue.
	Formations boisées : Quelques potentiels correspondent à une jeune chênaie pubescente.
	Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à 2 km au Nord (Causse du dolmen de la Palein et Causse corrézien).
	Contexte Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 situé à proximité. Le site Natura 2000 le plus proche (Pelouses calcicoles et forêts du Causse Corrézien) se situe à 5,2 km au Nord-est, sur la commune de Chasteaux.
	Autres périmètres reconnus : Le site Natura 2000 présent sur la commune de Chasteaux se superpose à un arrêté préfectoral de protection de biotope (Vallée de la Couze et de la Cote Pelée) reprenant sensiblement les mêmes limites.
	Réseaux écologiques : Plusieurs boisements présents dans ce secteur ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité. Aucun potentiel ou zone d'extension ne se situe dans un réservoir de biodiversité.
	Zones humides : Aucune zone humide dans ce secteur.
	Cours d'eau : Aucun cours d'eau dans ce secteur.
	Captage AEP : Aucun captage ni périmètre de protection dans ce secteur.
ASSAINISSEMENT	L'ensemble de ce secteur est assaini de façon autonome.
AGRICULTURE	Une partie d'un potentiel est déclaré comme prairie permanente.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisation de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune.
	Cavités souterraines : 4 cavités souterraine présentes sur la commune. Aucune située dans ce secteur.
	Inondations : La commune n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation. La commune n'est pas recensée dans un atlas des zones inondables. La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Dordogne). La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondations.
	Installations industrielles : Aucune installation industrielle présente dans la commune. Aucune installation industrielle rejetant des polluants sur la commune. La commune n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.
	Installations nucléaires : Aucune installation nucléaire située à moins de 10 km de la commune. Aucune centrale nucléaire située à moins de 20 km de la commune.
	Mouvements de terrain : Un mouvement de terrain recensé dans la commune, au sud du hameau de Coudonnet. La parcelle où a eu lieu l'effondrement n'a fait aucun dommage ni sur les biens ni sur les victimes et dispose d'un classement en zone agricole dans le projet de PLU. La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.
	Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est exposée aux retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur toute la

	commune et aléa moyen dans un petit secteur à l'Est du hameau des Chauprades). La commune n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux.
	Séismes : L'exposition sismique de la commune est très faible.
	Pollutions des sols : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).

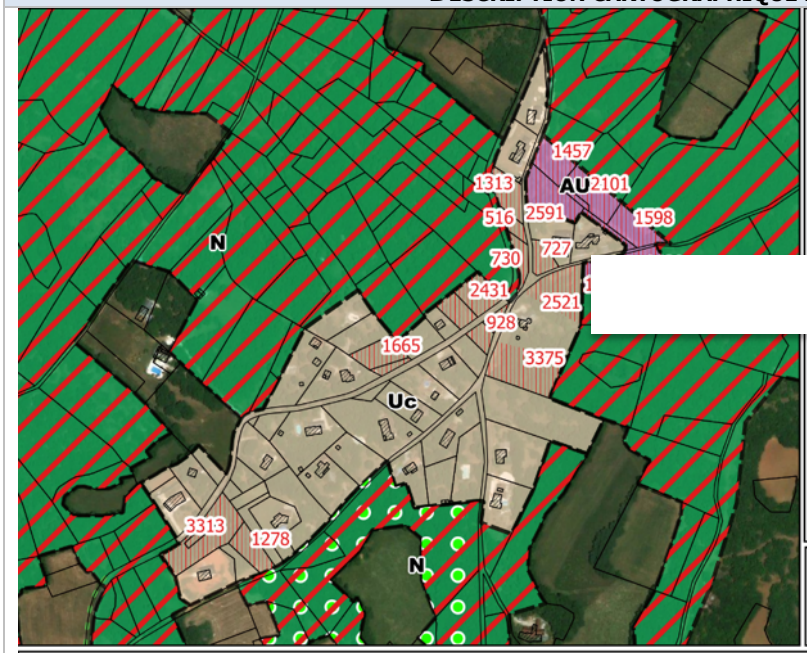
INCIDENCES	
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet consiste en la dentification de l'enveloppe urbaine existante.
OAP PREVUE	Sans objet.
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les habitats naturels et les espèces. Les potentiels de densification correspondent soit à des espaces artificialisés (jardins), soit à des habitats naturels communs localement.
	Incidences sur les formations boisées : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les formations boisées.
	Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus.
	Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les réseaux écologiques locaux et régionaux.
	Incidences sur les zones humides : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les zones humides.
	Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le réseau hydrographique.
	Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la ressource en eau potable.
	Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la gestion des eaux pluviales.
	Incidences sur le paysage : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le paysage.
	Incidences sur l'agriculture : Incidence très faible prévisible sur l'agriculture par consommation de foncier agricole valorisé et non valorisé.

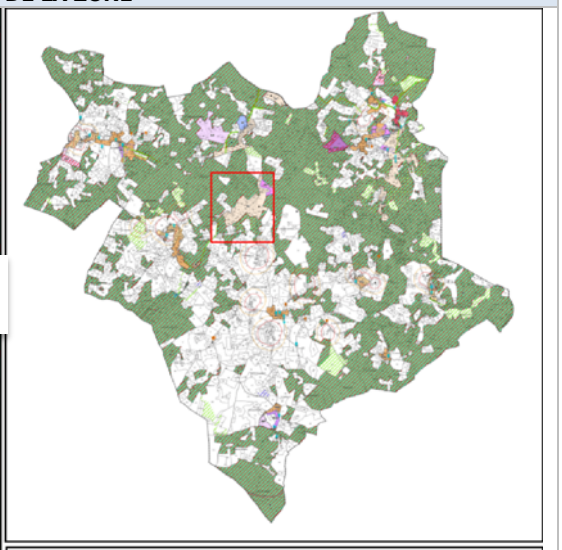
SYNTHESE DES CHEMINEMENTS AYANT ABOUTI A LA DESIGNATION DE LA ZONE
C'est la volonté de densifier l'enveloppe urbaine existante ainsi que l'absence d'enjeux environnementaux et agricoles forts qui ont conduit à la désignation de cette zone.

4.5 Fiche 5 : Secteur « Les Chauprades »

DESCRIPTION ILLUSTREE DE L'ETAT INITIAL

DESCRIPTION CARTOGRAPHIQUE DE LA ZONE





Potentiel constructible :
- 11 potentiels de densification représentant 1,9 ha.
- 1 zone à urbaniser représentant 1,1 ha.

Secteur "Les Chauprades"

Légende
Trame Verte et Bleue
Réservoir de biodiversité
Trame bleue
Trame verte
Potentiel constructible
Espace boisé classé
Muret de pierre sèches préservé (L.151-19 du CU)

Sources : Projet de PLU UrbaDoc, Bing Satelite, Prospections de terrain

0 0.25 0.5 km

Réalisée par Thomas SIRE pour UrbaDoc, le 5 Septembre 2019

SIRE Conseil
26 rue des Trois Pigeons B103
31200 TOULOUSE
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Accès à la zone AU



Zone AU



Chenaie pubescente traversée par la RD

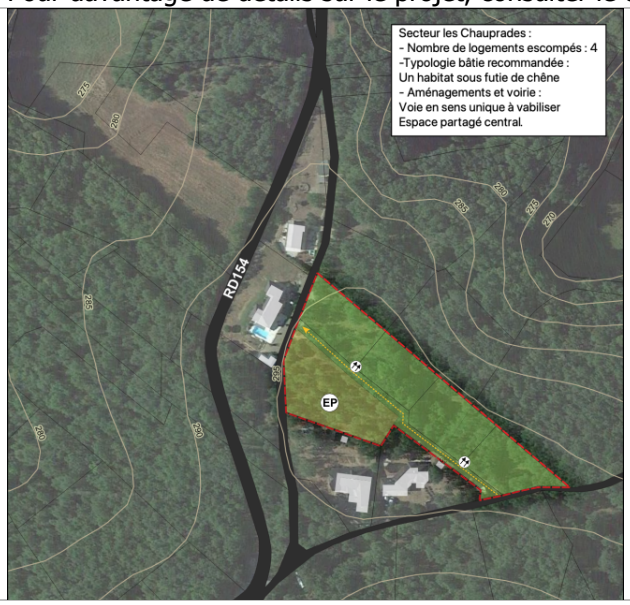


Défense incendie sur le secteur



DESCRIPTION NARRATIVE DE L'ETAT INITIAL	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Experts : ETEN Environnement – Diagnostic environnemental initial UrbaDoc – Précisions sur la TVB SIRE Conseil (Thomas SIRE) – Mise à jour du diagnostic environnemental sur les secteurs possiblement impactés par la mise en œuvre du PLU.
	Dates : Diagnostic environnemental en Décembre 2016 Précisions sur la TVB en Janvier 2018 Mise à jour du diagnostic en Septembre 2019
DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT	Occupation du sol et habitats naturels : Potentiels de densification : chênaie pubescente, jardin boisé, friche herbacée. Zone à urbaniser : mosaïque de friches herbacées et chênaie pubescente.
	Formations boisées : Plusieurs potentiels constructibles correspondent à des chênaies pubescentes.
	Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à 1 km au Nord (Causse du dolmen de la Palein et Causse corrézien).
	Contexte Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 situé à proximité. Le site Natura 2000 le plus proche (Pelouses calcicoles et forêts du Causse Corrézien) se situe à 4 km au Nord-est, sur la commune de Chasteaux.
	Autres périmètres reconnus : Le site Natura 2000 présent sur la commune de Chasteaux se superpose à un arrêté préfectoral de protection de biotope (Vallée de la Couze et de la Cote Pelée) reprenant sensiblement les mêmes limites.
	Réseaux écologiques : Plusieurs boisements présents dans ce secteur ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité. Aucun potentiel ou zone d'extension ne se situe dans un réservoir de biodiversité.
	Zones humides : Aucune zone humide dans ce secteur.
	Cours d'eau : Aucun cours d'eau dans ce secteur.
	Captage AEP : Aucun captage ni périmètre de protection dans ce secteur.
ASSAINISSEMENT	L'ensemble de ce secteur est assaini de façon autonome.
AGRICULTURE	Aucun potentiel constructible déclaré à la PAC.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisation de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune.
	Cavités souterraines : 4 cavités souterraine présentes sur la commune. Aucune située dans ce secteur.
	Inondations : La commune n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation. La commune n'est pas recensée dans un atlas des zones inondables. La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Dordogne). La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondations.
	Installations industrielles : Aucune installation industrielle présente dans la commune. Aucune installation industrielle rejetant des polluants sur la commune. La commune n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.
	Installations nucléaires : Aucune installation nucléaire située à moins de 10 km de la commune. Aucune centrale nucléaire située à moins de 20 km de la commune.
	Mouvements de terrain : Un mouvement de terrain recensé dans la commune, au sud du hameau de Coudonnet. La parcelle où a eu lieu l'effondrement n'a fait aucun dommage ni sur les biens ni sur les victimes et dispose d'un classement en zone agricole dans le projet de PLU. La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.
	Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est exposée aux retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur toute la

	commune et aléa moyen dans un petit secteur à l'Est du hameau des Chauprades). La zone AU est située en partie en aléa moyen. La commune n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux.
	Séismes : L'exposition sismique de la commune est très faible.
	Pollutions des sols : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).

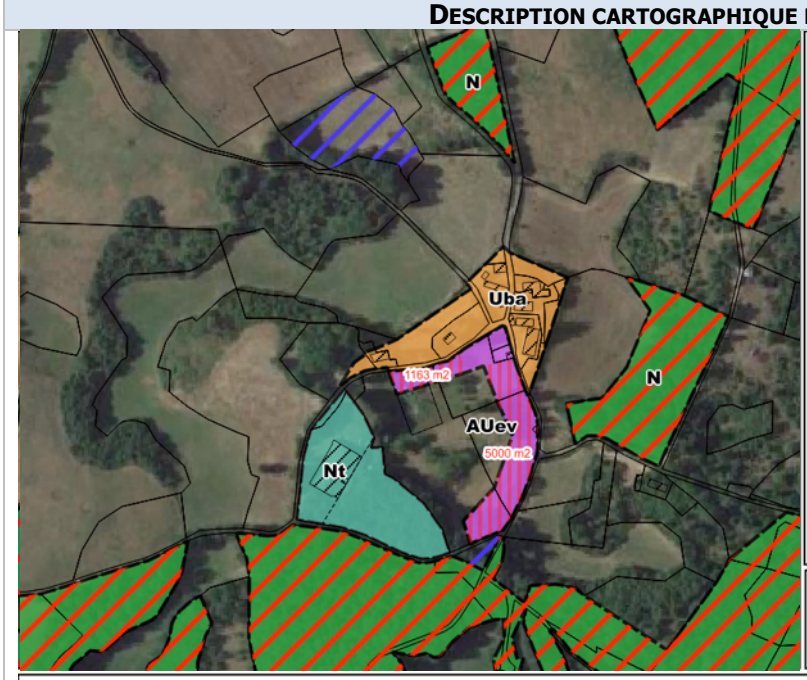
INCIDENCES	
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet prévoit une zone à urbaniser située en continuité d'un hameau récemment développé, ainsi que la densification des nombreuses dents creuses et potentiels de restructuration induits par ces développements récents. Pour davantage de détails sur le projet, consulter le dossier détaillé des OAP.
OAP PREVUE	
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les habitats naturels et les espèces. Les potentiels constructibles (densification et extension) correspondent soit à des espaces artificialisés (jardins), soit à des habitats naturels communs localement.
	Incidences sur les formations boisées : Incidence notable néfaste prévisible modérée sur les formations boisées.
	Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus.
	Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les réseaux écologiques locaux et régionaux.
	Incidences sur les zones humides : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les zones humides.
	Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le réseau hydrographique.
	Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la ressource en eau potable.
	Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la gestion des eaux pluviales.
	Incidences sur le paysage : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le paysage.
	Incidences sur l'agriculture : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur l'agriculture.

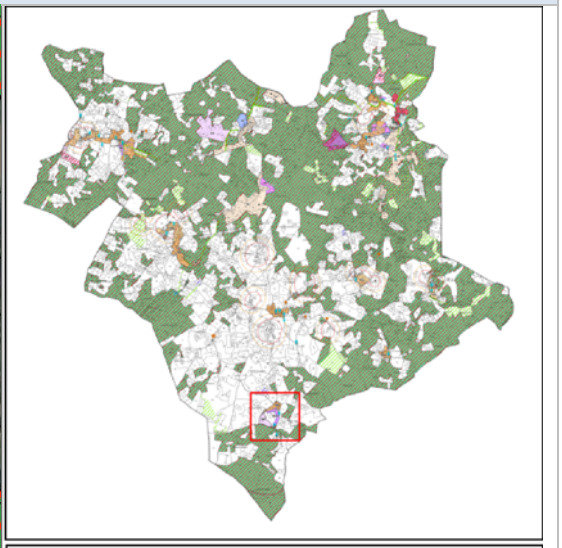
SYNTHESE DES CHEMINEMENTS AYANT ABOUTI A LA DESIGNATION DE LA ZONE
Le hameau des Chauprades s'est développé au gré des opportunités foncières au cours des dernières années, sans véritable logique globale. Les nombreux potentiels de densification induits par ce développement ainsi que l'absence d'enjeux environnementaux et agricoles forts ont conduit à la désignation de cette zone.

4.6 Fiche 6 : Secteur « Les Ages »

DESCRIPTION ILLUSTREE DE L'ETAT INITIAL

DESCRIPTION CARTOGRAPHIQUE DE LA ZONE





Potentiel constructible :
- 1 zone à urbaniser (éco-village) représentant 0,6 ha.
- 1 zone à urbaniser (loisirs) représentant 1,1 ha.

Secteur "Les Ages"

Légende
Trame Verte et Bleue
Réservoir de biodiversité
Trame bleue
Trame verte
Potentiel constructible
Espace boisé classé
Muret de pierre sèches préservé (L.151-19 du CU)

Sources : Projet de PLU UrbaDoc, Bing Satelite, Prospections de terrain

0 0.25 0.5 km

Réalisée par Thomas SIRE pour UrbaDoc, le 5 Septembre 2019

SIRE Conseil
SIRE Conseil
26 rue des Trois Pigeons B103
31200 TOULOUSE
05 32 58 39 95 | 06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Zone AUEV Nord



Zone Nt



Zone AUEV Ouest

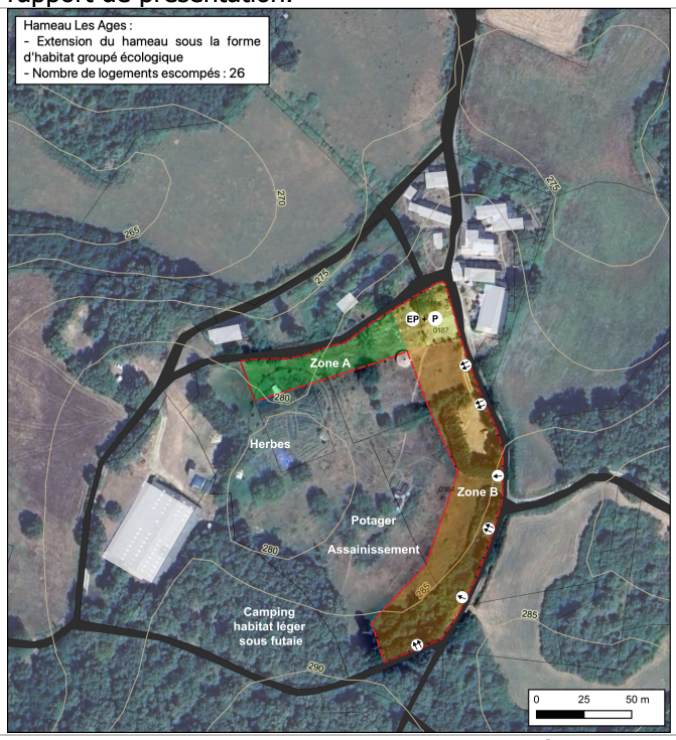


Zone AUEV Est



DESCRIPTION NARRATIVE DE L'ETAT INITIAL	
METHODOLOGIE D'EXPERTISE	Experts : ETEN Environnement – Diagnostic environnemental initial UrbaDoc – Précisions sur la TVB SIRE Conseil (Thomas SIRE) – Mise à jour du diagnostic environnemental sur les secteurs possiblement impactés par la mise en œuvre du PLU.
	Dates : Diagnostic environnemental en Décembre 2016 Précisions sur la TVB en Janvier 2018 Mise à jour du diagnostic en Septembre 2019
DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT	Occupation du sol et habitats naturels : Zone naturelle (touristique): bâtiment (carrière d'équitation), chênaie pubescente lâche. Zone à urbaniser (écovillage) : verger, potager, prairie pâturée, parking.
	Formations boisées : Plusieurs potentiels constructibles correspondent à des chênaies pubescentes.
	Contexte ZNIEFF : Le secteur ne se situe au sein d'aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à 3,5 km au Nord (Causse du dolmen de la Palein et Causse corrézien).
	Contexte Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 situé à proximité. Le site Natura 2000 le plus proche (Pelouses calcicoles et forêts du Causse Corrézien) se situe à 5,8 km au Nord-est, sur la commune de Chasteaux.
	Autres périmètres reconnus : Le site Natura 2000 présent sur la commune de Chasteaux se superpose à un arrêté préfectoral de protection de biotope (Vallée de la Couze et de la Cote Pelée) reprenant sensiblement les mêmes limites.
	Réseaux écologiques : Plusieurs boisements présents dans ce secteur ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité. Aucun potentiel ou zone d'extension ne se situe dans un réservoir de biodiversité.
	Zones humides : Aucune zone humide dans ce secteur. A proximité, au Sud, une mare temporaire a intégré le surzonage en trame bleue.
	Cours d'eau : Aucun cours d'eau dans ce secteur.
	Captage AEP : Aucun captage ni périmètre de protection dans ce secteur.
ASSAINISSEMENT	L'ensemble de ce secteur est assaini de façon autonome.
AGRICULTURE	Aucun potentiel constructible déclaré à la PAC.
RISQUES ET NUISANCES	Canalisation de matières dangereuses : Aucune canalisation de matières dangereuses sur la commune.
	Cavités souterraines : 4 cavités souterraine présentes sur la commune. Aucune située dans ce secteur.
	Inondations : La commune n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation. La commune n'est pas recensée dans un atlas des zones inondables. La commune fait l'objet d'un programme de prévention (PAPI Dordogne). La commune n'est pas soumise à un PPRN Inondations.
	Installations industrielles : Aucune installation industrielle présente dans la commune. Aucune installation industrielle rejetant des polluants sur la commune. La commune n'est pas soumise à un PPRT Installations industrielles.
	Installations nucléaires : Aucune installation nucléaire située à moins de 10 km de la commune. Aucune centrale nucléaire située à moins de 20 km de la commune.
	Mouvements de terrain : Un mouvement de terrain recensé dans la commune, au sud du hameau de Coudonnet. La parcelle où a eu lieu l'effondrement n'a fait aucun dommage ni sur les biens ni sur les victimes et dispose d'un classement en zone agricole dans le projet de PLU. La commune n'est pas soumise à un PPRN Mouvements de terrain.

	Retrait-gonflement des sols argileux : La commune est exposée aux retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur toute la commune et aléa moyen dans un petit secteur à l'Est du hameau des Chauprades). La commune n'est pas soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux.
	Séismes : L'exposition sismique de la commune est très faible.
	Pollutions des sols : La commune n'est pas exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL).

INCIDENCES	
CARACTERISTIQUES DU PROJET	Le projet prévoit une zone naturelle à vocation touristique destinée à l'accueil d'hébergement de loisirs de type « camping ». Par ailleurs, le projet prévoit une zone AUEV. Le hameau des Ages est un hameau de caractère qui abrite aujourd'hui des habitants qui vivent en communauté et qui souhaitent développer un projet d'habitat participatif, qui viendra compléter l'offre existante (bar associatif et animations). Ce hameau avait précédemment servi à l'accueil de colonies de vacances. Pour davantage de détails sur le projet, consulter le dossier détaillé des OAP ainsi que le rapport de présentation.
OAP PREVUE	
INCIDENCES PREVISIBLES	Incidences sur les habitats naturels et les espèces : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les habitats naturels et les espèces. Les potentiels constructibles correspondent à des habitats naturels communs localement.
	Incidences sur les formations boisées : Incidence notable néfaste prévisible faible sur les formations boisées.
	Incidences sur les périmètres environnementaux reconnus : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les périmètres environnementaux reconnus.
	Incidences sur les réseaux écologiques : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les réseaux écologiques locaux et régionaux.
	Incidences sur les zones humides : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur les zones humides.
	Incidences sur le réseau hydrographique : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le réseau hydrographique.
	Incidences sur la ressource en eau potable : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la ressource en eau potable.
	Incidences sur la gestion des eaux pluviales : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur la gestion des eaux pluviales.
	Incidences sur le paysage :

	Aucune incidence notable néfaste prévisible sur le paysage.
	Incidences sur l'agriculture : Aucune incidence notable néfaste prévisible sur l'agriculture.

SYNTHESE DES CHEMINEMENTS AYANT ABOUTI A LA DESIGNATION DE LA ZONE
L'histoire du hameau, le caractère moteur de ses habitants, un projet d'aménagement précis, une topographie et une voirie favorables ainsi que l'absence d'enjeux environnementaux et agricoles forts ont conduit à la désignation de cette zone.

5. Sources utilisées

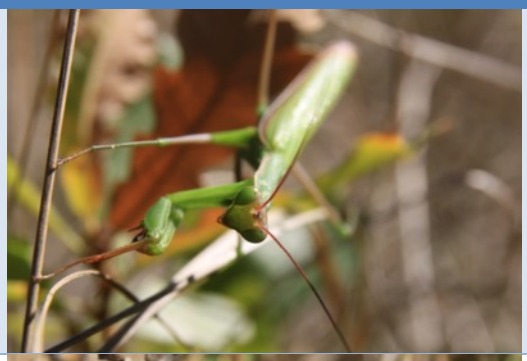
SOURCES	
DATE	**CONTENU UTILISE**
DECEMBRE 2016	Diagnostic environnemental initial (ETEN Environnement)
JANVIER 2018	Précision de la TVB communale (visite de terrain, UrbaDoc)
SEPTEMBRE 2019	Mise à jour du diagnostic environnemental (visites de terrain par Thomas SIRE, écologue, SIRE Conseil)
SEPTEMBRE 2019	Géoportail de l'IGN (figure des pentes)
SEPTEMBRE 2019	Géoportail de l'IGN (Déclarations Politique Agricole Commune de 2007 à 2017)
SEPTEMBRE 2019	Géorisques (risques naturels et nuisances)
SEPTEMBRE 2019	INPN MNHN (périmètres environnementaux)

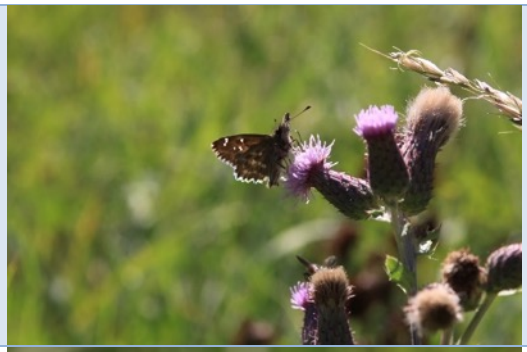
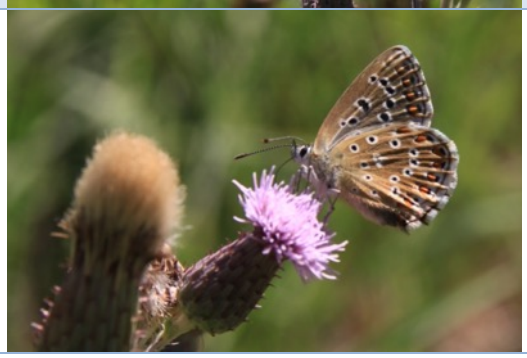
6. Compléments diagnostics

La mise à jour du diagnostic environnemental, réalisée au début du mois de Septembre 2019 a été l'occasion de caractériser l'entomofaune et l'herpétofaune observées au gré des déplacements. Ces deux groupes sont intéressant dans la mesure où ils regroupent un grand nombre d'espèces patrimoniales. Par ailleurs, il s'agit de groupes faunistique disposant de capacité de dispersion faibles, ce qui les rend particulièrement vulnérables aux aménagements. Le tableau présenté ci-dessous synthétise les observations réalisées. Une espèce patrimoniale a été observée : l'Azuré bleu-céleste, petit papillon inféodé aux pelouses sèches, observé au sein d'une friche herbacée en cours d'enfrichement dans le secteur de Mazajoux.

214

Tableau 20 : Inventaire sommaire de l'entomofaune à Chartrier-Ferrière (photographies © SIRE Conseil prises sur la commune)

Nom de l'espèce (*nom scientifique*)	Photographie	Localisation de l'observation	Statut
Mante religieuse (*Mantis religiosa*)		La Borie, Mazajoux	Non patrimoniale, commune.
Azuré bleu-céleste (*Lysandra bellargus*)		Mazajoux	Patrimoniale, assez commune.

Hésperie de l'alcée (*Carcharodus alceae*)		Ferrière	Non patrimoniale, commune.
Azuré de la Bugrane (*Polyommatus icarus*)		Ferrière	Non patrimoniale, commune.

Concernant les reptiles, les prospections ont permis l'observation du Lézard des murailles dans un grand nombre de secteurs de la commune. Une attention particulière a été portée au Lézard ocellé, décrit localement, sans que celui-ci ne puisse être observé sur les sites visités.

7. Incidences négatives cumulées

L'analyse présentée ici, purement géomatique, vise à présenter :

- Les superficies correspondant à du foncier agricole, c'est-à-dire à des parcelles valorisées actuellement (sur la base du recensement parcellaire graphique le plus récent (déclaration PAC 2017)) ;
- Les parcelles occupées par de la végétation arbustive ou arborée spontanée, considérées comme des zones naturelles.

En dehors de certaines vastes unités foncières, les espaces de jardins identifiés comme potentiels de restructuration n'ont pas été considérés comme du foncier agricole ou des zones naturelles, mais comme des espaces artificialisés, selon la définition retenue par l'observatoire de l'artificialisation des sols mis en place en Juillet 2019.
Les espaces à vocation économique consomment : 0,4 ha de zone naturelle et 0 ha de foncier agricole.
Les espaces à vocation d'équipement et touristique « consomment » : 1,5 ha de foncier agricole et 9,6 ha de zones naturelles. La notion de consommation est relative dans la mesure où les projets d'hébergement touristiques envisagés s'intégreront dans la chênaie pubescente.
Les espaces à vocation d'habitat consomment : 4,7 ha de foncier agricole et moins de 9,6 ha de zones naturelles.

7.1 Incidences cumulées sur l'agriculture

La prise en compte des enjeux agricoles a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à l'élaboration du PLU. Rural Concept (ADASEA d'Oc) a pris en charge ce volet de l'étude afin d'intégrer aux réflexions les éléments d'enjeux pouvant guider les choix des élus. La qualité agronomique des sols, l'existence de projets, le dynamisme de l'exploitation, la présence d'épandage, de bêtes, de bâtiments agricoles ont ainsi permis d'affiner la délimitation des différentes zones du PLU. L'identification précoce des enjeux a permis l'évitement et la réduction d'incidences prévisibles néfastes significatives sur l'agriculture. Les secteurs constructibles consommant du foncier agricole l'ont été prioritairement sur les exploitations présentant une reprise incertaine et sans enjeux agricoles et en priorisant les terrains non déclarés à la PAC. Enfin, la majorité de ce foncier agricole consommé correspond à des unités foncières enclavées au sein d'espaces bâtis et urbanisés ou situés en continuité immédiate.

7.2 Incidences cumulées sur les milieux naturels

La prise en compte des enjeux environnementaux a également été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à la révision du PLU. Le cabinet ETEN Environnement a pris en charge le volet diagnostic de l'étude afin d'intégrer aux réflexions les éléments d'enjeux patrimoniaux ou réglementaires pouvant guider les choix des élus. Ces derniers ont ensuite été accompagnés à l'occasion de la construction du PADD groupé puis décliné à l'échelon communal, à travers des ateliers thématiques et des visites de terrain. Le cabinet SIRE Conseil a ensuite été sollicité pour la formalisation de l'évaluation environnementale. Suite à la mise à jour du diagnostic réalisée en Septembre 2019, un travail collaboratif a été conduit entre SIRE Conseil, UrbaDoc et Atelier Georges, notamment en charge de l'élaboration des OAP, afin de proposer au Conseil Municipal des OAP résolument durables et d'ajuster les différents éléments composant le règlement graphique (haies, trame verte et bleue, arbres remarquables). L'identification fine, précoce et actualisée des enjeux environnementaux a permis l'évitement des incidences prévisibles néfastes significatives de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

7.3 Incidences cumulées sur le réseau Natura 2000

Présentation du réseau Natura 2000 environnant

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune. Un site Natura 2000 se situe à proximité de la commune, à environ 2 km au Nord-est du bourg de Chartrier, sur la commune de Chasteaux. Ce site a été désigné au titre de la Directive Habitats. Il correspond site FR7401119 - PELOUSES CALCICOLES ET FORÊTS DU CAUSSE CORRÉZIEN. La superficie totale du site est de 140 ha se situant sur la commune de Chasteaux. 7 habitats naturels ont justifié la désignation du site. Par ailleurs, quatre espèces d'insectes (Cuivré des marais, Lucane, Grand Capricorne et Ecaille chinée), un amphibien (Sonneur à ventre jaune) ainsi que trois espèces de mammifères (Grand Rhinolophe, Barbastelle d'Europe et Murin à oreilles échancrées) ont également justifié la désignation du site. Plusieurs espèces d'oiseaux et de plantes patrimoniales ne figurant pas dans la Directive Habitat se trouvent également sur le site.

La richesse écologique du site est directement liée à un ensemble complexe calcicole original pour le Limousin, situé à proximité d'une grande ville (Brive). Par ailleurs, beaucoup d'espèces calcicoles se trouvent en limite Ouest de leur aire de répartition. Aucune espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000 n'a été inventorié sur les secteurs susceptibles d'être impactés négativement par la mise en œuvre du PLU.

Evaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le réseau Natura 2000

Compte-tenu de la distance séparant le site Natura 2000 des sites de projet du PLU, et compte-tenu de l'absence d'espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 sur les sites de projet du PLU, la mise en œuvre du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence néfaste notable prévisible sur les richesses environnementales ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000.

7.4 Incidences cumulées sur la gestion des eaux

Incidences cumulées sur l'assainissement

L'assainissement non collectif

La communauté d'agglomération, créée en 2014 ne dispose toujours pas de logiciel dédié au suivi de l'assainissement non collectif. La compilation des données de suivi acquises avant la création de la communauté d'agglomération n'a pas encore été réalisée. Les suivis de conformité seront réalisés au cours des prochaines années sur l'ensemble du périmètre de la communauté d'agglomération (Stéphanie ADRIAN, Responsable Service Assainissement à la Communauté d'Agglo de Brive, *comm. pers.*). Le taux de conformité des assainissements non collectifs affiché dans le tableau des indicateurs de suivi n'a été calculé que sur un échantillon très faible de contrôles.

La mise en place récente du SPANC sera garante de l'efficacité des nouveaux dispositifs d'assainissement mis en place et permettra l'amélioration de la conformité des installations existantes.

L'assainissement collectif

Le système d'assainissement de l'agglomération d'assainissement de Larche dispose d'un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif collectant les communes de Chartrier-Ferrière, Chasteaux, Saint-Cernin-de-Larche, Larche et Lissac-sur-Couze situées sur le département de la Corrèze ainsi que les communes de La Feuillade et de Pazayac situées sur le département de la Dordogne. Le linéaire total des réseaux est d'environ 44 km. Les effluents sont traités à la station d'épuration de « Larche-La Feuillade » (code Sandre 0519107V001) de type « Lit bactérien » et d'une capacité nominale de 4 200 EH. Elle a été construite en 1983. Le milieu récepteur est la rivière Vézère. Cette station d'épuration des eaux usées vieillissante n'est plus en mesure de traiter correctement les effluents collectés et est déclarée non conforme à la Directive

Eaux Résiduaires Urbaines. Afin de répondre aux exigences environnementales, la station de Larche-La Feuillade est démantelée et les effluents de l'agglomération d'assainissement de Larche sont raccordés à la station d'épuration de « Brive-Gourgue Nègre ». Un réseau de transfert par aéro-éjecteurs est mis en place à cette occasion entre l'ancien site de la STEP de Larche et la STEP de Brive. Ce réseau permet également de transiter les effluents d'une partie de la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche (qui rejoignaient déjà gravitairement la STEP de Brive) et les effluents de la ZA de Brive-Laroche. La station de traitement des eaux usées de Brive-Gourgue nègre est en capacité de traiter l'ensemble de ces effluents supplémentaires.
La capacité résiduelle de la station d'épuration permet ainsi le raccordement de l'ensemble des terrains constructibles projetés desservis par le réseau d'assainissement collectif. La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidence néfaste notable prévisible sur les dispositifs d'assainissement collectifs existants.

Incidences cumulées sur la ressource en eau potable
Le projet de PLU va entraîner une augmentation des besoins en eau potable pour les nouveaux habitants. Le gestionnaire responsable de la production, du traitement et de la distribution de l'eau potable a été associé à la démarche d'élaboration du projet communal afin de s'assurer que les besoins induits par cet accueil de population soient en adéquation avec la ressource disponible et que les secteurs constructibles soient bien desservis par un réseau capacitaire. Par ailleurs, depuis de nombreuses années, le Conseil Départemental de la Corrèze et les Agences de l'Eau ont engagé des efforts importants dans les domaines de l'alimentation en eau potable pour accompagner financièrement les communes et structures intercommunales compétentes. Dès 2015, le Département a inscrit la politique de l'eau comme une priorité. Ainsi, il a engagé la mise en œuvre d'une nouvelle politique pragmatique et prospective dont l'objectif est d'assurer une desserte pérenne de la population avec une eau en quantité suffisante, de qualité conforme aux normes de potabilité et qui soit la plus économique possible.
Un petit quart Nord de la commune est concernée par la zone sensible définie autour de l'Adoux de Saint-Cernin. La notion de zone sensible (ou bassin versant de zone sensible) correspond à l'alinéa 5 de l'article 5 de la directive Eau Résiduaires Urbaines et ne doit pas être confondue avec les zones sensibles à l'eutrophisation. Au niveau national, lorsqu'un bassin versant pertinent a été identifié, son bassin versant amont est systématiquement intégrer dans la délimitation de la zone à protéger. Contrairement aux périmètres de protection immédiat et rapproché, le classement en « zone sensible » n'a pas d'incidence sur le caractère constructible de la zone.
En outre, les efforts de densification permettront également d'optimiser les réseaux existants, en évitant de nouvelles extensions, tout en permettant une amélioration du rendement de celui-ci. La dispersion du développement urbain a été évitée, notamment car elle contribue à la dégradation de la qualité de l'eau de distribution en augmentant le temps de séjour de l'eau dans les réseaux. La densification entraînera donc une amélioration de la qualité des eaux au robinet des administrés. Enfin, la préservation des milieux humides et de leur espace de fonctionnalité (la commune ne compte aucun cours d'eau), par l'intermédiaire d'un surzonage « trame bleue » associée à une réglementation écrite prescriptive concourra à la préservation de la qualité des eaux souterraines.
La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidence néfaste notable prévisible sur la ressource en eau potable.

Incidences cumulées sur la gestion des eaux pluviales
La prise en compte de la gestion des eaux pluviales a été réalisée en plusieurs étapes. La première a été de connaitre si des points problématiques existaient, notamment en lien avec d'importants ruissellement observés en cas d'orage. Ensuite, les différentes visites de terrain ont permis de s'assurer que des dispositifs de collecte existent au niveau des secteurs constructibles définis ou que l'écoulement gravitaire s'effectue en direction d'espaces non bâtis et de préférence naturels. Enfin, la prise en compte de la gestion pluviale est décrite en détail dans les OAP, qui prévoient notamment la préservation d'espaces enherbés et non bâtis de *non aedificandi* destinés, entre autres raisons, à l'infiltration des eaux de pluie.
La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidence néfaste notable prévisible sur la gestion des eaux pluviales.

8. Incidences positives

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée notamment en comparant le scénario « au fil de l'eau » à celui prévu par le projet communal dans le cadre l'élaboration du PLU. Le projet de PLU est ainsi comparé au Règlement National d'Urbanisme, qui continuerait à s'appliquer en l'absence de PLU. Pour rappel, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique aux communes non couvertes par un PLU ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu. Il faut ainsi distinguer :

- Les parties urbanisées, où les constructions sont en principe autorisées ;
- Les zones situées en dehors des parties urbanisées des communes où, sauf exceptions, les constructions sont interdites.

Il n'existe pas de définition juridique de la notion de partie urbanisée. L'appartenance d'un projet de construction à une partie urbanisée ne peut être estimée qu'au cas par cas à l'occasion de l'instruction d'une demande d'urbanisme (permis de construire ou certification d'urbanisme opérationnel). Si elle ne se situe pas dans le bourg lui-même, la situation de la construction dans la partie urbanisée est appréciée en se référant à différents critères cumulatifs, notamment :

- Le nombre de construction ;
- La continuité ou la proximité immédiate du bourg ou d'un hameau ;
- L'existence de terrains voisins déjà construits ;
- La desserte par les équipements, notamment réseaux, voirie, incendie ;
- La protection de l'activité agricole ;
- L'insertion dans le paysage et les limites naturelles.

Parmi les exceptions à la constructibilité limitée aux parties urbanisées, figurent notamment :

- D'une part ; l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
- D'autre part, la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole et dans le respect des traditions architecturales locales.

En restant au RNU, il aurait été possible de construire à l'intérieur de l'ensemble des enveloppes urbaines existantes. Le PLU a permis de rendre inconstructible des secteurs présentant des enjeux environnementaux ou présentant des enjeux paysagers. La mise en œuvre du PLU a donc une incidence positive notable prévisible sur l'environnement et le paysage des parties urbanisées.

8.1 Prise en compte accrue des enjeux environnementaux

La méthodologie d'études et d'accompagnement appliquée à l'élaboration du PLU a été garante d'une prise en compte maximale des enjeux environnementaux patrimoniaux et réglementaires. Après un diagnostic poussé en matière de contexte hydrographique et écologique, présenté et discuté en Conseil Municipal, le projet politique porté par les élus s'est voulu résolument durable avec l'élaboration itérative d'un PADD prioritairement axé sur les thématiques de l'environnement et la préservation du cadre de vie allant au-delà des simples exigences réglementaires.

8.2 Traduction réglementaire forte et protection des éléments patrimoniaux

Les enjeux environnementaux mis en évidence au moment du diagnostic initial, actualisés au moment de la mise à jour de celui-ci, ont permis de distinguer les enjeux réglementaires (espèces protégées, cours d'eau, zones humides) des enjeux patrimoniaux (haies, prairies, arbres remarquables, etc.). L'arbitrage réalisé par les élus sur ces thèmes a permis de retenir :

- La désignation d'une trame bleue définie à une échelle parcellaire reprenant l'ensemble des zones humides effectives et potentielles ainsi que leur espace de fonctionnalité associée à une réglementation stricte ;
- La désignation d'une trame verte définie à une échelle parcellaire reprenant l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et des corridors terrestres, associée à une réglementation prescriptive stricte ;
- La désignation d'espaces boisés classés (EBC), interdisant le défrichement des boisements identifiés ;
- L'intégration d'éléments patrimoniaux préservés dans les OAP ;
- L'identification d'éléments (murets) et de secteurs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- La restauration et la création de linéaires de haies dans les OAP.

La mise en œuvre du PLU a donc une incidence positive notable sur les éléments environnementaux patrimoniaux.

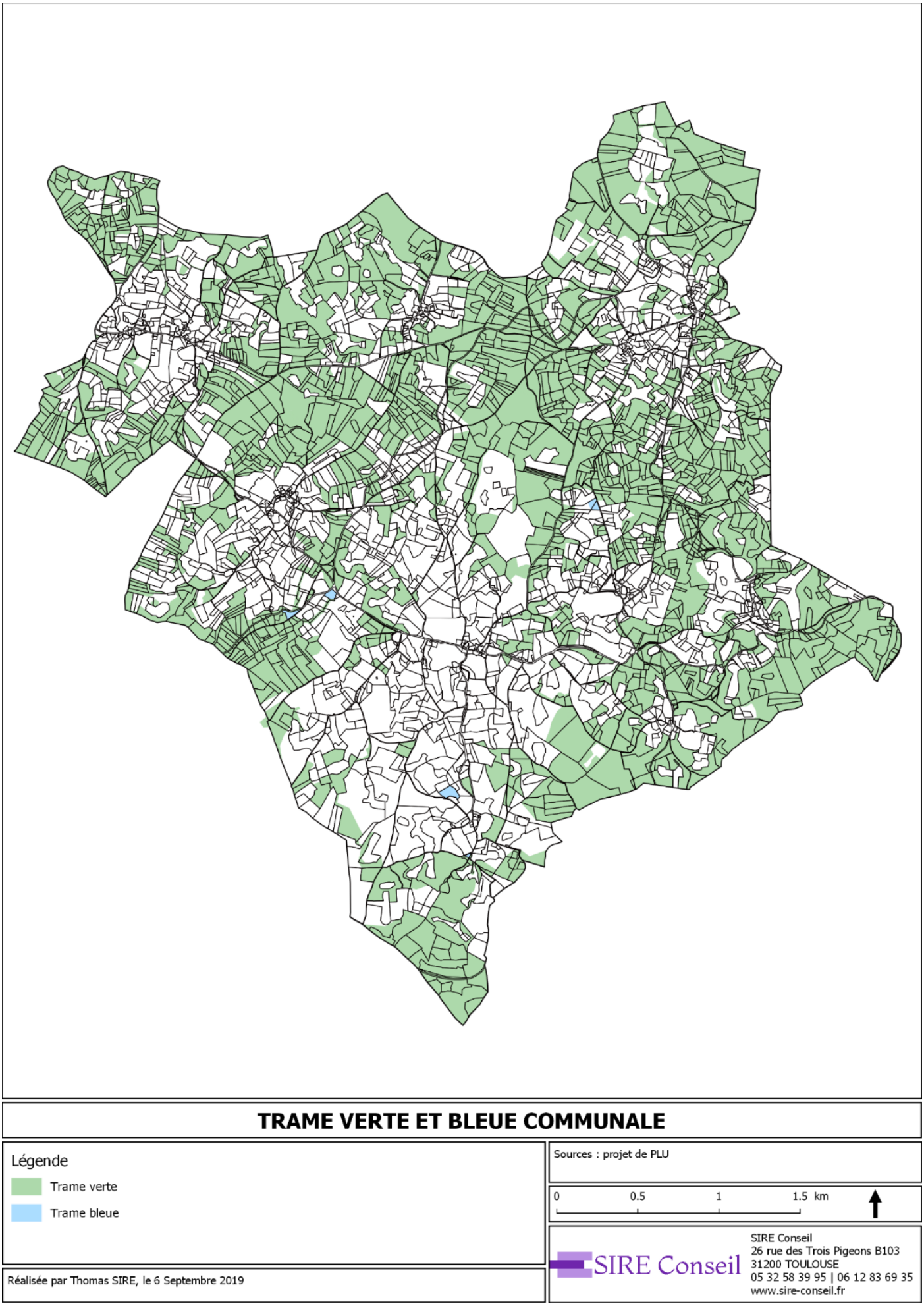


Figure 17 : Trame verte et bleue communale

8.3 Programmation

La programmation de l'urbanisation des secteurs à urbaniser constitue une autre avancée significative en matière de modération de la consommation d'espace. Jusqu'à maintenant, il n'existait pas de programmation pour les secteurs à vocation d'habitat ; l'urbanisation s'effectuait au rythme des demandes et des opportunités foncières, sans logique globale. Aujourd'hui, la mise en place d'un échéancier permet de définir l'urbanisation à court/moyen/long terme.

8.4 Un point sur la volonté de densification portée par le Conseil Municipal

Conformément à la note d'enjeux de la DDT de la Corrèze remise à la commune en décembre 2016 (enjeux de l'Etat pour l'élaboration des PLU de Chartrier, Chasteaux, Estivales, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche), la densification de certains hameaux aujourd'hui diffus (La Borie, Les Borderies, La Magaudie, les Chauprades) apparaissait intéressante à étudier et a été décidée.
Ainsi, dans un souci de bon usage des deniers publics et afin de respecter les doctrines, politiques et réglementations relatives à la modération de la consommation de l'espace, le Conseil Municipal a souhaité prioriser la densification des enveloppes urbaines existantes par comblement des dents creuses et restructuration de plus grands jardins. Cette approche a permis à la commune de limiter les incidences négatives sur un grand nombre de thématiques environnementales (eau, milieux naturels, paysages, foncier agricole, électricité, assainissement, voirie, etc.).

8.5 Un point concernant la patrimonialité des boisements

Avec un taux de boisement de 35 % (chiffres de l'Institut Forestier National, 2010), le caractère forestier très marqué du Limousin est un fait relativement récent. Cette moyenne masque bien sûr de forts contrastes régionaux : les taux de boisement n'excèdent guère 10 à 30 % sur les plateaux périphériques de l'Ouest de la région et au Nord dans la Marche, alors qu'ils dépassent systématiquement 30% sur les hauteurs et atteignent des valeurs records, supérieures à 50% sur le Causse corrézien. La progression spectaculaire de la forêt s'explique par la déstructuration des systèmes agropastoraux traditionnels liée à la
220 révolution agricole et à l'exode rural. Cette dynamique s'est donc faite au détriment des terres agricoles sous deux modalités distinctes :

- Des opérations volontaires de reboisement sous la forme de futaies résineuses (rares sur le Causse corrézien) ;
- Une vaste remontée forestière spontanée à base de feuillus.

La figure comparative présentée ci-après illustre bien cette observation, même si à la date de la photographie historique il semblerait que la déprise agricole soit déjà avancée. Sur la commune, on trouve de nombreux indices du passé agricole des boisements, avec notamment le découpage parcellaire souligné par les nombreux murets de pierre, chemins empierrés, etc. A l'échelle régionale, la patrimonialité des chênaies pubescentes est faible. Localement, ces boisements, qui dominent largement le paysage communal, présentent une patrimonialité faible également.



Figure 18 : Prairie pâturée en cours d'enfrichement, qui évoluera vers la chênaie pubescente en l'absence d'entretien (La Magaudie) à gauche et chênaie pubescente vers Chartrier © SIRE Conseil, Septembre 2019



Figure 19 : Comparaison de la surface boisée autour de 1950 et aujourd'hui vers Chartrier (Source Géoportail - IGN)

9. Analyse des résultats de l'application du PLU

9.1 Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération prescrivant sa révision.
Ainsi, les critères retenus correspondent aux grandes thématiques abordées dans le diagnostic territorial. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère, et les modalités de suivi de cet indicateur sont précisées dans le tableau ci-après. L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux du PLU et aux moyens de la collectivité pour assurer ce suivi. Ce tableau constitue un tableau de bord opérationnel simple à remplir. Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du PLU et d'adapter le PLU et les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues. Deux types d'indicateurs ont été définis. D'une part les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale de l'élaboration du PLU. D'autre part les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU et de suivre l'efficacité de mesures de réduction prises.

Critère	Indicateur	Echelle de suivi	Valeur référence	Source	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan, 9 ans après la délibération
Démographie	Population totale	Commune	367 (2016)	INSEE						
	Taille des ménages	Commune	2,3 (2016)	INSEE						
Logement	Ensemble de logements	Commune	222 (2016)	INSEE						
	Logements vacants	Commune	12 (2016)	INSEE						
Eau potable	Rendement du réseau AEP	Communauté d'agglomération	80,5 % (2017)	Services Eau France						
Assainissement	Taux de conformité des installations autonomes	Communauté d'agglomération	79,8 % (2017)	Services Eau France						
	Nombre d'abonnés raccordés à la STEP	Communauté d'agglomération	17 (2017)	Rapport du Président de l'agglo de Brive						
Agriculture	Surface déclarée à la PAC	Commune	460 ha (RPG 2017)	RPG						
Gestion économe de l'espace	Superficie des potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines	Commune	7,4 ha (2019)	Commune						
Paysage	Nombre d'interventions déclarées sur le petit patrimoine identifié	Commune	Sans objet	Commune						
Environnement	Superficie des EBC	Commune	36,2 ha (2019)	Commune						

CHAPITRE VII : RESUME NON TECHNIQUE

1. Résumé non technique et méthodologie

1.1 Contexte

La commune de Chartrier-Ferrière a lancé l'élaboration de son PLU par délibération en date du 26 Février 2015. Compte-tenu des enjeux environnementaux pressentis et suite à l'analyse du dossier d'examen au cas par cas, la MRAE de Nouvelle-Aquitaine a soumis l'élaboration du PLU à évaluation environnementale par décision du 15 février 2019, ayant pour but de préciser les enjeux environnementaux à l'échelle du territoire de la commune et ainsi orienter au mieux les choix d'aménagement pris dans le cadre du PLU.

1.2 Carte d'identité de la commune de Chartrier-Ferrière

Département : Corrèze (19)
Superficie : 1 516 ha
Population : 367 (2016)
Evolution démographique : Augmentation depuis 1968 (223 habitants) et 2016 (367 habitants). Taux de variation de +1,4 % par an entre 2011 et 2016.

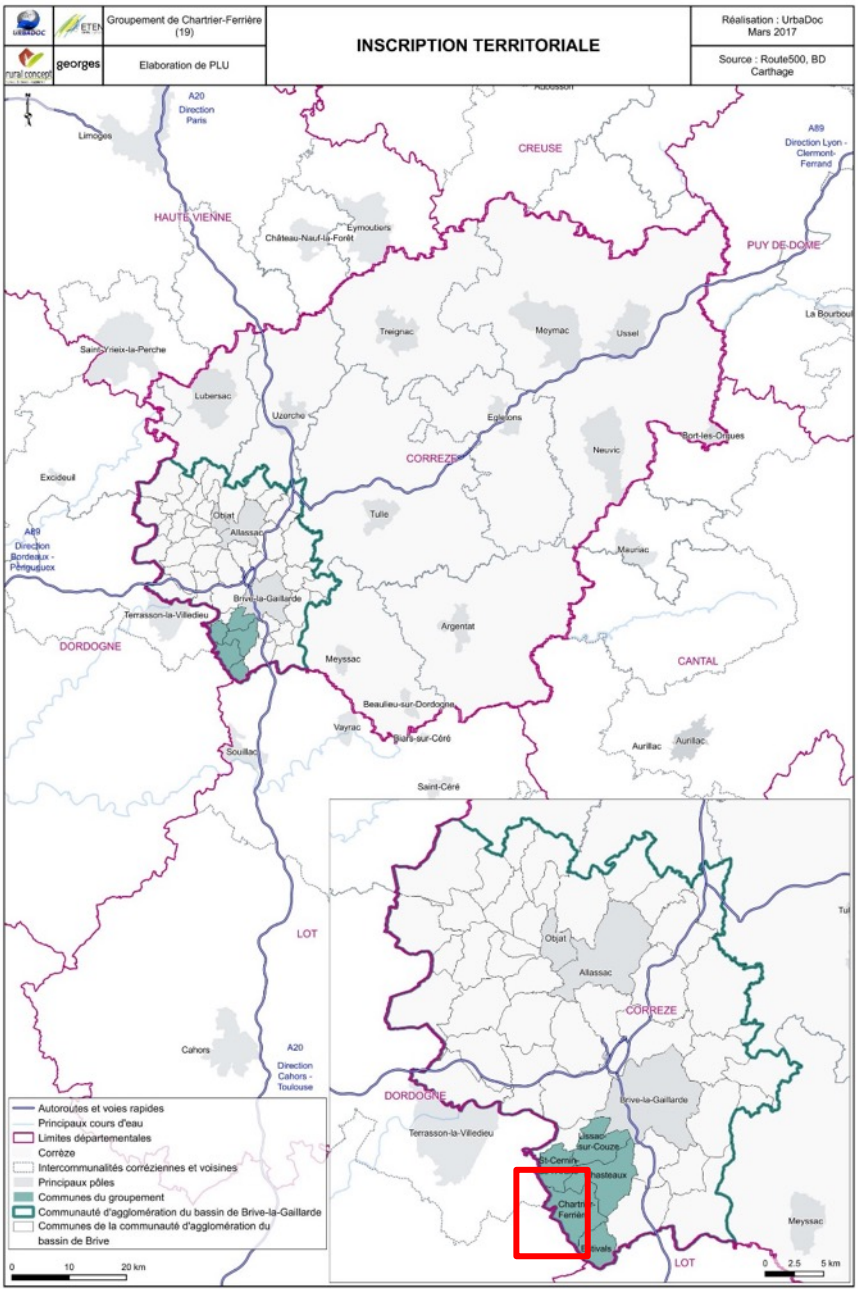


Figure 20 : Inscription territoriale de Chartrier-Ferrière

Document d'urbanisme en vigueur : aucun. Commune soumise au RNU.

1.3 Synthèse du projet de PLU

L'élaboration a été prescrite dans le but de mettre en œuvre un projet d'aménagement de la commune qui soit plus complet et plus précis d'une carte communale et qui soit conforme aux différentes réformes du Code de l'urbanisme.
L'élaboration du projet s'appuie sur un diagnostic multifactoriel poussé et partagé et est traduit dans les documents opposables que sont le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP. Le tableau présenté ci-après synthétise la superficie totale et la superficie non aménagée ou non bâtie (mise à jour de janvier 2022) pour chaque type de zone urbaine et à urbaniser, sur l'ensemble du PLU.

Tableau 21 : Synthèse du zonage

Désignation des zones	Surface totale	Observations
Zones à vocation d'habitat (ha)		
Uaa	2,3 ha	Zone urbaine correspondant au centre ancien
Uba	17,1 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier
Ubb	7,8 ha	Zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver
Uc	27,7 ha	Zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire
AU1	0,9 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dans un premier temps
AU2	1,1 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dans un 2e temps
AU3	0,3 ha	Zone à urbaniser à vocation d'habitat dans un 3e temps
AUev	0,7 ha	Zone à urbaniser de l'éco-village
Zone à vocation d'équipement (ha)		
Ue	0,33 ha	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif
Zones à vocation d'activités (ha)		
Ul	1,4 ha	Zone urbaine à vocation ludique et touristique
Nt	8,5 ha	Zone naturelle à vocation touristique
Nx	0,3 ha	STECAL à vocation d'activité
Zones naturelles (ha)		
N	755 ha	Zone naturelle
Zones agricoles (ha)		
A	729 ha	Zone agricole

1.4 Articulation du PLU avec les supra-documents

L'évaluation environnementale doit décrire l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. La commune se trouvant dans le périmètre du SCOT Sud-Corrèze, le PLU doit être compatible avec les orientations fixées par celui-ci, dans la mesure où celui-ci est intégrateur.
Le PLU est compatible avec les orientations du SCOT, notamment dans les domaines de la démographie, du logement, de l'activité économique, de l'agriculture et de l'environnement.

1.5 Caractéristiques des zones constructibles

Chaque zone urbanisée offrant des potentiels de densification ainsi que chaque zone à urbaniser (qu'elle soit ouverte ou fermée) a fait l'objet d'une description fine et d'une évaluation des incidences sur les thématiques environnementales, synthétisées dans des fiches individuelles illustrées détaillant notamment l'état des lieux écologique, agricole et relatif aux risques naturels et nuisances. Chacune de ces fiches rappelle également le cheminement ayant conduit à la désignation de la zone décrite.

1.6 Incidences du PLU sur l'environnement

Les incidences individuelles de chaque zone ainsi que les incidences cumulées de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement indiquent l'absence d'incidences notables néfastes prévisibles. Plusieurs éléments issus indiquent en revanche des incidences positives, en comparaison avec le scénario « au fil de l'eau », qui correspondrait à poursuivre l'application du RNU et donc une moindre prise en compte des enjeux environnementaux au moment de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Incidences du projet de PLU sur la consommation d'espace

L'analyse du zonage permet de démontrer :

- Que la commune optimise au mieux l'utilisation de son territoire afin d'y mêler des zones d'activité artisanale, d'habitat et d'équipements publics au sein d'un territoire contraint par des enjeux environnementaux, agricoles, paysagers et relatifs aux nuisances. Les ouvertures à l'urbanisation nécessaires aux nouvelles activités et aux nouveaux secteurs d'habitation ont été choisis avec parcimonie et marquent la volonté de repli sur l'existant autant que possible afin de limiter l'extension urbaine autour des parties actuellement urbanisées ;
- Que le projet de révision a un impact positif sur la consommation d'espace en comparaison avec le maintien du RNU, qui ne permet pas la prise en compte des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux avec la même précision que celle offerte par le PLU ;
- Que la densité moyenne prévue (8 logements en moyenne par hectare) est nettement supérieure à celle observée au cours des 10 dernières années (3 logements par hectare), atteignant ainsi l'objectif de modération de la consommation de l'espace.

Incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000

L'analyse des incidences spécifiques de la révision du PLU sur le réseau Natura 2000 local indique l'absence d'incidences néfaste notable prévisible sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 des pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien (situé sur la commune voisine de Chasteaux).

Incidences du projet de PLU sur le patrimoine écologique et paysager

Incidences du projet sur les périmètres environnementaux reconnus (hors réseau Natura 2000) jugées comme très faibles.
Incidences du projet sur les continuités écologiques jugées comme positives.
Incidences du projet sur le patrimoine naturel jugé comme faibles. Aucun habitat naturel présentant
226 un enjeu de conservation écologique fort ne sera impacté par la mise en œuvre du PLU.
Incidences du projet sur le patrimoine historique et paysager jugées comme faibles à positives.

Incidences du projet de PLU sur les ressources naturelles

Incidences du projet sur la ressource en eau jugées comme nulles.
Incidences du projet sur la qualité des eaux jugées comme faibles.
Incidences du projet sur le sol et le sous-sol jugées comme faibles.
Incidences du projet sur les énergies non évaluées.

Incidences du projet de PLU sur les pollutions et les nuisances

Incidences du projet sur les nuisances sonores jugées comme faibles.
Incidences du projet sur la qualité de l'air jugées comme très faibles.
Incidences du projet sur l'assainissement jugées comme nulles.
Incidences du projet sur les eaux pluviales jugées comme faibles.
Incidences du projet sur la gestion des déchets jugées comme faibles.

Incidences du projet de PLU sur les risques

Incidences du projet sur le risque inondation jugées comme nulles.
Incidences du projet sur le risque de mouvement de terrain jugées comme faibles à modérées.
Incidences du projet sur le risque technologique jugées comme nulles.

1.7 Justifications de la délimitation des secteurs

Chaque secteur a été redéfini en intégrant les enjeux environnementaux, agricoles, topographiques, liés à la voirie et aux réseaux, à la rétention foncière, à la situation, au paysage afin de répondre aux objectifs fixés dans la délibération prescrivant la révision et d'être conforme à la doctrine, aux politiques et règlements s'appliquant à l'élaboration du PLU.

1.8 Séquence ERC

La séquence Eviter-Réduire-Compenser a été appliquée dès les premières phases d'étude. L'identification des enjeux environnementaux a permis l'évitement de l'urbanisation des secteurs à forts enjeux, notamment réglementaires. Un diagnostic initial fin, mis à jour en Septembre 2019 a permis la réduction des incidences néfastes de la mise en œuvre du PLU sur les éléments

environnementaux non réglementaires patrimoniaux, traduite par l'élaboration d'OAP environnementales opérationnelles. En l'absence d'incidences néfastes résiduelles, la phase de compensation n'a pas été appliquée à l'élaboration du PLU.

1.9 Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération prescrivant son élaboration (donc au plus tard en Septembre 2024). Ainsi, les critères retenus correspondent aux grandes thématiques abordées dans le diagnostic territorial. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère, et les modalités de suivi de cet indicateur sont précisées dans un tableau de bord opérationnel pouvant être géré par la commune elle-même.

1.10 Méthodologie d'étude

L'évaluation environnementale a été élaborée conformément au cadre défini par les articles R. 151-1 à 3 du Code de l'urbanisme. La méthodologie employée reprend celle décrite dans les différents guides établis en termes d'évaluation environnementale par les autorités compétentes, à savoir notamment :

- L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme : le guide, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement ;
- Promouvoir l'environnement et l'aménagement durable dans les documents d'urbanisme, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement ;
- Prise en compte du volet « eau » dans les PLU – Guide technique, préfecture d'Indre-et-Loire.

L'évaluation environnementale a débuté avec un diagnostic hydrologique et écologique réalisé par ETEN Environnement en Décembre 2016. Ce diagnostic a été complété en Janvier 2018 par le service Environnement d'UrbaDoc puis actualisé en Septembre 2019 par Thomas SIRE, du cabinet SIRE Conseil, qui a eu en charge la formalisation de cette évaluation environnementale.

CHAPITRE VIII : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

TABLEAU DE BORD

Tableau 22 : Indicateurs d'évaluation ; UrbaDoc 2017

	Aujourd'hui (Avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 6 ans
Démographie	- 350 habitants en 2013	- Le SCOT prévoit un accueil de 30 à 65 habitants supplémentaires	Est-ce le cas ?
Logements	219 logements en 2013	- Le PLH prévoit la production de 2 logements supplémentaires par an - Le projet de la commune prévoit la production de 40 nouveaux logements dont 1 changements de destination possibles à vocation d'habitat	Selon les projections du PLU dans 9 ans la commune devra compter à 48 logements supplémentaires. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
Superficie consommée	16,4 ha ont été consommés entre 1999 et 2017 pour 50 habitations Une densité moyenne de 3 logements/hectare	Densité de 6 logements à l'hectare en assainissement autonome et de 10 logements à l'hectare en assainissement collectifs	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Cela se traduit-il dans la réalité ?
Règlement écrit	RNU	Règlement écrit : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement de chaque zone est-il adapté à la commune ? Existe-t-il des règles bloquantes au développement de la commune ?
Règlement graphique	RNU	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ? Les zones envisagées dans le PLU répondent-elles à la demande ? Dans quelle proportion les zones à urbaniser et les potentiels de densifications ont-ils été urbanisés. Le règlement graphique laisse t-il encore suffisamment de possibilités ?
Autres règles		- Sur-zonage corridors écologiques - Emplacements réservés - L.123-3-1 du code de l'urbanisme	Ces règles conviennent-elles toujours au projet communal ? Ces règles n'entravent-elles pas les projets agricoles ?

1. Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU

L'article 153-27 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU fasse l'objet d'une évaluation au plus tard 9 ans après son approbation. Le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés. L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.
Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs sont détaillés ci-contre afin de faciliter l'appréciation future du document d'urbanisme.

Les objectifs du PLU sont-ils encore conformes aux attentes des élus et adaptés à la commune et à son développement ?

Une réponse totalement positive entraine la poursuite logique de l'instrument d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre comme une révision simplifiée ou une déclaration de projet afin d'adapter l'instrument aux nouvelles attentes communales. Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entrainera donc une révision générale de l'instrument PLU.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE *5*
1. Le Plan Local d'Urbanisme, un projet et des dispositions règlementaires garants de l'avenir du territoire 5
1.1 Les finalités d'un Plan Local d'Urbanisme 5
1.2 Un projet et des dispositions opposables à tous 5
2. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme 5
2.1 Le PLU, un projet local inscrit dans des dispositions d'ordre national 5
2.2 Un cadre législatif animé, un objectif constant : Projeter un urbanisme plus durable et une meilleure gestion de l'espace 5
2.3 Des objectifs législatifs repris dans le code de l'urbanisme 6
2.4 Le PLU comme préalable à toute extension urbaine en dehors des parties actuellement urbanisées 8
2.5 Mais qui reste soumis à l'avis du Préfet 8
3. La procédure 8
3.1 Le Plan Local d'Urbanisme, un projet d'urbanisme, mais aussi une procédure 8
3.2 Le PLU, un projet partagé 8
3.3 La participation des citoyens 8
3.4 Les personnes publiques associées 8
3.5 Pendant la procédure 10
4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme 10
4.1 Le rapport de présentation 10
4.2 Le P.A.D.D 10
4.3 Les O.A.P 10
4.4 Le règlement 12
4.5 Les annexes 12
5. Méthodologie de co-construction pour une approche globale mais une définition locale 12
5.1 Un groupement permettant d'assurer une meilleure cohérence globale de projet 12
5.2 Une méthodologie de co-construction ascendante et descendante 12
5.3 Des documents à plusieurs échelles 12
6. Avant Propos 13

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS **14**

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS *16*
1. L'articulation du PLU avec les autres documents 16
1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible 16
1.2 Les documents à prendre en compte 16
1.3 Les documents de référence 16
2. Inscription territoriale et administrative 18
2.1 Une situation géographique propice à l'attractivité mais limitée par une desserte parfois difficile 18
2.2 Des infrastructures autoroutières facilitant essentiellement les grands déplacements 18
2.3 Une forte dépendance du pôle de Brive-la-Gaillarde 18
2.4 Bassin de vie de Brive-la-Gaillarde et de Souillac 18
2.5 La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive 20
3. Les servitudes d'utilité publique 20
3.1 Servitude AC1 – relative à la protection des Monuments Historiques 20
3.2 Servitude AC2 – relative à la préservation des sites inscrits ou classés 20
3.3 Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels (PPRN) 20
3.4 Servitude I4 – relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine 22
3.5 Servitude T1 – relative aux voies ferrées 22
3.6 Servitude PT1 - relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques et PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles 22
3.7 PM4 – Zone de rétention des eaux 22
3.8 T5 – Servitude aéronautique de dégagement et T7 22
4. Les prescriptions 24
4.1 ZNIEFF 24
4.2 Natura 2000 24
4.3 Routes à grande circulation 24
4.4 Classement sonore des infrastructures de circulation 24

4.5 Espace naturel protégé 24
4.6 Zone de présomption de prescription archéologique 24
4.7 Site inscrit 24
4.8 Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) 24
4.9 Réserve de biosphère 24
4.10 Mouvement de terrain 24
4.1 Aléa retrait et gonflement des argiles 25
4.1 Cavités 26
5. Comprendre le diagnostic en une page 28
LA DEMOGRAPHIE *30*
1. Avertissement – Eléments de contexte 30
2. La répartition de la population corrézienne au prisme des autoroutes 20 et 89 : vers une nouvelle distribution 30
2.1 Les autoroutes comme vecteur de croissances 30
2.2 Un territoire mais des situations bien différentes entre Est et Ouest… 30
2.3 …et selon l'éloignement aux autoroutes 30
2.4 Vers une nouvelle distribution des habitants 30
3. L'apport migratoire, un nécessaire pour la vitalité des territoires corréziens 30
3.1 Un taux d'accroissement naturel inversement proportionnel à la distance aux pôles 30
3.2 L'apport migratoire, un souffle positif pour tous les territoires … 32
3.3 …qui agit comme limiteur d'un inexorable vieillissement naturel 32
4. Comprendre le phénomène d'attraction d'un site pour un développement plus durable 32
4.1 Sites et situations au centre des préoccupations des nouveaux arrivants 32
4.2 Les centres urbains moins attractifs 32
4.3 L'autoroute comme vecteur de la périur(rur)-banisation, phénomène durable ? 32
5. Le territoire de la communauté d'agglomération de Brive 34
5.1 Une croissance démographique soutenue, à l'image d'une banlieue d'agglomération attrayante… 34
5.2 …dont l'ampleur est proportionnelle aux temps d'accès vers les pôles 34
5.3 …mais qui semble dicté par la présence d'équipements. 34
5.4 L'apport migratoire pour renouveler la population… 34
5.5 …dont la provenance est majoritairement locale 34
5.6 Un vieillissement pour les communes les plus dynamiques 36
6. Quel constat pour quelles prospectives ? Un projet territorial orienté par le SCOT 36
6.1 Le constat d'un territoire dynamique 36
6.2 Une prospective démographique plutôt favorable au territoire 36
6.3 Des objectifs d'accueil de population prévus par le SCOT 36
6.4 Méthodologie 36
7. Comprendre le diagnostic en une page 40
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT *42*
1. Avant propos : Construire des habitations ou urbaniser ? 42
2. Le département corrézien, des constructions toujours plus nombreuses. Trop nombreuses ? 42
2.1 Données de cadrage 42
2.2 Le boom des années 2000 42
2.3 Plus de constructions nouvelles que d'habitants supplémentaires 42
2.4 Du fait d'un potentiel touristique important qui ne fléchit pas 44
2.5 Et d'une augmentation du nombre de logements vacants 44
2.6 Mais une situation fortement hétérogène entre Ouest et Est 44
2.7 Ainsi qu'entre centre-bourg et périphérie 44
3. La communauté d'agglomération du Bassin de Brive : des dynamiques de croissance variables 46
3.1 Un parc de logements en forte croissance 46
3.2 La proximité de Brive comme facteur principal de développement 46
3.3 Accentué par la moindre attractivité de la commune pôle 46
4. La structure du parc de logement : retrouver les bons équilibres 46
4.1 Le desserrement des ménages comme vecteur endogène de construction 46
4.2 De même que l'augmentation du nombre de logements inhabités 46
4.3 Un habitat pour tous ? 46
4.4 Retrouver les équilibres ? 48
5. Quelles logiques de productions quantitatives ? 48

5.1 Prendre en compte les objectifs d'équilibrage du SCOT pour anticiper le besoin de résidences principales 48
5.2 Conforter le potentiel touristique du territoire 48
5.3 Engager une politique volontariste de réhabilitation de l'habitat vacant ? 48
6. Quel projet de territoire ? 48
6.1 Produire un habitat pour tous ? 48
6.2 Les clés du projet habitat : 48
7. Comprendre le diagnostic en une page 54
ECONOMIE *56*
1. Avant propos 56
2. Situation générale du département 56
2.1 Un taux d'activité en croissance 56
2.2 Mais des situations économiques bien différentes entre Est et Ouest 56
2.3 Des pôles d'emploi qui se renforcent 56
2.4 Une économie plus productive à l'Ouest qu'à l'Est 56
3. Des communes résidentielles dépendantes des emplois de Brive la Gaillarde 58
4. Le secteur secondaire 58
4.1 Un secteur peu présent sur le territoire 58
4.2 Très peu de zones d'activités sur le territoire malgré la proximité d'axes majeurs de communication : quels besoins localement ? 58
4.3 Focus sur l'activité d'extraction 58
4.4 Focus sur les énergies renouvelables 58
5. Une activité touristique dynamique 58
ECONOMIE AGRICOLE *60*
1. Avant-propos 60
2. Des ensembles morpho pédologiques complexes au potentiel agronomique variable 60
3. L'évolution de l'agriculture sur la commune 62
3.1 Des surfaces globalement peu utilisées par l'agriculture 62
3.2 Des exploitations en nombre moins important 62
3.3 Mais de tailles plus importantes 62
3.4 Un élevage encore très présent, mais plus regroupé sur de grandes exploitations 62
4. Productions et outils de production 64
4.1 Des productions basées sur une grande diversité d'élevages 64
4.2 Souvent reconnues par un label de qualité 64
4.3 Mais aussi des productions végétales 64
4.4 Des exploitations aujourd'hui réparties de manière hétérogène en fonction des potentialités 64
4.5 Un espace agricole morcelé 66
4.6 Dominé par les prairies 66
4.7 Dont une partie est peu maîtrisée par les exploitants 66
4.8 Exploité par des entreprise de taille très variable 68
5. L'incidence des outils de production sur le projet 68
5.1 Des productions arboricoles avec peu d'incidences 68
5.2 Eviter les contacts entre zones d'élevage et zones d'habitat 68
5.3 Préserver les secteurs d'épandage 68
5.4 Des exploitants moins nombreux mais plus structurées 70
5.5 D'abord des entreprises agricoles 70
5.6 Une profession globalement vieillissante 70
5.7 Mais des situations bien différentes selon les communes 70
5.8 Des projets qu'il convient d'identifier 70
5.9 Dont certains très spécifiques au territoire 70
5.10 Et qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement 70
6. Les bâtiments agricoles : entre problématique de création et de requalification 70
6.1 Près de 300 bâtiments agricoles 70
6.2 Des projets agricoles en cours et à venir 72
6.3 Et un potentiel de reconversion du bâti agricole 72
7. La consommation de foncier agricole 72
7.1 52,5 ha hectares de surface agricole consommés en 17 ans 72
7.2 Mais de manière hétérogène sur le territoire 72
7.3 Identifier les risques actuels qui pèsent pour la sauvegarde de l'outil agricole 73
7.4 Afin d'acter les orientations nécessaires à la préservation 73
8. Comprendre le diagnostic en une page 74

EQUIPEMENTS ET SERVICES *76*
1. Un accès aux services satisfaisants 76
2. Des équipements localement insuffisants, notamment pour les communes les plus éloignées du pôle de Brive 76
3. Une forte dépendance aux pôles de proximité 76
3.1 Une polarité qui satisfait tous les besoins : Brive comme atout du territoire… 76
3.2 … mais aussi à des pôles secondaires présents à proximité 76
4. Les équipements qui guident l'installation 78
4.1 Environ 200 élèves scolarisés sur quatre sites : politique de proximité ou d'affinage de l'offre ? 78
4.2 Une offre médicale bien présente 78
5. L'équipement structurant, un enjeu prioritaire 78
5.1 La distribution de l'eau potable 80
5.2 L'assainissement 80
5.1 La défense incendie 80
5.2 La desserte en électricité 82
5.3 La desserte en réseau numérique 82
6. Rassembler et concentrer pour mieux gérer ? 82
7. Comprendre le diagnostic en une page 84
MOBILITES *86*
1. Des axes structurants qui permettent de désenclaver le territoire 86
1.1 Des mobilités interterritoriales facilitées par la présence de l'A20 et de l'A89 86
1.2 Un réseau ferré desservant les principaux pôles avoisinants 86
1.3 Un maillage viaire qui dessert les différentes communes du groupement et reliant le pôle de Brive 86
2. L'aéroport de Brive – Vallée de la Dordogne 86
3. Vers un changement des modes de déplacements ? 88
3.1 Des aires de covoiturage présentent le long de l'A20 88
3.2 Un pôle d'échange multimodal à Brive 88
4. Les objectifs du SCOT et du PDU ? 88
5. Un maillage interne qui permet le développement des modes doux ? 88
5.1 Deux bourgs aménagés pour les déplacements piétonniers … 88
5.2 …et quelques points de fragilités 88
5.3 Des espaces de stationnements pour les véhicules motorisés 88
6. Comprendre le diagnostic en une page 90

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **92**
AMENAGEMENT DE L'ESPACE *94*
1. Du pays au paysage 94
1.1 Le pays : entre Dordogne et Corrèze, du Causse Corrézien au plateau calcaire 94
2. Les trois paysages : contact, représentation et circulation 96
3. Paysages de contact : 96
3.1 Préserver les spécificités des vallées et vallons 96
3.2 Les coteaux : S'inscrire naturellement dans le paysage, dans la pente 96
3.3 Les plateaux : Conserver les points de vues 96
3.4 Les paysages semi-ouverts de dolines des plateaux 96
3.5 Les lignes de crête : Ménager les co-visibilités 96
4. Paysages de représentation : 96
4.1 Sites de tourisme 98
4.2 Domaines, grandes propriétés : Préserver cette richesse 98
5. Paysages de circulation : 98
6. Les paysages d'infrastructure : Entre liaison facilitée et fracture locale 98
6.1 Les lotissements 98
7. Points d'intensité patrimoniale 100
8. Petit patrimoine 100
8.1 Le petit patrimoine actif : Essentiel au maintien de l'identité 100
8.2 Le petit patrimoine inactif : 100
9. Patrimoine remarquable 100
9.1 Le patrimoine de nécessité 100
9.2 Le patrimoine de représentation 102
10. Formes urbaines & architectures 102
10.1 Définition de la typologie urbaine : 102
10.2 Le bourg étalé 102

10.3 Les pavillons isolés : de l'habitat à l'habiter, la banalisation des paysages 104
10.4 Le hameau accroché à la falaise : 106
10.5 4.5 Le hameau de fermes-blocs : 106
10.6 4.6 Le hameau diffus : 106
10.7 4.7 Le hameau en lacets dans la pente : 106
10.8 Le hameau sur promontoire : 106
11. Typologie du bâti 108
11.1 dans la pente 108
11.2 Bord de l'eau : 108
11.3 Ferme-bloc : 108
11.4 Ferme-cloître : 108
11.5 maison individuelle récente : 108
12. Morphologie des couvertures : 108
13. Matériaux de couverture 108
13.1 L'ardoise corrézienne : 108
13.2 La lauze : 110
13.3 La tuile plate en terre cuite : 110
13.4 La tuile canal : 110
13.5 Le bac acier : 110
13.6 7.6 La chaume : 110
13.7 8. Matériaux de maçonnerie 110
13.8 8.1 Le schiste : 110
13.9 8.2 Le calcaire : 110
13.10 8.3 Le grès : 110
13.11 8.4 Le crépis : 110
13.12 Pour résumer : 110
14. Comprendre le diagnostic en une page 112
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE *114*
1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile 114
1.1 Qu'est-ce qu'une masse d'eau souterraine et pourquoi la protéger ? 114
1.2 Une pression modérée sur la ressource mais qui nécessite de la vigilance 114
2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger 116
2.1 Qu'est-ce que le réseau hydrographique et pourquoi le protéger ? 116
2.2 Un réseau sujet aux impacts du projet urbain 116
3. Un territoire à enjeux 118
3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau 118
3.2 Pour la qualité du milieu aquatique 118
4. Prélèvements, rejets et ses conséquences 120
5. Conclusion et recommandations 120
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE *122*
1. Contexte écologique 122
2. Réseau Natura 2000, des espaces protégés 122
2.1 Zone Spéciale de Conservation « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien, FR7401119 ». 122
3. Arrêté préfectoral de protection de biotope, d'habitat naturel ou de site d'intérêt géologique 122
4. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une prise en compte indispensable 124
4.1 ZNIEFF 1 « Puy de Fournet, 740120005 » 124
4.2 ZNIEFF 1 « Cirque de Ladou, 740120003 » 124
4.3 ZNIEFF 1 « Causse du dolmen de la Palein, 740006138 » 124
4.4 ZNIEFF 1 « Forêt de Couzage, 740006135 » 124
4.5 ZNIEFF 1 « Vallée sèche de la Couze et côte pelée, 740120004 » 124
4.6 ZNIEFF 2 « Causse Corrézien, 740006136 » 124
5. Milieux naturels et anthropiques 126
6. Milieux aquatiques, riches et diversifiés 126
6.1 Cours d'eau 126
6.2 Plans d'eau 126
6.3 Fossés 126
7. Milieux fermés 128
7.1 Boisements 128
7.2 Ripisylves 128

8. Milieux semi-ouverts 128
8.1 Fourrés arbustifs 128
8.2 Vergers 128
9. Milieux ouverts 130
9.1 Prairies fauchées et pâturées 130
9.2 Cultures 130
9.3 Friches agricoles herbacées 130
10. Linéaires arborés : Haies 130
11. Milieux urbanisés et nature ordinaire 132
11.1 Bâti 132
11.2 Jardins et espaces verts 132
11.3 Flore exotique envahissante 132
12. Les enjeux écologiques 134
13. La trame verte et bleue 138
13.1 Présentation et composantes 138
13.2 Réservoirs de biodiversité 138
13.3 Corridors écologiques 138
14. Mise en compatibilité avec les documents de rangs supérieurs. 138
14.1 Le SRCE Limousin 138
14.2 SCoT Sud Corrèze 138
14.3 La trame verte et bleue du groupement Chartrier-Ferrière 140
15. Analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers 143
1. Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ? 143
2. Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ? 143
3. Comprendre le diagnostic en une page 144
GESTION ECONOME DE L'ESPACE *146*
1. La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU 146
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain 146
1.2 Les attendus réglementaires 146
1.3 Les objectifs et principes du SCOT Sud Corrèze 146
2. 91,32 hectares consommés depuis 1999 146
2.1 La consommation foncière à vocation d'habitat : 76,61 ha 146
2.2 La consommation foncière à vocation d'activités (hors agricole) : 9,54 ha 148
2.3 La consommation foncière à vocation d'activité agricole : 4,97 ha 148
2.4 La consommation foncière à vocation d'équipements : 0,21 ha 148
3. Les potentiels de densification au sein des enveloppes urbaines existantes 148
3.1 Les dents creuses : 16 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante 148
3.2 Les potentiels de restructuration : 16,15 hectares repérés au sein de l'enveloppe urbaine existante 148
4. Gestion qualitative de l'espace : déterminer le potentiel de densification net 148
4.1 Les servitudes et contraintes 148
4.2 16,29 hectares de potentiels de densification concernés par des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers 150
4.3 17,22 hectares de potentiels de densification ajusté 150
4.4 La rétention foncière 150
4.5 Scénarii de prélèvement 150
5. Comprendre le diagnostic en une page 152
CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS 154
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES *158*
1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré 158
2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré 158
3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable 158
4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet 158
CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES *160*
1. Les zones urbaines 160
1.1 La zone Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre 160
1.2 La zone Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier 164
1.3 La zone Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver 164
1.4 La zone Uc 164
1.5 La zone Ue : zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif 166
1.6 La zone Ul: zone urbaine à vocation ludique et touristique 166
2. Les zones à urbaniser 168

2.1 Les zones AU1, AU2 et AU3 : zones à urbaniser à vocation d'habitat 168
2.2 La zone AUev : zone à urbaniser de l'éco-village 168
3. Les zones agricoles 170
4. Les zones naturelles 170
4.1 La zone Nt : zone naturelle à vocation touristique 171
4.1 La zone Nx : STECAL à vocation d'activité 171
AUTRES PRESCRIPTIONS *176*
1. Les emplacements réservés 176
2. Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation 176
3. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination 176
4. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue 176
5. Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 176
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES *179*

CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE 181
EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES *183*
1. Les potentiels de densification au sein des zones urbanisées 183
2. Les zones à urbaniser 183
3. Les zones agricoles 183
4. Les zones naturelles 183
5. Compatibilité du projet avec le PADD et les documents de rang supérieur 184
6. Prise en compte de la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols dans le projet de PLU 184

CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE 186
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE *188*
1. Compatibilité avec les objectifs du PADD 188
2. Les superficies consommées 188

CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 190
1. Introduction 191
2. Rappel des caractéristiques du projet 191
2.1 En matière de développement économique et équipements 192
2.2 En matière de développement démographique 192
2.3 En matière de prise en compte de l'environnement 192
3. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte 193
3.1 Présentation du SCOT 193
3.2 Articulation du PLU avec les orientations du SCOT 193
4. Caractéristiques des zones constructibles, évaluation des incidences, motifs de la délimitation des secteurs et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser le cas échéant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnemet 194
4.1 Fiche 1 : Secteur « Chartrier » 195
4.2 Fiche 2 : Secteur « La Borie – La Borderie » 198
4.3 Fiche 3 : Secteur « La Magaudie » 201
4.4 Fiche 4 : Secteur « Le Battut » 204
4.5 Fiche 5 : Secteur « Les Chauprades » 207
4.6 Fiche 6 : Secteur « Les Ages » 211
5. Sources utilisées 214
6. Compléments diagnostics 214
7. Incidences négatives cumulées 215
7.1 Incidences cumulées sur l'agriculture 215
7.2 Incidences cumulées sur les milieux naturels 216
7.3 Incidences cumulées sur le réseau Natura 2000 216
7.4 Incidences cumulées sur la gestion des eaux 216
8. Incidences positives 217
8.1 Prise en compte accrue des enjeux environnementaux 218
8.2 Traduction réglementaire forte et protection des éléments patrimoniaux 218
8.3 Programmation 220
8.4 Un point sur la volonté de densification portée par le Conseil Municipal 220
8.5 Un point concernant la patrimonialité des boisements 220
9. Analyse des résultats de l'application du PLU 221
9.1 Critères, indicateurs et modalités de suivi 221

CHAPITRE VII : RESUME NON TECHNIQUE **223**
1. Résumé non technique et méthodologie 224
1.1 Contexte 224
1.2 Carte d'identité de la commune de Chartrier-Ferrière 224
1.3 Synthèse du projet de PLU 225
1.4 Articulation du PLU avec les supra-documents 225
1.5 Caractéristiques des zones constructibles 225
1.6 Incidences du PLU sur l'environnement 225
Incidences du projet de PLU sur la consommation d'espace 226
1.7 Justifications de la délimitation des secteurs 226
1.8 Séquence ERC 226
1.9 Critères, indicateurs et modalités de suivi 227
1.10 Méthodologie d'étude 227
CHAPITRE VIII : INDICATEUR D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU **228**
1. Indicateurs d'évaluation des résultats de l'application du PLU 230

LEXIQUE

[1] **Art. L152-1 CU** : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

[2] **Conformité** : La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale.

[3] **SCOT** : Le schéma de cohérence territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

[4] **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** : La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.
Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures
240 d'urbanisme, dont les PLU et cartes communales

[5] **Art**. **L424-1 CU :** L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.
Il peut également être sursis à statuer : (…)
3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. (…)
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. (…)

[6] **Porter A Connaissance (P.A.C) :** Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

[7] **BD Ortho** : La BD ORTHO est l'image géographique du territoire national, la France vue du ciel. Elle est éditée par l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière.

[8] **Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels.
Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scenarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

[9] **Cardo et decumanus** : Le Cardo Maximus est la voie d'axe nord-sud la plus importante d'une ville romaine. Dans la centuriation romaine, le cardo maximus était l'axe nord-sud qui structurait la cité dès sa création. Ensuite, le cardo était une des voies principales au cœur de la vie économique et sociale de la ville. À la croisée du cardo et du decumanus (axe Est-Ouest) d'une cité, on trouvait généralement le forum.

[10] **Solde migratoire** : En démographie, le solde migratoire est la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants d'un territoire donné. Autrement dit le solde migratoire est égal à la différence entre immigration et émigration. Le solde migratoire peut donc être positif ou négatif. Ajouté à l'accroissement naturel ou *solde naturel*, il permet de calculer la variation totale d'une population. Une région au solde migratoire positif est dite attractive. À l'opposé, une région au solde migratoire négatif est dite répulsive. La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels
Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scenarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

[11] **Solde naturel** : En démographie, le solde naturel ou accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur un territoire par an. Le solde naturel peut donc être positif ou négatif. Ajouté au solde migratoire, il permet de calculer la variation totale d'une population.

[12] **Indice de jeunesse** : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

[13] **Site et situation** : Le site s'oppose à la notion de situation. Celle du site est à échelle locale, elle concerne le cadre physique du lieu où est née la ville : géologie, relief, climat, hydrologie. La situation concerne la position de la ville vis-à-vis des éléments physiques ou économiques, et particulièrement des moyens de communication. Pour exemple, la situation fait de Toulouse la ville de l'aéronautique, le site celui de la ville rose de la vallée de la Garonne.

[14] **Périurbain ou rurbain** : Phénomène de peuplement des villages en périphérie d'une grande ville par les personnes qui y travaillent. Relatif à une zone anciennement rurale devenue une banlieue suite au développement urbain. La périurbanisation, phénomène lié à celui de rurbanisation (néologisme apparu en France en 1976, mot-valise créé à partir de rural et d'urbain), désigne le processus de « retour » ou « fuite » des citadins vers les campagnes ou pour faire plus simplement le déplacement durable de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans les zones rurales.

[15] **Modes d'habiter** : L'expression « mode d'habiter » a été défini dans un colloque par Serge Schmitz » de l'université de Liège. Cette notion s'est inscrite dans la recherche géographique au cours des dernières décennies sans néanmoins sembler nécessiter une définition. Quand Nicole Mathieu signale que la notion de « mode d'habiter » se trouve à mi-chemin entre la notion géographique de « genre de vie » et celle sociologique de « mode de vie », Mathis Stock insiste sur la pratique des lieux, et d'autres, dont Lévy et Lussault, renvoient à la spatialité des acteurs individuels. Néanmoins, au-delà des relations à l'environnement, le mode d'habiter est surtout une relation entre les lieux et à la communauté locale ?

[16] **Décohabitation** : La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple suite à une rupture conjugale ou à une mutation professionnelle. Par extension, le terme désigne également le phénomène sociodémographique plus global du fait duquel les familles tendent à se scinder plus facilement et à voir leurs membres autrefois cohabitants vivre de plus en plus souvent séparément. Attribuée à l'individualisme croissant des sociétés occidentales, la décohabitation ainsi définie est l'une des causes souvent avancées pour expliquer une éventuelle crise du logement dans une région donnée.

[17] **Logements vacants** : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

[18] **Habitation à Loyer Modéré** : Une habitation à loyer modéré, plus connue sous son sigle HLM, est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct (subvention) ou indirect (privilèges variés : crédits, exonérations fiscales, etc.).

[19] **Article 55 de la loi SRU** : La mixité sociale et un objectif de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Elle oblige à l'atteinte d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette obligation s'applique au niveau intercommunal lorsqu'un programme local de l'habitat a été approuvé.

[20] **Taux de concentration de l'emploi :** L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside. Un pôle attractif génère un nombre supérieur à celui de ses actifs.

[21] **Migration pendulaire :** La migration pendulaire, ou alternante, est un phénomène caractéristique des métropoles et de leurs zones péri-urbaines dû à l'étalement urbain et de la division spatiale des activités, notamment par le zonage. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement. On parle aussi de mobilité pendulaire ou de déplacement pendulaire.

[22] **Morphopédologique :** La morphopédologie correspond à une approche à la fois géomorphologique et pédologique de l'étude du milieu, visant à montrer les interrelations entre les processus de formation du relief (morphogenèse) et les processus de formation des sols (pédogenèse).

[23] **Déclaration PAC :** Déclaration qui permet de faire un état des surfaces de cultures objet de demandes annuelles d'aides au titre de la Politique agricole commune.

[24] **Gamme de services** : Il s'agit d'un référentiel de l'INSEE, classant les équipements de manière à fournir le niveau d'équipements et de services d'un territoire donné à la population. Il comprend toute catégorie d'équipements : commerces, services marchands ou non marchande, santé, action sociale, transports, enseignement, sports et loisirs, tourisme, culture. Les équipements sont répartis en trois gammes : la gamme de proximité, la gamme intermédiaire et la gamme supérieure.

[25] **Relief karstique :** type particulier de relief dû, en pays calcaire, aux effets de dissolution des roches par les eaux de pluies chargées de gaz carbonique ; le karst se manifeste en surface par une sculpture particulière du relief (rigoles, dépressions, gouffres …) et sous-terre, par des cavités creusées par l'action des rivières souterraines.
Le karst doit son nom à une région côtière du Nord-Ouest de la Yougoslavie où ce phénomène est courant ; en France, il est plus particulièrement observé dans les Causses. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[26] **Géomorphologie :** Du grec gê, terre, morphê, forme et logos, science. branche de la géographie physique ayant pour objet la description et l'explication des formes de relief du globe terrestre. Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[27] **Corniche** : Élément topographique en surplomb par rapport un plan, une vallée.
De l'italien cornice, désigne, dans l'architecture classique, la partie supérieure de l'entablement, formée d'un ensemble de moulures en saillie, elle a, outre sa fonction décorative, un rôle de protection contre les eaux de pluie des parties sous-jacentes. On a par extension appliqué ce nom à tout ornement en saillie (pièce en bois mouluré) et, par analogie, à une route qui suit les contours extérieurs d'un escarpement.
(Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[28] **Plateau** : Désigne en géomorphologie une surface de terrain assez plane, d'une certaine altitude et délimitée par des vallées encaissées. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[29] **Dolines :** du slave dole, creux ; désigne en géomorphologie une dépression fermée plus ou moins circulaire typique des plateaux calcaires. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)
Une doline est une forme caractéristique d'érosion des calcaires en contexte karstique. La dissolution des calcaires de surface conduit à la formation de dépressions circulaires mesurant de quelques mètres à plusieurs centaines de mètres de diamètre. Leur fond est souvent occupé par des argiles de décalcification ou terra rossa (terre rouge), fertiles et plus ou moins imperméables. La rétention locale d'eau qu'elle permet les rend propices au développement d'un microclimat spécifique et d'une riche végétation, qui contraste avec le plateau calcaire environnant, leur conférant une fonction d'habitats et éventuellement de refuge naturel pour de nombreuses espèces.

[30] **Chemin creux :** chemin entouré de talus planté, commun en région bocagère. Par effet d'usure, le passage répétitif des attelages creuse le chemin lisser la topographie, éviter les efforts inutiles aux animaux de traits. les talus plantés remplissent deux fonctions : ressource en bois de chauffage et continuité écologique.

[31] **Belvédère :** Espace ouvert en position dominante sur son contexte proche ou lointain et permettant de profiter d'une vue dégagée sur celui-ci.
Dérivé de l'italien bello-verde, belle vue. A l'origine pièce à larges fenêtres placée sur un terrasse d'où l'on pouvait profiter d'une belle vue ; par extension, désigne une construction placée dans une situation élevée de laquelle on peut jouir d'un large panorama. Ce terme s'applique également à tout lieu ou plate-forme d'où l'on peut apprécier une vue agréable.
(Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[32] **Vallée ou vallon** : Dépression allongée et plus ou moins évasée comprise entre deux montagnes; creusée par un cours d'eau elle a la forme d'un V ; façonnée par un glacier, celle d'un U. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[33] **Ripisylve :** Du latin ripa, rive et silva, forêt. Type de formation végétale qui croît au bord des cours d'eau. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[34] **Bocage :** Continuité de biodiversité transmise par des éléments de haies au droit des séparations de parcelles. Mot d'origine normande désignant : un paysage rural composé de champs cloisonnés limités par des haies ou des talus boisés. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[35] **Coteau :** Milieu de transition entre vallée et promontoire, marqué par une forte pente, le coteau sera réservé au pâturage ou recouvert de boisement du fait de son relief.

[36] **Terrasse :** Désigne, sur le versant d'une vallée, un replat correspondant à l'ancien lit d'un cours d'eau. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[37] **Soutènement :** mur de ; Mur destiné à soutenir les pressions exercées par les poussées de la terre. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

Élément de gros œuvre permettant, contrairement à la technique du terrassement de contenir une quantité de terre de hauteur importante sur une surface réduite.

[38] **Paradis - paradeisos :** mot grec signifiant “jardin” ; il a donné en français le mot paradis. jardin clos (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[39] **Ligne de crête** (ou ligne de partage des eaux ou frontière de bassins versants) :
zone de séparation entre deux versants opposés.

[40] **Lotissements :** Division en lots d’un bien foncier, en vue de l’implantation de locaux d’habitation, d’industrie, ou de commerce ; par extension, l’ensemble des constructions élevées sur ces parcelles est aussi appelé “lotissement”.
(Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[41] **Futaie :** de fût. Dans un sens général, groupe d’arbres de grandes dimensions. En sylviculture, ce terme s’applique à un peuplement forestier issu de semis naturels. S’oppose au taillis. Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[42] **Serves :** Mares artificielles construites à proximité d’une source pour recueillir son trop-plein et conserver l’eau pour des besoins ultérieurs.

[43] **Epierrage :** Action d’enlever les pierres d’un champ. (Dictionnaire Larousse)

[44] **Talutage :** Mise en place de pierre en talus. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[45] **Empierrements :** Parement de mur ou de paroi pentue composé de pierres grossement taillées ayant pour but de contenir la poussée de la terre. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[46] **Mitoyen :** Partage d’une limite séparative entre deux constructions. Ce partage juridique induit dans la pratique une mutualisation des éléments construits se trouvant en limite séparative. Très répandue dans les centres anciens et ville XIXe où certaines constructions en arrivaient même à partager des murs porteurs, la mitoyenneté s’est raréfiée très récemment pour une mise à distance des constructions voisines.

[47] **Mitage :** Terme d’urbanisme désignant la multiplication anarchique des constructions, dont la conséquence est une déstructuration du milieu rural ou urbain concerné. (Dicovert - Dictionnaire des jardins et paysages, Philippe Thebaud, Anne Camus)

[48] **Modénature :** proportions et disposition de l’ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d’architecture [...] L’étude des modénatures permet de différencier les styles et de dater la construction des monuments. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[49] **Lucarne :** Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l’air aux locaux sous combles. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[50] **Chien-assis :** Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d’un chien qui serait assis sur le toit. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[51] **réemploi** : Utilisation dans une construction de matériau de récupération, dits ‘matériaux de réemploi’ (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[52] **Appareillage :** en maçonnerie, manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie. Il peut être mixte ou dit “à mosaïque brouillée” quand il propose une assemblage irrégulier de pierres non taillée et peut être réglé, sur des monuments importants notamment, assemblant des pierres de tailles de manière régulière. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[53] **Pierre sèche :** qualifie une maçonnerie de pierres plus ou moins appareillées, sans liaison par un mortier. Elle ne s'utilise guère que des murets et petits ouvrages rustiques de faible hauteur. (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature)

[54] **Mortier :** Mélange composé d'un liant (ciment ou chaux), de granulats fins, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, fillers, granulats de diverses matières). (DICOBAT 2012, Jean de Vigan, éditions arcature) La proportion de liant et de granulats ainsi que la nature des granulats ajoutés influent sur la couleur et la texture du mortier.

[55] **Amphihalin :** Espèce migratrice dont le cycle de vie alterne entre le milieu marin et l'eau douce

[56] **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :** Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).
Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière….).

[57] **Réservoirs de biodiversité :** espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

[58] **L.151-13 :** Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

RAPPORT DE PRESENTATION
ANNEXES

Pièce 1.2

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
Stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Adèle ROCHE
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

2

SOMMAIRE

PREAMBULE	**5**
SERVITUDES	**6**
PRESCRIPTIONS	**7**
LA DEMOGRAPHIE	**8**
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	**9**
ECONOMIE	**10**
ECONOMIE AGRICOLE	**11**
EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX	**14**
MOBILITES	**18**
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	**19**
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	**20**
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE	**21**
GESTION ECONOME DE L'ESPACE	**23**
BILANS CROISES	**30**
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	**33**

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Les acteurs du PLU ; UrbaDoc ; 2017

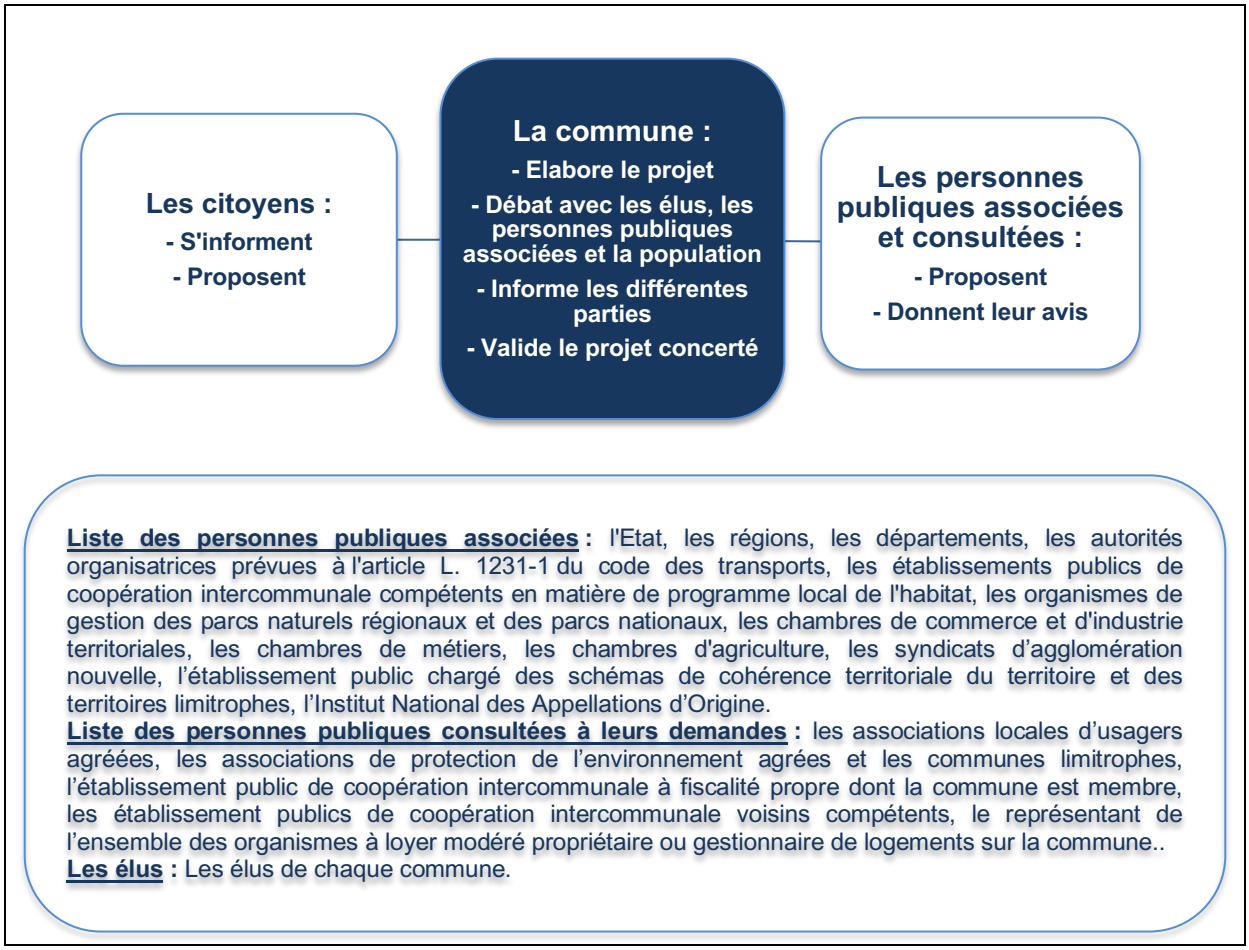
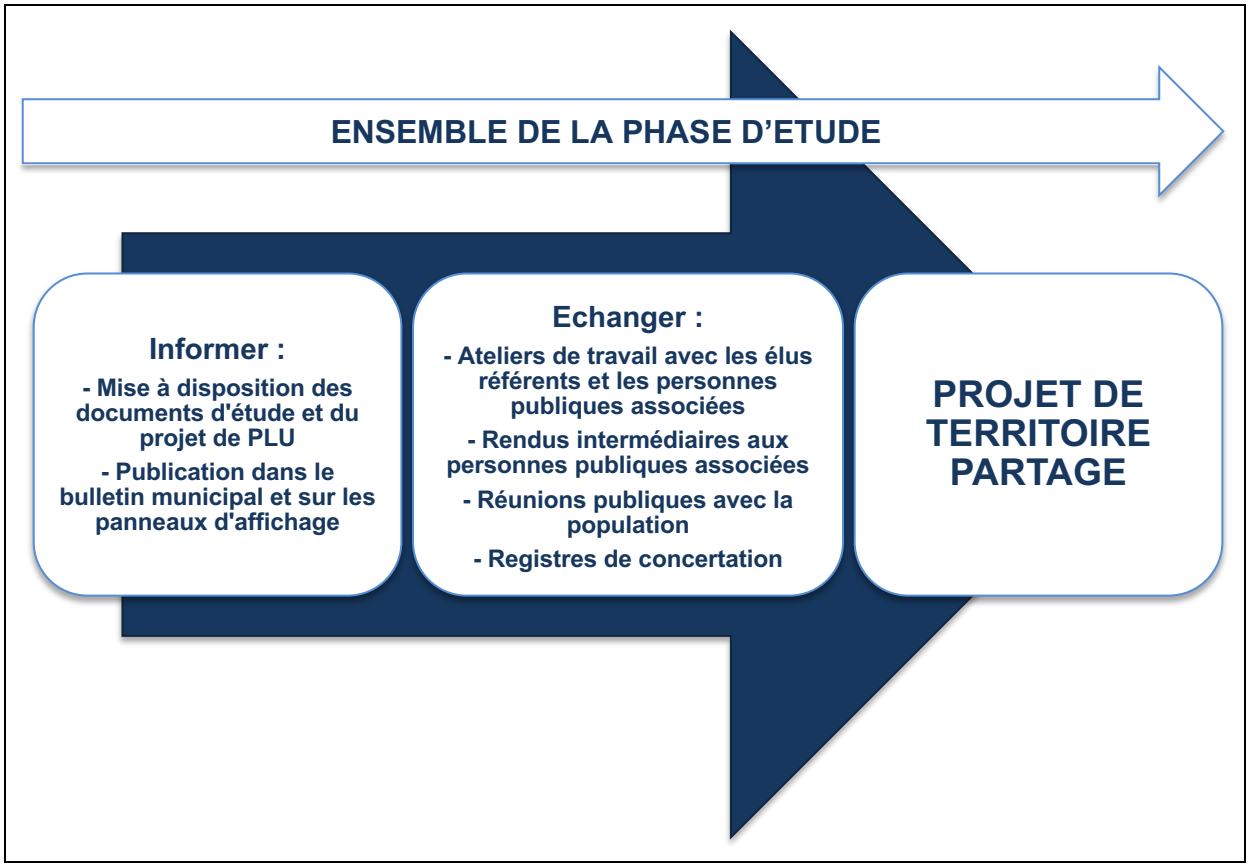


Figure 2 : Schéma de la concertation ; UrbaDoc ; 2017



PREAMBULE

1. Les objectifs retenus pour l'élaboration du PLU de Chartrier-Ferrière

Par délibération en date du 26 février 2015, le Conseil Municipal de Chartrier-Ferrière prescrit l'élaboration d'un PLU. Cette délibération est complétée par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2015.
L'élaboration du PLU a pour objectif :

- de développer le territoire en facilitant l'implantation de nouvelles constructions pour accueillir de nouveaux habitants, tout en préservant l'existant (voir en le rénovant) et en l'intégrant au sein de l'agriculture très présente sur la commune
- de favoriser le développement d'activité agricole, de tourisme, l'installation d'activité artisanale et de PME
- de créer une réserve foncière ; coordination des objectifs et zonage en cohérence avec les communes limitrophes
- de développer le territoire communal en lien avec l'existant, en préservant le patrimoine et les paysages

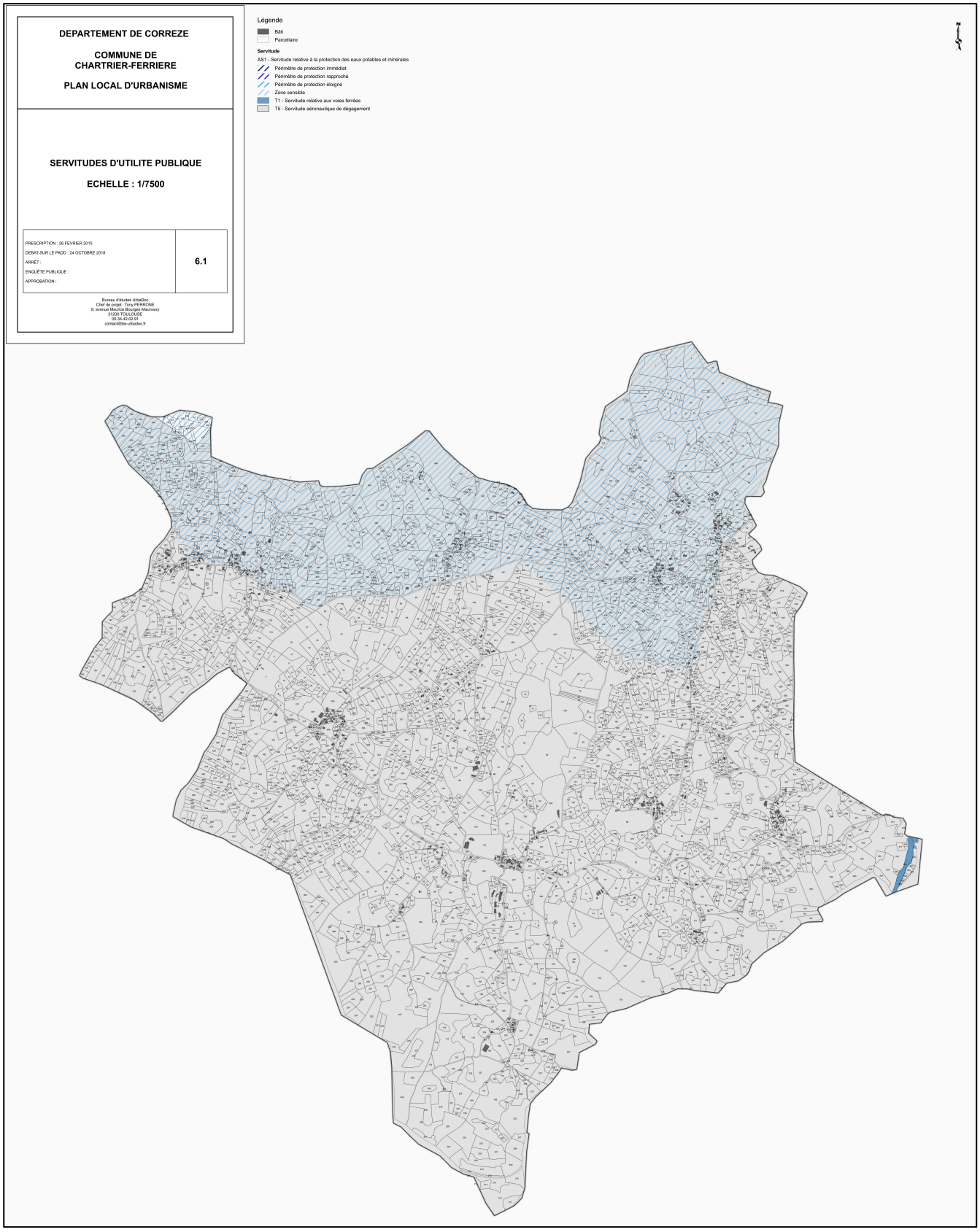
2. Concertation

Le Conseil Municipal de Chartrier-Ferrière décide d'organiser la concertation selon les modalités suivantes :

- mise à disposition des documents d'étude et d'élaboration du dossier d'arrêt du projet du PLU
- réunions et débats publics
- publication dans le bulletin municipal et sur les panneaux d'affichage

SERVITUDES

Carte 1 : Carte des servitudes ; annexe 6.1 d PLU

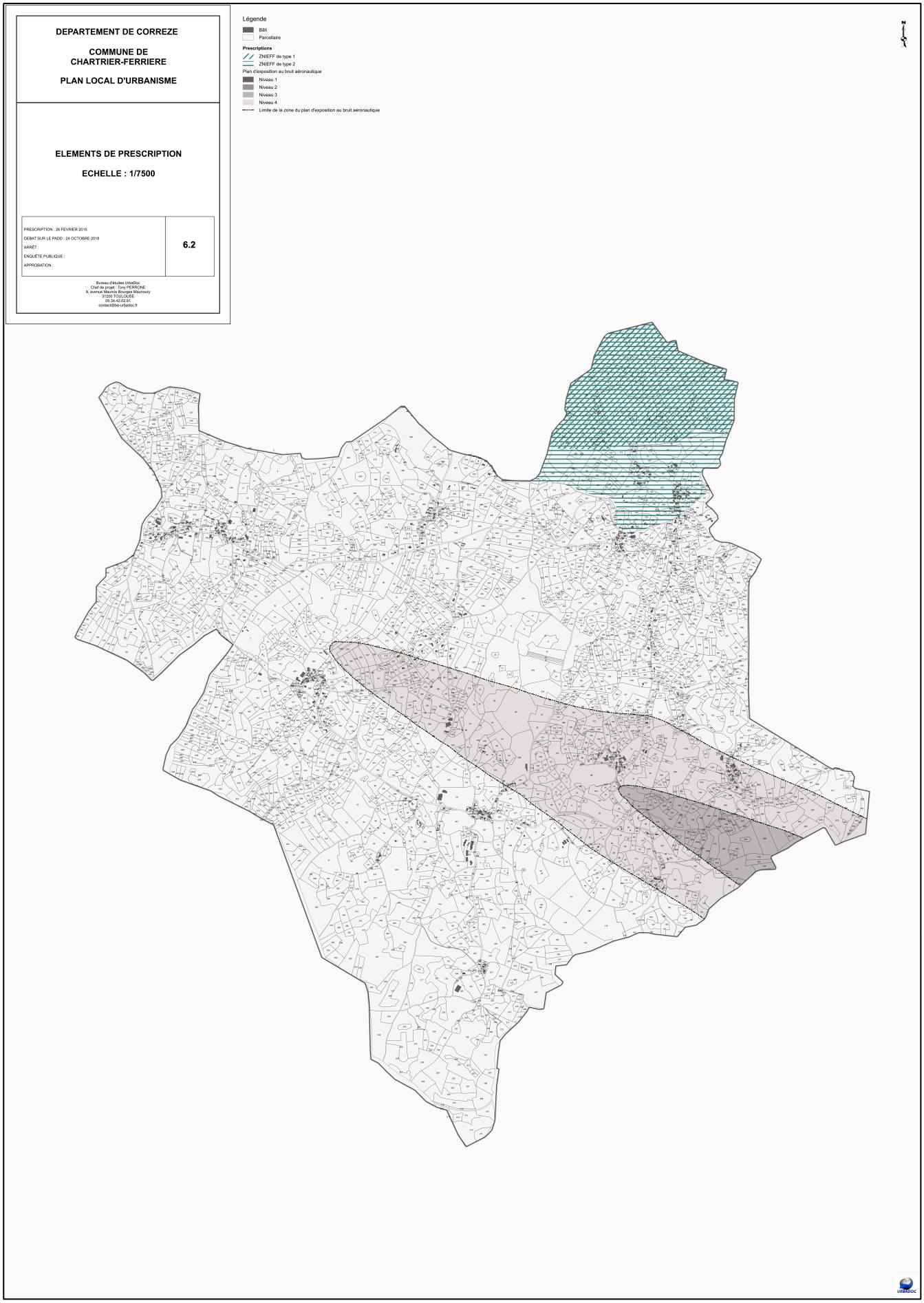


6

Le territoire communal est également concerné par la servitude T7.

PRESCRIPTIONS

Carte 2 : Carte des prescriptions ; annexe 6.2 du PLU



LA DEMOGRAPHIE

Illustration 1 : Évolution de la population ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

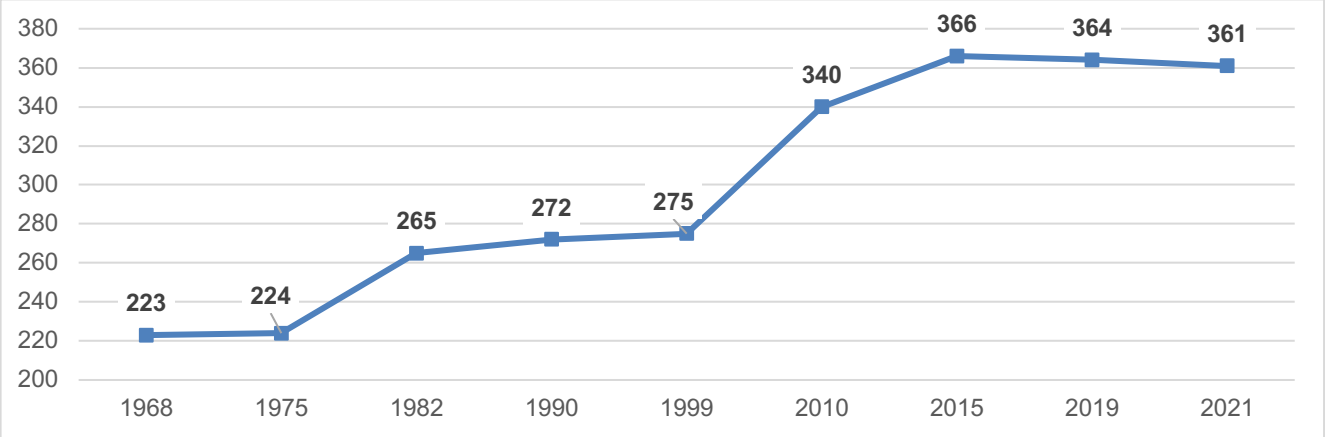


Illustration 2 : Population par grandes tranches d'âges ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

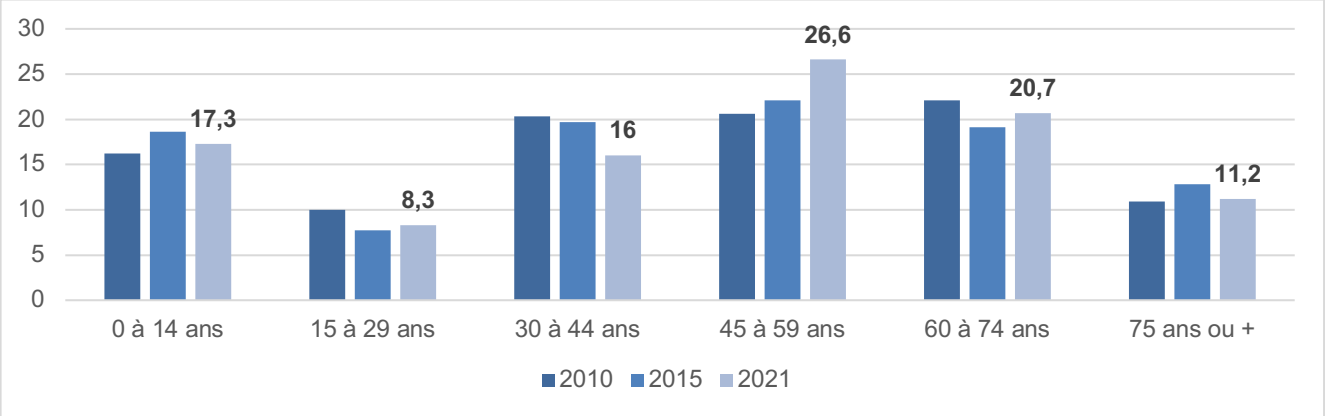
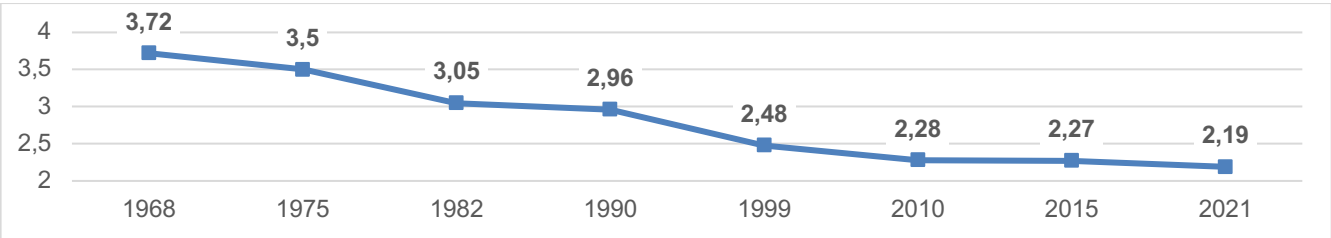


Illustration 3 : Indicateurs démographiques ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

Indicateurs démographiques	**2015 à 2021**
Variation annuelle moyenne de la population en %	–0,2
due au solde naturel en %	*–0,7*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*0,5*
Taux de natalité (‰)	6
Taux de mortalité (‰)	12,8

Illustration 4 : Évolution de la taille des ménages ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024



La population connait une légère baisse entre 2015 et 2021.
L'indice de jeunesse est de 0,68 en 2021.
La baisse de la population s'explique par un solde naturel (-0,7) supérieur au solde migratoire (-0,5). Toutefois, il faut souligner un solde migratoire positif et un taux de natalité positif, ce qui est bénéfique pour le territoire communal.
Tout comme à l'échelle nationale, la taille e ménages diminue depuis 1968, pour atteindre 2,19 en 2021.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

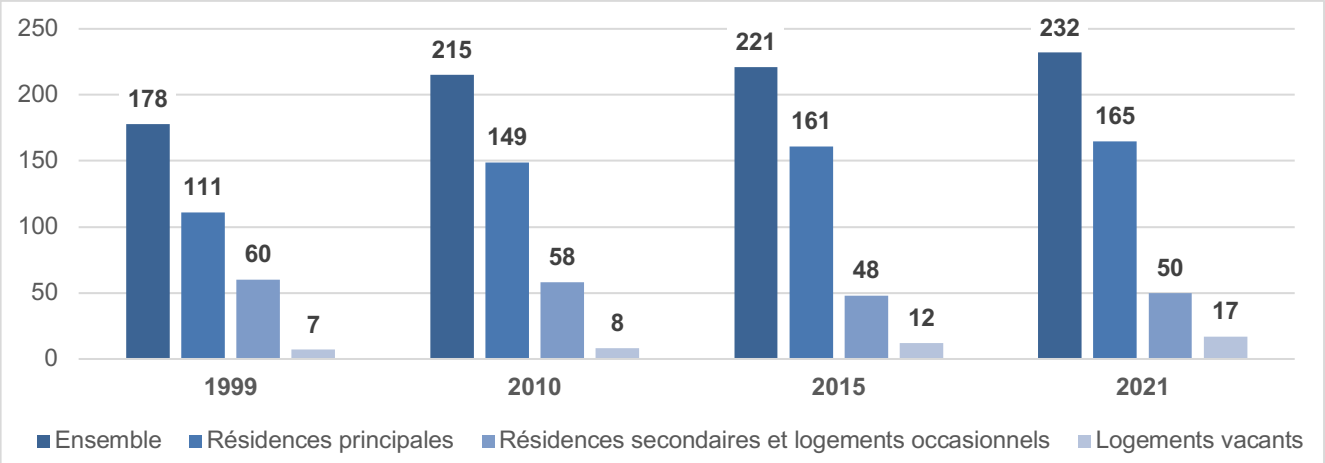


Illustration 5 : Évolution du nombre de logements par catégories ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

Depuis 1999, le parc de logement augmente de façon constante. Les résidences principales augmentent également, tandis que la fluctuation des résidences secondaires et les logements vacants apparaît corrélé.

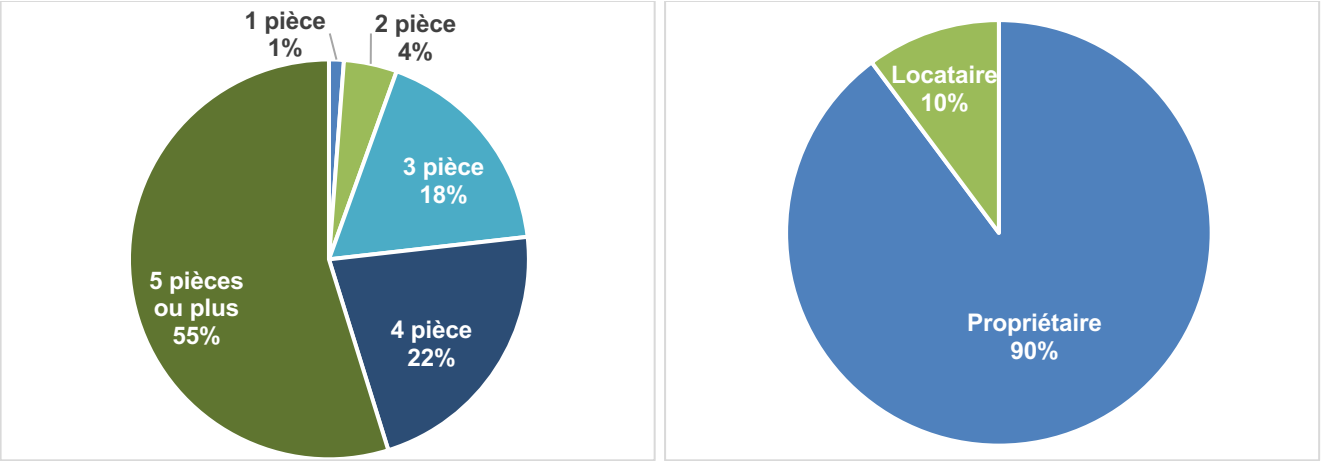


Illustration 6 : Résidence principale selon le nombre de pièces et selon le statut d'occupation ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

En 2021, le parc de logements est essentiellement composé de maisons à 93,1%. On recense également une majorité de propriétaires de l'ordre de 90%.
Le nombre de pièces par résidences principales traduit les précédentes données. Le parc de logements est essentiellement composé de logements de grandes tailles. Les résidences principales de plus de 4 pièces, représentent 77% du parc de logement. La commune compte deux logements de type T1 ; 7 logements de type T2 et 29 logements de type T3.

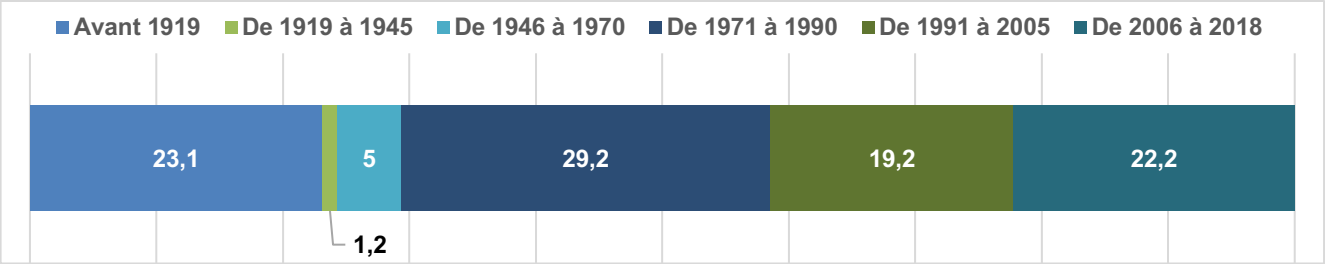


Illustration 7 : Résidence principale selon la période d'achèvement ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

Les caractéristiques du parc de la commune témoignent de son caractère rural. D'abord, une partie du parc est ancienne avec 24% des résidences principales construites avant 1946.
L'authenticité du bâti est un atout potentiel pour attirer des populations en quête d'un habitat et d'un cadre de vie rustiques. Cependant, pour que l'ancienneté de l'habitat soit une véritable force, la rénovation doit être à l'œuvre afin de correspondre aux normes et aux modes de vie actuels (isolation, mode de chauffage...).
Le parc construit après 2006, témoigne en partie de la dynamique de construction qui est à l'œuvre sur le territoire communal et donc de l'attractivité de la commune.

ECONOMIE

Indicateur sur l'emploi	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	29	40
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	158	153
Indicateur de concentration d'emploi	18,4	26,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,7	55,6

Illustration 8 : Emploi et activité ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

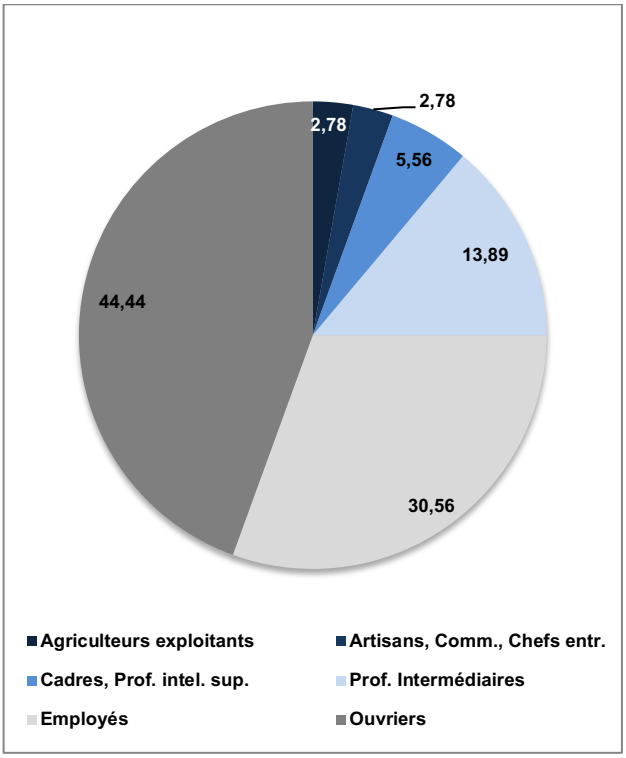
Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois a augmenté, tandis que le nombre d'actifs a légèrement baissé.
La population active de 15 à 64 ans représente 58% de la population totale en 2021. Sur le territoire, en 2021, on comptabilise 153 actifs ayant un emploi et 13 chômeurs. Le taux de chômage s'élève à 8% en 2021. La catégorie des 15 à 24 ans est la plus touchée.

Zone du lieu de travail	2015	2021
Ensemble	**158**	**153**
Travaillent dans la commune de résidence	24	31
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	134	122

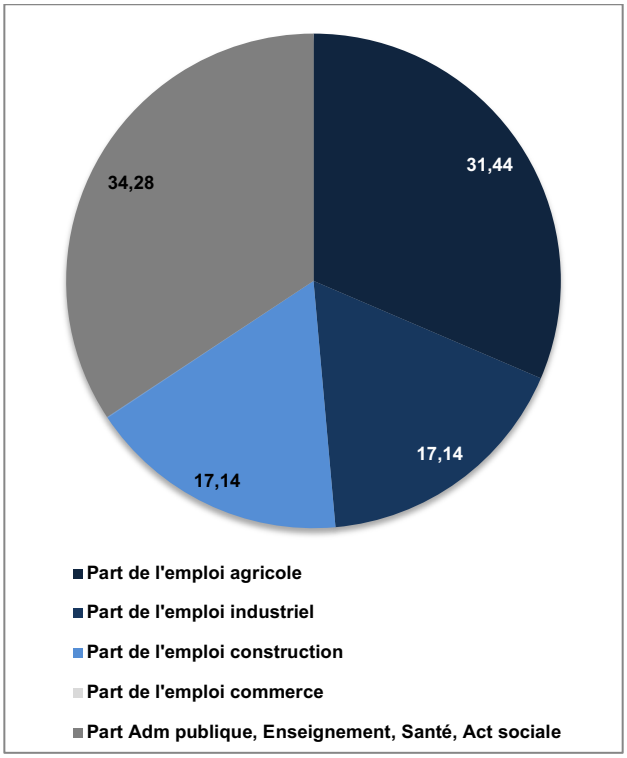
Illustration 9 : Lieu de travail des actifs e 15an ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone ; INSEE ; UrbaDoc Badiane ; 2024

Parmi les 153 actifs ayant un emploi en 2021, seuls 31 actifs travaillent sur le territoire communal. Le moyen de transport le plus utilisé sur la commune est la voiture.

Graphique 1 : Répartition des actifs par CSP en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



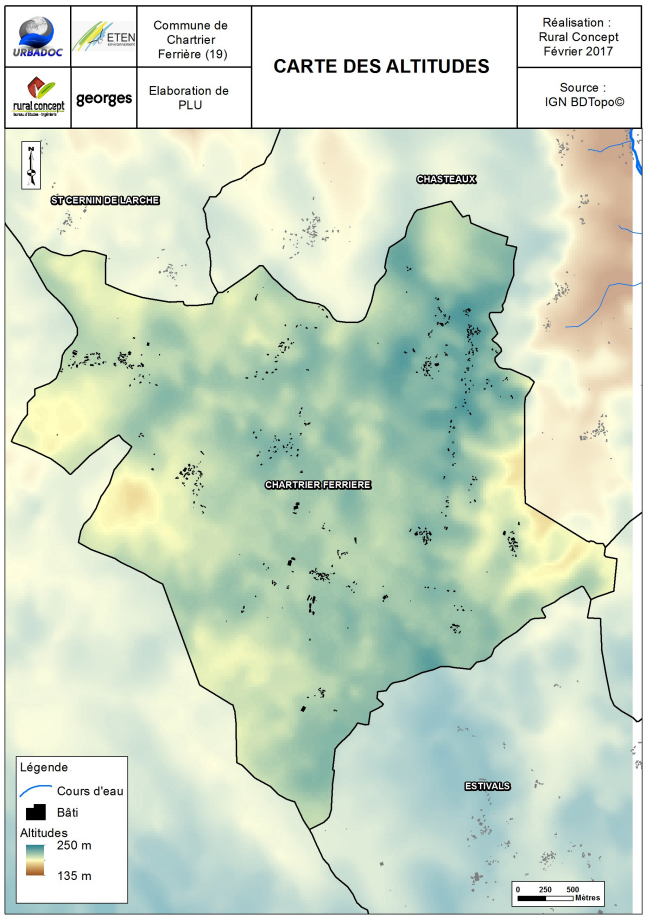
Graphique 2 : Structure de l'emploi par secteur d'activité en 2013 ; UrbaDoc ; 2017



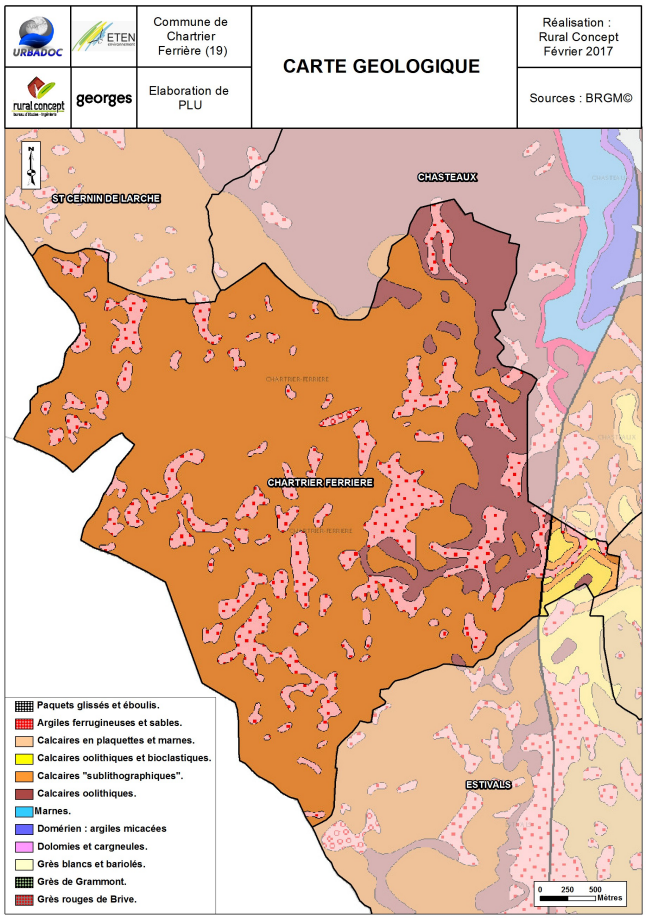
Les CSP les plus représentées parmi les actifs sont les ouvriers à hauteur de 44% et les employés à hauteur de 31%.
Concernant la structure de l'emploi, c'est le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale qui se démarque représentant 34% des emplois, s'en suit le secteur agricole représentant 31% des emplois. Les secteurs tertiaire et primaire sont donc prépondérants.

ECONOMIE AGRICOLE

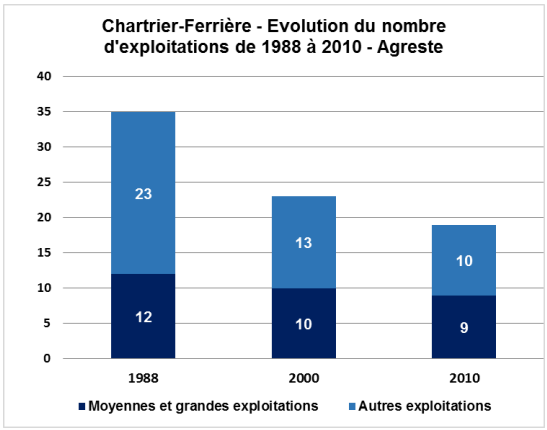
Carte 3 : Carte des altitudes ; Rural Concept Janv. 2017

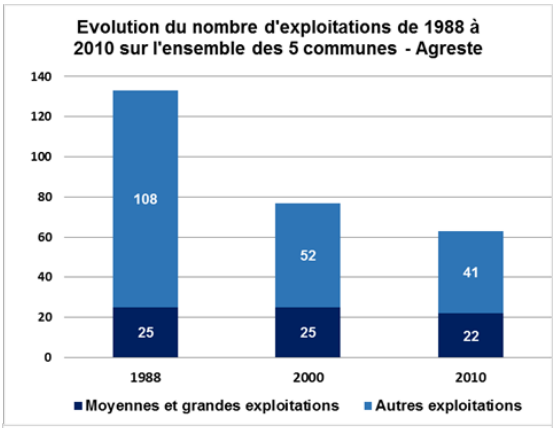


Carte 4 : Carte géologique ; Rural Concept Janv. 2017

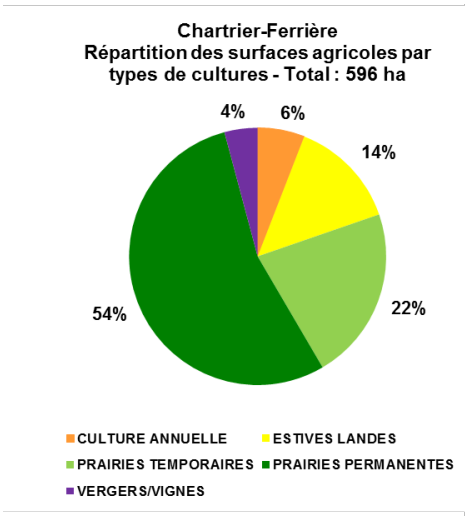


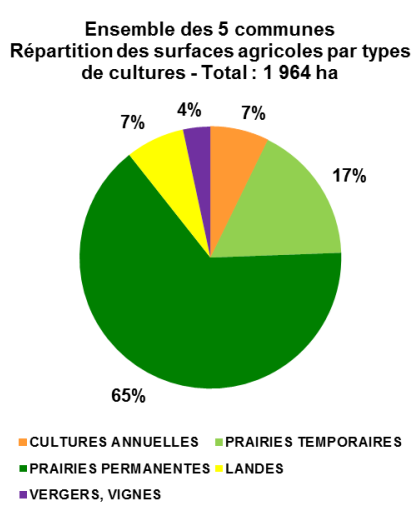
Graphique 3 : Evolution du nombre d'exploitations de 1988 à 2010



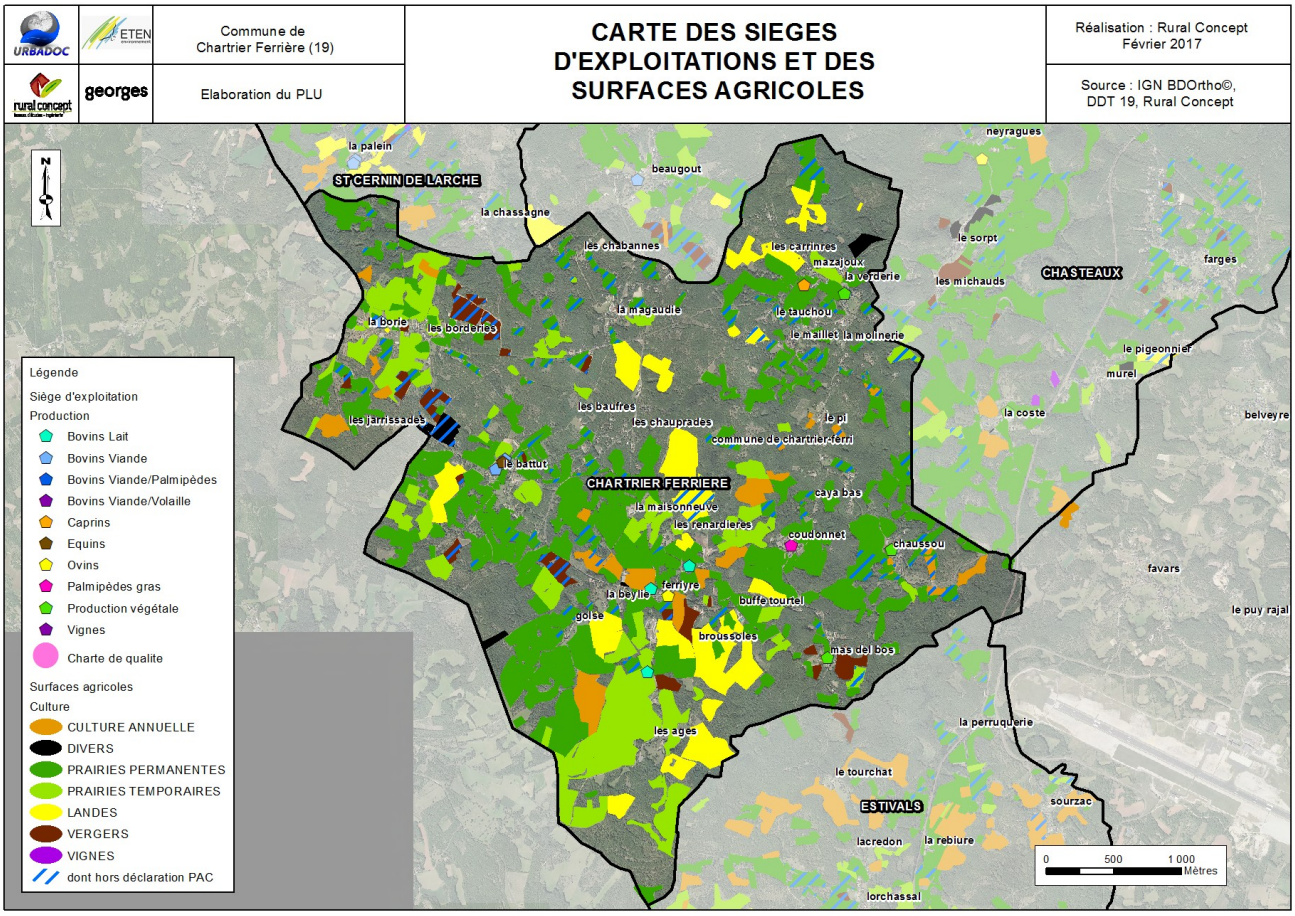


Graphique 4 : Répartition des surfaces agricoles par type de cultures ; Rural Concept Janv. 2017

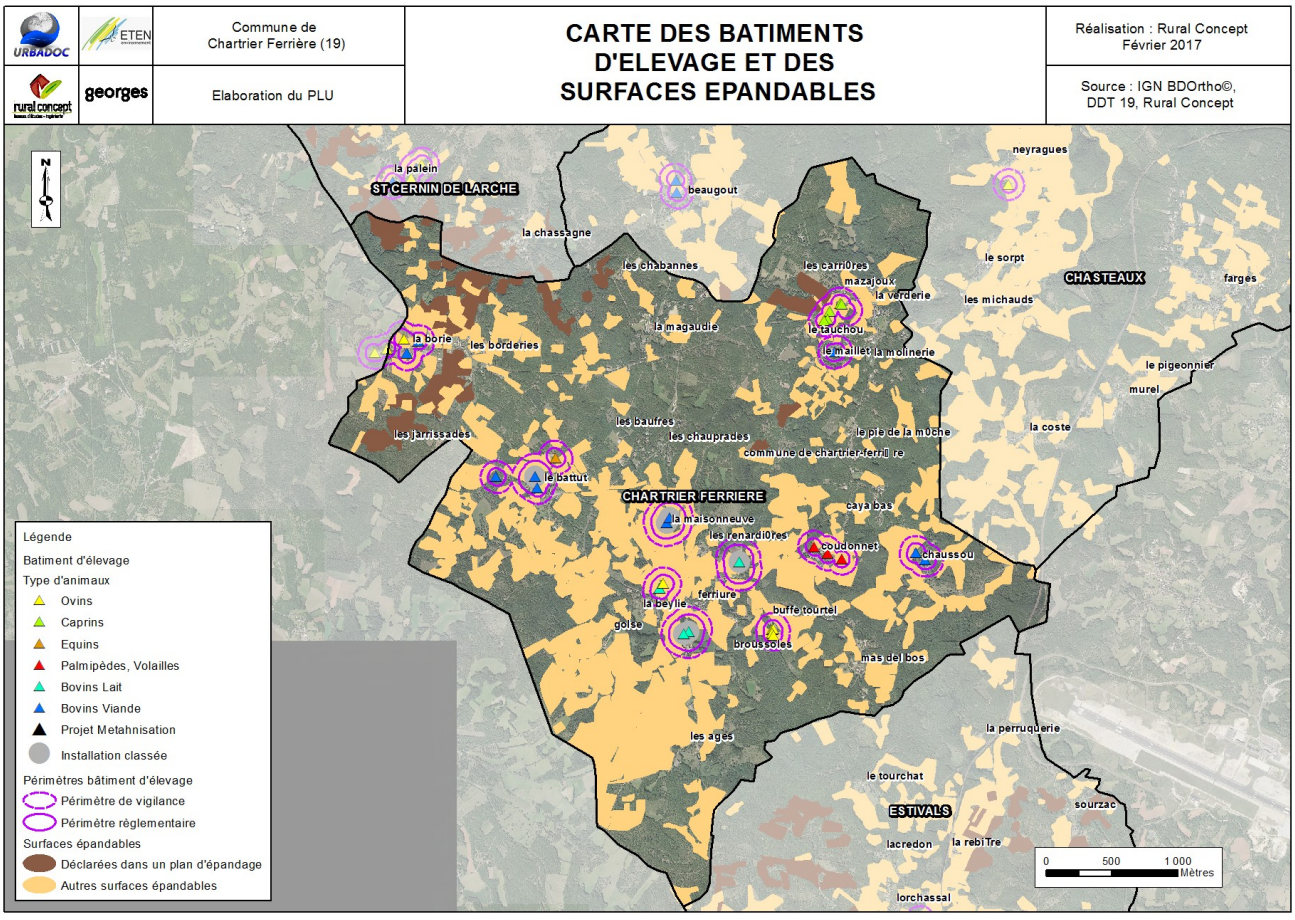




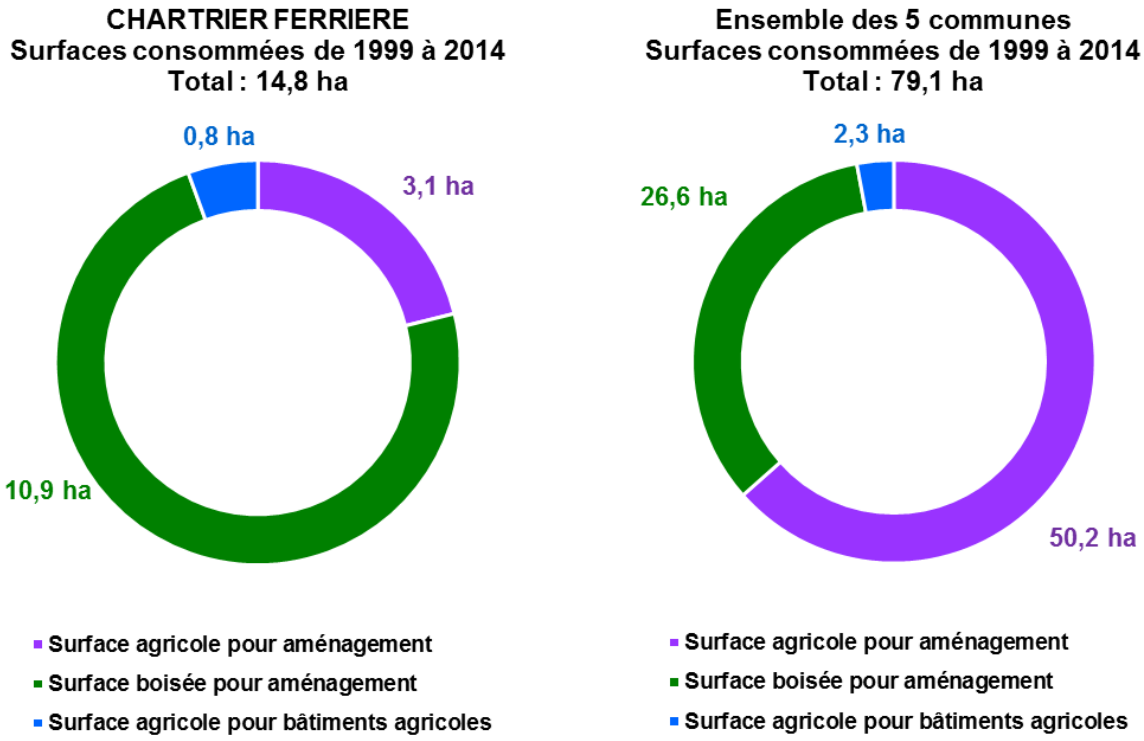
Carte 5 : Carte des sièges d'exploitations et des surfaces agricoles par type de cultures ; Rural Concept janv. 2017



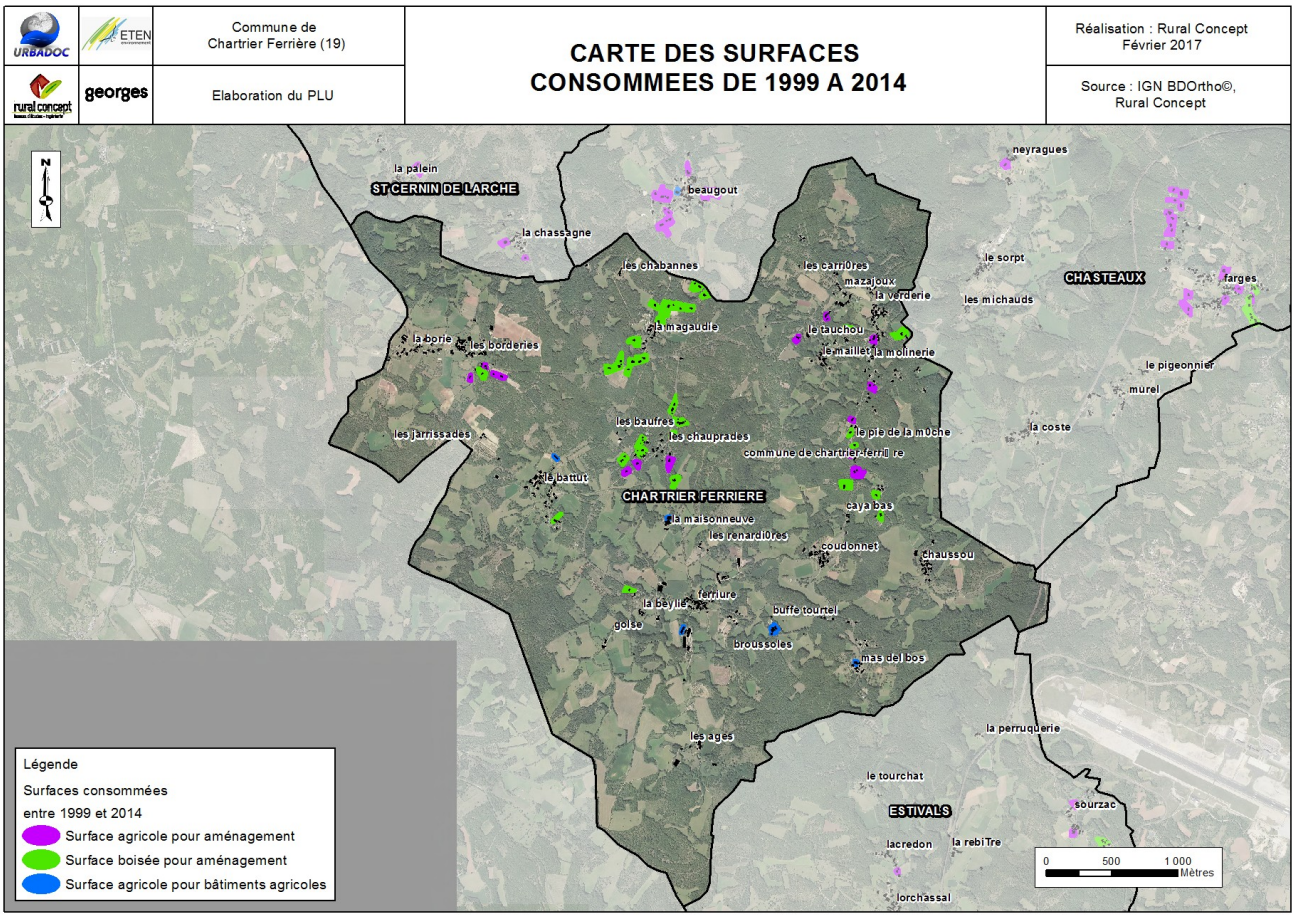
Carte 6 : Carte des bâtiments d'élevage et des surfaces épandables ; Rural Concept Janv. 2017



Graphique 5 : Répartition des surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept Janv. 2017

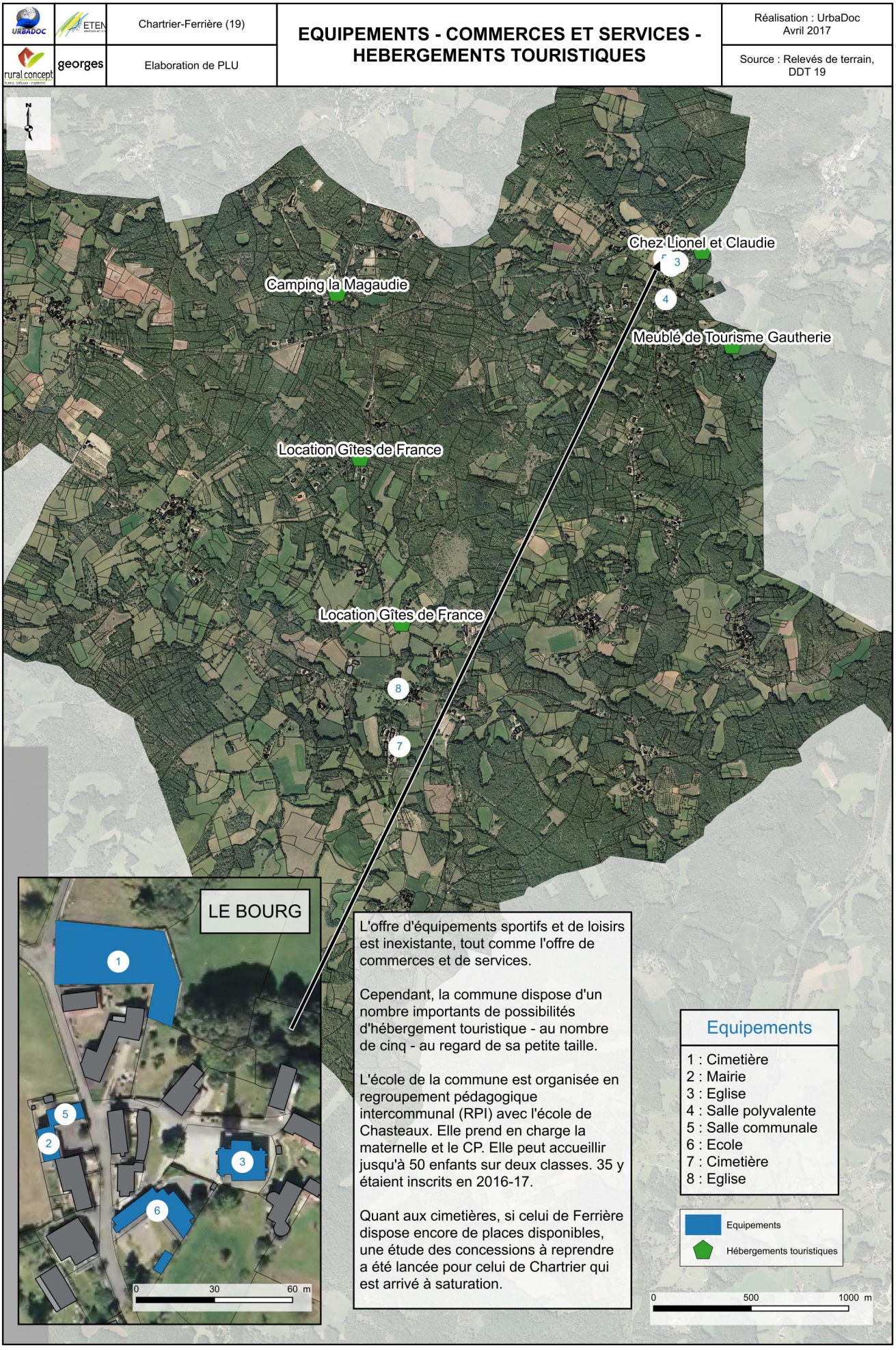


Carte 7 : Carte des surfaces "consommées" entre 1999 et 2014 ; Rural Concept Janv. 2017



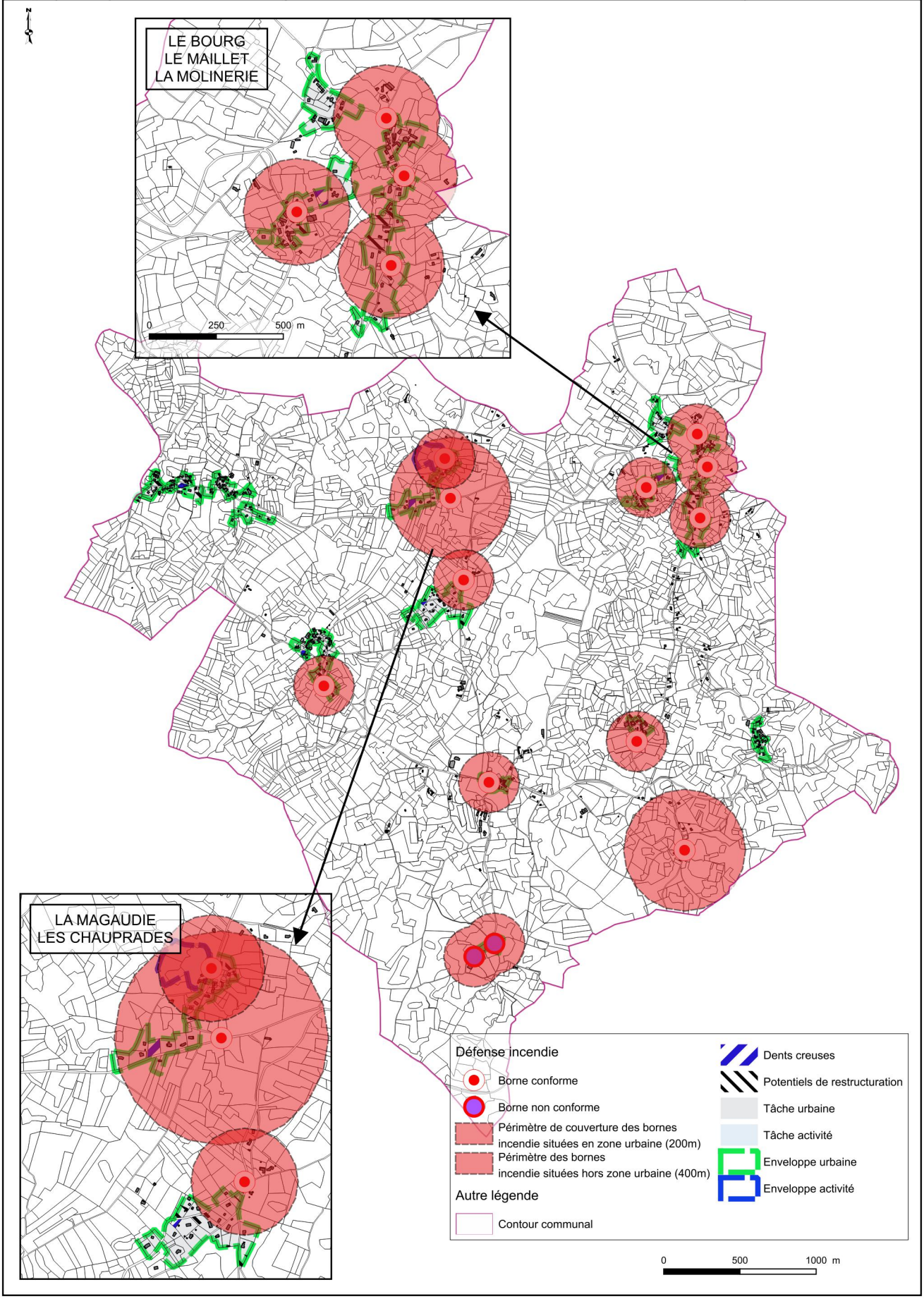
EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX

Carte 8 : Carte des équipements, commerces et services, hébergements touristiques ; UrbaDoc ; 2017



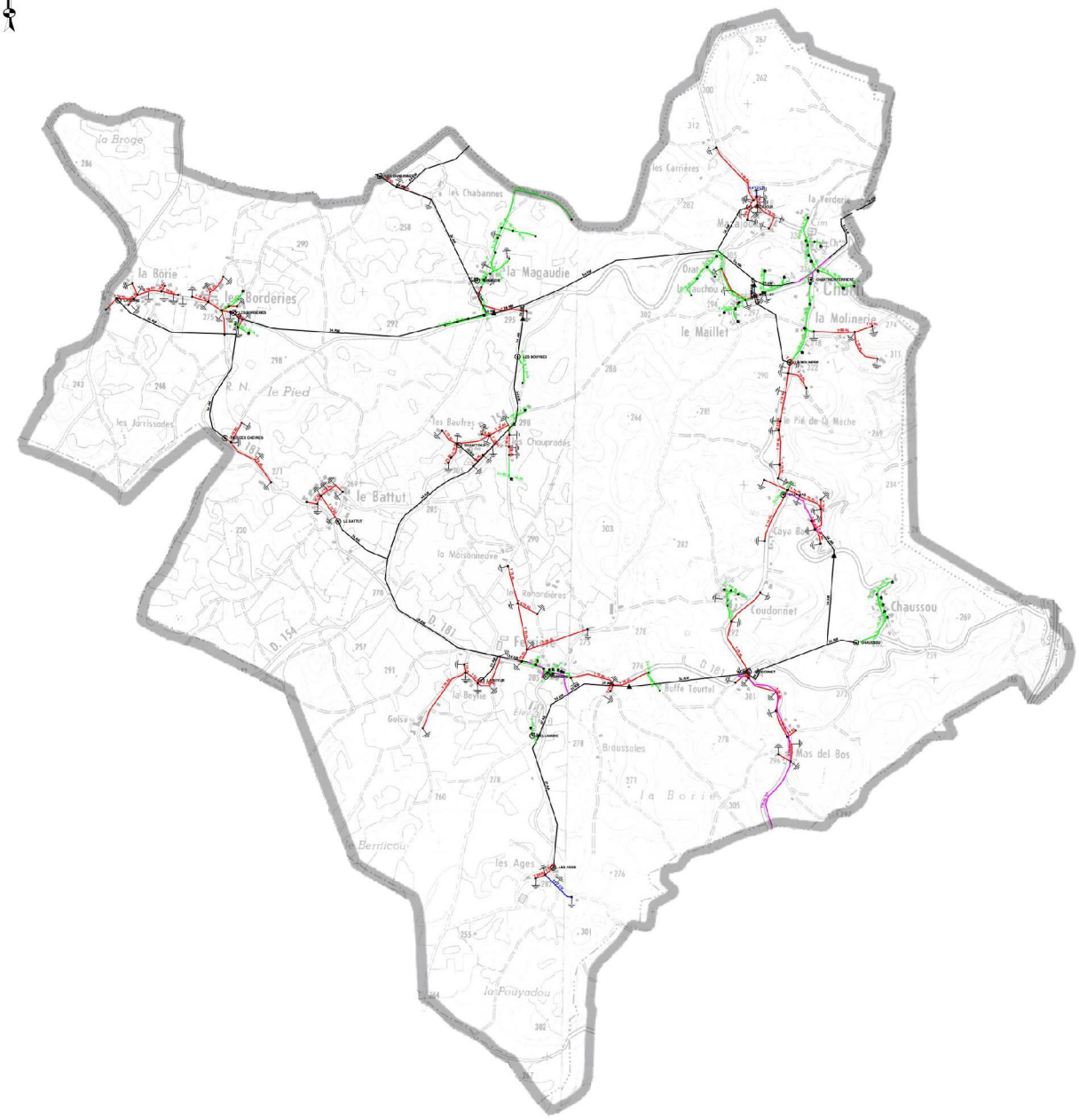
Carte 9 : Emplacement et périmètre de couverture des bornes à incendie de la commune ; UrbaDoc ; 2017

Chartrier-Ferrière (19)	**DEFENSE INCENDIE**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2017
Elaboration de PLU		Source : Relevé du SDIS, Réseau hydrant



Carte 10 : Cartographie du réseau électrique de la commune ; UrbaDoc ; 2017

Chartrier-Ferrière (19)	**RESEAU D'ELECTRIFICATION**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2017
Elaboration de PLU		Source : FDSECC

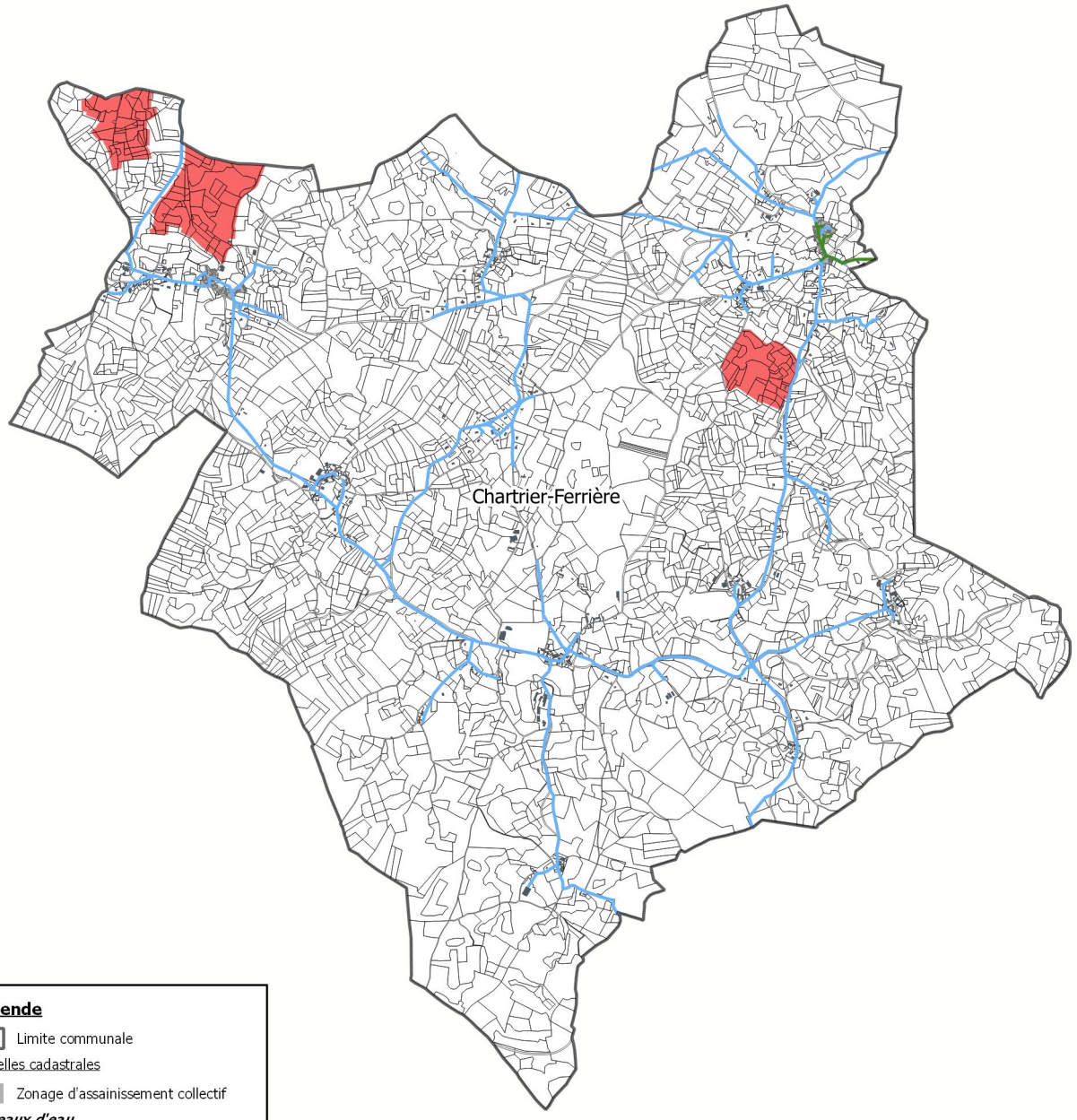


- Changement dipôle
- Interrupteur aérien télécommandé
- Interrupteur aérien à creux de tension
- Interrupteur aérien à commande manuelle
- Poste source
- Armoire de coupure
- Autotransformateur
- Poste privé
- Producteur autonome
- Poste de distribution publique

- Réseau HTA souterrain
- Réseau HTA aérien
- Réseau BT aérien en conducteur nu
- Réseau BT aérien en câble isolé
- Réseau BT souterrain

Carte 11 : Synthèse des données sur l'eau potable et l'assainissement collectif ; ETEN Environnement ; 2017

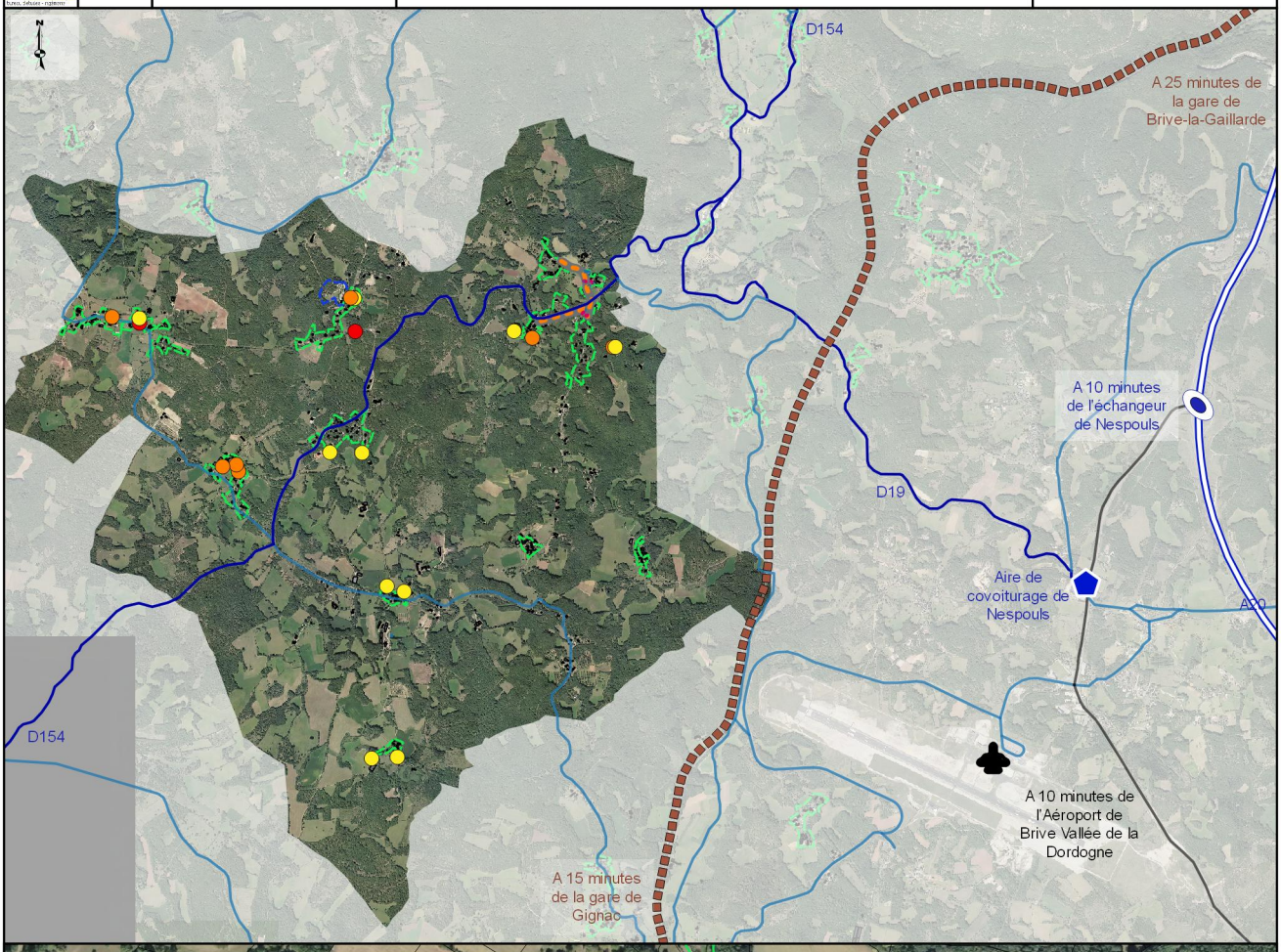
Groupement de Chartrier - Ferrière (19)	**SYNTHESE DES RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT COLLECTIF Chartrier-Ferrière**	Réalisation : ETEN Environnement - Avril 2017
Elaboration de PLU		Sources : Cadastre, SIEAG, ARS, CA Brive



MOBILITES

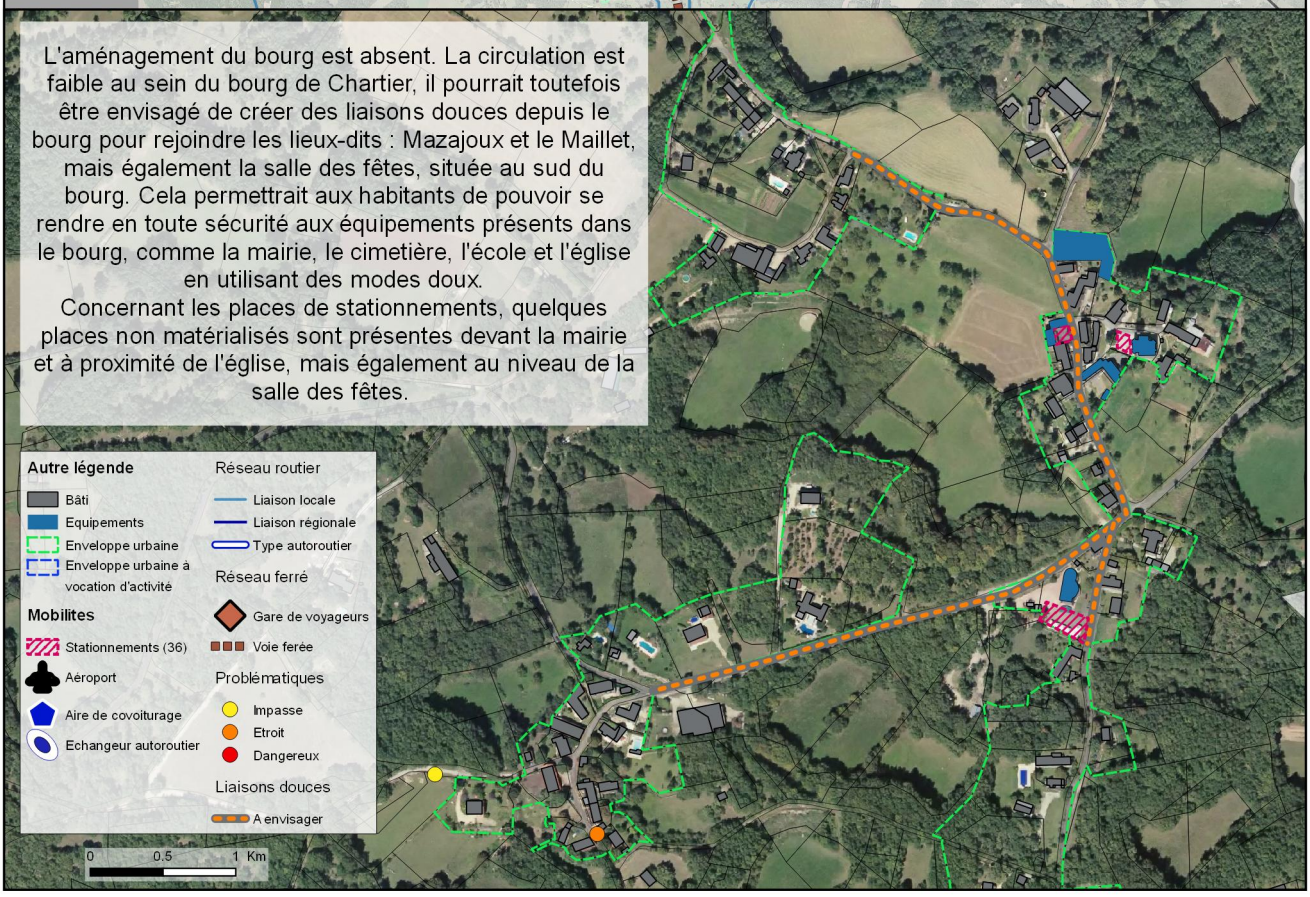
Carte 12 : Carte des mobilités ; UrbaDoc ; 2017

Chartrier-Ferrière (19)	**MOBILITES**	Réalisation : UrbaDoc Avril 2017
Elaboration de PLU		Source : Relevés de terrain, Route500, BD-ORTHO 2014



L'aménagement du bourg est absent. La circulation est faible au sein du bourg de Chartier, il pourrait toutefois être envisagé de créer des liaisons douces depuis le bourg pour rejoindre les lieux-dits : Mazajoux et le Maillet, mais également la salle des fêtes, située au sud du bourg. Cela permettrait aux habitants de pouvoir se rendre en toute sécurité aux équipements présents dans le bourg, comme la mairie, le cimetière, l'école et l'église en utilisant des modes doux.

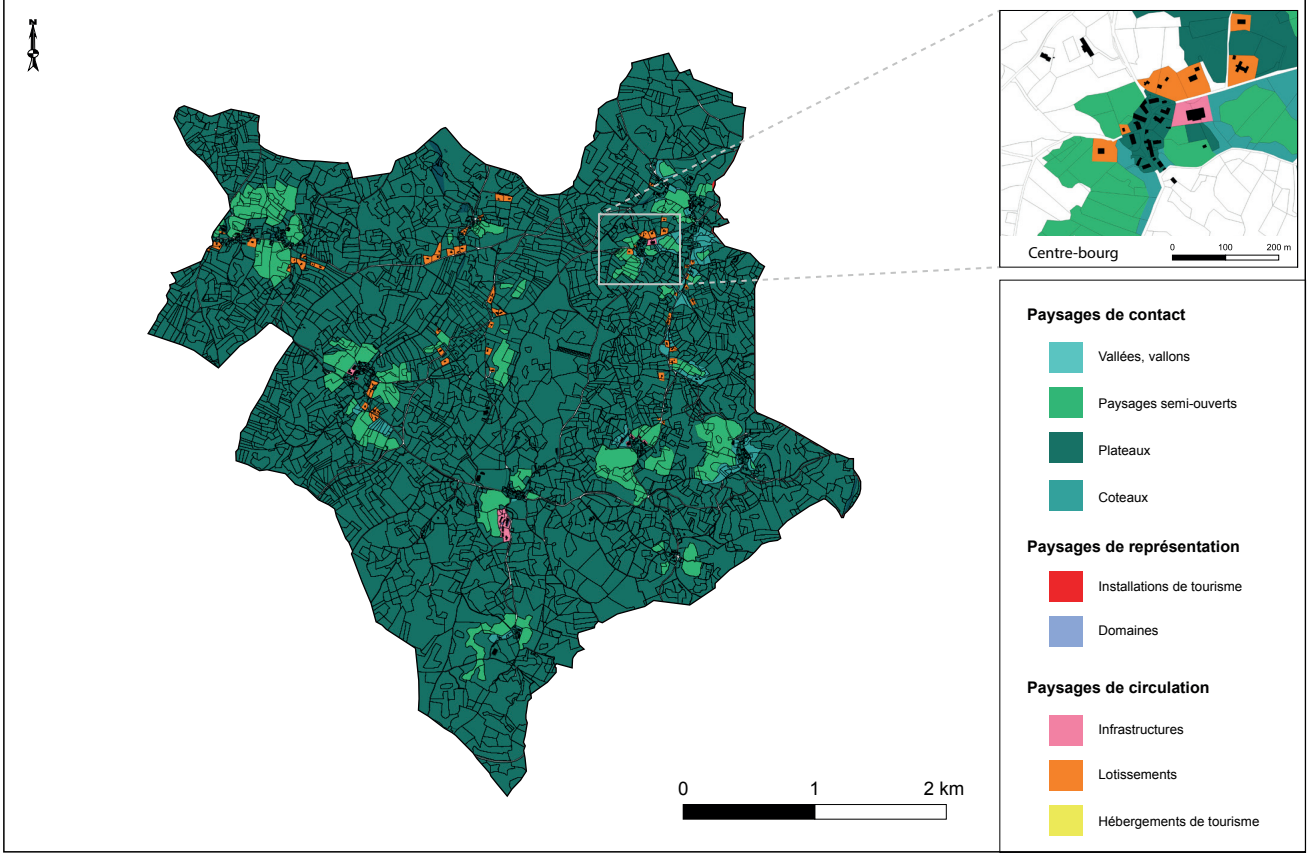
Concernant les places de stationnements, quelques places non matérialisés sont présentes devant la mairie et à proximité de l'église, mais également au niveau de la salle des fêtes.



AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Carte 13 : Typologie des paysages ; enquête de terrain ; Atelier Georges 2017

Chartrier-Ferrière (19)	**TYPOLOGIE DES PAYSAGES PAR COMMUNE**	Réalisation : ateliergeorges Février 2017
Elaboration de PLU		Source : enquêtes de terrain



La commune de Chartrier-Ferrière est située sur le plateau calcaire dominant la vallée du Causse. Entre futaies de chênes rustiques et murets de pierres sèches, cette commune est marquée par une trame de paysage. Le bourg historique, aux matériaux typiques, est implanté en bordure du plateau, en surplomb de la vallée du Sorpt. L'urbanisation récente s'est ajoutée au bâti historique le long des axes routiers. Pour préserver la qualité paysagère des centre-bourgs, il sera possible de contenir l'extension de l'emprise urbaine. Il sera également pertinent d'ouvrir les nouvelles constructions sur le paysage. La commune de Chartrier-Ferrière est constituée de hameaux avec une qualité paysagère liée à son bâti traditionnel et ses matériaux typiques.

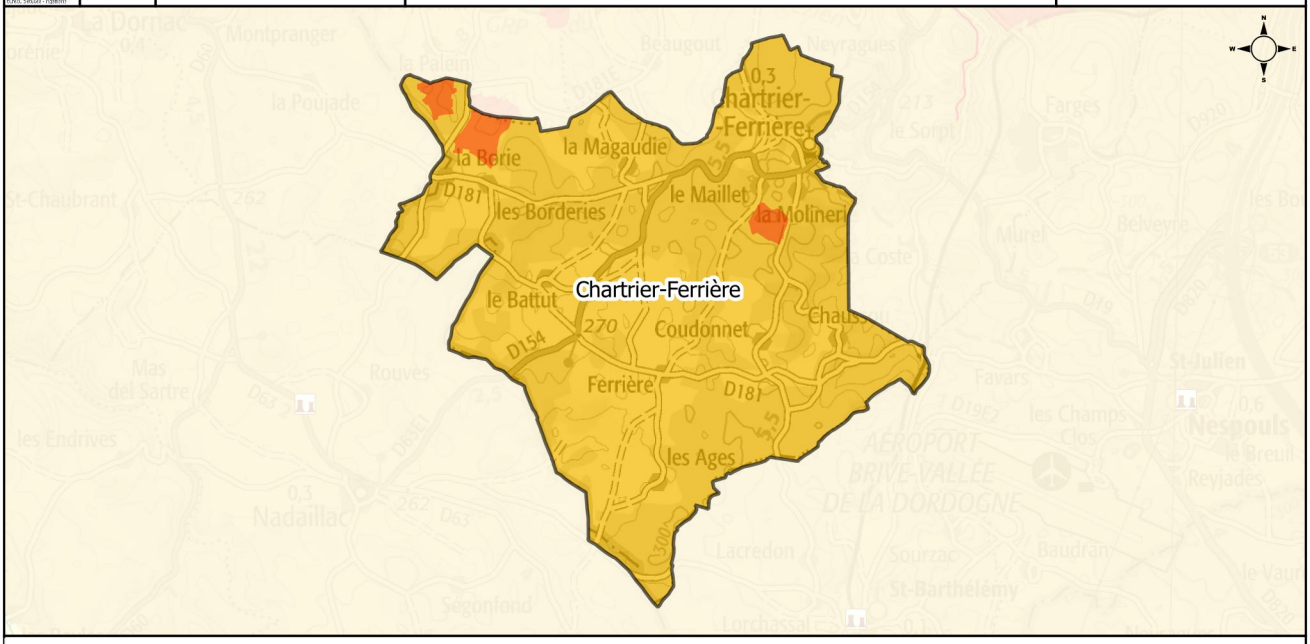
Les murets de pierres sèches sont omniprésents sur la commune et structurent espaces cultivés, habités et naturels. Certaines constructions récentes se sont inscrites dans cette trame minérale récurrente, respectant la structure paysagère présente. Cet exemple intéressant est à prolonger dans la mesure où il valorise ce qui fabrique l'identité de Chartrier-Ferrière. En cas de besoin d'extension du parc bâti, les potentiels de densification pourraient donc s'insérer dans la trame minérale existante ; la construction peut s'aligner sur le mur, y prendre appui ou encore être complètement indépendante dans la mesure où les murs de séparation sont remis en état.

Au centre des hameaux, l'usage agricole historique a laissé des espaces non construits mutualisés servant de lieux de manoeuvre ou de foires. Ces "couderts" sont emblématiques de l'identité de chaque hameau et pour favoriser l'ouverture des vues, il sera intéressant de conserver ces espaces non urbanisés.

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

Carte 14 : Carte des enjeux hydrologiques ; ETEN Environnement ; 2017

ETEN / rural concept	URBADOC / georges	Groupement de Chartrier-Ferrière (19) Elaboration de PLU	**ENJEUX HYDROLOGIQUES** **Chartrier-Ferrière**	Réalisation : ETEN Environnement - Avril 2017 Sources : IGN, SIEAG, ARS



Légende

- Limite communale
- STEP industrielle
- STEP domestique

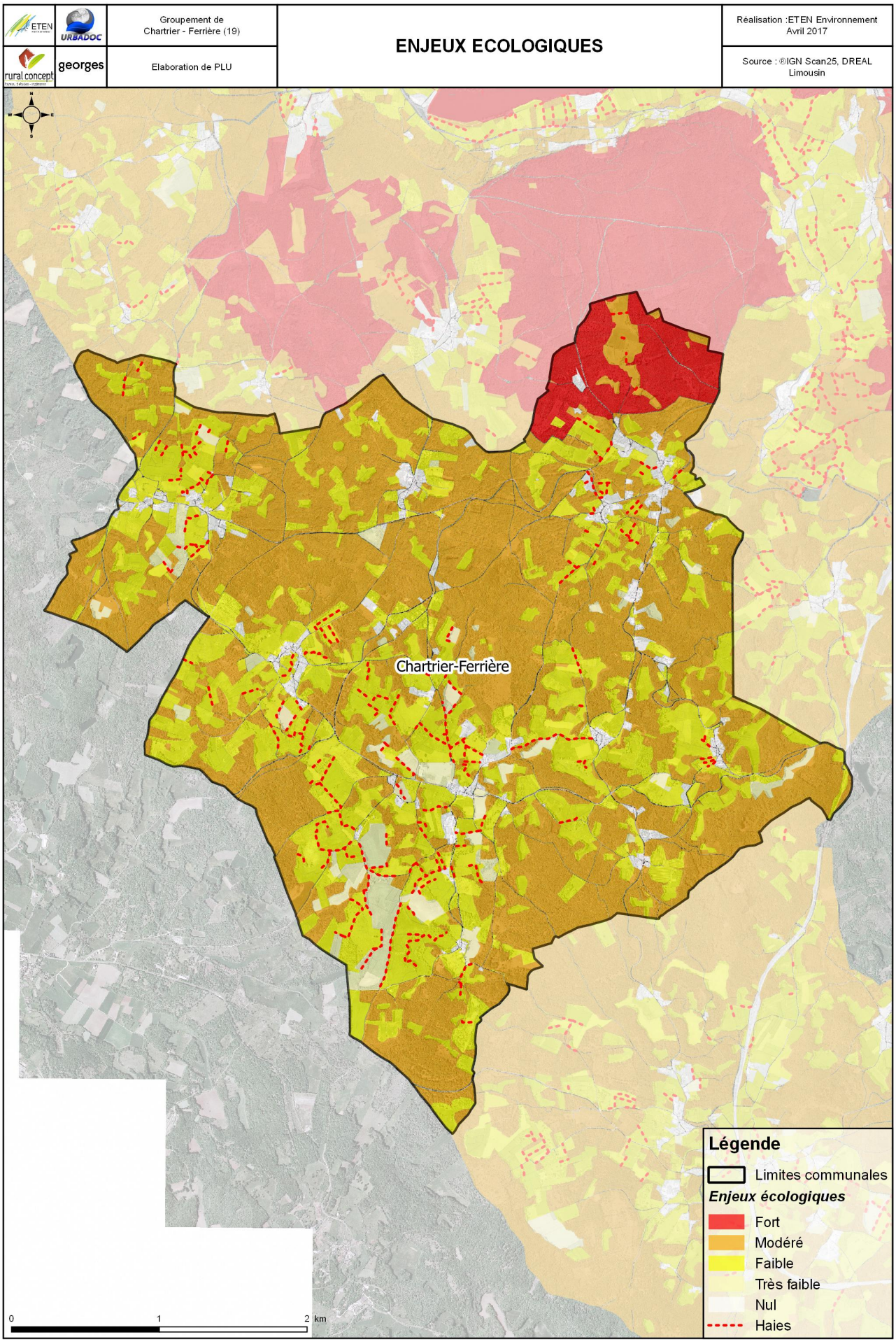
Niveaux d'enjeux

- Très fort : Périmètre de protection immédiat, Cours d'eau Liste 1 et leur zone tampon de 10m
- Fort : Périmètre de protection rapproché, Lac du Causse et sa zone tampon de 10m, Autres cours d'eau et leur tampon de 10m
- Modéré : Zone vulnérable, ZPF-ZOS
- Faible : Plan de Gestion des Etiages

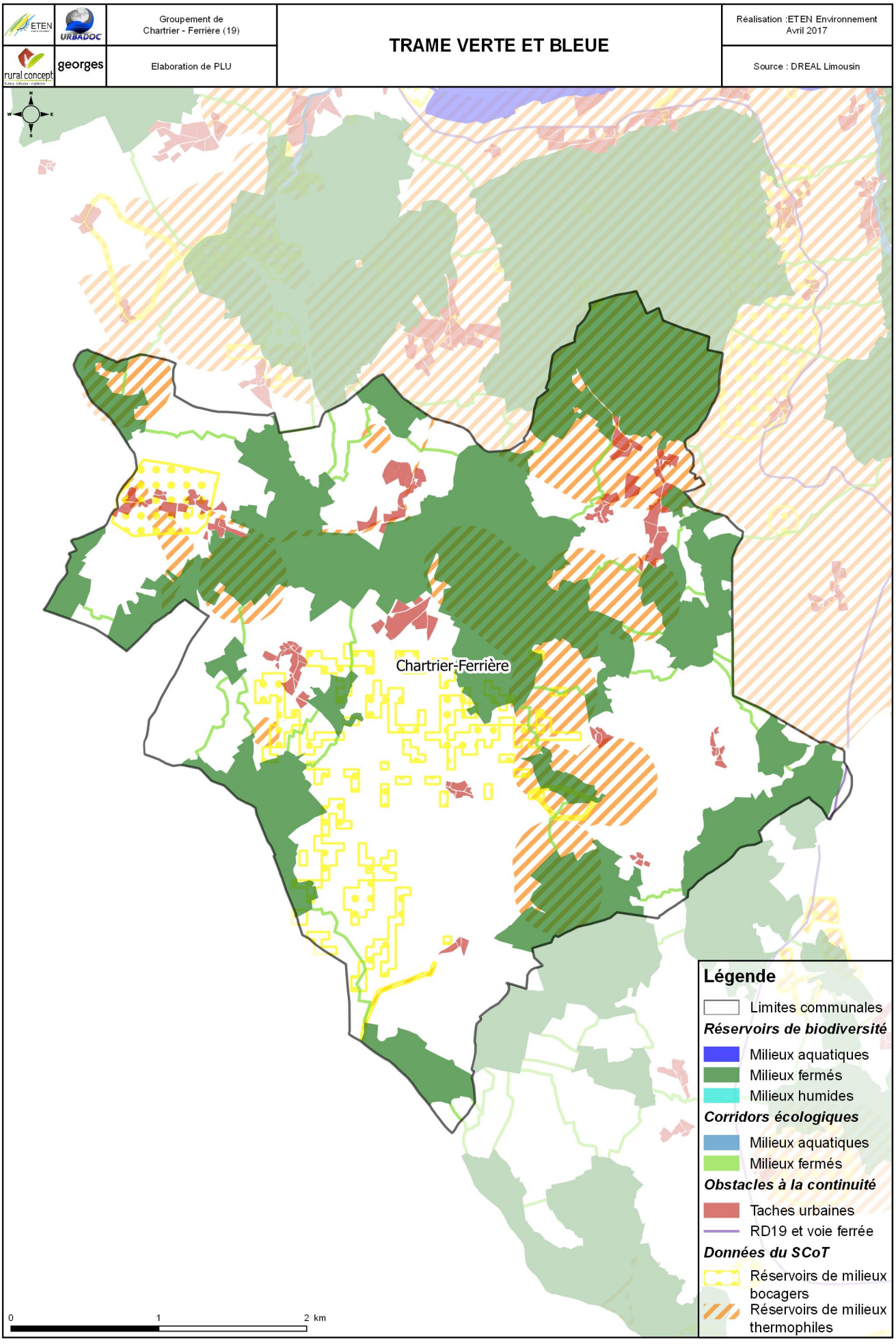
0 1 2 km

PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

Carte 15 : Carte des enjeux écologiques ; ETEN Environnement ; 2017

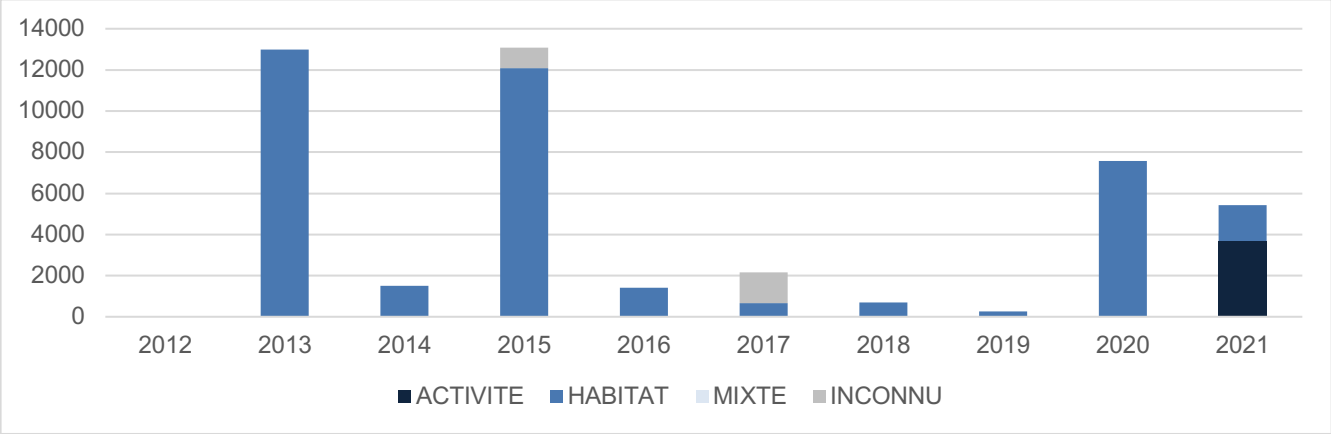


Carte 16 : Carte de la Trame verte et bleue ; ETEN Environnement ; 2017



GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Consommation d'espaces NAF en hectares entre 2011 et 2021					
	ACTIVITE	HABITAT	MIXTE	INCONNU	TOTAL
2011	4970	10010	0	0	14980
2012	0	0	0	0	0
2013	0	13003	0	0	13003
2014	0	1500	0	0	1500
2015	0	12073	0	1000	13073
2016	0	1417	0	0	1417
2017	0	651	0	1500	2151
2018	0	696	0	0	696
2019	0	252	0	0	252
2020	0	7577	0	0	7577
2021	3686	1750	0	0	5436
Total	**3686**	**38919**	**0**	**2500**	**45105**



Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.
Les données fournies par le CEREMA ont permis de préciser la consommation de l'espace entre 2011-2021. En l'espace de 10 ans, la commune a consommé 4,5 hectares, soit 0,45 ha par an.
La consommation foncière à usage d'habitat représente la quasi-totalité de la consommation foncière totale entre 2011 et 2021. Cela traduit une dynamique résidentielle.

Les données communales, ci-après, traduisent également cette dynamique avec 76 nouvelles constructions à vocation d'habitat entre 1999 et 2018.

CONSTRUCTIONS D'HABITATIONS

DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	N° DES PARCELLES (ou N° de lot de lotissement / ZAC)	NOMBRE DE LOGEMENTS	OBSERVATIONS ÉVENTUELLES
21/01/1999	D622-623-624-625-626	1	Maison Individuelle
29/04/1999	B197-198-199-200-201	1	Maison Individuelle
26/07/1999	D212	1	Maison Individuelle
10/08/1999	C528-557		Garage
16/08/1999	A708	1	Maison Individuelle
04/10/1999	A237		Garage + hangar
02/06/2000	E49-51-52		Bâtiment agricole
27/04/2000	A695p-698p-699p	1	Maison Individuelle
11/05/2000	D501-502	2	Maison Individuelle
18/01/2001	D357-359-360	1	Maison Individuelle
25/01/2001	D250	1	Maison Individuelle
29/01/2001	C138-139		Garage
05/02/2001	A248-752		Hangar
03/05/2001	D461-462-471		Agrandissement maison
17/05/2001	B341-342	1	Maison Individuelle
31/05/2001	247	1	Maison Individuelle
05/06/2001	A542	1	Maison Individuelle
074/06/2001	B537-538	1	Maison Individuelle
13/08/2001	D1100-1116	1	Maison Individuelle
17/08/2001	D1-472-473-984		Agrandissement maison
17/08/2001	D1-472-473-984		2 Garages
06/09/2001	B183	1	Maison Individuelle
06/09/2001	B178-182	2	Maisons Individuelles
06/09/2001	B178-182		Garage + atelier
22/10/2001	C143		Agrandissement maison

16/11/2001	E1	1	Maison Individuelle
16/11/2001	E254		Agrandissement maison
30/09/2002	D682-694		Agrandissement maison
14/11/2002	C572	1	Maison Individuelle
05/09/2003	D1130	1	Maison Individuelle
10/12/2003	D647-649		Garage
05/01/2004	C124	1	Maison Individuelle
01/03/2004	A536-537	1	Maison Individuelle
04/03/2004	D622-623-624-625-626		Garage
08/03/2004	B216	1	Maison Individuelle
01/04/2004	D610-1102-1104-1109-1117		Agrandissement maison
06/05/2004	D682-694		Agrandissement maison
13/05/2004	B500-501-502	1	Maison Individuelle
02/07/2004	B407-413-414-415-416-417		Garage
07/07/2004	A700-792	1	Maison Individuelle
23/07/2004	C124	1	Maison Individuelle
16/08/2004	C569	1	Maison Individuelle
04/10/2004	C232-233	1	Maison Individuelle
14/10/2004	C594	1	Maison Individuelle
21/10/2004	B334	1	Maison Individuelle
05/11/2004	D681	1	Maison Individuelle
14/12/2004	E248	1	Maison Individuelle
23/12/2004	E595	1	Maison Individuelle
21/07/2005	A68-69	1	Maison Individuelle
07/10/2005	C359-360-361-570		Garage
16/01/2006	A54		Agrandissement maison
04/01/2006	A542	1	Maison Individuelle
13/03/2006	D585-586	1	Maison Individuelle
23/03/2006	B214-215	1	Maison Individuelle
20/04/2006	C352	1	Maison Individuelle
05/05/2006	A793	1	Maison Individuelle

31/05/2006	E226	1	Maison Individuelle
19/07/2006	B701	1	Maison Individuelle
03/08/2006	C599	1	Maison Individuelle
10/08/2006	A774-775	1	Maison Individuelle
17/08/2006	C223	1	Maison Individuelle
14/09/2006	D365	1	Maison Individuelle
19/02/2007	B99-100-101		Hangar
01/03/2007	C354	1	Maison Individuelle
18/06/2007	A2 787-789-791		Garage
07/09/2007	A78	1	Maison Individuelle
15/11/2007	E47-48-49-250-251	1	Maison Individuelle
25/02/2008	D357-359-1120-1121		Agrandissement maison
07/04/2008	A809	1	Maison Individuelle
10/04/2008	B344-345-346	1	Maison Individuelle
20/07/2008	C2 630-631	1	Maison Individuelle
04/08/2008	B1 181		Hangar
22/12/2008	B123	1	Maison Individuelle
26/12/2008	A487		Garage
29/06/2009	A810	1	Maison Individuelle
07/01/2010	B270	1	Maison Individuelle
25/01/2010	D1148		Agrandissement maison
15/04/2010	D236-238-239-240	1	Maison Individuelle
22/10/2010	A826	1	Maison Individuelle
27/01/2011	C620-625	1	Maison Individuelle
09/02/2011	A236	1	Maison Individuelle
11/02/2011	C569		Garage
06/05/2011	B220	1	Maison Individuelle
09/06/2011	D1152	1	Maison Individuelle
10/08/2011	A816		Petit Hangar
19/09/2011	B216		Agrandissement maison
21/11/2011	C570		Pool House

23/11/2011	A798	1	Maison Individuelle
20/01/2012	F4 260	1	Maison Individuelle
07/03/2012	C620-625	1	Maison Individuelle
13/09/2012	C594		Agrandissement maison
22/12/2012	C549-551		Garage
22/12/2012	C549-551		Agrandissement maison
13/05/2013	G11	1	Maison Individuelle
16/10/2013	A78		Garage
10/01/2014	C121	1	Maison Individuelle
17/04/2014	A542		Garage
16/05/2014	D234-1005	1	Maison Individuelle
08/07/2014	B718-719		2 garages
28/04/2015	B152		Garage
07/07/2015	A236		Petit Hangar
24/07/2015	A236	1	Maison Individuelle
03/09/2015	B235	1	Maison Individuelle
29/10/2015	D1158	1	Maison Individuelle
07/12/2015	E47-48-49		Abri non clos
08/04/2016	B341-342		Garage
10/02/2017	E224	1	Maison Individuelle
26/06/2017	C622	1	Maison Individuelle
23/10/2017	D451	1	Maison Individuelle
01/12/2017	G184	1	Maison Individuelle
01/12/2017	D447	1	Maison Individuelle
23/02/2018	D536-1096-1098		Agrandissement maison
15/07/2018	D234-1005	1	Maison Individuelle
28/08/2018	D1030	1	Maison Individuelle

CONSTRUCTIONS AGRICOLES

DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	N° DES PARCELLES	TYPE DE BÂTIMENT
12/05/2000	G129-130-131-132	Hangar stockage
11/09/2000	E65	Agrandissement stabulation
18/02/2002	B409	Hangar stockage
11/07/2002	B1-485	Plateforme silo herbe
27/02/2003	D752	Stabulation
18/03/2003	G75-77	Bâtiment agricole
12/05/2003	E188	Stabulation
12/03/2004	D752	Agrandissement stabulation
03/12/2004	D647-649	Bâtiment agricole
19/07/2016	F119-120	Bâtiment agricole
24/06/2005	B234	Ecurie
08/09/2005	A257	Agrandissement grange
25/01/2006	E64-65	Stabulation
27/04/2006	F42	Bergerie
04/05/2006	E62	Bâtiment agricole
04/05/2006	D5	Bâtiment agricole
16/08/2006	E185-188	Agrandissement stabulation + construction fumière
18/01/2008	E65-66	Agrandissement stabulation
21/03/2008	G129-130-131-132	Agrandissement hangar stockage
11/07/2011	A282	Petut hangar
16/02/2012	E90	Hangar stockage
10/05/2012	F42	Tunnel élevage
14/06/2012	C148	Tunnel élevage
16/12/2013	A23-24-25	Bâtiment agricole
12/12/2014	E71	2 Bâtiments agricoles

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

N° DES PARCELLES (ou N° de lot de lotissement / ZAC)	**NOM DE L'ENTREPRISE**	**ACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE**	**OBSERVATIONS ÉVENTUELLES**
A502-503-504-508-509	VAN DER HOORN	CAMPING	Sanitaires
A508-510	PIT	CAMPING	Extension camping
C502	PIT	CAMPING	Bâtiment-Appentis
A794	PIT	CAMPING	Tunnel stockage
B7	PIT	CAMPING	Carport + abri citerne

CONSTRUCTIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS

DATE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	**N° DES PARCELLES**	**NATURE DE L'ÉQUIPEMENT**	**PORTEUR DE PROJET**
22/06/2000	D1090	Espace Découverte Animations	Syndicat du Causse Corrézien
30/03/2006	D1134	Extension Espace Découverte Animations	Syndicat du Causse Corrézien
26/11/2007	D1075	Hangar matériel	Mairie de Chartrier-Ferrière
09/07/2010	B7	Hangar matériel	ADIDA
27/05/2015	B152	Préau école	Mairie de Chartrier-Ferrière

BILANS CROISES

Carte 17 : Bilan croisé entre les potentiels de densification et les enjeux agricoles ; UrbaDoc ; Rural Concept ; 2017

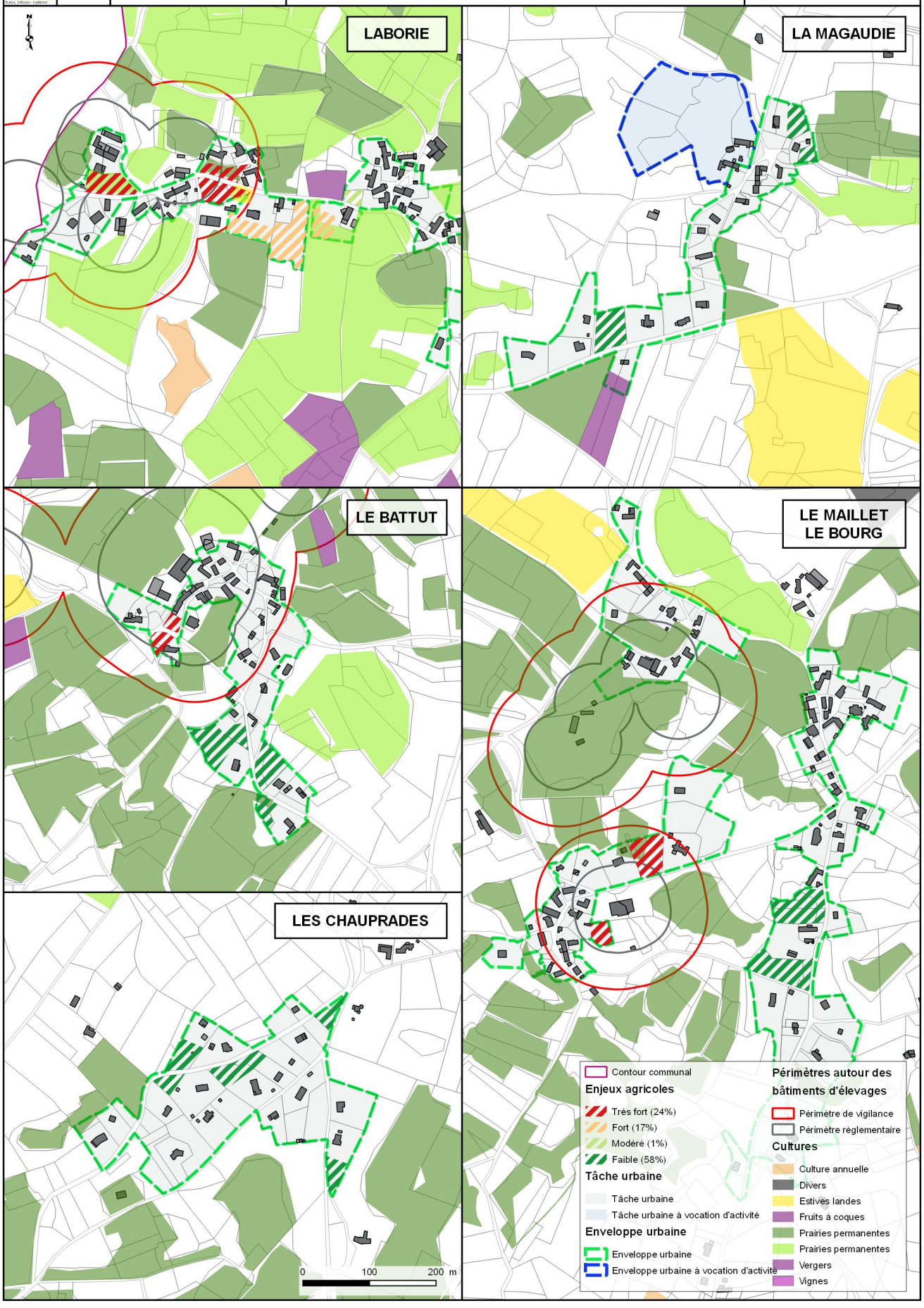
Chartrier-Ferrière (19)

Elaboration de PLU

BILAN CROISE : POTENTIELS DE DENSIFICATION ET ENJEUX AGRICOLES

Réalisation : UrbaDoc Avril 2017

Source : Relevés de terrain UrbaDoc et Rural Concept



Carte 18 : Bilan croisé entre les potentiels de densification et les enjeux environnementaux ; UrbaDoc ; Eten Environnement ; 2017

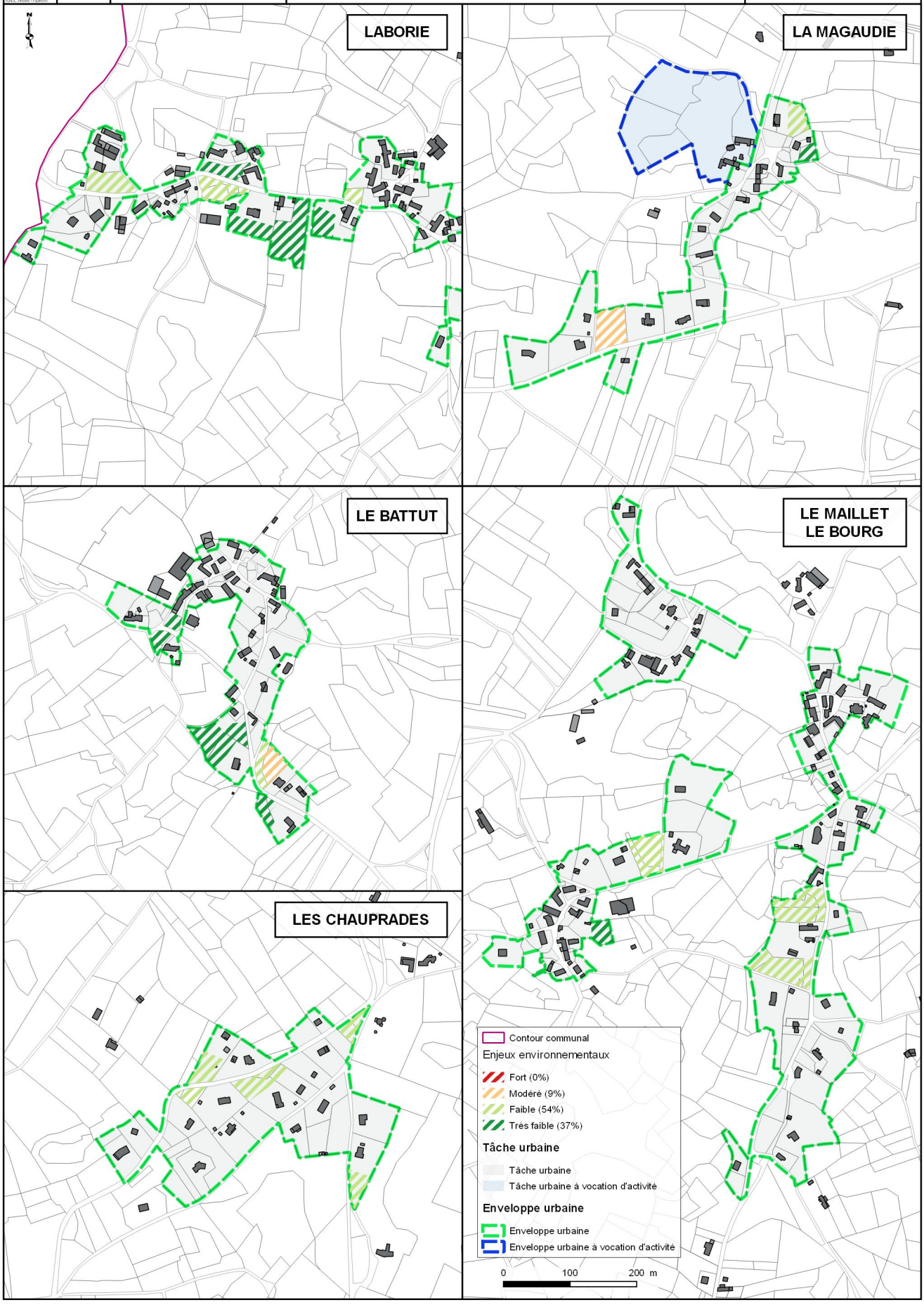
Chartrier-Ferrière (19)

Elaboration de PLU

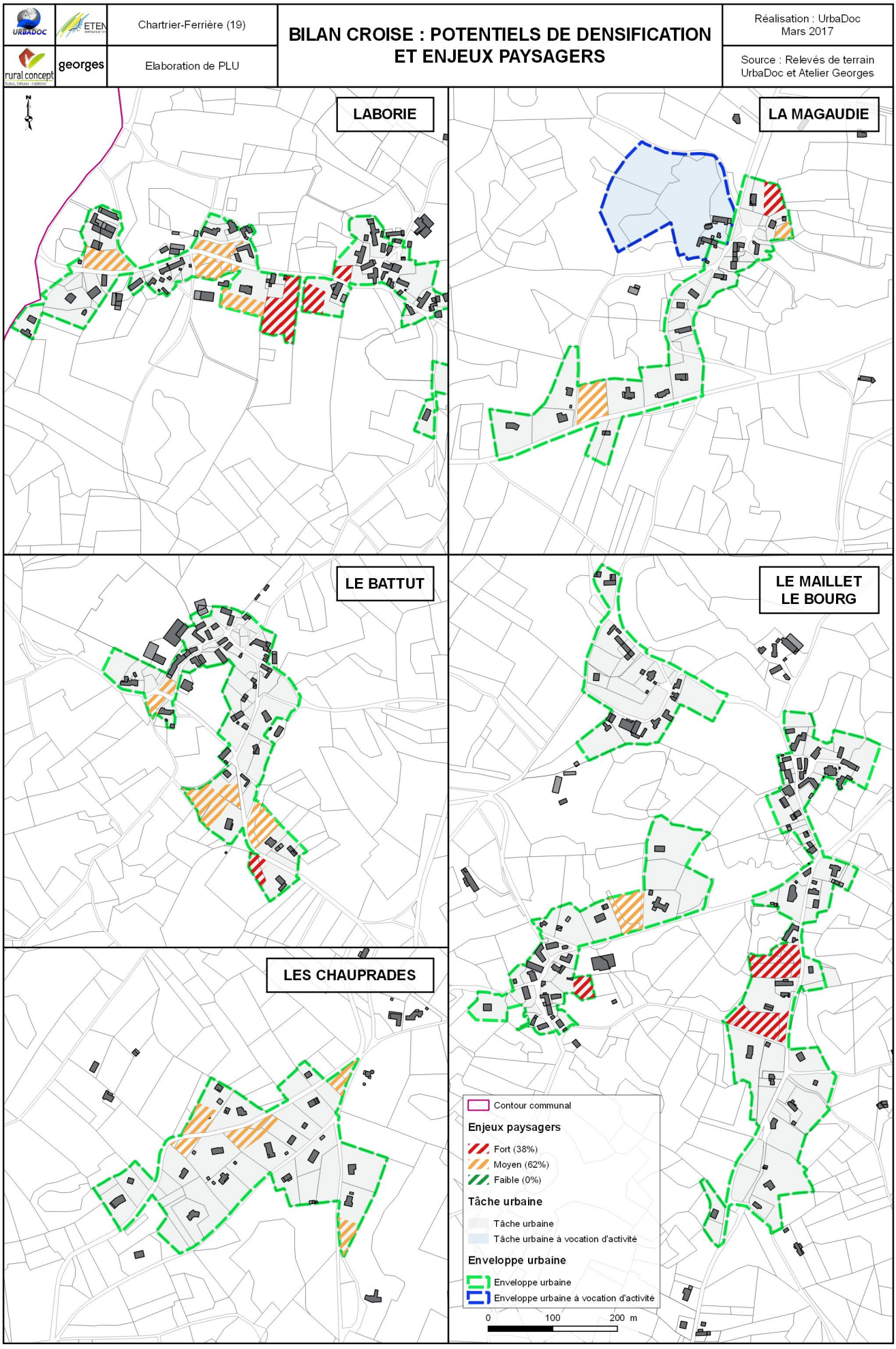
BILAN CROISE : POTENTIELS DE DENSIFICATION ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Réalisation : UrbaDoc
Mars 2017

Source : Relevés de terrain
UrbaDoc et Eten Environnement



Carte 19 : Bilan croisé entre les potentiels de densification et les enjeux paysagers ; UrbaDoc ; Atelier Georges ; 2017



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Des PLU qui s'inscrivent dans un contexte règlementaire

Les PLU organisent le développement des communes en en fixant les règles d'urbanisme. Ils doivent aussi appliquer les directives nationales à leur échelle, en fonction des spécificités locales. De nombreux documents et règles de rang supérieur aux PLU posent les grands principes pour un projet durable, sur les thématiques aussi variées que l'environnement, les réseaux, l'habitat, ou encore l'économie. Le SCOT Sud Corrèze est le document de référence pour un développement intercommunal cohérent, cependant celui-ci n'étant pas un document intégrateur, il est important de se référer à l'ensemble des documents. Le PLH est aussi un document de référence au niveau intercommunal qui régit le développement possible des communes.

Des communes polarisées par Brive-la-Gaillarde

Les communes font partie de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive. Elles se situent en première couronne de la ville de Brive-la-Gaillarde qui concentre équipements et emplois. Cette proximité géographique est réelle, cependant, les temps de parcours pour s'y rendre sont rapidement allongés par la topographie et les voies d'accès aux villages. Les communes sont donc légèrement moins attractives que d'autres communes comme Saint-Pantaléon-de-Larche ou Ussac, mais la demande est bien réelle. Chartrier-Ferrière et Estivals sont plus éloignées mais bien reliées avec la desserte de l'autoroute A20, gratuite sur cette portion. Les communes sont ainsi bordées par les deux autoroutes, l'A20 à l'est et l'A89 au Nord, permettant de relier les grandes agglomérations.

Des servitudes et prescriptions impactant les projets communaux

Plusieurs servitudes s'appliquent sur les cinq communes, notamment les servitudes relatives à la protection du patrimoine ; des monuments historiques et des sites. Plusieurs servitudes peu contraignantes existent aussi, la protection des centres radio électriques ou la servitude aéronautique de dégagement, mais d'autres impacteront fortement le projet de communes. Il s'agit surtout du Plan de de Prévention du Risque Mouvement de Terrain qui couvre largement les trois communes les plus au nord, où la pression foncière est la plus forte.
Les prescriptions sont aussi nombreuses. Elles concernent davantage les espaces de richesse environnementale. Ainsi les communes sont concernées par plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2, une zone Natura 2000 et deux Espaces naturels protégés. La commune de Chasteaux est très largement concernée par ces enjeux environnementaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche et Chartrier-Ferrière sont aussi impactées.
Toutes ces servitudes et prescriptions sont à prendre en compte en amont du projet puisqu'elles s'imposent au territoire.

Prospectives

Les communes s'inscrivent dans un territoire dynamique où la proximité de Brive-la-Gaillarde joue un rôle majeur. Ainsi le territoire fait l'objet de pressions foncières importantes. L'enjeu du PLU est d'organiser le développement du territoire en prenant en compte ses caractéristiques et en appliquant les directives qui s'imposent à lui. Préserver l'identité des communes et proposer un cadre de vie de qualité sont aussi nécessaires que proposer l'accueil de populations. Les logiques, économiques, d'équipements, environnementales, d'habitat sont indissociables les unes des autres : elles composent le territoire.

DEMOGRAPHIE

Une dynamique démographique certaine pour des communes rurales

Toutes les communes du groupement ont connu une croissance démographique depuis plus de 30 ans. Cette croissance a un rythme relativement soutenu, puisqu'il profite de la présence de Brive-la-Gaillarde, agglomération la plus dynamique du département. Toutefois, si la plupart des communes de première couronne autour de Brive ont aujourd'hui un gain de population de plus de 1000 habitants entre 1990 et 2013, les communes les plus dynamiques ont attiré seulement entre 200 et 300 nouveaux habitants. En effet, si la proximité géographique est une réalité, le territoire reste profondément rural, avec notamment une topographie qui allonge les temps de déplacement. Ainsi, si les communes du groupement ont pour la plupart des taux d'évolution démographique plus importants que ceux d'autres communes, cette attractivité se fait à une échelle bien moindre et avec des logiques différentes.
Les cinq communes n'ont pas non plus les mêmes dynamiques puisque les communes les plus au Nord sont en lien direct avec Brive-la-Gaillarde alors que Chartrier-Ferrière a une dynamique légèrement moindre et Estivals une dynamique de village rural. La croissance démographique semble donc proportionnelle à la proximité de Brive-la-Gaillarde., même si avec la présence de l'autoroute gratuite, il peut être plus facile se rendre à Estivals qu'en certains autres points des communes.L'accès aux équipements et à l'emploi reste déterminant dans le choix du lieu de résidence des ménages.

Un territoire attractif pour les jeunes ménages

Les populations en place vieillissent naturellement, c'est pourquoi le renouvellement de la population, par l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes est nécessaire à la vitalité du territoire. La population croît sur le territoire à la fois grâce au solde migratoire mais aussi naturel pour les communes les plus dynamiques. Le territoire attire des jeunes ménages, mais la population en place se renouvelle aussi par elle même, ce qui permet aux 5 communes de voir sa population rajeunir, phénomène relativement rare en milieu rural.
La taille des ménages, souvent en lien avec l'indice de jeunesse, a ainsi diminué sur toutes les communes mais reste bien au dessus de la moyenne départementale et de celle de Brive. Pour les trois communes du nord, la taille des ménages reste autour de 2,5, et 2,3 pour Chartrier-Ferrière et Estivals, alors qu'elle n'est que de 2 à Brive.
Derrière l'attrait de jeunes populations, l'objectif est donc de renouveler les personnes en âge de travailler. Pour cela, il est nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil de ces nouveaux ménages, notamment créer les conditions favorables à l'accès à l'emploi puisque c'est le principal facteur qui guide l'installation.

Prospectives

Le territoire est attractif notamment pour les jeunes ménages depuis plus de 30 ans. Cette situation devrait perdurer du fait notamment de la proximité de Brive et du cadre de vie présent. Le SCOT Sud Corrèze affiche des objectifs de développement démographique. Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs établis par le SCOT Sud Corrèze. Ainsi les cinq communes pourront accueillir entre 24 et 37 habitants supplémentaires par an. Ces objectifs sont inférieurs aux prospectives au fil de l'eau mais restent conséquents.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Une production de logements importante à proximité du pôle de Brive

Entre 1999 et 2013, les cinq communes ont accueilli en moyenne 33 logements par an. Cette forte production est supérieure à l'évolution départementale et est représentative de la volonté des ménages : vivre à proximité directe des pôles mais dans un cadre rural, où aussi, le coût du logement est moins cher. En effet, le nombre de logements produits est proportionnellement bien moindre à Brive même que sur les communes périphériques. Ces nouveaux logements se font aussi sur les communes où l'accès à Brive est le plus facile, ainsi, comme pour la population, le nombre de nouveaux logements est très fortement dégressif pour les communes les plus éloignées.

Un parc de logements qui doit répondre à la demande …

La croissance du nombre de logements à l'échelle des cinq communes est donc très importante et dépasse le besoin en logements des nouveaux habitants. Entre 1990 et 2013, un logement a été produit pour 1,3 nouvel habitant. Le desserrement a donc joué un rôle important dans le besoin en nouveaux logements, mais aussi la demande en résidences secondaires. Le territoire a un fort potentiel touristique, organisé autour du lac du Causse et en limite des départements du Lot et de la Dordogne, le nombre de résidences secondaires a presque doublé entre 1990 et 2013.
L'attractivité du territoire est globale : elle attire des ménages qui viennent construire leur résidence, bien souvent sous forme pavillonnaire, cependant, les centres anciens ne pâtissent pas ou peu de cette production de logements neufs, la vacance restant peu élevée. Seule Saint-Cernin-de-Larche possède un parc de logements vacants conséquent sur lequel une action serait possible.

… mais qui doit aussi se diversifier

Aujourd'hui, le parc de logements est typique du milieu rural, et ce caractère a tendance à s'accentuer : des logements de plus en plus occupés par des propriétaires occupants, presqu'exclusivement des maisons individuelles, très peu de logements locatifs, de logements sociaux, et de petits logements.
Ce territoire attractif doit répondre à l'enjeu majeur de permettre un habitat pour tous, par la diversité des typologies des logements, du statut d'occupation et un accès facilité. La proximité de Brive permet aux communes d'accueillir de nombreux ménages, mais Brive doit-elle être seule à avoir la responsabilité d'accueil de toutes les populations ?

Prospectives

Le nombre de logements à produire doit correspondre à l'accueil de population prévue par le SCOT. Le PLH fixe lui aussi des objectifs quantitatifs de production de logements par commune et par an. A cela s'ajoute le nombre de résidences secondaires pour rester au même taux de résidences secondaires qu'aujourd'hui, mais aussi l'éventuelle remise sur le marché de logements vacants pour Saint-Cernin-de-Larche et la réhabilitation de granges qui pourraient changer de destination. Ainsi le nombre de logements à produire serait de 373 à 646 d'ici à 2030 pour accueillir les 384 à 922 habitants.

ECONOMIE

Un territoire résidentiel dépendant du pôle de Brive

L'emploi est le facteur principal d'installation d'un ménage sur une commune. Les cinq communes comptabilisent 284 emplois en 2013, un nombre qui a tendance à augmenter, mais qui reste très insuffisant pour répondre au besoin des 1269 actifs de 15 à 64 ans qui y vivent. Ce constat est la conséquence de la très grande proximité de Brive, et notamment de la très vaste zone d'activité ouest de Brive qui concentre de nombreux emplois. Les communes ont ainsi un taux de concentration de l'emploi compris entre 19 et 32 quand il est de 168,5 à Brive. La proximité directe de l'emploi associée au cadre de vie rural et aux prix de l'immobilier abordables, rendent ces communes très attractives, même si elles ne proposent pas des emplois sur place.

Une activité tournée vers le tourisme

De par la concentration des activités secondaires sur Brive, celles-ci sont très peu présentes sur les communes. Une seule zone d'activité est implantée en extrémité nord de Saint-Cernin-de-Larche, à proximité de Larche. Cette zone est donc facile d'accès, mais peut être insuffisante à l'implantation de nouveaux projets d'activité. Quelques activités, notamment artisanales ponctuent les communes, hors de toute zone prévue à cet effet. L'extraction et l'agriculture sont deux activités présentes mais peu créatrices d'emplois.
Entre Dordogne et Lot, les communes au patrimoine remarquable sont organisées autour du lac du Causse, atouts indéniables pour le développement du tourisme. Cette activité est dynamique, notamment à travers l'activité de gîte et de camping, mais reste une activité saisonnière. Ce dynamisme est donc insuffisant au maintien d'équipements et activités annexes à l'année comme la restauration.

Une activité agricole en déclin

Le territoire se trouve entre plusieurs socles morpho pédologiques, les sols offrent un potentiel agronomique variable, de par leur nature mais aussi du fait de la topographie parfois abrupte permettant difficilement l'exploitation et morcelant les espaces. Ainsi seul 25% du territoire est utilisée par l'agriculture, laissant place aux espaces boisés. L'activité de polyculture et d'élevage se maintient et se diversifie avec des exploitations moins nombreuses et plus grandes, même si de petites exploitations subsistent. Ainsi l'élevage de caprins, de volailles et palmipèdes, et les productions végétales viennent compléter l'activité agricole historiquement présente sur le territoire. Chartrier-Ferrière, ayant le nombre d'exploitations le plus important, et Estivals, avec ses grandes exploitations, ressortent comme les communes les plus agricoles, les communes de Chasteaux et de Lissac-sur-Couze ayant des surfaces exploitables plus restreintes. A Saint-Cernin-de-Larche, la zone de la plaine de la Couze représente un potentiel intéressant mais se trouve en concurrence avec le développement urbain.
Les vastes unités foncières agricoles étant rares, elles sont donc à maintenir, dans la vallée de la Couze à Saint-Cernin-de-Larche et de son affluent à Chasteaux, la vaste combe sèche traversant Estivals ainsi que le sud de Chartier.
Les projets communaux devront éviter la proximité entre zones d'élevage et habitat, notamment autour des bâtiments d'élevage, de construire à proximité des secteurs d'épandage, et de veiller à ne pas entraver les projets agricoles futurs. Beaucoup de bâtiments agricoles ont perdu leur vocation, souvent car ils ne sont plus adaptés aux pratiques agricoles actuelles. Certains d'entre eux pourront être restaurées en habitation, d'autant que la plupart présentent un intérêt architectural à valoriser.

EQUIPEMENTS ET SERVICES

Un pôle d'équipements majeurs très accessible

Brive la Gaillarde est la ville la mieux équipée du département. Les équipements, commerces et services de la gamme de proximité comme de gamme supérieure sont représentés en quantité et en qualité. Du fait de la proximité, les habitants bénéficient de ces équipements, y compris les équipements de la gamme supérieure, comme les spécialités médicales, l'enseignement supérieur ou les hypermarchés.
L'atout majeur des communes reste encore la proximité de Brive-la-Gaillarde qui permet à chacun d'accéder à ces équipements en moins de 20 minutes.

Des communes insuffisamment équipées

Concernant la plupart des équipements de la gamme intermédiaire et supérieure, il paraît normal de se déplacer pour y accéder. Cependant, pour la plupart des équipements de la gamme de proximité, les personnes sont souvent moins disposées à utiliser la voiture pour parcourir plusieurs kilomètres. Les communes se sont organisées pour préserver l'offre scolaire, mais l'offre en commerces et services est faible voire inexistante pour l'ensemble des communes du groupement. Lissac-sur-Couze possède un restaurant, Saint-Cernin-de-Larche une épicerie qui s'est récemment diversifié en café.
La proximité de Brive est donc très intéressante en ce qui concerne l'accès à l'offre en équipements, mais est un frein au développement et au maintien de l'offre de proximité sur place, alors qu'il s'agit d'un des principaux atouts à l'installation des ménages sur une commune et en centre-bourg. Il paraît nécessaire de conforter l'offre en équipements, commerces et services pour que ces communes de première couronne de l'agglomération ne deviennent pas des banlieues dortoirs mais bien des lieux de vie.

Penser un urbanisme qui permette une meilleure gestion des réseaux

La présence des principaux réseaux permet d'apprécier la constructibilité des parcelles. L'urbanisation doit se faire au regard de la capacité actuelle ou future des réseaux d'eau et d'électricité. Les réseaux d'eau et d'électricité desservent les secteurs habités des communes, mais ce sont les gestionnaires de réseaux qui pourront dire s'ils sont en capacité suffisante pour les secteurs d'urbanisation future. Pour les réseaux de défense incendie et d'assainissement, de la même manière, les gestionnaires devront se prononcer sur la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions. Le territoire est bien desservi pour la téléphonie et internet, mais le programme de développement de la fibre devrait venir améliorer l'offre internet du territoire. La fibre pour tous, ambition du SDAN, doit être effective dans les prochaines années. Cette ambition est forte et peut jouer un rôle majeur dans la structuration de l'économie et sur la pression foncière des communes.
La concentration de l'habitat permet une meilleure gestion de l'ensemble des réseaux, le projet devra donc en tenir compte et prévoir les possibilités d'extension de ceux-ci..

MOBILITE

Un territoire très accessible

Les communes sont bordées au nord par l'A89 reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand et à l'est par l'A20 reliant Paris à Toulouse. Ce positionnement fait du bassin de Brive un territoire carrefour, atout notamment pour son développement économique. La proximité de Brive offre aussi une bonne desserte en trains, et l'aéroport de Brive se trouve en périphérie sud du territoire, sur la commune de Nespouls, au niveau d'Estivals. Le territoire est donc particulièrement bien desservi et relié aux grandes agglomérations, réel atout pour son développement.

La nécessaire utilisation de la voiture

La carence en commerces et services de proximité sur place rend les mobilités véhiculées quotidiennes obligatoires pour les habitants des communes. Les communes se trouvent à la fois très proches des équipements, les trois communes les plus au nord sont à moins de 10 kilomètres de l'entrée de Brive, pour autant, les déplacements pour s'y rendre se font exclusivement en voiture. Saint-Cernin-de-Larche ne se trouve par exemple qu'à 2,5 kilomètres de Larche où se trouvent des équipements de proximité. Pour d'autres communes, par exemple Chartrier-Ferrière et Chasteaux, la topographie incite fortement à l'utilisation de la voiture.
L'utilisation de la voiture induit un besoin en stationnement. Il sera nécessaire d'aménager des espaces de stationnement sécurisés sur plusieurs communes.
En tant que communes rurales, le mode de déplacement privilégié est inévitablement et pour encore longtemps la voiture. Cependant, d'autres possibilités peuvent être pensées pour diversifier les mobilités.

Peu d'alternatives proposées aujourd'hui

Si le recours systématique à la voiture est une réalité, c'est aussi que les habitants n'ont 'autre choix que de l'utiliser. Les transports en commun ne sont pas développés, et les modes doux sont trop peu souvent sécurisés. Des aménagements pour une augmentation de l'utilisation des modes doux est nécessaire, d'autant plus que l'ampleur du tourisme vert autour du lac est un atout considérable pour inciter à ces bonnes pratiques.
Aucune aire de covoiturage n'est présente sur les communes, elles sont principalement aménagées aux abords des autoroutes, ainsi on en trouve une à l'échangeur autoroutier de Nespouls. Le transport à la demande reste à développer pour devenir un véritable moyen de locomotion, notamment pour les populations captives. Ce service est nécessaire pour préserver une mixité sociale et générationnelle au sein des territoires ruraux.
Aucune borne de recharge de véhicules électriques n'est recensée sur les communes. Ce type d'équipement est aussi concentré sur la ville centre de Brive ou aux abords des axes majeurs de communication.
Les transports alternatifs à la voiture, pour ces communes périphériques et qui sont amenées à se développer, doivent être pensés, afin que les ménages aient la possibilité de choisir leur mode de déplacement.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Une occupation ancienne valorisant des paysages remarquables

Sur un socle territorial situé entre Massif central et bassin d'Aquitaine, les communes du causse corrézien sont marquées par des vallées au nord (Chasteaux, Lissac-sur-Couze, Saint-Cernin-de-Larche) et un plateau calcaire au sud où on trouve des paysages semi-ouverts typiques comme les dolines (Estivals, Chartrier-Ferrière).
L'omniprésence des espaces naturels se concrétise dans une synergie forte entre l'établissement humain et le milieu naturel (paysage de contact), se vérifiant en particulier dans les parties les plus anciennes des bourgs et hameaux. Sur les plateaux, sur les dolines ou encore sur les lignes de crête, les hameaux sont implantés en position de belvédère ou accrochés aux falaises (Le Soulier, Chasteaux et Laroche, Saint-Cernin) et offrent des vues remarquables sur la nature environnante. Sur les coteaux, le bâti traditionnel est construit avec des matériaux locaux : ardoise, lauze, tuiles plates pour les toitures et schiste, calcaire, grès pour les murs. Il est adapté aux pentes et promontoires grâce à des systèmes de terrasses et de murs de soutènement. La relation au milieu est également présente dans le petit patrimoine, dans un aménagement des espaces naturels pour une pratique quotidienne de ces espaces (chemin creux, serves et puits, lavoirs, moulins, etc). Le territoire garde des traces d'une occupation précoce, les Hommes ayant investi des éléments de paysage très tôt dans l'Histoire. Ainsi, le patrimoine archéologique est constitué des vestiges datant du Néolithique (dolmen, menhir, décors rupestres) qui se trouvent sur les communes de Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche. Le patrimoine de l'époque médiévale est également très présent, il a un rôle structurant dans la morphologie des bourgs et des axes de transport.

Une morphologie et une architecture typique

Ce patrimoine reste présent ponctuellement sur certains domaines agricoles, châteaux, et autres sites mettant en valeur le milieu naturel dans une optique d'emphase de son caractère spectaculaire (paysage de représentation). Cette mise en scène, typique de la période de la Renaissance, s'inscrit dans la continuité de l'apprivoisement progressif du territoire par l'Homme après les périodes préhistorique, antique et médiévale.
De manière générale, les communes sont organisées autour d'un noyau urbain dense (centre historique) et une série de hameaux gravitant autour de ce centre. Récemment, ces bourgs et hameaux ont connu une extension importante de leur enveloppe urbaine avec ce développement de la mobilité des habitants. L'évolution des pratiques de mobilité a conduit à l'émergence d'une nouvelle relation de l'Homme à son milieu naturel, avec une perte du contexte local (paysage de circulation). Ces paysages se trouvent notamment le long des voies très structurantes et dans les lotissements récents, où les infrastructures liées à la présence de la voiture ont créé des espaces résiduels impraticables et ne valorisant pas la relation au milieu. Si une partie des nouvelles constructions d'habitation sont bien intégrées dans le paysage existant des futaies de chênes, les extensions de zones d'habitation en milieux ouverts sont génératrices de perte de relation avec les structures paysagères existantes (trames végétales et minérales) et d'incohérences en termes de continuités paysagères. S'ajoutant aux extensions par quartier résidentiel, l'urbanisation s'est également prolongée le long des axes de transport, dans un phénomène de mitage. Minimisant le rôle de l'espace public dans les zones résidentielles, cette urbanisation diffuse est souvent sujette à la production architecturale standardisée à l'échelle nationale.

Une ressource en eau qui peut rapidement être fragilisée

Les masses d'eau souterraines sont jugées en bon état quantitatif, mais pour certaines en mauvais état chimique, essentiellement du à l'activité agricole. Les pollutions superficielles sont à l'origine de l'état des masses d'eau souterraines, c'est donc à la source qu'il faut agir, en limitant la prolifération des assainissements individuels par exemple et l'imperméabilisation des sols. Le réseau hydrographique superficiel est souvent proche des espaces urbanisés, et peuvent être détériorées par les eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des sols entraine des eaux de ruissellement. La prise en compte du PPRMT risque aussi de détériorer les eaux superficielles puisque les assainissements autonomes devront rejeter leurs eaux directement dans un exutoire naturel.

Des sites naturels abritant une biodiversité riche

Les sites présentant un milieu biologique dans un bon état de préservation sont classés afin d'agir pour leur préservation. Les classements se superposent sur les communes, faisant état de sites d'intérêt sur le territoire. On trouve un site Natura 2000, un arrêté préfecoral de protection des biotope, 5 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2, tous localisés autour du lac du Causse. Toutes les communes sont concernées à l'exception d'Estivals. Le site Natura 2000 se trouve sur la commune de Chasteaux, le projet communal sera soumis à évaluation environnementale pour ne pas affecter le site.
Le maintien des habitats naturel et de leurs connectivités via les corridors est un enjeu à intégrer dans les stratégies de développement communal, afin que les espèces puissent garantir leur pérennité. Cet habitat naturel se compose de plusieurs milieux qui sont complémentaires ; milieux anthropologiques, fermés, semi-ouverts, ouverts, aquatiques. Les enjeux écologiques les plus forts concernent les boisements, notamment ceux situés au sein des ZNIEFF et de la zone Natura 2000, le réseau hydrographique et le réseau de haies.

Bien identifier la trame verte et bleue

La trame verte et bleue, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, est un affinage à l'échelle locale des éléments dans le SRCE et dans le SCOT.
Les réservoirs sont composés du Causse, de la Couze et de plusieurs réservoirs aquatiques et humides pour la trame bleue et de milieux boisés pour la trame verte. Certains milieux secs et bocagers sont en contact avec des enveloppes urbaines, secteurs à urbaniser au cas par cas.
L'ensemble des cours d'eau sont des composants des corridors biologiques, ainsi que les réseaux de haies et de bosquets. L'urbanisation le long des routes, notamment autour de la RD 19 qui travers le territoire, représente le principal obstacle aux déplacements de la faune sur lequel le PLU peut agir.

GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Une urbanisation consommatrice d'espaces

La biodiversité française pourrait se voir diminuée d'une espèce sur deux dans les 50 prochaines années. Cette biodiversité qui est essentiellement présente en milieu rural est d'autant plus fragilisée que c'est là que l'urbanisation est la plus consommatrice d'espaces. Le développement durable des territoires doit ainsi trouver une vérité en milieu rural. Le bilan de la consommation est donc bien une nécessité.
La consommation foncière sur les cinq communes s'élève à 91,32 hectares depuis 1999, dont 76,61 à vocation d'habitat. C'est donc bien pour la création de logements que le territoire a le plus consommé de foncier. La consommation par habitation reste relativement élevée puisque sur les 76,61 hectares 312 habitations ont été réalisées, soit une densité de 4 logements à l'hectare. Pour répondre aux objectifs du SCOT, la densité devra être supérieure, puisqu'une densité de 6 à 10 logements à l'hectare est préconisée. Celle-ci est amenée à varier en fonction des communes et en fonction de la présence d'équipements comme l'assainissement collectif.
Les nouvelles habitations se sont faites en grande majorité sur les trois communes les plus proches de Brive-la-Gaillarde à hauteur de 85%.

Densifier les enveloppes urbanisées pour moins consommer d'espaces et rentabiliser les équipements existants

Les enveloppes urbaines se sont vues augmenter considérablement avec des extensions quasi systématiquement sous forme pavillonnaire. Consommer moins d'espace en premier lieu par la consommation d'espaces enchâssés dans les espaces urbanisés. 32 hectares non utilisés sont présents au sein même des enveloppes urbaines. Ces espaces qui ont bien souvent une intérêt environnemental et environnemental faible sont mobilisables facilement puisque les voiries et réseaux y sont déjà présents. Ces espaces sont constitués de 16 hectares de dents creuses, espaces libres non bâtis et 16 hectares de potentiels de restructuration, espaces déjà bâtis, souvent à usage de jardin, pouvant accueillir une nouvelle habitation. Certaines parcelles ne seront pas exploitables, du fait des enjeux dont ces parcelles peuvent faire l'objet, ou parce qu'elles font l'objet de rétention foncière.
Après déduction des potentiels à préserver et de la rétention foncière, le potentiel net serait de près de 6,5 hectares mobilisable. Avec une densité variant de 6 à 10 logements à l'hectare, les communes pourraient accueillir entre 40 et 65 nouvelles habitations sans étaler les enveloppes urbaines existantes et à moindre coût pour la collectivité.

Ouvrir de nouveaux espaces à urbaniser nécessaires

Ces données sont à mettre en parallèle avec les objectifs d'accueil démographiques et de production de logements. Ainsi le projet des communes devra prévoir l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser pour permettre la production d'un nombre suffisant de logements pour accueillir de nouvelles populations.
Les objectifs d'accueil seront à déterminer par commune, en tenant compte des objectifs du SCOT et du PLH. Ces objectifs doivent aussi prendre en compte l'environnement des communes, urbaniser certes, mais selon quels équilibres ? Le projet devra avant tout veiller à consommer mieux.

PLAN LOCAL D'URBANISME
GROUPEMENT DE COMMUNES
CHARTRIER-FERRIERE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES GENERAL (P.A.D.D)

Pièce 2.1

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

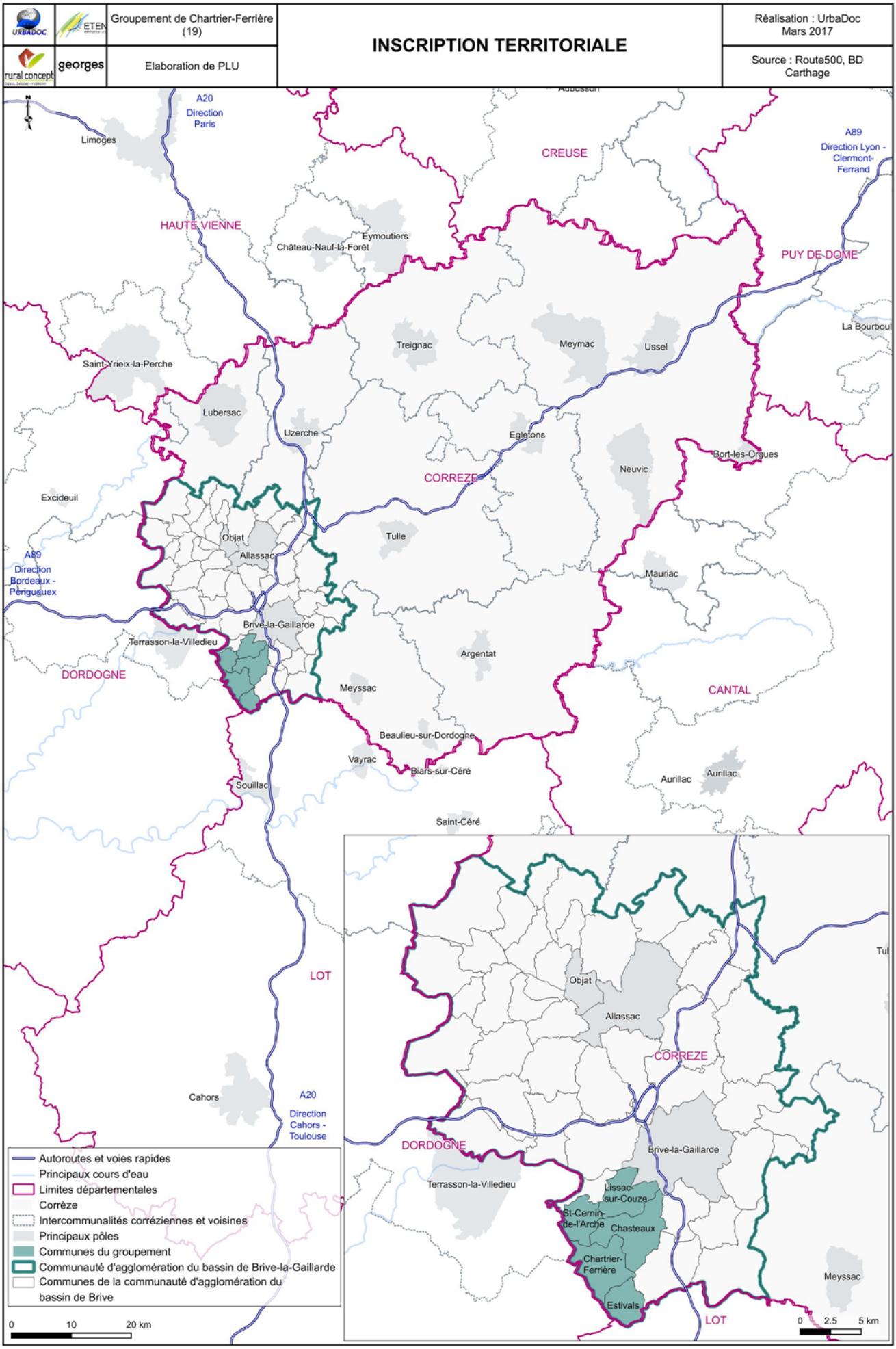
ATELIER GEORGES
Adèle ROCHE
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Inscription territoriale ; Route500, BD-Carthage ; UrbaDoc 2017



SOMMAIRE

PREAMBULE **5**
Le Plan Local d'Urbanisme *7*
Chapitre I : Du territoire de 2017 à la philosophie du projet 2030 ..... **9**
Le territoire en 2017 ..... *11*
La philosophie du projet 2030 ..... *15*
Chapitre II : Orientations générales, objectifs et actions mises en oeuvre **19**
AXE général n°1 : d'un projet d'habitat a un projet d'habiter *22*
AXE général n°2 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré *26*
AXE général n°3 : Des réseaux et une mobilité au cœur d'un développement durable *30*
AXE général n°4 : L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet *34*

4

PREAMBULE

Figure 2 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc ,2017

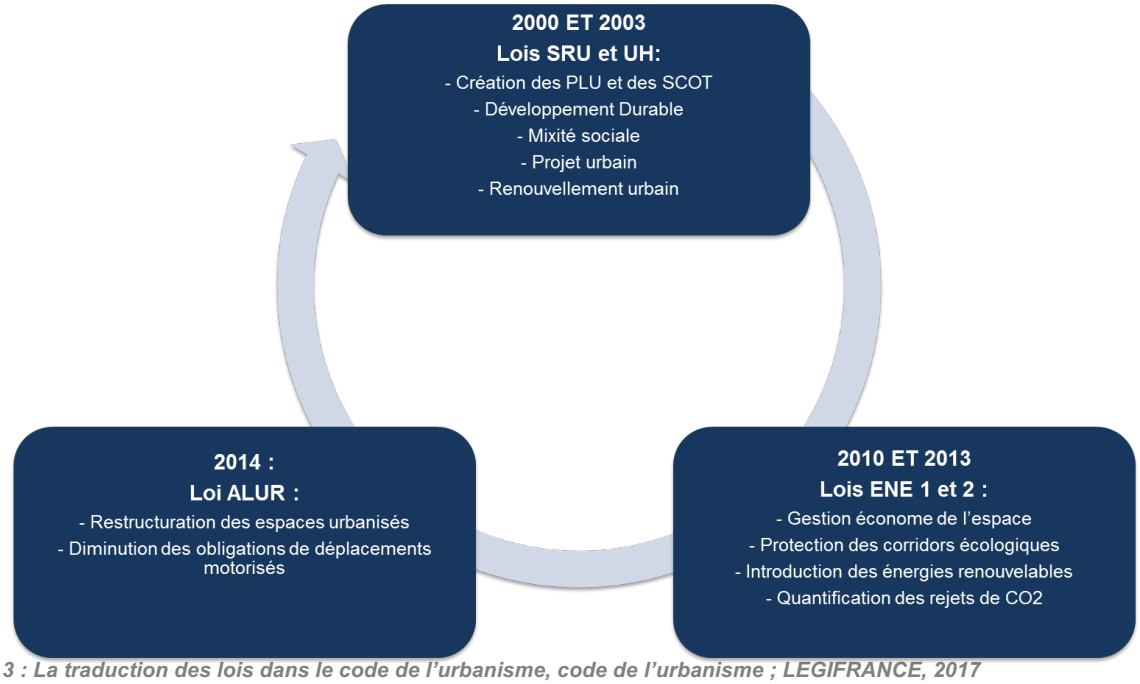


Figure 3 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, code de l'urbanisme ; LEGIFRANCE, 2017

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Figure 4 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc, 2017

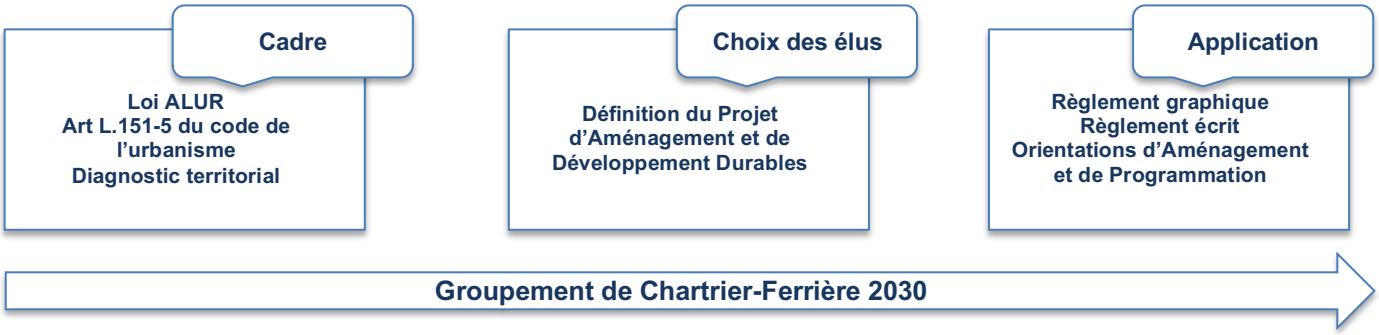
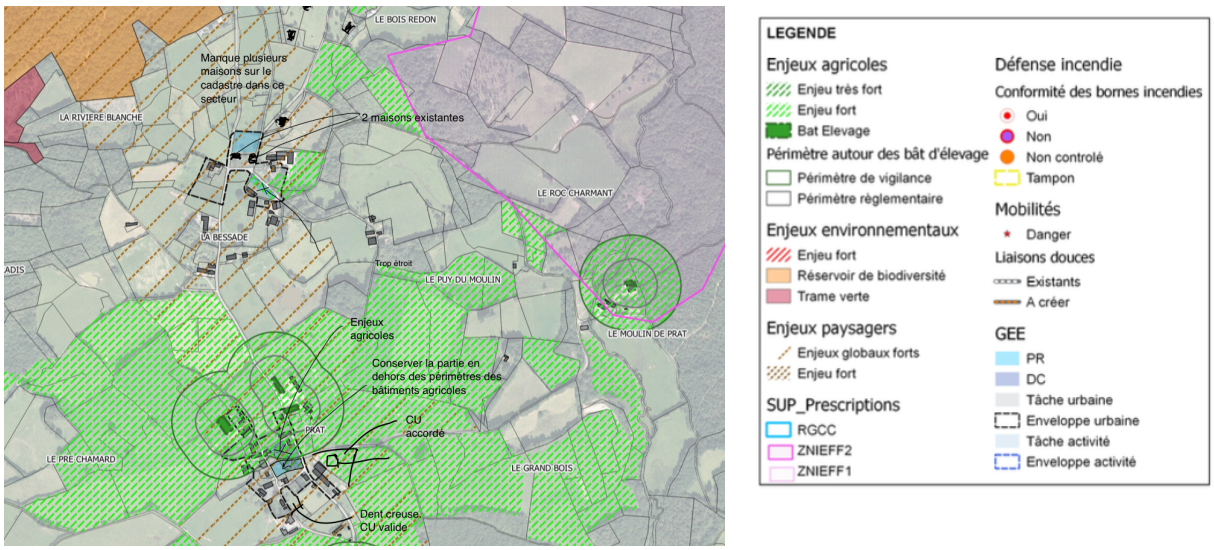


Figure 5 : Extrait de la cartographie utilisée lors des réunions de terrain : UrbaDoc, 2017



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables[a]

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- D'habitat,
- De transports et déplacements,
- De réseaux d'énergie,
- De développement des communications numériques,
- D'équipement commercial,
- De développement économique,
- De loisirs,
- De modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet exprime les orientations de développement choisies par une commission d'élaboration du PLU composée d'élus de chaque commune, en fonction du diagnostic territorial établi en pièces 1.1 et 1.2. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration (comité de pilotage). Cette instance s'est réunie à 8 reprises pour définir et proposer un projet global qui sera décliné à l'échelle locale et débattu au sein de chacun des 5 conseils municipaux. La création du groupement permet ainsi d'assurer une meilleure cohérence globale des projets définis à l'échelle de chaque commune. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet globale et précis à l'horizon 2030. La régie a d'abord guidé le travail des commissions thématiques :

- Démographie, habitat, logement et gestion économe de l'espace,
- Economie, déplacements et équipements,
- Paysage, eau et environnement.

Consécutivement à la tenue de ces ateliers, des réunions de terrain ont été organisées dans chaque commune afin de préciser le projet à une échelle opérationnelle.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- la pièce 2.1 explique l'état initial du territoire global en 2017 et la philosophie du projet « Groupement Chartrier-Ferrière 2030 » en quelques pages[b] et expose le projet et l'ensemble des orientations définies à l'échelle du groupement[c]. Cette pièce est lisible sous deux formes synthétiques complémentaires : l'une cartographique, l'autre schématique sous forme de « fiches-actions ».
- la pièce 2.2 décline ces orientations générales à l'échelle de chacune des 5 communes.

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découlera de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document comme un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

4.2 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est recommandé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

[a] *P.A.D.D.*

[b] *Chapitre I*

[c] *Chapitre II*

TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Chronologie méthodologique d'élaboration du PADD ; UrbaDoc, 2017

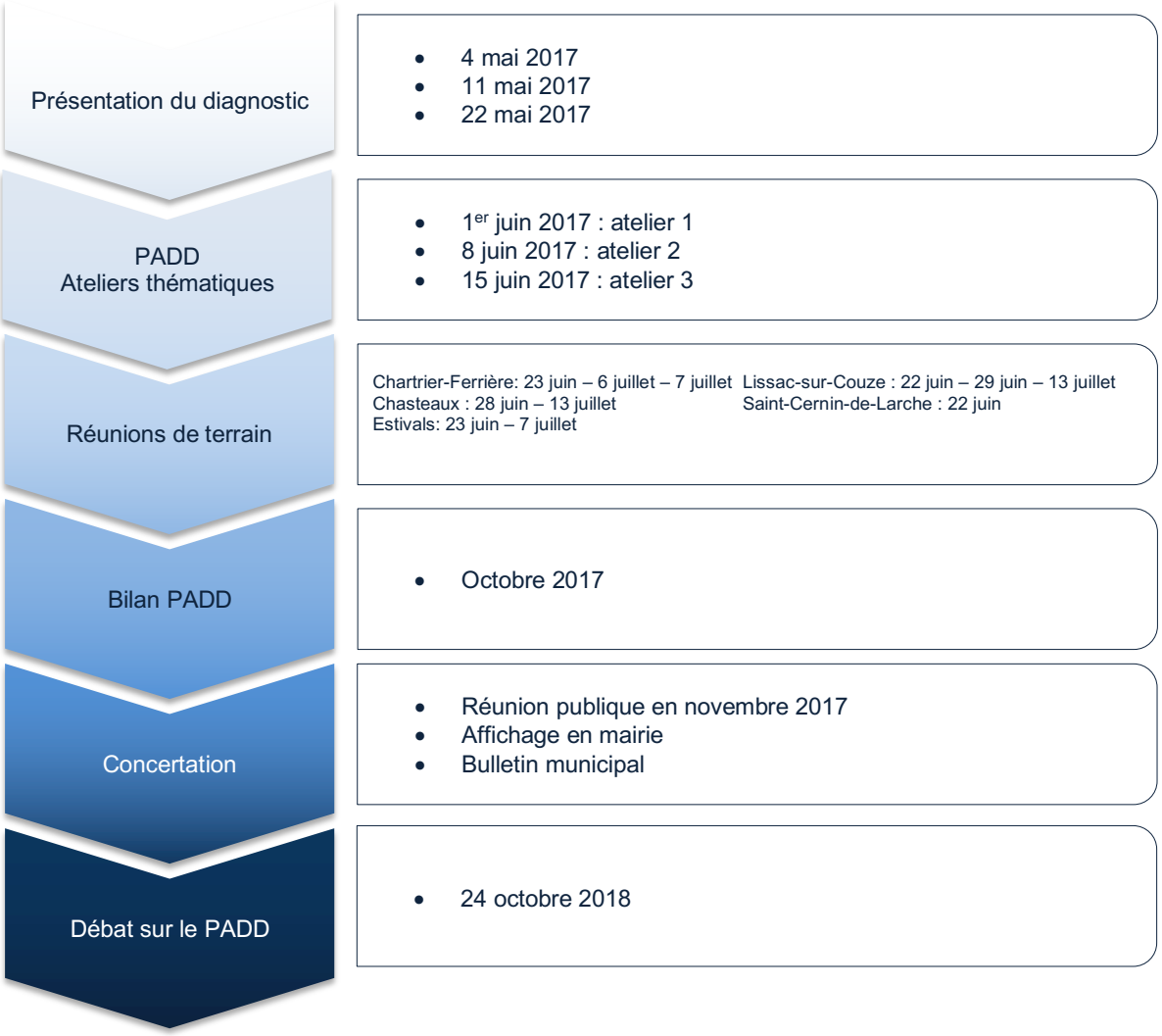
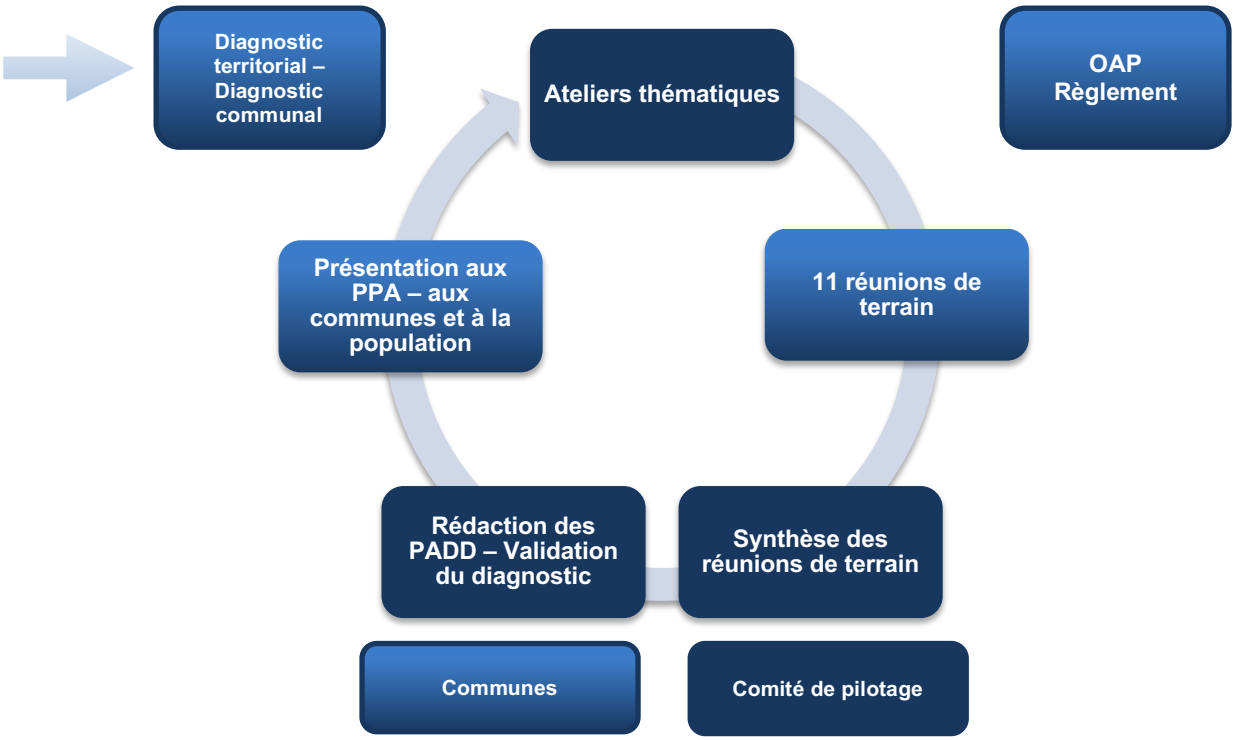


Figure 7 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc, 2017



CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Quelques chiffres clés du territoire ; UrbaDoc ; 2017

INSCRIPTION TERRITORIALE

- 5 communes de moins de 1000 habitants
- 65 km²
- Très forte dépendance à Brive-la-Gaillarde
- Une situation géographique propice à l'attractivité mais limitée par une desserte parfois difficile
- Des infrastructures autoroutières facilitant essentiellement les grands déplacements

DEMOGRAPHIE/LOGEMENT

- 2644 habitants en 2014
- 2% / an entre 1999 et 2014
- Plus de 800 nouveaux habitants en 15 ans
- Taux accroissement naturel 1999-2013 : 0,25%/an
- Taux accroissement migratoire 1999-2013 : +2,7%/an
- Indice de jeunesse : 1,05
- 1512 habitations en 2013
- 468 nouvelles constructions entre 1999 et 2013
- 1,8 habitant par nouveau logement
- 23% de résidences secondaires
- 7,7% de logements vacants
- Disparités concernant la vacance : >10% à Saint-Cernin et Estivals

ECONOMIE

- 1269 actifs en 2013 soit 48%
- 427 actifs en plus entre1999 et 2031
- 170 emplois à remplacer en 10 ans
- Indicateur de concentration de l'emploi de 22,6%
- Une forte dépendance au pôle de Brive
- 1602 hectares de Surface Agricole Utile en 2014
- Diminution de 53% du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010

EQUIPEMENTS - MOBILITES – RESEAUX

- Une gamme locale d'équipements insuffisante
- Compensée par la polarité de Brive
- 4 des 5 communes possèdent une école
- Environ 200 élèves scolarisés
- 110 médecins présents au sein de l'intercommunalité
- Alimentation en Eau Potable : territoire avec un bon rendement : 73%
- 4 des 5 communes disposent d'un assainissement collectif
- Interdiction de raccord à la STEP de Larche avant 2020
- 100% de couverture en Très Haut Débit à court terme

RICHESSE ENVIRONNEMENTALE/ GESTION ECONOME DE L'ESPACE

- 5 masses d'eau souterraines et affleurantes
- 5 ZNIEFF de type 1 ; 1 ZNIEFF de type 2, 1 Site Natura 2000,
- 1 Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ;
- 2 entités paysagères fortes : Causse de Corrèze et Plateau calcaire
- 77 ha consommés pour la construction entre 1999 et 2014
- Potentiels de restructuration sur jardins et parcelles urbanisées
- Dents creuses essentiellement sur prairies, friches et cultures
- Quelques dents creuses sur des boisements (enjeu écologique à intégrer)

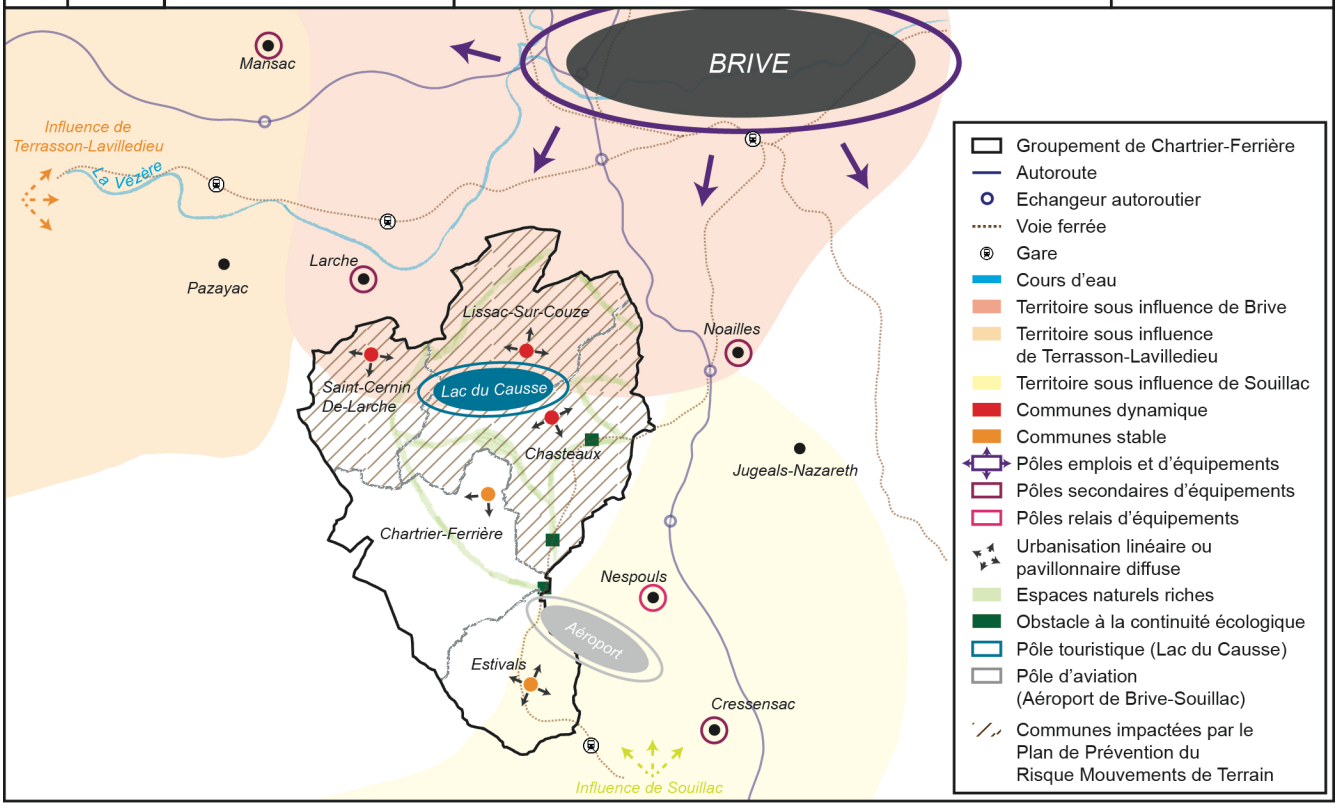
Figure 9 : Le territoire en 2017 ; UrbaDoc; 2017

Groupement de Chartrier-Ferrière

Elaboration de PLU

LE TERRITOIRE EN 2017

Réalisation : UrbaDoc
Août 2017



LE TERRITOIRE EN 2017

1. Un site et une situation favorables mais en fort mouvement

1.1 Des territoires, un territoire inscrit

Le territoire du groupement, c'est 5 communes, toutes inférieures à 1000 habitants. C'est donc un territoire qui n'est pas marqué par une centralité interne mais qui se structure plutôt sous la forme d'un maillage de villages dont la mise en réseau reste à affiner. C'est donc de fait, surtout un territoire rural, fortement dépendant du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde. Néanmoins, la desserte parfois difficile tend à nuancer l'attractivité que présentent certains secteurs, notamment les plus méridionaux. Cette situation plutôt favorable, renforcée par la présence de l'autoroute et même de l'aéroport a permis un développement significatif au cours des dernières années.

1.2 L'environnement, un élément de l'identité du territoire

Le marqueur commun de ce territoire est la qualité de son environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions purement écologiques et paysagères mais plutôt sur la propension qu'a le site à offrir un cadre de vie, de travail et/ou de bien-être, à ses habitants d'un jour ou d'une vie. Il est le principal trait de l'identité de ce territoire.
Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis, représentent un patrimoine exceptionnel qui constitue un facteur premier d'attractivité tant pour l'habitant que pour le touriste.
Ces paysages sont la conjonction d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne, qui permet l'alternance de vides et de pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones naturelles et agricoles. C'est aussi le reflet de l'adaptation du bâti ancien au site, puisque prédominent ici les formes urbaines et l'architecture d'inspiration et de composition parfois ancestrales.

1.3 Une économie très dépendante des emplois offerts par Brive-la-Gaillarde

Deux chiffres à eux seuls permettent de caractériser l'économie de ce territoire : 22,6, et 67. Le premier, c'est l'indicateur de concentration d'emploi du territoire qui lui confère une réalité économique et une forte dépendance au pôle briviste. Le deuxième, c'est le nombre d'emplois du secteur secondaire dénombrés au sein du territoire du groupement. C'est un nombre très faible comparativement aux 7000 emplois de ce secteur que compte le pôle briviste. L'économie agricole du territoire est quant à elle un élément structurant de l'économie locale, même si la surface agricole utilisée ne représente que 25% du territoire[1] et que le nombre d'exploitants est en constante diminution.

1.4 Un territoire en mouvement

Fort de sa situation géographique compensant significativement l'insuffisance de la gamme d'équipements locaux, et tout en considérant les déséquilibres observés entre les trois communes du Nord et les deux communes du Sud, ce territoire est caractérisé par de constants mouvements. En effet, ce sont plus de 800 habitants supplémentaires qui sont venus en 15 ans garnir les effectifs en place. Cet accueil de nouvelles populations permet de compenser le vieillissement naturel des effectifs en place. Pour permettre ce développement migratoire, près de 470 logements ont été nécessaires, soit 1,8 habitant pour chaque nouveau logement. L'importance du fait touristique et de ses résidences secondaires d'une part, et d'autre part, l'augmentation importante de la vacance du bâti, expliquent avec le desserrement des ménages ce constat. Mais ces nouvelles populations vivent et s'installent majoritairement hors des centralités existantes qui, de surcroit, concentrent désormais la majorité du bâti inoccupé. Ainsi, alors que les pôles permettent un accès facilité à l'emploi et aux services qu'ils concentrent toujours, l'habitat se diffuse toujours plus sur des secteurs dont la vocation était auparavant plus naturelle ou agricole. Les pratiques de la mobilité locale ne reposant que sur l'automobile, celle-ci est devenue essentielle et obligatoire.
La structuration du territoire apparaît alors essentielle à la poursuite d'un développement vertueux et durable, nécessaire à la limitation du vieillissement naturel de la population.

[1] Cette proportion est toutefois assez largement sous-évaluée

2. Des équilibres de plus en plus fragilisés

2.1 L'accueil de nouvelles populations comme unique moyen de limiter le vieillissement naturel des effectifs en place

Le territoire en 2017, c'est la résultante d'une poussée démographique importante dont la raison est à trouver essentiellement dans l'apport migratoire. La population résidente du territoire va inexorablement vieillir, dans un contexte où les naissances sont largement insuffisantes pour remplacer les effectifs. L'accueil de nouvelles populations est donc essentiel à la vitalité du territoire et de celle de son économie. Il s'agit là d'un des principaux déséquilibres et enjeux auquel le projet doit apporter une réponse.

2.2 Développements Nord/Sud à rééquilibrer

Le projet doit apporter une réponse pertinente à deux constats majeurs :

- son pôle d'attractivité majeur se situe au Nord du territoire;
- ses équipements structurants et l'offre de proximité sont concentrés dans les zones d'habitat historiques alors que l'habitat se diffuse toujours plus en dehors de ces sites.

A terme, cette dynamique risque de fragiliser le développement local et de porter atteinte au site et à l'environnement et notamment :

- de porter atteinte aux nappes d'eau et à la qualité de la ressource ;
- de porter atteinte à la biodiversité pourtant globalement bien préservée et à l'économie agricole par fragmentation de l'espace ;
- de consommer toujours plus d'espace et donc de potentiels agricoles, environnementaux ou paysagers ;
- de modifier les paysages pourtant si importants pour attirer les jeunes populations ou les touristes. La diffusion du bâti, par ailleurs non inséré dans les formes urbaines existantes, est l'un des principaux facteurs de modification des paysages ;
- de vider les centres anciens qui sont pourtant essentiels à la vie de chaque habitant ;
- de rendre obligatoire la possession d'une voiture et par-delà d'augmenter l'impact de cette dernière (écologique – économique) ;
- d'isoler les populations et de les concentrer en dehors des espaces prévus et pourvus à cet effet (les espaces agglomérés sont structurés par des réseaux de collecte des effluents, de transport, de communication…) ;
- et donc de freiner le développement de l'habitat alors que l'économie risque de manquer d'effectifs locaux.

Au final, cette tendance à la diffusion de l'habitat représente un risque important pour le développement à long terme du territoire.

2.3 Une économie à moderniser

Pour accueillir de nouvelles populations, il faut proposer un environnement agréable mais aussi une quantité d'emplois suffisante. Si c'est le cas aujourd'hui, pour maintenir cette dynamique, le territoire devra faire face à plusieurs écueils par :

- le maintien de l'activité agricole, par ailleurs essentielle à la qualité des paysages ;
- la production et la mise en réseau d'une offre foncière performante pour le secteur secondaire ;
- le maintien des sites touristiques, leur mise en réseau et l'adaptation de cette économie aux modes touristiques actuels et à venir.

2.4 Des structures et équipements moins pertinents

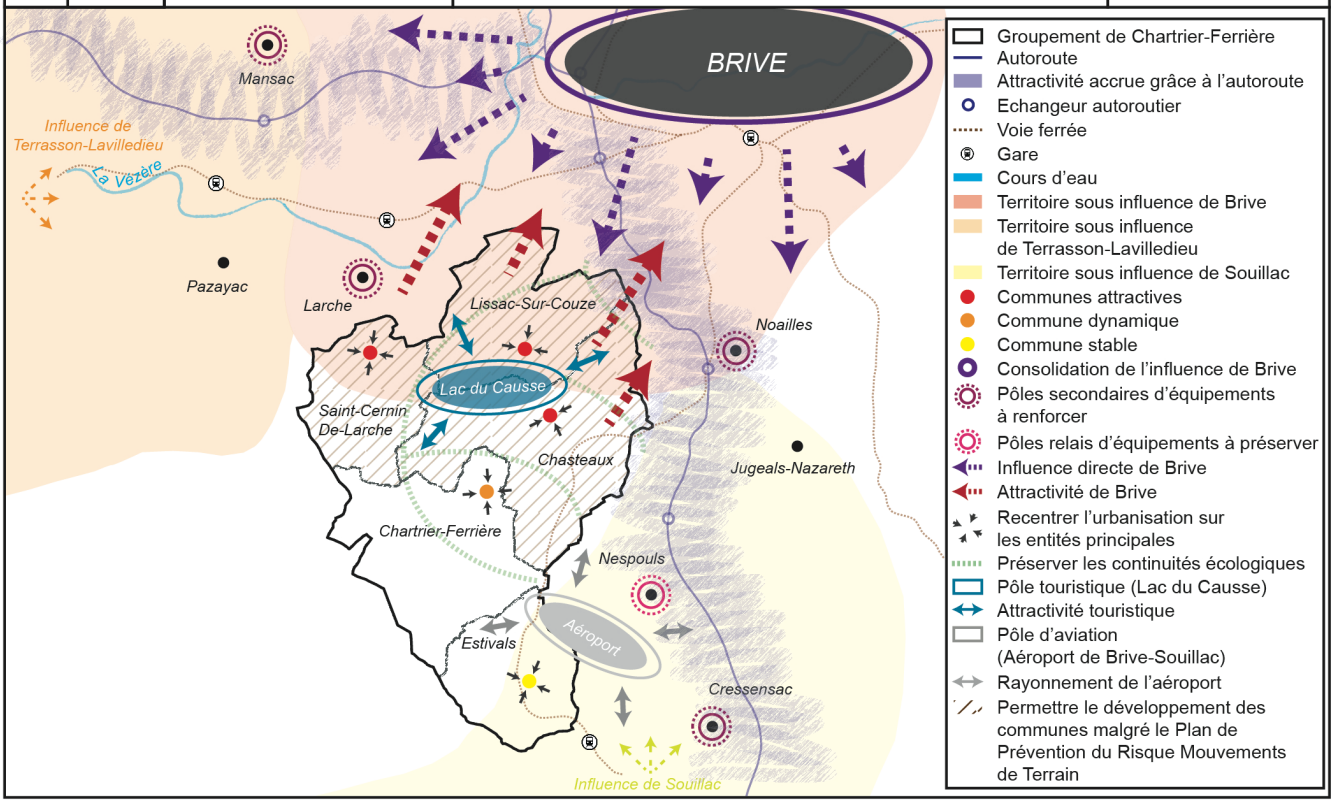
A l'image de l'activité économique, les structures, qu'elles soient commerçantes, éducatives, culturelles ou sportives, ou qu'ils s'agissent des équipements permettant le transport des hommes ou de l'information, ou encore des réseaux structurants de distribution de l'eau ou de collecte des effluents, toutes doivent être adaptées ou réadaptées au monde de demain.

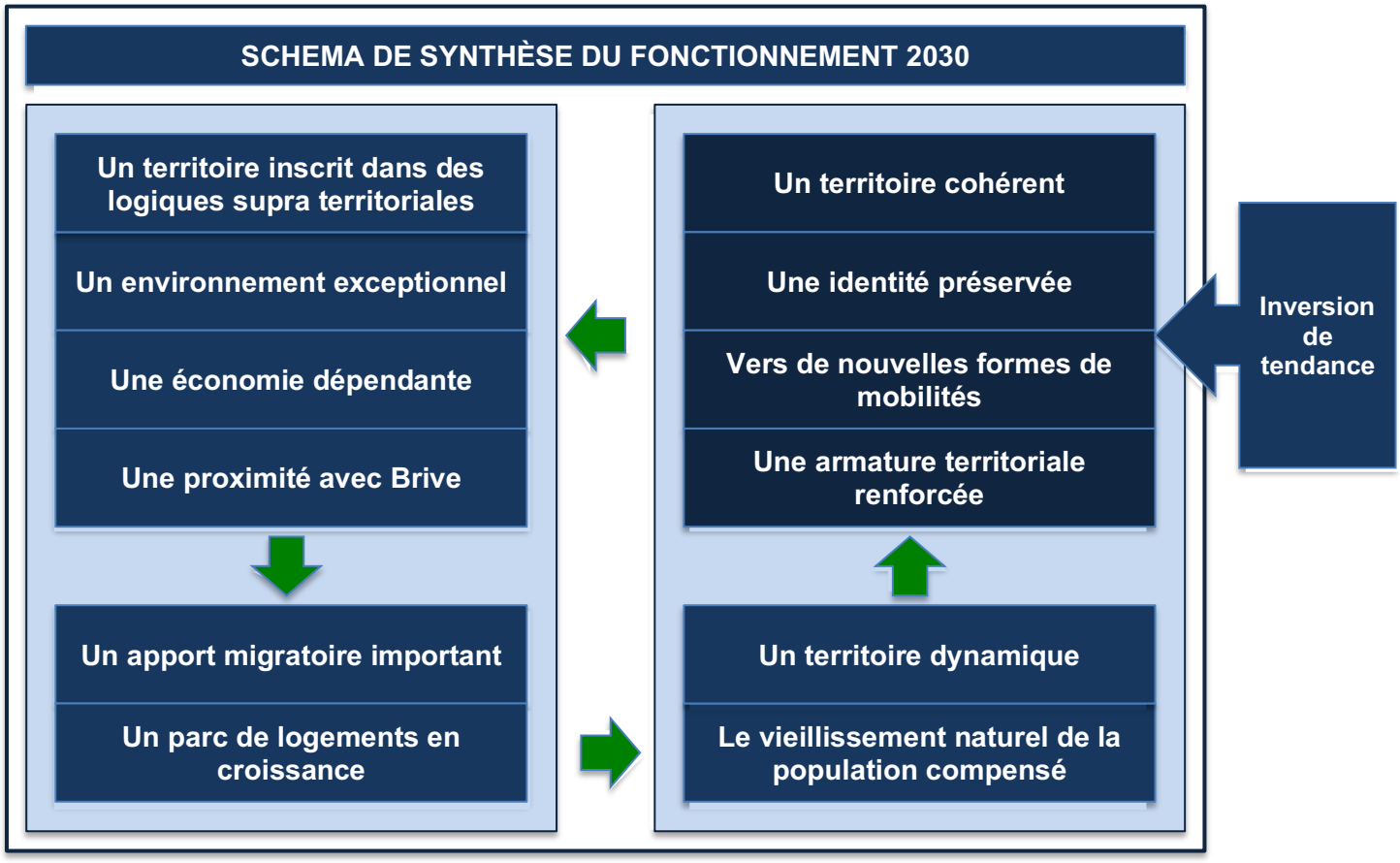
La structuration du territoire, par une mise en réseau efficace et des infrastructures efficientes, apparaît alors comme une réponse obligatoire à la poursuite d'un développement respectueux de l'identité du territoire.

TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Schémas de production du territoire 2030 ; UrbaDoc ; 2017

URBADOC / ETEN / rural concept / georges	Groupement de Chartrier-Ferrière Elaboration de PLU	**LE TERRITOIRE EN 2030**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017





LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

1. Comprendre le site, créer la situation : les préceptes clés de la construction du territoire

1.1 De la compréhension des notions de territoire et d'identité territoriale

Il est nécessaire de s'entendre sur la définition de territoire, le terme étant hautement polysémique. Dans l'approche qui suit, le territoire n'est pas lu comme une entité juridique ou administrative mais plutôt comme l'espace vécu et transformé par l'homme. Il est donc un site sur lequel l'homme a créé ou va promouvoir une situation. Cet espace est à entendre comme l'environnement dans sa dimension complète, celle qui produit un cadre de vie à ses habitants, qu'il soit écologique, paysager, architectural… et au-delà sociétal. Le concept « d'écosystème territorial » rassemble les notions susmentionnées.
Le territoire, c'est donc l'espace de vie, celui qui est créateur d'une identité, perçue ou vécue.

1.2 A la construction d'un projet global décliné à l'échelle locale

C'est pourquoi la philosophie de projet de ce PLU s'appuie sur un schéma de production territorial qui place le site comme élément fondateur de la situation, celle créée par l'homme. Mais, cette situation ne doit être vue autrement que comme le principal élément modificateur du site.

2. Développer durablement le territoire : une nécessité

Il va donc de soi que le territoire se construit ou se déconstruit selon l'intensité ou la prégnance plus ou moins forte du fait humain. Et ce, sans que cette présence ne soit à évaluer sur son unique aspect quantitatif, bien qu'à ne pas négliger. En termes de gestion économe de l'espace, ce projet rompra par exemple avec une stricte approche quantitative de la consommation de l'espace pour introduire la notion de gestion économe qualitative, bien plus appropriée au site. En somme, ce n'est pas la peine de consommer moins d'espaces si c'est pour prélever les meilleures terres agricoles, ni de construire moins si c'est pour sacrifier ses meilleurs points de vue paysagers.
Evidemment, face à ce constat, l'absence de développement territorial apparaîtra comme le projet le plus vertueux. Mais, ce serait oublier qu'un territoire n'est pas sans la présence de l'homme, et que celui du projet perdrait de ses habitants s'il n'instaurait pas les fondements d'un projet ambitieux permettant d'assurer le maintien de sa population et l'accueil de nouvelles. Vieillissement de la population résidente et à terme baisse des effectifs engendreraient une situation tendue sur le front de l'emploi, les effectifs salariés actuels ne pouvant être remplacés par la population en place, insuffisante. Il en résulterait inexorablement un cycle négatif ou les équipements seraient, in fine, moins nombreux et variés, et les temps d'accès à ces derniers toujours plus long, provoquant un phénomène d'isolement certain. Heureusement, ce territoire, fort de son inscription territoriale, à la porte d'un bassin d'emploi très important et d'un site exceptionnel. Bien au contraire, il sort d'une longue période de croissance qui a permis la hausse de ses effectifs et qui globalement a permis de contenir le vieillissement naturel de la population.
Le projet ne se pense pas alors dans la promotion sans clause de ce territoire, puisque le site et la situation existante lui permettent d'être attractif. Il se conçoit plus dans une logique de développement durable afin que le changement de situation engagé, notamment lors de ces deux dernières décennies, n'entraine pas à terme un effet négatif au pouvoir attractif du territoire. D'un projet d'urbanisme souvent galopant et non intégré, clairement modificateur du paysage, il faudra garder les logiques quantitatives mais acter les modalités d'intégration au site.

3. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres

C'est ainsi que la notion d'équilibre peut être considérée comme le mot clé du développement de ce territoire. Des équilibres, certains existent, d'autres sont menacés et enfin des nouveaux seront à créer. Mais si l'équilibre se perçoit souvent comme une balance entre développement et préservation, il doit aussi se penser dans l'acceptation de réalités multiples puisque de territoire unique il n'est pas question. Ainsi, le projet, c'est certes un équilibre global, mais qui n'existe que du fait d'un projet qui actera le rétablissement ou le maintien de plusieurs équilibres, et ce, à des échelles différentes. Développement entre les communes au Nord et celles au Sud, entre les bourgs et le maillage villageois…Ce sont ces équilibres locaux qui créeront un équilibre global.
L'acceptation de la notion de territoire(s) et d'équilibre(s) est donc essentielle à la compréhension du projet qui suit. Une autre l'est au moins tout autant, celle des schémas de production territoriaux actuels et projetés.

4. Quels équilibres/déséquilibres dans le schéma de production territorial actuel ?

Aujourd'hui, le territoire sort d'une forte période de croissance qui a, de manière sensible, modifié les équilibres en place. Le Sud du territoire, moins bien relié aux réseaux structurants connaît une croissance moindre. Le Nord, à l'inverse, bénéficie de la proximité du bassin de l'agglomération de Brive, auquel il est plutôt efficacement relié. Le territoire est donc dans son ensemble polarisé, la partie sous influence briviste connaissant donc les plus fortes dynamiques démographiques. Il s'agit là d'un premier déséquilibre.

Le maillage territorial est constitué de petites centralités qui structurent un vaste maillage villageois. Ces bourgs ne sont plus aujourd'hui les pôles d'emploi et de services courants de qu'ils ont pu être pour la population résidente du territoire. Ainsi, sur les dernières décennies, ces bourgs ont vu progressivement leurs influences décliner. L'habitat s'est peu à peu étalé dans secteurs plus ruraux, dont la progression démographique est bien plus importante que celles des secteurs historiquement urbanisés. Et cet état de fait ne peut être sans conséquence sur le site. En effet, ce sont désormais de nombreuses populations qui vivent loin des lieux de services et d'emplois, rendant de fait encore plus nécessaire le recours permanent à l'automobile et renforçant la précarité énergétique du territoire. Mais au- delà aussi, c'est finalement l'identité du territoire qui peu à peu s'estompe par l'aménagement soutenu de son espace rural et naturel. Ainsi, sans non plus noircir le trait, il est un déséquilibre profond : celui d'urbanisation diffuse dans l'espace rural et de désertification des centres anciens.

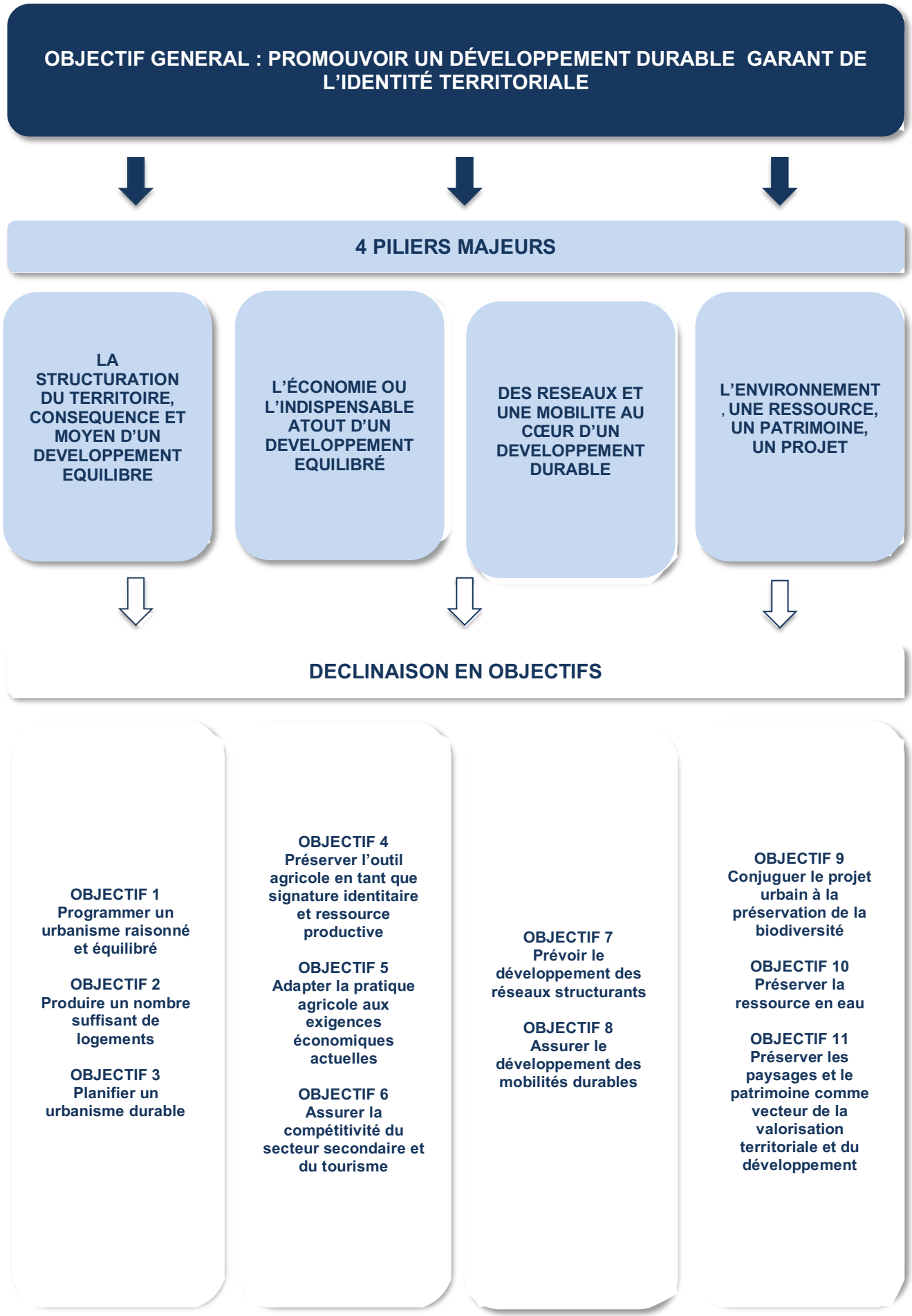
L'équilibre à retrouver ne peut être autre que celui qui alliera le nécessaire développement à la préservation du site, qui favorisera le retour des, populations à proximité des lieux de vie et de travail, diminuant de surcroît la consommation de l'espace, les besoins en mobilités, les coûts d'aménagement, les risques environnementaux. En somme qui préservera le site et ses atouts pour que ce développement soit soutenu et durable.

5. Du fil de l'eau à l'inversion de tendance : une fonction pour chaque partie de territoire

Le territoire n'est autre que la résultante de conditions historiques qui ont peu à peu créé son identité. Ce projet, qui agit dans la préservation de celle-ci, n'acte pas le développement au fil de l'eau, puisque non durable, mais ne s'oblige pas non plus à trouver instantanément l'ensemble des réponses, tout en intégrant les prescriptions du SCOT Sud-Corrèze. Son objectif est l'inversion ou l'inflexion de tendances. Enfin, s'il mettra souvent l'accent sur le rôle des communes les plus dynamiques dans le maillage territorial, il n'oubliera pas que chaque commune a une existence et un rôle dans le projet de territoire.

TABLEAU DE BORD

Figure 11 : Schéma de synthèse des objectifs du PADD

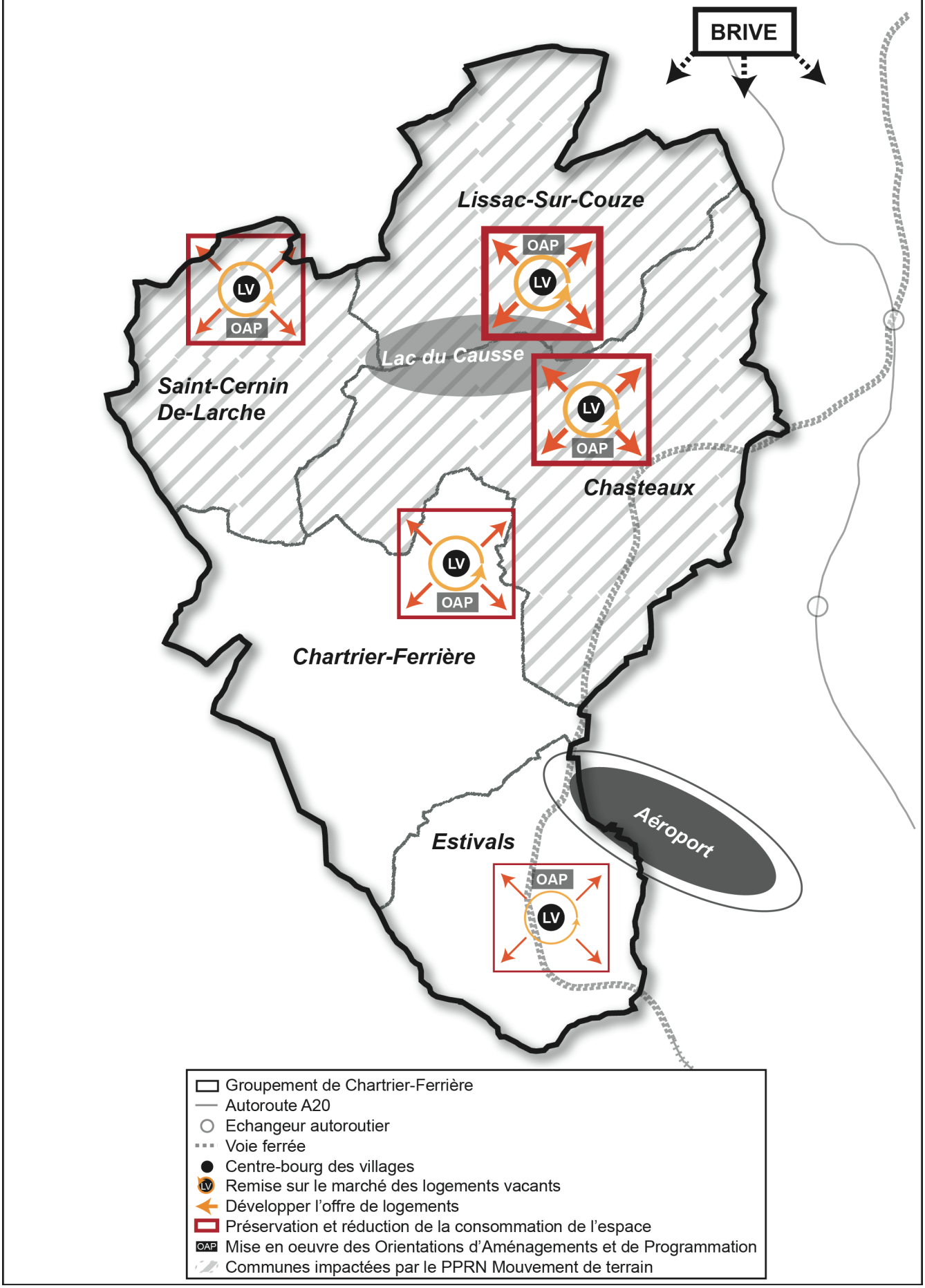


CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE

TABLEAU DE BORD

Figure 12 : Schéma thématique de synthèse du projet d'habitat au projet d'habiter

URBADOC / rural concept	ETEN / georges	Groupement de Chartrier-Ferrière Elaboration de PLU	**D'UN PROJET D'HABITAT A UN PROJET D'HABITER**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017



AXE GENERAL N°1

D'UN PROJET D'HABITAT A UN PROJET D'HABITER

Programmer un urbanisme raisonné et équilibré

Décliner les formes urbaines et les densités en fonction des caractéristiques et enjeux identifiées

Définir une politique d'habitat pour tous et toutes

Anticiper les besoins liés aux aménagements

Mettre en œuvre des OAP visant à diversifier le parc de logement dans les secteurs le requérant, conformément aux prescriptions du SCOT

Produire un nombre suffisant de logements

Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique et au SCOT : 312 à 481 habitants d'ici 2030

Tenir compte des besoins en résidences principales (notamment au regard du desserrement des ménages)

Tenir compte des besoins en résidences secondaires

Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Planifier un urbanisme durable

Projeter une consommation foncière raisonnée conforme aux objectifs du SCOT : densité moyenne de 8 logements/ha

Aménager le territoire au plus près de son identité

OBJECTIF DE REDUCTION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE, COMPATIBLE AVEC LES EXIGENCES REGLEMENTAIRES

1999-2017
Consommation à vocation d'habitat

77 ha
312 logements
Densité de 4 logements à l'hectare

D'ici 2030
Consommation à vocation d'habitat projetée : entre 37 et 47 ha

296 à 373 logements
Densité de 8 logements à l'hectare

AXE GENERAL N°1 : D'un projet d'habitat à un projet d'habiter

L'habitat est un levier majeur pour un développement équilibré dans l'espace et dans le temps. Tout en préservant le cadre de vie du territoire, il s'agit de proposer des possibilités de logements répondant aux besoins et aux attentes des habitants. Il faut comprendre et intégrer une logique de « construire mieux » plutôt qu'une logique de « construire moins ». Le projet d'habitat doit se transformer en projet d'habiter. De fait, habiter comprend une forte dimension qualitative qui se superpose aux besoins quantitatifs identifiés.

Ainsi, les objectifs opérationnels affichés à l'échelle du territoire sont conformes aux prescription du SCOT Sud Corrèze, avec la programmation d'un urbanisme durable raisonné et équilibré et la production d'un nombre de logements adapté aux réalités démographiques et aux capacités d'accueil identifiées sur le territoire.

AXE GENERAL N°1 : D'UN PROJET D'HABITAT A UN PROJET D'HABITER

1. Objectif n°1 : Programmer un urbanisme raisonné et équilibré

L'habitat est un levier majeur pour un développement équilibré et une meilleure structuration du territoire. Il ne s'agit pas seulement de proposer un logement adapté aux besoins et aux attentes des habitants mais aussi de préserver le cadre de vie remarquable qui constitue un atout indéniable du territoire. Ainsi, le projet d'habitat combine les dimensions qualitatives et quantitatives afin de maintenir et réorienter les dynamiques en cours vers une meilleure structuration territoriale garante de la préservation du cadre de vie et donc de l'attractivité du territoire.

1.1 Décliner les formes urbaines et les densités selon les communes en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés

Dans l'objectif de respect et d'un développement de ses atouts territoriaux, les projets locaux devront être conçus de façon à atteindre les densités minimales affichées par le SCOT. Cependant, dans l'objectif de ne pas banaliser les formes urbaines et les paysages, la densité moyenne minimale est à considérer en fonction des caractéristiques et des enjeux identifiés localement

1.2 Définir une politique d'habitat pour tous et toutes

Afin de garantir l'accès au logement à un plus grand nombre et de concomitamment favoriser la mixité sociale et faciliter les parcours résidentiels, des projets d'aménagements pourront être réalisés en diversifiant les typologies, en proposant des logements plus petits, des logements locatifs voire sans jardin.

1.3 Anticiper les besoins liés aux aménagements

1.4 Mettre en œuvre des OAP visant à diversifier le parc de logement dans les secteurs le requérant, conformément aux prescriptions du SCOT

En prolongement de l'objectif de respect des densités minimales à atteindre intégrant les caractéristiques et enjeux locaux, des Orientations d'Aménagement et de Programmation guideront l'urbanisation des secteurs le requérant, en intégrant notamment des objectifs de densités minimales ayant une valeur prescriptive.

2. Objectif n°2 : Produire un nombre suffisant de logements

L'installation des ménages et le développement du parc de logements découlent directement des caractéristiques du territoire, et notamment de son attractivité relativement à l'emploi, aux équipements et à la qualité de vie. La grande attractivité du territoire engendrée par la proximité du pôle briviste doit être confortée par le maintien d'une capacité d'accueil permettant de maintenir un indice de jeunesse intéressant et une taille de ménages élevées.

2.1 Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique et au SCOT

Les tendances évolutives des dernières décennies, gourmandes en espace, ne peuvent être poursuivies, pour des raisons évidentes d'impacts paysagers, environnementaux et financiers négatifs. Le SCOT du Sud-Corrèze vient encadrer précisément les perspectives d'évolution démographique de chacune des communes du groupement. Ainsi, le projet prévoit l'accueil de 312 à 481 habitants à l'échelle du groupement.

2.2 Tenir compte des besoins en résidences principales

Sur la base du nombre d'habitants à accueillir annuellement par chaque commune et en considérant un nombre moyen d'habitants par ménage correspondant à la logique du SCOT a été déterminé un nombre de logement à prévoir par commune. Par ailleurs, le facteur de desserrement des ménages véritable vecteur endogène de construction, a été ajouté au dimensionnement du projet.

2.3 Tenir compte des besoins en résidences secondaires

Les tendances observées au sein des communes du groupement n'ont pas permis de dégager une tendance générale à suivre pour la planification des besoins en résidences secondaires. Cette planification devra être déclinée au niveau local afin d'ajuster au cas par cas les besoins aux opportunités relevées.

2.4 Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

La vacance moyenne à l'échelle du groupement est inférieure à 8%, ce qui constitue l'objectif affiché dans le SCOT et auquel doit se conformer le projet. Néanmoins, on observe une importante disparité, et la favorisation de la remise sur le marché des logements vacants passe par l'engagement d'une politique de réhabilitation de cet habitat vacant sur les communes concernées.

3. Objectif n°3 : Planifier un urbanisme durable

Les extensions urbaines des bourgs et des villages devront être maîtrisées pour éviter la banalisation des paysages et maintenir des équilibres qualitatifs entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles. Les options d'aménagement prendront en compte le maintien des caractéristiques du milieu rural. Les extensions urbaines demeureront compatibles avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis. L'objectif poursuivi dans ce projet est de mener de front une gestion économe de l'espace et une approche qualitative de l'urbanisation.

3.1 Projeter une consommation foncière raisonnée conforme aux objectifs du SCOT

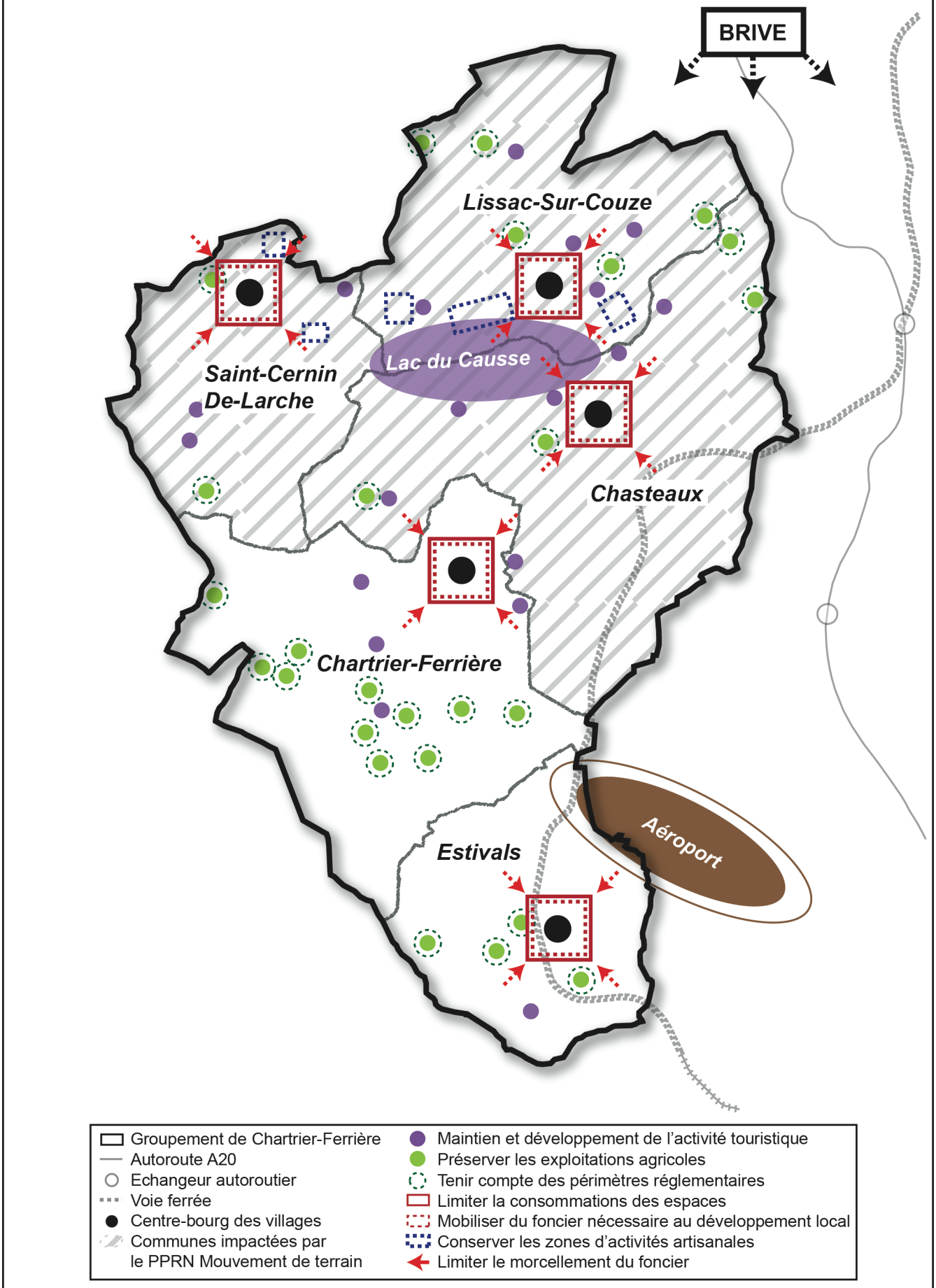
En matière de consommation foncière, la tendance observée au cours des deux dernières décennies ne peut se poursuivre durablement. Les priorités affichées dans ce projet global ont été d'identifier les potentiels de densification des secteurs bâtis (dents creuses et potentiels de restructuration) afin de répondre à l'objectif de réduction de 30% de la consommation foncière à l'horizon 2030. Ainsi, la consommation à vocation d'habitat diminuera dans des proportions comprises entre 39 et 52%

3.2 Aménager le territoire au plus près de son identité

L'objectif prioritaire est de préserver les formes urbaines traditionnelles et de déterminer les conditions d'évolution et de mutation de ces espaces. Mais si les conditions d'insertion du bâti projeté au sein des tissus anciens revêtent une importance certaine, la greffe des nouveaux quartiers d'habitat à ces tissus ne doit pas être négligée. Ainsi, l'objectif à atteindre est de repenser toute la chaîne de production du bâti, qu'il soit à vocation d'activité, agricole ou d'habitat. L'atteinte de ces objectifs passera par une réglementation intégrant les caractéristiques architecturales et paysagères complètes des espaces bâtis (zones U), par la réalisation d'OAP opérationnelles définissant les conditions permettant la continuité des espaces publics, des cheminements, des corridors écologiques, celles indiquant les densités à promouvoir, les types indicatifs de découpage parcellaire ou encore les exigences relatives à l'implantation du bâti.

Figure 13 : Schéma thématique de synthèse des problématiques économiques

URBADOC / ETEN / rural concept / georges	Groupement de Chartrier-Ferrière Elaboration de PLU	**L'ECONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017



AXE GENERAL N°2

L'ECONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive	Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles	Assurer la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme
Réduire la consommation de l'espace de 30% minimum Limiter la consommation des espaces desservis par des réseaux d'irrigation et sur les meilleures terres Tenir compte des périmètres réglementaires et de l'établissement de périmètres de vigilance	Limiter le morcellement du foncier Faciliter la construction de bâtiments agricoles et des bâtiments liés à la diversification Identifier les bâtiments pouvant changer de destination	Mobiliser le foncier nécessaire au développement local Mettre à profit les bâtiments existants S'intégrer au site Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité Identifier les projets touristiques Permettre le maintien et le développement de l'activité touristique existante

AXE GENERAL N°2 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

Le projet PLU 2030 a pour objectif de permettre le renouvellement de la population. Pour cela, la promotion du territoire et de son cadre de vie est érigée comme principal atout. Mais à côté de l'indispensable préservation de l'environnement paysager et écologique se pose la question de la pérennisation des secteurs économiques identifiés. Ainsi, les dimensions économiques et environnementales, si souvent présentées comme opposées, sont ici clairement interdépendantes. Ainsi, les objectifs seront de préserver l'outil agricole et de favoriser son adaptation aux exigences économiques actuelles.

Bien que peu présent sur le territoire, le secteur secondaire doit intégrer les réflexions engagés dans le cadre du projet. Sa compétitivité dans les années à venir passe invariablement par la possibilité pour les entreprises nouvelles de s'installer sur le territoire, et pour les entreprises présentes d'évoluer.

Du point de vue touristique le dynamisme engendré par la présence du Lac du Causse doit être maintenu et son développement rendu possible par des choix de développement adaptés.

AXE GENERAL N°2 : L'ECONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

1. Objectif n°1 : Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive

Le territoire regroupe des secteurs agricoles distincts, notamment d'un point de vue géologique et morpho-pédologique. Ces spécificités incitent, pour aborder la problématique de gestion économe, à adopter une approche régionalisée. La pression foncière a engendré une consommation agricole importante. L'objectif est donc de mettre en place des outils de limitation de la consommation de l'espace répondant aux enjeux locaux identifiés (qualité des sols, réseau d'irrigation, épandage, etc.)..

1.1 Réduire la consommation de l'espace de 30% minimum

Dans le projet dimensionné, la réduction de la consommation de l'espace attendra 39 à 52%.

1.2 Limiter la consommation des espaces desservis par des réseaux d'irrigation et sur les meilleures terres

Les enjeux de conservation des terrains dont les caractéristiques pédologiques ou les aménagements fonciers le justifient sont forts. Le projet s'attache à leur attribuer un niveau de préservation maximum.

1.3 Tenir compte des périmètres réglementaires et de l'établissement de périmètres de vigilance

Les projets locaux seront construits en fonction des périmètres réglementaires mais aussi de l'établissement de périmètres de vigilance, notamment autour des élevages et des vergers. Même si ces second e trouvent pas de justification législative et ne seront pas systématiquement appliqués, ils permettront de limiter les espaces de conflits potentiels.

2. Objectif n°2 : Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles

Les exploitations agricoles, déjà très hétérogènes, s'orientent de plus en plus vers une diversification des modes de production, de transformation et de vente directement sur site. L'objectif sera de satisfaire ces besoins, souvent essentiels à la poursuite de l'agriculture.
La reconversion du patrimoine bâti agricole est un autre objectif qui trouve son sens tant d'un point de vue de la pratique agricole, que du maintien des paysages ou du développement touristique.
Le morcellement du foncier et sa difficile mise à disposition pour les acteurs de la production agricole représentent un frein important pour le maintien et l'évolution de cette activité. L'objectif est de mener une réflexion portant sur la mise en place d'actions visant l'amélioration des conditions d'exploitation des zones agricoles.

2.1 Limiter le morcellement du foncier

Le morcellement du foncier et sa difficile mise à disposition pour les acteurs de la production agricole représentent un frein important pour le maintien et l'évolution de cette activité. Une attention particulière devra être portée au niveau local autour de cette problématique, afin de proposer un projet limitant le morcellement du foncier.

2.2 Faciliter la construction de bâtiments agricoles et des bâtiments liés à la diversification

Les dispositions réglementaires des zones agricoles permettront de faciliter non seulement les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi celles liées à une notion de diversification (bâtiment d'accueil du public, hébergement, vente, logement de salariés).

2.3 Identifier les bâtiments pouvant changer de destination

L'identification des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural a permis d'anticiper les changements de destination, qui seront ainsi rendus possible dans les dispositions réglementaires

3. Objectif n°3 : Assurer la compétitivité du secteur secondaire

La compétitivité du secteur secondaire passe par la proposition, sur le territoire, d'une offre foncière cohérente et hiérarchisée. Le dimensionnement du foncier nécessaire passe dans un premier temps par l'appréhension du potentiel existant et doit intégrer une réflexion relative aux besoins pressentis.

3.1 Mobiliser le foncier nécessaire au développement local

Parce que l'activité économique à vocation secondaire et artisanale n'est que depuis peu le fruit de logiques intercommunales sur une grande partie du territoire national, de nombreuses entreprises sont implantées à

l'écart des parcs stratégiques. Les conditions de pérennité et de développement de ces entreprises devront être assurées dans les projets communaux par l'intermédiaire de la création de nouvelles zones dédiées.

3.2 Mettre à profit les bâtiments existants

Afin de limiter la consommation foncière, les projets communaux devront appréhender les possibilités de réemploi des bâtiments existants. Une attention particulière sera portée à la requalification des friches artisanales et des bâtiments agricoles dont le changement de destination pour une vocation artisanale pourrait être autorisé sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

3.3 S'intégrer au site

Afin d'atteindre cet objectif, le développement ou le réaménagement des zones d'activités devra être guidé par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Ces OAP devront:

- Mettre en valeur les lisières des zones d'activités identifiées ;
- Adapter, réduire ou valoriser l'effet vitrine, qui a un impact sur la perception paysagère du territoire ;
- Prendre en compte l'architecture, l'agencement des constructions sur les parcelles (alignements, implantation, etc.), la densité des constructions ;
- Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités : cônes de visibilité, volumétrie, végétation, harmonisation des façades, etc.
- Traiter et rationnaliser la voirie et les espaces de stationnement selon la fonctionnalité des zones d'activités ;
- Permettre l'implantation d'outils de production d'énergies renouvelables ;
- Favoriser des espaces de mutualisation, au sein des zones de stationnement par exemple.

3.4 Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité

L'artisanat, qu'il soit lié à l'économie présentielle et/ou le fait du dynamisme de la construction, est un élément majeur de l'économie locale. Le projet se donne pour ambition de conforter ce secteur. Ainsi les projets d'urbanisme devront favoriser le développement de ce type d'activité dans le tissu urbain et permettre l'extension des zones dédiées.

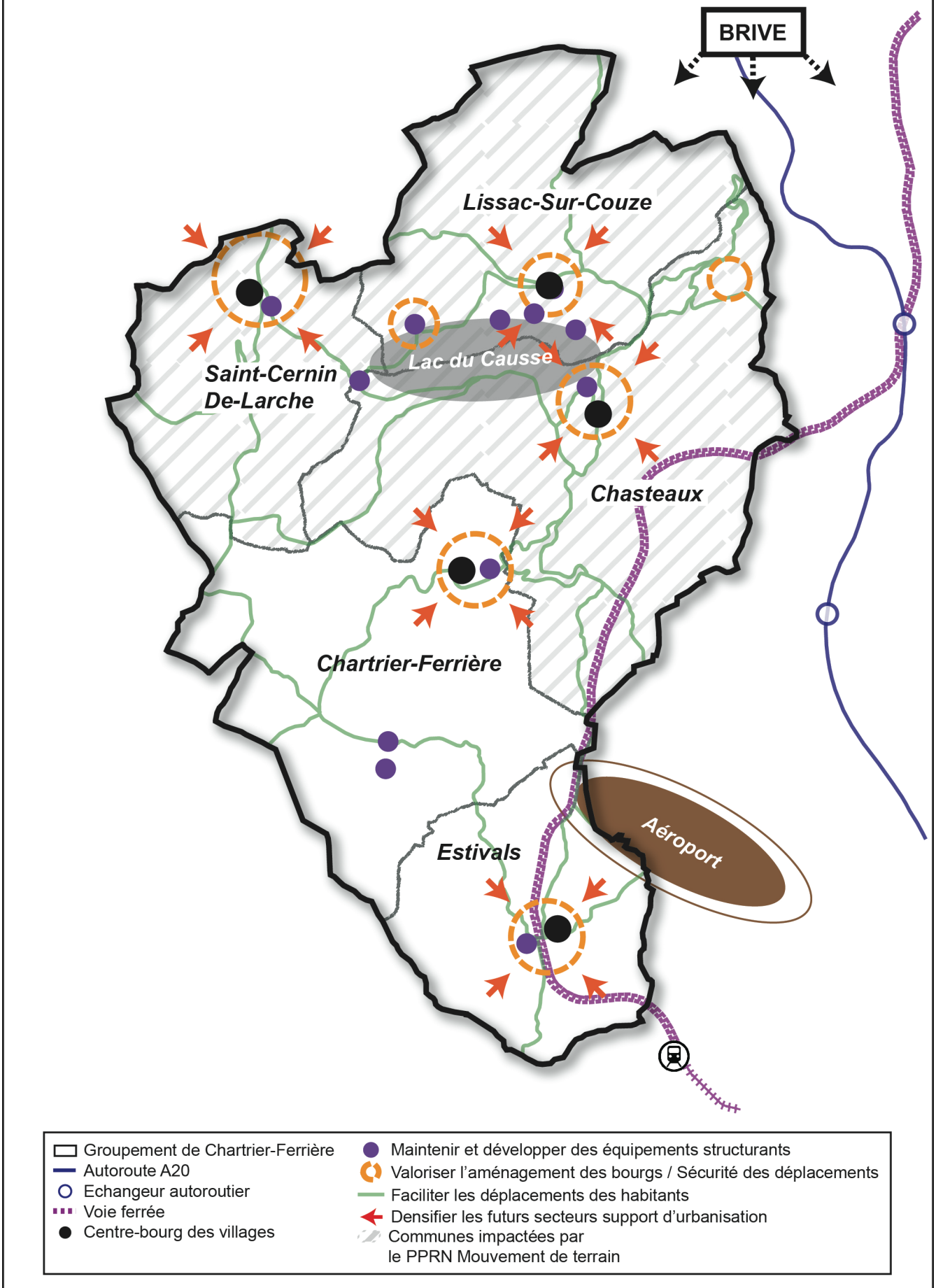
3.5 Identifier les projets touristiques

Le développement touristique est un objectif important du projet de territoire. L'atteinte de cet objectif passe par l'application de différentes mesures, qui seront retranscrites dans les dispositions réglementaires. La pérennisation de l'attractivité actuelle passera par un développement de la capacité actuelle d'accueil et d'hébergement ainsi que par la facilitation de la mise en œuvre de projets innovants.

TABLEAU DE BORD

Figure 14 : Schéma thématique de synthèse des problématiques équipement et mobilités

URBADOC / rural concept	ETEN / georges	Groupement de Chartrier-Ferrière Elaboration de PLU	**DES EQUIPEMENTS ET UNE MOBILITE AU COEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017



AXE GENERAL N°3

DES EQUIPEMENTS ET UNE MOBILITE AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Prévoir le développement des réseaux structurants

Intégrer les problématiques de desserte en voirie et réseaux aux projets de développement

Réduire les besoins en mobilités

Améliorer les réseaux numériques

Assurer le développement des mobilités durables

Améliorer la sécurité des déplacements

Réserver des emplacements nécessaires aux transports en commun

AXE GENERAL N°3 : Des équipements et une mobilité au cœur d'un développement durable

Le territoire est doté d'atouts certains en termes de cadre de vie. L'affirmation d'un maillage territorial aux différentes échelles, supra-communale, communale, ainsi qu'à l'échelle des quartiers est indispensable à l'élaboration d'un projet durable. Car si le développement est nécessaire au territoire, il est également, lorsque mal maîtrisé, la première cause de bouleversement des équilibres et des sites.

Diffuser l'habitat et la population sur le territoire c'est augmenter les besoins en déplacements et la précarité énergétique, mais c'est surtout perdre progressivement la fonctionnalité et les spécificités de chaque secteur.

Le projet de PLU 2030 consiste donc à optimiser les réseaux-équipements-transports existants, à anticiper les besoins pressentis et à favoriser la transition vers des mobilités toujours plus durables.

AXE GENERAL N°3 : DES RESEAUX ET UNE MOBILITE AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Objectif n°1 : Prévoir le développement des réseaux structurants

Répondre à tout projet de développement urbain ne peut se faire sans prévoir concomitamment le développement des réseaux structurants qui en sont un préalable obligatoire. Desserte en eau potable, capacité des réseaux d'assainissement, desserte électrique, défense incendie, réseaux Internet les réseaux ne font pas un projet urbain, mais ils permettent de le construire durablement.

1.1 Intégrer les problématiques de desserte en voirie et réseaux aux projets de développement

Le recentrage de l'urbanisation sur les centre-bourgs, conjugué à un objectif de rentabilité des systèmes d'assainissement collectif, permettra de projeter des densités supérieures et de minimiser les besoins en prélèvement foncier. Le projet vise d'ailleurs prioritairement les espaces permettant de supporter de meilleures densités. Sur chaque commune, seront valorisés prioritairement les secteurs dont la capacité épuratoire permet de rentabiliser la consommation foncière. Sur les centre-bourgs, la densité moyenne projetée devra être de 10 logements à l'hectare. Cette même densité moyenne sera projetée dans les zones d'assainissement collectif.
Enfin, en dehors de ces espaces, la densité moyenne projetée sera de 6 logements à l'hectare.
Outre la localisation préférentielle des secteurs à urbaniser, les OAP permettront d'adapter chaque opération d'aménagement aux sites dans lesquels elles s'inscrivent. Les points suivants seront à étudier et préciser au sein des OAP :
- le parcellaire à créer,
- les connexions viaires à réaliser au sein du secteur appréhendé et avec l'existant ;
- les espaces partagés créateurs de sociabilité et de lieux de vie,
- l'alimentation par les réseaux.

1.2 Réduire les besoins en mobilités

Le territoire porte un projet de restructuration territoriale dont un des objectifs est de réduire les besoins en mobilités et donc réduire l'empreinte énergétique de ses habitants. Pour cela, la moindre diffusion de l'habitat est une première réponse. Celle-ci s'accompagnera d'autres mesures qui permettront d'atteindre un objectif précis : améliorer et diminuer les temps de trajet d'une part, et porter un projet où l'augmentation de la population ne s'accompagnera pas d'une augmentation des déplacements motorisés. Ainsi, il s'agit de :
- repenser le développement de l'habitat au plus près des pôles de travail et de services ;
- proposer des modes de déplacements alternatifs entre bourgs et villages ;
- repenser les déplacements intra-communaux.

1.3 Améliorer les réseaux numériques

Le projet veille à mettre en place le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Limousin pour favoriser le développement de réseaux haut à très haut débit sur le territoire afin répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Pour faciliter l'accès au numérique :
- les OAP devront prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique ;
- les travaux, installations et aménagements pourront prévoir l'implantation de points de mutualisation.

2. Objectif n°2 : Assurer le développement des mobilités durables

La réalité du territoire en termes de mobilités et de déplacements ne permet pas de définir d'objectifs précis ambitieux concernant le développement de mobilités durables. Néanmoins, les PLU ont identifié des axes d'amélioration trouvant une traduction locale.

2.1 Améliorer la sécurité des déplacements

Plusieurs points de dangerosité ont été identifiés au sein du territoire. Des choix judicieux d'emplacements réservés permettent dans certains cas de diminuer la dangerosité de certains carrefours en permettant la suppression d'un écran visuel problématique. Dans certains secteurs, des espaces ont été réservés afin de pallier aux problèmes relatifs à la circulation en double-sens. Dans le projet, cette notion de dangerosité est intégrée à l'amont des orientations d'aménagement afin de garantir pour chaque nouveau développement un niveau de sécurité acceptable.

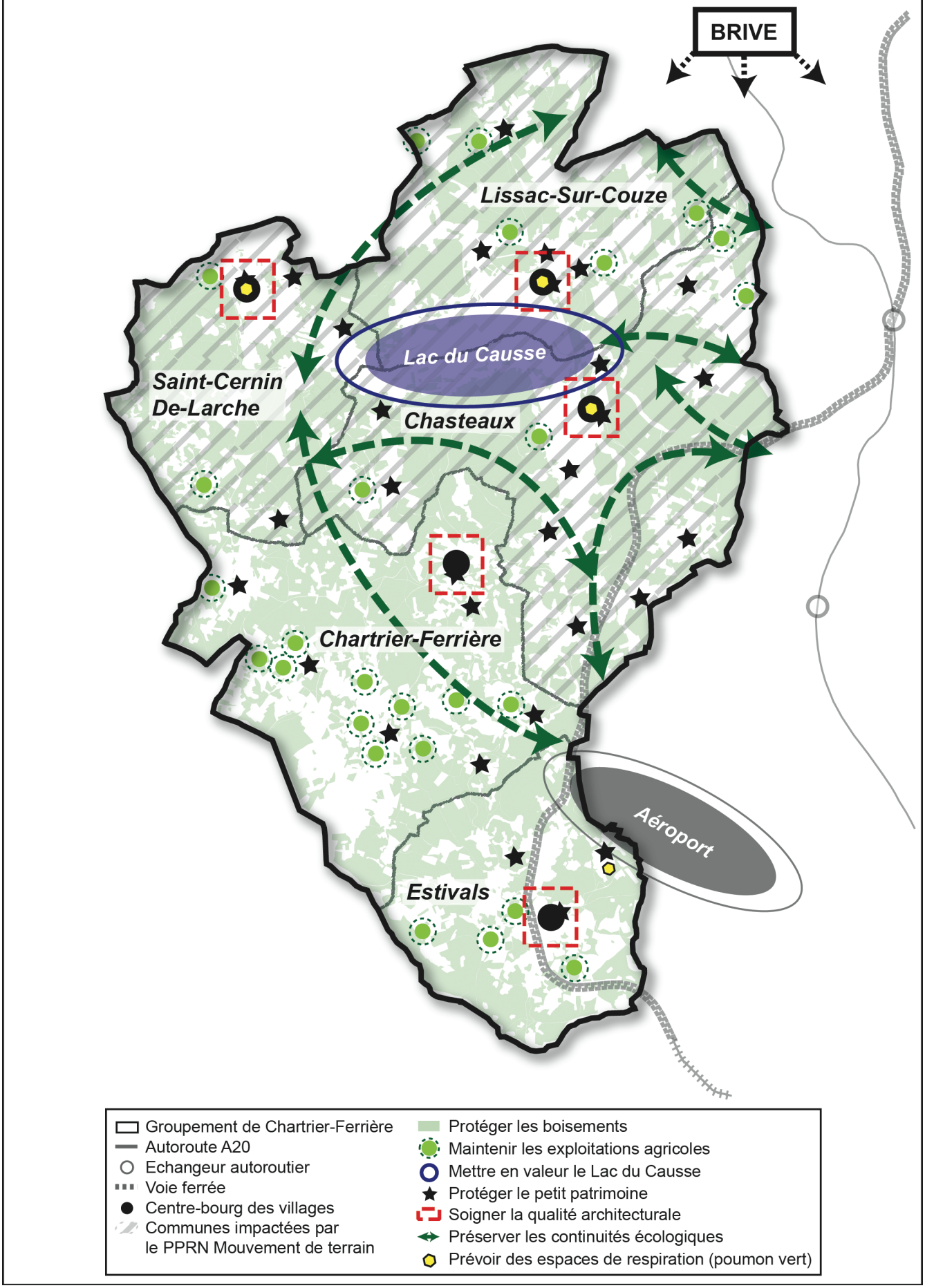
2.2 Réserver des emplacements nécessaires aux transports en commun

Les caractéristiques du territoire en matière de transports en commun ne font pas de cette problématique un enjeu majeur. Néanmoins, les besoins identifiés en matière de transports à la demande trouvent une traduction directe dans les dispositions réglementaires des projets concernés.

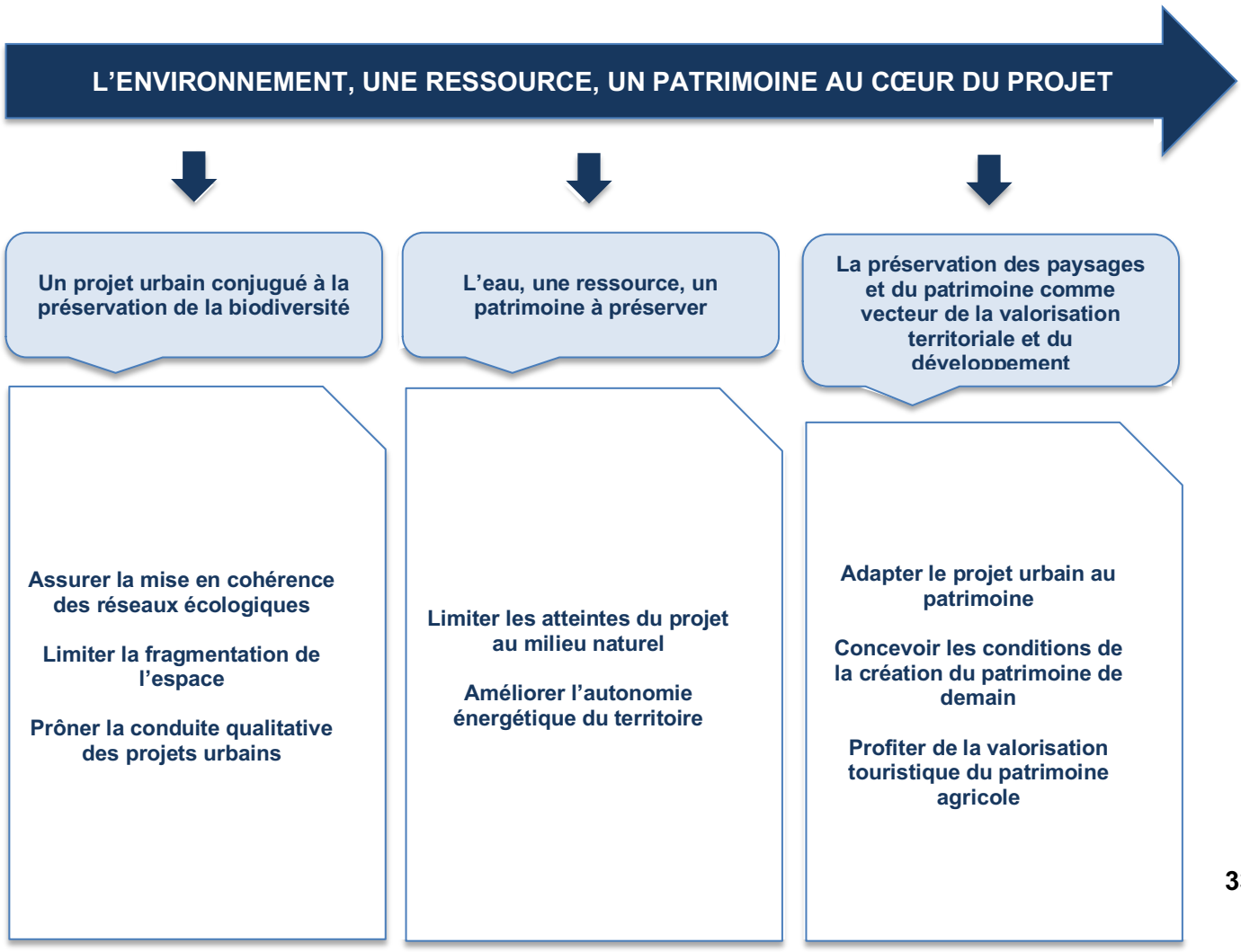
TABLEAU DE BORD

Figure 15 : Schéma thématique de synthèse des problématiques environnementales

URBADOC / rural concept	ETEN / georges	Groupement de Chartrier-Ferrière Elaboration de PLU	**L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE, UN PROJET**	Réalisation : UrbaDoc Août 2017



AXE GENERAL N°4



<u>AXE GENERAL N°4</u> : L'environnement au cœur du projet

L'objectif du projet est de programmer un développement qui saura à la fois préserver l'environnement et s'inscrire dans le site. Ainsi, l'inversion du regard sera une clé de réussite permettant d'adapter les projets à l'environnement plutôt que de systématiquement utiliser la réciproque. Cette politique d'aménagement entrainera inévitablement des logiques de sauvegarde et de protection. Elle s'appliquera de fait aux éléments structurants des paysages urbains, agricoles et naturels, aux masses d'eau ainsi qu'aux réservoirs de biodiversité exceptionnels et aux corridors qui les relient.

Cette politique trouvera un écho à toutes les échelles, en valorisant donc les formes urbaines anciennes si caractéristiques mais aussi les éléments de détails, en prenant en compte les corridors écologiques et la nature ordinaire dans la définition des projets d'aménagement ou en préservant la ressource en eau, notamment à travers l'intégration d'une réflexion autour de la capacité du milieu récepteur à recevoir les effluents des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Construire un avenir commun et durable au site et au territoire, se développer dans le respect du site, se greffer au site, tel est l'objectif à atteindre. Et de la notion de préservation naitra celle de construction, et il s'agira alors du patrimoine de demain.

AXE GENERAL N°4 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

1. Objectif n°1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité

L'intérêt environnemental est de plus en plus présent dans les réglementations et les modes de vie qui façonnent notre société. L'urbanisme a également évolué ainsi que ses modes de « faire ». Les enjeux environnementaux sont appréhendés, diagnostiqués et inscrits, dans l'objectif d'en faire des atouts plus que des contraintes.
Une partie de l'attractivité de ce territoire est basée sur sa ruralité et sa richesse écologique. Or, le développement urbain est étroitement lié à l'attractivité d'un territoire. Les projets sont de fait conçus dans le respect et la mise en valeur des éléments de cette attractivité. Ainsi, l'intérêt environnemental, dans un territoire aussi riche, doit être un atout en étant judicieusement pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Rendre compatible l'intérêt environnemental et les orientations de développement d'un territoire peut permettre la réalisation de projets urbains légitimes et attractifs.

1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Les PLU ont pour objectif de gérer qualitativement le patrimoine naturel en adaptant les projets d'urbanisme aux enjeux environnementaux, du grand territoire à la parcelle, au travers de la trame verte et bleue. La préservation des continuités écologiques qui permettent la circulation des espèces entre les divers réservoirs de biodiversité considère tant les éléments de nature ordinaire et remarquable que les grands éléments constitutifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La constitution d'un réseau cohérent à toutes les échelles participe à l'enrichissement de la biodiversité locale.
Afin d'assurer la continuité de la trame bleue, les PLU veillent à :
- préserver les zones humides, créer des bandes végétalisées rivulaires et maintenir les ripisylves pour leur rôle de filtre et de tampon ;
- limiter l'érosion des sols par la mise en place de plans d'espace boisés classés et la préservation des haies ;
- garantir durablement l'alimentation de la population actuelle et projetée en adaptant le projet urbain à la préservation de la ressource en eau ;
- concevoir une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents.
Les PLU se mobilisent en faveur de la biodiversité du territoire :
- tenir compte de l'intérêt environnemental comme préalable à la définition des projets urbains ;
- préserver les massifs forestiers et les principaux boisements en mettant en place des espaces boisés classés ;
- assurer une mise en réseaux des éléments de nature extraordinaire et ordinaire : définir les conditions de création d'un véritable réseau écologique en conférant un sens commun aux sites remarquables (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, APPB) et aux éléments de nature ordinaire (arbres, alignements d'arbres, murets, …) et ainsi garantir les liaisons entre tous ces milieux et les dynamiques de propagation des espèces à l'échelle communale et supra-communale par la retranscription des corridors écologiques.

1.2 Limiter la fragmentation de l'espace

Peu de barrières bâties importantes se posent en obstacle aux continuités écologiques, si ce n'est le passage de la voie ferrée, difficilement franchissable pour les espèces. Afin d'éviter la dégradation des écosystèmes, les PLU portent une politique à plusieurs échelles permettant de :
- limiter la fragmentation de l'espace par une meilleure gestion de la répartition de l'habitat : concevoir des projets urbains davantage structurants et agrégateurs mais ayant le souci de ménager des espaces de respiration et de perméabilité pour la faune ;
- limiter la fragmentation de l'espace par la promotion de modèles urbains moins linéaires ;
- limiter la fragmentation de l'espace et maintenir des espaces perméables pour la faune (réglementation des clôtures dans les espaces concernés) ;
- tenir compte des circulations d'espèces au sein de la Trame Verte et Bleue lors de la localisation et de la conception des projets urbains.

1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains

Construire le territoire de demain, c'est donc le penser dans une logique de gestion qualitative de l'espace qui ne consiste pas simplement à limiter les prélèvements pour les besoins de l'urbanisation, mais qui introduit une dimension qualitative dans les choix de projets. Ainsi, à l'intérieur des enveloppes urbanisées, les choix d'aménagements orientés par les OAP seront

décidés au cas par cas et en fonction des habitats naturels qui y sont recensés.

2. Objectif n°2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver

L'eau est une ressource fragile sur le territoire. Pour répondre à cette problématique, les PLU doivent proposer une logique de gestion qualitative et économe de la ressource par la maîtrise des prélèvements et des rejets. Cet enjeu, placé au cœur du projet urbain, répond à un besoin de développement durable et de préservation d'une ressource vitale et vulnérable.

2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel

2.1.1 Protéger les éléments préservant et améliorant la qualité des milieux aquatiques

L'imperméabilisation croissante des espaces et les modes d'urbaniser de ces dernières décennies ont impacté les milieux, et notamment les milieux aquatiques. En effet, ces phénomènes ont amené une augmentation des eaux de ruissellement, causée par le manque d'espaces d'infiltrations, et des eaux davantage chargées en pollutions diverses (hydrocarbures, azote, produits phytosanitaires, etc.). Or, l'eau, en s'infiltrant ou en ruisselant, peut altérer le milieu récepteur, soit physiquement en fonction de son débit et des matériaux qu'elle transporte, soit chimiquement de par les pollutions qu'elle charrie. Des éléments naturels peuvent intervenir sur son parcours afin de limiter voire d'éviter ces phénomènes, il s'agit des formations végétalisées et/ou arbustives.
La ressource sur le territoire ne présente pas les mêmes enjeux selon les secteurs. Ainsi, les secteurs à enjeux indiquent que les usages, présents ou futurs, pourraient être source d'impacts sur la ressource et ainsi la fragiliser.
Ainsi, afin d'appréhender ces impacts potentiels, il serait intéressant de s'assurer de la compatibilité entre les usages du sol et les enjeux des milieux aquatiques et superficiels.
En dehors des milieux aquatiques, les milieux humides sont également une composante forte de ce territoire. Ce sont des milieux très fragiles et ayant un rôle à la fois qualitatif, par la biodiversité qu'ils abritent, mais également quantitatif, de par le rôle d'éponge qu'ils occupent. C'est pour cela qu'ils sont fortement protégés dans les réglementations actuelles.
Il serait donc intéressant de connaître ces milieux, de participer à leur préservation ou à leur restauration en protégeant les plus remarquables et en préservant les autres.
Seront protégées, dans un premier temps, les ripisylves, formations végétales bordant les cours d'eau. Celles-ci, en plus d'aider au maintien des berges, permettent de ralentir les eaux de ruissellement tout en apportant un ombrage afin de réguler la température de l'eau. Les haies et alignements d'arbres maillant le territoire tiennent également ce rôle sur le parcours de l'eau, afin de favoriser l'infiltration ou de ralentir et réduire les eaux de ruissellement, préservant ainsi les milieux traversés (cultures, prairies, etc.).

2.1.2 Assurer la gestion et la dépollution des eaux usées et pluviales avant leur retour au milieu naturel

Les PLU ont pour objectif d'adapter le projet et les densités aux infrastructures d'assainissement pour mieux préserver les milieux et la ressource en eau. La concentration de l'habitat est nécessaire pour atteindre les objectifs de gestion économe de l'espace : préservation du milieu agricole, de la biodiversité, réduction des besoins en déplacements, mais la densification n'est parfois pas souhaitable – car non adaptée – sur certains secteurs. En effet, les PLU prônent une gestion équilibrée du développement urbain au regard de la capacité de chacun des milieux récepteurs à recevoir et filtrer les effluents. Dans cette optique, les PLU actent une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents :
- adapter les projets et les densités selon le type et la capacité des réseaux d'assainissement ;
- promouvoir et prioriser des projets denses sur les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement fonctionnelle et efficace, afin d'optimiser les rendements des réseaux de desserte. Une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare en moyenne sera appliquée sur ces secteurs ;
- limiter la concentration de l'habitat – et donc la concentration des rejets dans le milieu naturel – dans les secteurs non ou insuffisamment équipés. Une densité maximale de l'ordre de 6 logements à l'hectare sera appliquée sur ces secteurs.
Le projet urbain entrainera inévitablement une plus grande imperméabilisation du sol. Dans un souci de gestion durable et économe de la ressource en eau, les PLU encouragent une meilleure gestion et la valorisation des eaux de pluie, notamment à l'échelle de la parcelle et des opérations d'aménagement. L'objectif de ces mesures est de limiter l'impact des futurs aménagements en termes de ruissellement, d'érosion et de dégradation des eaux de

surface. Pour ce faire, les PLU préconisent de mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'urbanisme, en fonction de la taille et de la sensibilité du site appréhendé.

2.2 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire

Afin d'anticiper le dérèglement climatique et d'accompagner la transition énergétique, le territoire peut mettre en œuvre diverses actions pour réduire son empreinte écologique. En plus d'une politique globale de structuration territoriale et de gestion économe de l'espace, les élus souhaitent rendre possible l'implantation de projets visant à une meilleure autonomie énergétique.

2.2.1 Soutenir la production d'énergies locales et renouvelables

Le projet 2030 souhaite rendre possible l'installation de projets d'exploitation et de production d'énergies locales et renouvelables dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à l'environnement ou à la qualité des paysages. Ces projets peuvent concerner notamment le procédé de méthanisation.

3. Objectif n°3: La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement

Le patrimoine paysager est le socle de l'identité du territoire. L'ensemble des particularités géographiques, et des motifs de structure, de composition et de détail, propres à chaque entité paysagère, constitue une richesse pour le territoire.
La préservation de cette richesse revêt deux aspects :
- Conserver et préserver les éléments du patrimoine paysager.
- Intégrer l'urbanisation et les aménagements nouveaux au site.

Dans certains cas, coupler préservation paysagère et développement urbain peut être impossible ou comporte des risques importants : dans ce cas, une stricte protection est nécessaire.
L'idée n'est pas de produire un territoire formaté et unique, celui-ci étant déjà pluri-identitaire, mais plutôt de préserver ce qui lui est essentiel, tout en produisant un cadre de vie actuel, fonctionnel, mais toujours aussi attractif. Et ce, tant pour le futur accédant que pour le touriste.

3.1 Adapter le projet urbain au patrimoine

Le préalable essentiel à la préservation du patrimoine paysager est son identification. Au sein de chaque commune, un travail précis de définition et d'identification a été réalisé. Pour cela, une classification du patrimoine permet de faciliter cet inventaire. 5 classes permettent d'identifier et de classer le patrimoine paysager : le patrimoine bâti, mobilier, naturel et paysager, archéologique, et les formes urbaines. A noter que le patrimoine naturel et paysager correspond aux paysages naturels, agricoles, aux parcs et jardins. A partir de cette classification, chaque élément composant le patrimoine paysager du territoire a été identifié, puis analysé de manière à définir son rôle dans le paysage, et les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour le préserver.
Se distinguent donc les sites emblématiques (sites inscrits ou classés), les éléments structurants et les éléments caractéristiques.

3.1.1 Valoriser les sites emblématiques

Les sites emblématiques bénéficient d'une aura particulière : ce sont des sites exceptionnels donnant au territoire une forte dimension attractive, notamment auprès des touristes.
Les sites emblématiques, dont les secteurs concernés par des mesures de protection règlementaire (sites inscrits, sites classés,…), seront valorisés par des aménagements adaptés. L'association du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et de l'Architecte des Bâtiments de France est fortement recommandée.

3.1.2 Définir des prescriptions règlementaires pour la protection des éléments structurant et caractéristiques

Les éléments structurants tels que les co-visibilités, les murets d'empierrement, les haies paysagères, ripisylves, milieux humides, formations boisées constituent autant de marqueurs paysagers qui concourent au maintien des paysage et à l'identité du territoire comme points de repère fondamentaux.
Les éléments caractéristiques relèvent quant à eux des pratiques et activités humaines traditionnelles : il s'agit du patrimoine commun vernaculaire : architecture, lavoirs, puits, calvaires, granges, travails, etc.
Des périmètres d'inconstructibilité pourront être définis pour atteindre cet objectif. Ils pourront être d'envergure aléatoire selon l'analyse des co-visibilités et concerner tout type de construction. Le classement au titre des espaces boisés classés ou des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être utilisé au besoin.

3.2 Concevoir les conditions de la création du patrimoine de demain

Intégrer le patrimoine à l'aménagement moderne c'est aussi produire de la valeur symbolique, revaloriser l'espace, tant dans sa dimension héritée que contemporaine. Ce mode d'urbanisation, précautionneux de l'héritage passé et adapté aux besoins et aux exigences actuelles, est garant du maintien de la qualité des sites dans lesquels l'aménagement s'inscrit.

3.2.1 S'appuyer sur l'existant

Le projet 2030 vise à réinvestir les centres villageois, notamment par le processus de densification urbaine. Dans un souci de gestion économe de l'espace, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces libres au cœur des enveloppes déjà urbanisées avant toute extension.
Les PLU définissent des secteurs qui pourront être densifiés : priorité est faite aux centre-bourgs et hameaux importants.
L'aspect patrimonial de ces secteurs est à identifier afin d'accorder de la cohérence urbaine et paysagère entre les tissus anciens et récents. Il peut également être décidé de ne pas urbaniser – ni extension ni densification – certains hameaux ou secteurs remarquables.
En cas de fortes contraintes sur les enveloppes urbanisées existantes, leur urbanisation peut être considérée comme inadéquate (risques, contraintes topographiques du site, forts enjeux patrimoniaux et/ou environnementaux et/ou agricoles). Dans ce cas, le développement pourrait porter sur des secteurs de moindre envergure qu'il conviendrait de structurer.

3.2.2 Préserver les projets urbains anciens : façades patrimoniales et silhouettes villageoises

Le territoire est marqué d'une succession de bourgs, villages et hameaux marqués par leur empreinte urbaine historique et rurale. Le plus souvent, les villages ont su préserver la totalité de leurs façades patrimoniales, offrant à voir des silhouettes villageoises qui ponctuent le paysage. La préservation stricte de ces façades, à l'échelle des hameaux et des centres-bourgs est le fer de lance du projet urbain. En ce sens, les entrées de village et de hameau sont des secteurs stratégiques et le choix de les développer ou non découle de la capacité de l'aménagement à s'intégrer et à ne pas les dévaloriser. Le souci de préservation du bâti et des formes urbaines héritées est un préalable au projet moderne.

3.2.3 Concevoir un urbanisme de greffe

L'enjeu des PLU n'est pas de considérer le territoire comme un produit fini. L'accueil de population est un enjeu majeur et la construction de nouveaux logements une nécessité. Le lien entre la préservation du paysage et la politique d'habitat est essentiel. L'objectif consiste alors à mener une politique d'insertion du bâti dans le paysage en rompant avec les pratiques courantes de juxtaposition des entités urbaines les unes aux autres sans lien entre les formes urbaines et les caractéristiques architecturales. Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les espaces à urbaniser répondront à des principes qui permettent de trouver une logique d'insertion paysagère dans le site, dans le système viaire et dans les formes urbaines existantes.

3.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole

Les paysages portent la marque des activités agricoles qui participent à les transformer et les entretenir. L'activité agro-pastorale a contribué à former un patrimoine rural emblématique et pittoresque : abreuvoirs, puits, murets, haies bocagères, granges, corps de ferme, … En générant ce patrimoine, l'agriculture contribue à la valorisation touristique du territoire et diffuse son identité à travers l'espace et le temps. Le patrimoine est donc le socle de l'activité écotouristique. Pour répondre à ces enjeux, les PLU appliquent les actions suivantes :
- maintenir et favoriser les pratiques agricoles propices aux pelouses sèches et les prairies naturelles de fond de combe ;
- préserver et restaurer les maillages de murets emblématiques structurant fortement le paysage ;
- préserver et valoriser les « néo-bocages » et les motifs arborés agricoles et domestiques ;
- accompagner l'exploitation de la ressource bois garante des caractéristiques paysagères du territoire ;
- protéger, restaurer et valoriser le patrimoine lié à l'histoire rurale et agraire.

Le maintien et la pérennité de l'agriculture est donc un objectif incontournable afin d'attirer habitants et touristes. Mais l'agriculture est une activité vivante et dynamique sur le territoire et elle nécessite des besoins de développement spécifiques qu'il convient d'accompagner. De même que pour l'habitat, la construction à usage agricole doit être encadrée dans les secteurs paysagers les plus sensibles, notamment aux abords des villages.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE **5**
Le Plan Local d'Urbanisme *7*
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 7
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire 7
3. Le processus de réalisation et de décision 7
4. Avertissement 7
4.1 Forme et lecture du document 7
4.2 Recommandation 7

Chapitre I : Du territoire de 2017 à la philosophie du projet 2030 ..... **9**
Le territoire en 2017 ..... *11*
1. Un site et une situation favorables mais en fort mouvement 11
1.1 Des territoires, un territoire inscrit 11
1.2 L'environnement, un élément de l'identité du territoire 11
1.3 Une économie très dépendante des emplois offerts par Brive-la-Gaillarde 11
1.4 Un territoire en mouvement 11
2. Des équilibres de plus en plus fragilisés 12
2.1 L'accueil de nouvelles populations comme unique moyen de limiter le vieillissement naturel des effectifs en place 12
2.2 Développements Nord/Sud à rééquilibrer 12
2.3 Une économie à moderniser 12
2.4 Des structures et équipements moins pertinents 12
La philosophie du projet 2030 ..... *15*
1. Comprendre le site, créer la situation : les préceptes clés de la construction du territoire 15
1.1 De la compréhension des notions de territoire et d'identité territoriale 15
1.2 A la construction d'un projet global décliné à l'échelle locale 15
2. Développer durablement le territoire : une nécessité 15
3. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres 15
4. Quels équilibres/déséquilibres dans le schéma de production territorial actuel ? 16
5. Du fil de l'eau à l'inversion de tendance : une fonction pour chaque partie de territoire 16

Chapitre II : Orientations générales, objectifs et actions misES en oeuvre **19**
AXE général n°1 : d'un projet d'habitat à un projet d'habiter *22*
1. Objectif n°1 : Programmer un urbanisme raisonné et équilibré 22
1.1 Décliner les formes urbaines et les densités selon les communes en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés 22
1.2 Définir une politique d'habitat pour tous et toutes 22
1.3 Anticiper les besoins liés aux aménagements 22
1.4 Mettre en œuvre des OAP visant à diversifier le parc de logement dans les secteurs le requérant, conformément aux prescriptions du SCOT 22
2. Objectif n°2 : Produire un nombre suffisant de logements 22
2.1 Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique et au SCOT 22
2.2 Tenir compte des besoins en résidences principales 22
2.3 Tenir compte des besoins en résidences secondaires 22
2.4 Favoriser la remise sur le marché des logements vacants 22
3. Objectif n°3 : Planifier un urbanisme durable 23
3.1 Projeter une consommation foncière raisonnée conforme aux objectifs du SCOT 23
3.2 Aménager le territoire au plus près de son identité 23
AXE général n°2 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré *26*
1. Objectif n°1 : Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive 26
1.1 Réduire la consommation de l'espace de 30% minimum 26
1.2 Limiter la consommation des espaces desservis par des réseaux d'irrigation et sur les meilleures terres 26
1.3 Tenir compte des périmètres réglementaires et de l'établissement de périmètres de vigilance 26
2. Objectif n°2 : Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles 26
2.1 Limiter le morcellement du foncier 26
2.2 Faciliter la construction de bâtiments agricoles et des bâtiments liés à la diversification 26
2.3 Identifier les bâtiments pouvant changer de destination 26
3. Objectif n°3 : Assurer la compétitivité du secteur secondaire 26
3.1 Mobiliser le foncier nécessaire au développement local 26
3.2 Mettre à profit les bâtiments existants 27
3.3 S'intégrer au site 27

3.4 Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité ... 27
3.5 Identifier les projets touristiques ... 27
AXE général n°3 : Des réseaux et une mobilité au cœur d'un développement durable ... 30
1. Objectif n°1 : Prévoir le développement des réseaux structurants ... 30
1.1 Intégrer les problématiques de desserte en voirie et réseaux aux projets de développement ... 30
1.2 Réduire les besoins en mobilités ... 30
1.3 Améliorer les réseaux numériques ... 30
2. Objectif n°2 : Assurer le développement des mobilités durables ... 30
2.1 Améliorer la sécurité des déplacements ... 30
2.2 Réserver des emplacements nécessaires aux transports en commun ... 30
AXE général n°4 : L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet ... 34
1. Objectif n°1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité ... 34
1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques ... 34
1.2 Limiter la fragmentation de l'espace ... 34
1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains ... 34
2. Objectif n°2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver ... 35
2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel ... 35
2.2 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire ... 36
3. Objectif n°3: La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement ... 36
3.1 Adapter le projet urbain au patrimoine ... 36
3.2 Concevoir les conditions de la création du patrimoine de demain ... 37
3.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole ... 37

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2.2

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

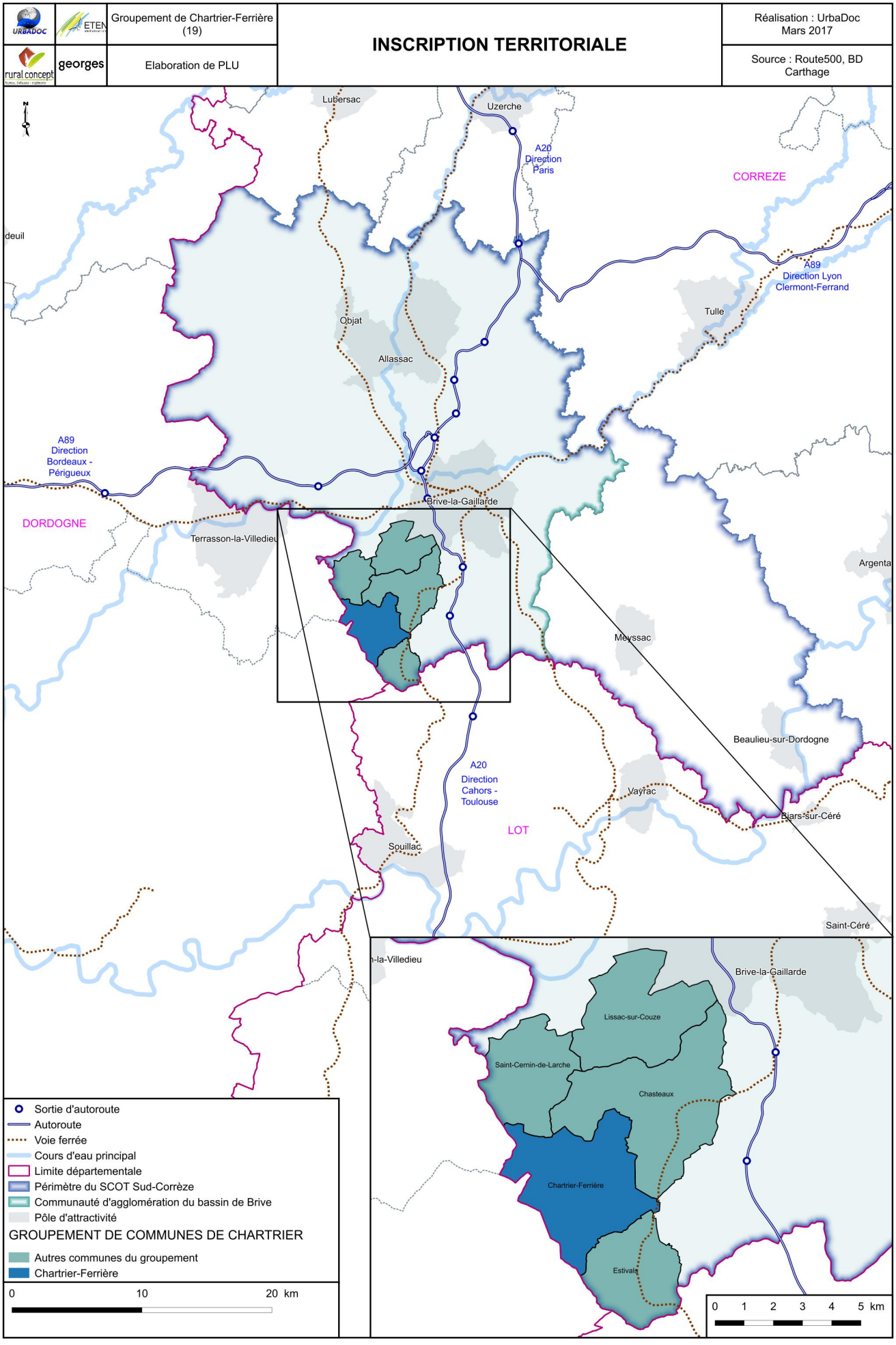
RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Adèle ROCHE
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

Carte 1 : Inscription territoriale – Route500, BD Carthage ; UrbaDoc, 2017



SOMMAIRE

Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030 5

LE TERRITOIRE EN 2017 7

LE TERRITOIRE EN 2030 9

Chapitre II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE 11

PREAMBULE 13

FICHE ACTION N°1-1 15

FICHE ACTION N°1-2 15

FICHE ACTION N°2 17

FICHE ACTION N°3 19

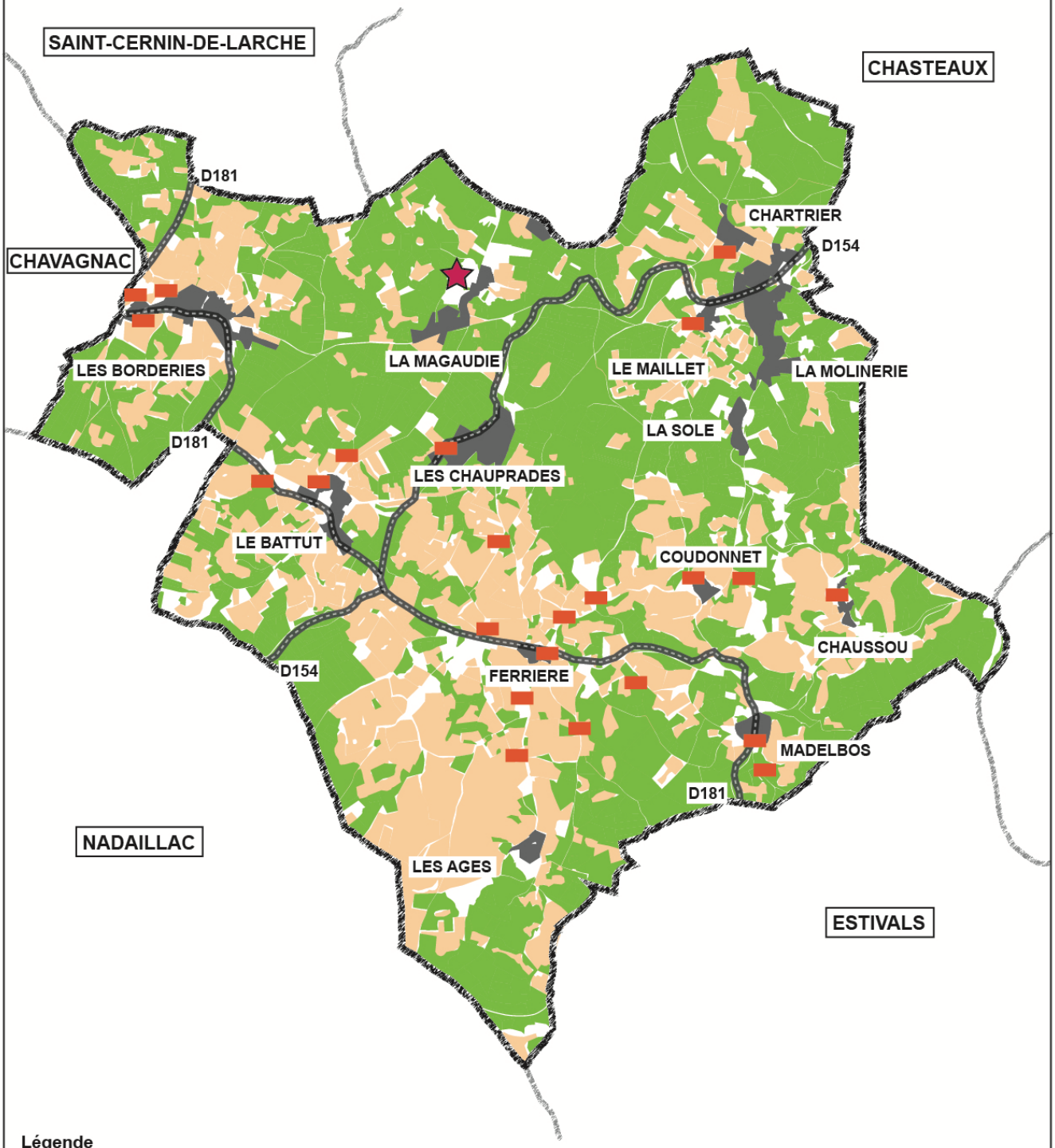
FICHE ACTION N°4 21

CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Le territoire en 2017 ; UrbaDoc 2017

		Commune de Chartrier-Ferrière	**CHARTRIER EN 2017**	Réalisation : UrbaDoc Décembre 2017
	georges	Elaboration du PLU		



Légende

- Contour de la commune
- Route
- Enveloppe urbaine
- Boisement
- Surface agricole
- Bâtiment agricole
- Activité touristique existante

LE TERRITOIRE EN 2017

1. Une commune rurale dépendante du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde

La commune se situe au sud-ouest du département de la Corrèze, limitrophe du département de la Dordogne. La proximité avec l'autoroute et de l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne participe au développement et à l'attractivité du territoire communal.
La proximité du pôle urbain de Brive est également intéressante et participe également au développement du territoire, en lien avec le phénomène de rurbanisation[a]. Pour rejoindre le pôle de Brive-la-Gaillarde, il faut compter 20 minutes, en empruntant parfois des routes sinueuses.
Le territoire est fortement dépendant du pôle urbain de Brive, en termes d'équipements, commerces, services et d'emplois.

2. Un territoire dynamique en termes d'accueil de population

La population est en constante évolution depuis 1968. La population en 2013 s'élève à 350 habitants. L'évolution de la population est due à un solde migratoire très important, qui compense un solde naturel négatif. En 2013, la majorité des arrivants, soit 60%, ont entre 25 et 54 ans, correspondant à la population active. De plus, ces nouveaux arrivants sont à 85% originaires du département.
Dans le même temps, le parc de logements a lui aussi évolué, notamment les résidences principales, de 43 unités entre 1999 et 2013. Cette évolution s'explique par l'accueil de nouvelles populations, mais aussi par le desserrement des ménages. Conformément à la tendance nationale, la taille des ménages est en baisse, passant de 2,5 en 1999 à 2,3 en 2013, ce qui reste encore élevé.
Le territoire se caractérise par une très faible part d'appartements et une quasi-totalité de propriétaires, conformément aux tendances observées dans les communes rurales.
Les données fournies par le CEREMA ont permis de préciser la consommation de l'espace entre 2011-2021. En l'espace de 10 ans, la commune a consommé 4,5 hectares, soit 0,45 ha par an.
Les données communales, ci-après, traduisent également cette dynamique avec 76 nouvelles constructions à vocation d'habitat entre 1999 et 2018.

3. Une commune marquée par le poids de l'activité agricole

L'activité agricole est très présente sur le territoire communal, représentant 31% des emplois. La surface utilisée pour l'activité agricole représente plus d'un tiers de la superficie totale, notamment sur le cadran sud de la commune qui présente de vastes espaces exploités. Le relief est moins marqué et les sols plus diversifiés grâce à la présence de poches de sables argileux et de dolines au cœur des zones karstiques. Les productions sont basées sur une grande diversité d'élevage : bovins lait, bovins viande, équins, palmipèdes gras, ovins.
Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, est également bien représenté sur le territoire communal, en lien notamment avec la présence de la mairie et de l'école.

4. Présence d'une activité touristique

La commune dispose d'un nombre non négligeable de possibilités d'hébergements touristiques, avec plusieurs gîtes et le camping de la Magaudie qui offre une trentaine d'emplacements. Le camping se situe à quelques kilomètres seulement du Lac du Causse qui offre une multitude d'activités.
Mais aussi le nombre de résidences secondaires représente en 2013, près de 25% du parc de logements.

5. L'environnement et le cadre de vie comme vecteur d'identité du territoire

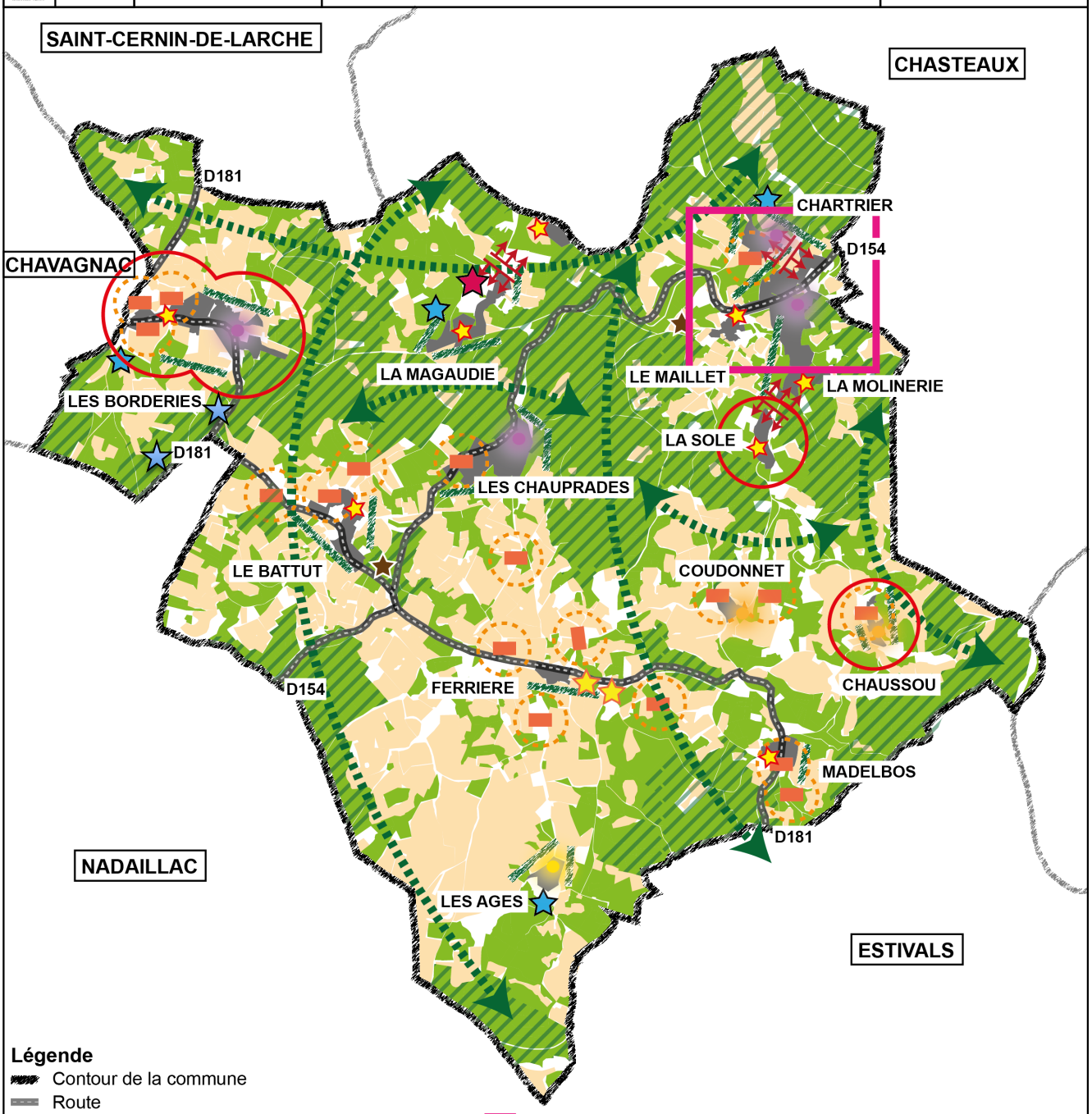
La commune située sur le plateau calcaire domine la vallée du Causse. Son relief régulier est marqué par l'alternance de plateaux et de paysages semi-ouverts.
Le territoire est également couvert par de nombreux boisements. La pointe nord-est du territoire est concernée par une ZNIEFF de type 1 « Forêt de Couzage » et une ZNIEFF de type 2 « Causse Corrézien ». Bien que l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée règlementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel.
La commune est marquée par une trame de paysage, entre futaies de chênes rustiques et murets de pierres sèches. Le bourg historique, aux matériaux typiques, est implanté en bordure du plateau, en surplomb de la vallée du Sorpt. De nombreux hameaux structurent le territoire, et présentent une qualité paysagère liée à son bâti traditionnel et ses matériaux typiques.

a La rurbanisation est le développement de villages situés à proximité de grandes villes.

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Le territoire en 2030 ; UrbaDoc 2017

URBADOC / ETEN / rural concept / georges	Commune de Chartrier-Ferrière Elaboration du PLU	**CHARTRIER EN 2030**
		Réalisation : UrbaDoc Décembre 2017



Légende

- Contour de la commune
- Route
- Enveloppe urbaine

Environnement

- Boisement
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver les corridors écologiques

Agriculture

- Surface agricole
- Bâtiment agricole
- Périmètre de vigilance Préservation de l'outil agricole
- Accompagner les espaces de transition

Equipements

- Programmer l'installation de la défense incendie
- Prioriser le développement du bourg
- Préserver le caractère agricole du hameau
- Prévoir les conditions d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser hors des enveloppes urbaines
- Permettre le développement d'autres modes d'habiter
- Restructurer les espaces urbanisés au sein des enveloppes urbaines
- Stopper l'urbanisation linéaire
- Favoriser la diversification des activités agricoles (vente directe, gîte)
- Conforter l'activité touristique existante
- Favoriser le développement des projets d'hébergement touristiques
- Autoriser l'installation des projets d'entreprises artisanales

LE TERRITOIRE EN 2030

1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

Le projet de développement de la commune doit prendre en compte les objectifs fixés par le SCOT Sud-Corrèze, qui a classé la commune comme faisant partie du bassin de vie élargi de Brive. Celui-ci prévoit l'accueil de 3 à 5 nouveaux habitants par an, soit l'accueil de 39 à 65 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Quant au PLH il prévoit pour le territoire communal la production neuve de 2 logements par an.

La municipalité prévoit l'accueil de 55 nouveaux habitants à l'horizon 2030. Pour satisfaire au développement démographique et tenir compte de logiques de desserrement des ménages, la commune doit produire 30 logements. Il est également prévu la création d'une dizaine de résidences secondaires. Le total de logements à produire s'élève donc à 40 logements à l'horizon 2030. La demande en terrains est importante sur la commune, les élus estiment qu'ils pourraient produire plus de logements que prévus dans le SCOT et le PLH. Le choix est aussi fait d'urbaniser prioritairement autour du bourg, mais aussi sur les hameaux pour une offre plus équilibrée et diversifiée.

2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

En parallèle au développement résidentiel, les enjeux en termes de maintien et de diversification des activités économiques constituent une orientation pour le développement du territoire.
La municipalité a pour objectifs de préserver l'outil agricole, de prendre en compte les besoins d'adaptation à l'évolution de l'activité agricole, et de préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme.
Le projet prévoit la diversification de l'activité économique, que ce soit pour la création de points de vente directe, l'installation d'artisans, ou la mise en place d'accueil touristique de type habitations légères de loisirs. Le développement touristique présente un enjeu majeur pour la commune, proche des départements du Lot, de la Dordogne et du Lac du Causse.
Une attention particulière sera également apportée aux zones de transition entre zones d'élevage et zones d'habitat, afin d'éviter les nuisances et de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole.

3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable

Un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux permet de valoriser la ressource foncière en limitant le grignotage agricole ainsi que la privatisation des espaces naturels.
La municipalité a défini des objectifs relatifs aux équipements et réseaux et aux mobilités.
Le secteur du bourg desservi par l'assainissement collectif sera développé en priorité. Quant à la défense incendie, il faudra la programmer sur certains hameaux où elle apparaît manquante. La commune a également pour projet de développer la vie locale autour du centre-bourg en accueillant de nouveaux équipements.
Concernant les mobilités, une attention particulière sera portée sur le secteur du bourg, avec l'augmentation de la capacité de stationnements et la sécurisation des déplacements écoliers. Mais aussi, certains hameaux seront concernés par l'amélioration de la voirie.

4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet

La ruralité et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation doivent être prises en considération dans le projet. La municipalité souhaite se développer en préservant la biodiversité, la ressource en eau et les éléments patrimoniaux pour une valorisation durable de la commune.

5. Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie

Les thématiques précédemment abordées s'inscrivent dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus, elles ont une retranscription territoriale qui impacte fortement le paysage. Là sera la base d'un urbanisme vertueux qui organisera ses nouveaux quartiers sans jamais perdre le lien avec les secteurs urbanisés proches et soucieux d'une intégration réussie dans un cadre paysager privilégié. Cette ambition sera portée par la conduite d'une politique d'aménagement planifiée favorisant la création de lieux de vie propice à renforcer les logiques urbaines et structurer un bourg fédérateur.

CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Synthèse des objectifs définis à l'échelle du groupement

OBJECTIF GENERAL : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE GARANT DE L'IDENTITÉ TERRITORIALE

4 PILIERS MAJEURS

LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	L'ÉCONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRÉ	DES EQUIPEMENTS ET DES MOBILITES AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE	L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE, UN PROJET
DECLINAISON EN OBJECTIFS			
OBJECTIF 1 Programmer un urbanisme raisonné et équilibré **OBJECTIF 2** Produire un nombre suffisant de logements **OBJECTIF 3** Planifier un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site	**OBJECTIF 4** Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive **OBJECTIF 5** Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles **OBJECTIF 6** Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme	**OBJECTIF 7** Prévoir le développement des équipements et réseaux structurants **OBJECTIF 8** Faciliter les mobilités et notamment les mobilités durables	**OBJECTIF 9** Conjuguer le projet urbain à la préservation de la biodiversité **OBJECTIF 10** Préserver la ressource en eau **OBJECTIF 11** Préserver les paysages et le patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et d'un développement durable

PREAMBULE

1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :
- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- D'habitat,
- De transports et déplacements,
- De réseaux d'énergie,
- De développement des communications numériques,
- D'équipement commercial,
- De développement économique,
- De loisirs,
- De modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décline à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission d'élaboration composée d'élus des 5 communes du groupement [1], en fonction du diagnostic territorial établi en pièces 1.1 et 1.2. Les orientations générales sont décrites dans la pièce 2.1, qui constitue le PADD territorial à l'échelle du groupement. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration composée d'élus de chacune des communes du groupement. Cette instance s'est réunie à 8 reprises pour définir et proposer un projet global, décliné à l'échelle locale et débattu au sein de chacun des 5 conseils municipaux. La création du groupement permet ainsi d'assurer une meilleure cohérence globale des projets définis à l'échelle de chaque commune. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2030. La commission a d'abord guidé le travail des ateliers thématiques suivants :
- Démographie, habitat, logement et gestion économe de l'espace,
- Economie, déplacements et équipements,
- Paysage, eau et environnement.

Consécutivement à la tenue de ces ateliers, des réunions de terrain ont été organisées sur le territoire communal le 23 Juin, le 29 Juin, le 6 et le 7 Juillet afin de préciser le projet à une échelle opérationnelle.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.
Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :
- La pièce 2.1 explique l'état initial du territoire global en 2017 et la philosophie du projet « Groupement Chartrier-Ferrière 2030 » en quelques pages[2] et expose le projet et l'ensemble des orientations définies à l'échelle du groupement [3]. Cette pièce est lisible sous deux formes synthétiques complémentaires : l'une cartographique, l'autre schématique sous forme de « fiches-actions ».
- La pièce 2.2 décline ces orientations générales à l'échelle de chacune des 5 communes.

4.2 Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découlera de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.
Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

4.3 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est conseillé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

[1] Chartrier-Ferrière, Chasteaux, Estivals, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche

[2] *Pièce 2.1, chapitre I*

[3] *Pièce 2.1, chapitre II*

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Chartrier-Ferrière – Fiche d'action n°1 ; UrbaDoc 2017

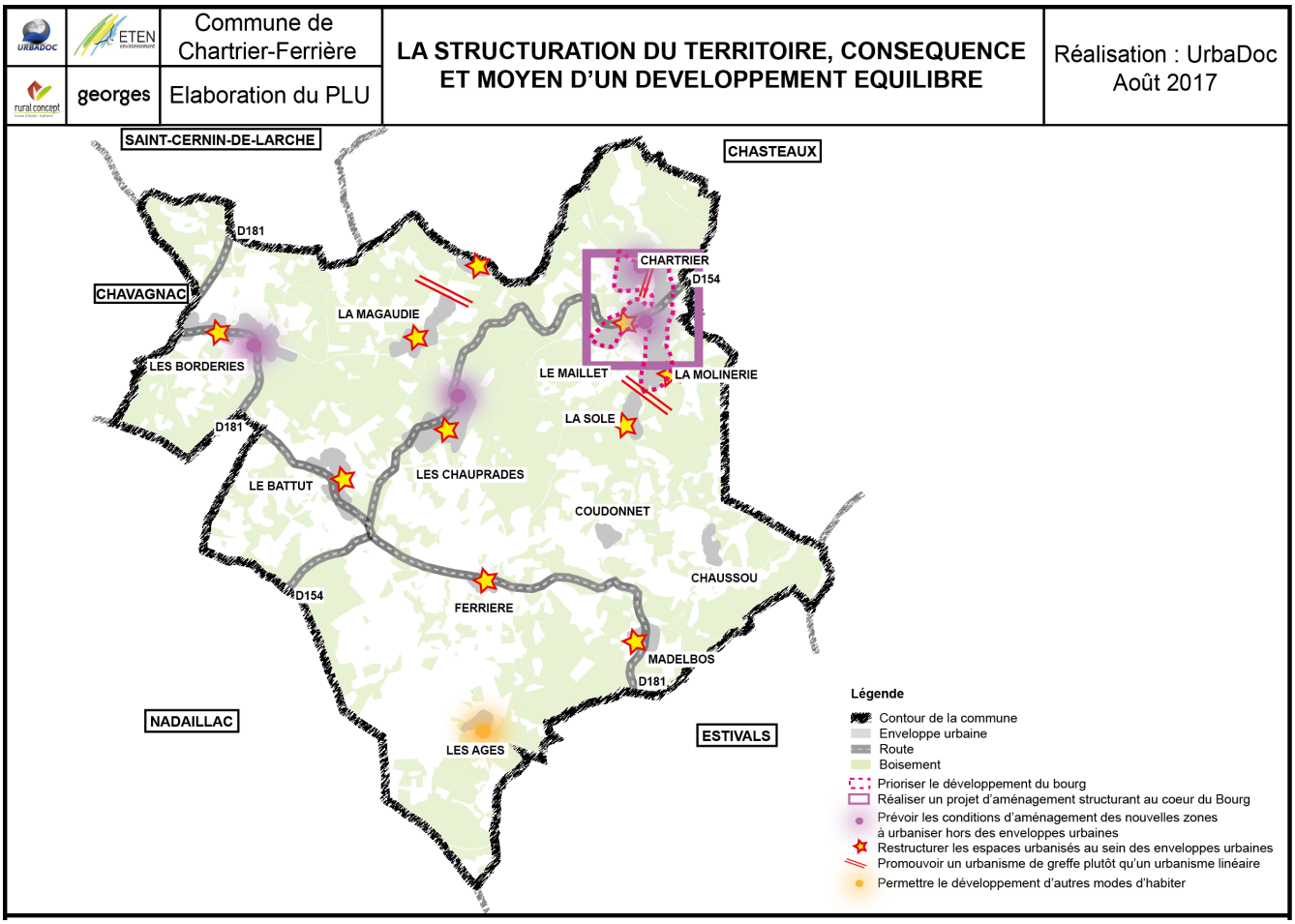


Tableau 1 : Synthèse des données relatives à la démographie

Population légale 1999	Population légale 2013	Population projetée 2030	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2013	Taille des ménages 2030
275	350	+/- 400	2,48	2,27	2,2

Tableau 2 : Synthèse des données relatives à l'habitat

1999	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Nombre (part)	178 (100%)	111 (62,4%)	60 (33,7%)	7 (3,9%)
1999-2013	Evolution			
	+41 (+23,0%)	+43 (+38,7%)	-8 (-13,3%)	+6 (+85,7%)
2013	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Nombre (part)	219 (100%)	154 (70,3%)	52 (23,7%)	13 (5,9%)
2013-2030	Evolution			
	+41 (+19%)	+31 (+20%)	+10 (+19%)	0 (0%)
2030	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Nombre (part)	260 (100%)	185 (71%)	62 (23,8%)	13 (5,0%)

FICHE ACTION N°1-1

Chartrier-Ferrière en 2030 : la structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

Programmer un urbanisme raisonné et équilibré	Produire un nombre suffisant de logements	Planifier un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site
Prioriser le développement des pourtours du bourg **Densifier les enveloppes urbaines de façon prioritaire** **Prévoir les conditions d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser en extension des enveloppes urbaines** **Restructurer les espaces urbanisés au sein des enveloppes urbaines** **Appliquer une politique locale d'habitat pour tous en diversifiant l'offre** **Promouvoir un urbanisme de greffe plutôt qu'un urbanisme linéaire**	**Permettre la création d'environ 30 logements principaux à l'horizon 2030** **Permettre la création d'environ 10 résidences secondaires à l'horizon 2030** **Eviter l'augmentation du nombre de logements vacants afin de rester sous le seuil de 8%**	**Promouvoir un urbanisme de greffe respectueux de l'esprit rural du site** **Promouvoir un urbanisme respectueux de la qualité des entrées du bourg et des hameaux** **Engager une politique forte de préservation des paysages ruraux, en réglementant la forme urbaine, la hauteur, les pentes de toits, les coloris des constructions ainsi que le type et la hauteur des clôtures autorisées pour chaque secteur.**

FICHE ACTION N°1-2

Prescription du SCOT à l'horizon 2030 : 39 à 65 nouveaux habitants
Prescription du PLH 2016-2022 : production de 2 logements neufs par an

Les besoins

Un desserrement des ménages impliquant la création de 5 nouveaux logements
En 2013 : 350 habitants à 2,27 habitants/logement occupent 154 logements
En 2030 : 350 habitants à 2,2 habitants/logement occuperont 159 logements

Un besoin de 10 résidences secondaires supplémentaires
En 2013 : 23,7% du parc de logements équivalent à 52 résidences secondaires
En 2030: 23,7% du parc de logements équivaudront à 62 résidences secondaires

Un objectif de nombre de logements vacants stable
En 2013 : 13 logements vacants représentent 5,9% du parc de logements
En 2030 : 13 logements vacants représenteront 5,0% du parc de logements (conforme à l'objectif du SCOT, fixant 8%)

Un besoin d'environ 25 nouveaux logements permettant d'accueillir environ 55 nouveaux habitants
55 habitants à 2,2 habitants/logement occuperont 25 logements

Un total de logements à produire de 5+10+25 = 40 logements
5 logements correspondant au desserrement des ménages
10 logements correspondant aux nouvelles résidences secondaires
25 logements correspondant à l'accueil de nouveaux habitants

L' action

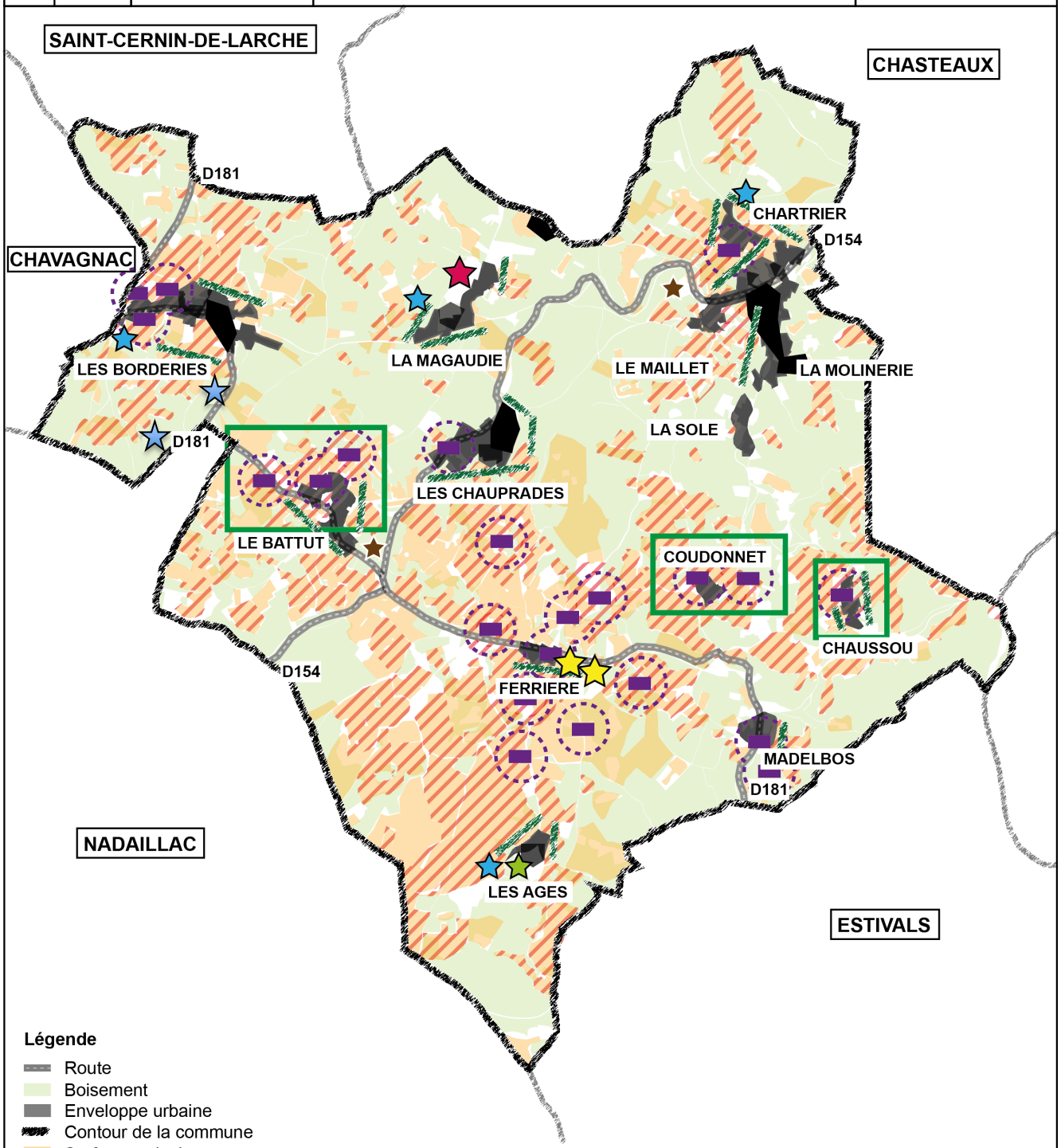
Prendre en compte la rétention foncière
Comblement des dents creuses : Rétention foncière de 50%
Restructuration des potentiels à l'intérieur des enveloppes : Rétention foncière de 75%

Intégrer l'espace nécessaire aux aménagements
La nécessité de réserver 30% des zones à urbaniser pour les aménagements

TABLEAU DE BORD

Figure 3 : Chartrier-Ferrière – Fiche d'action n°2 ; UrbaDoc 2017

URBADOC / rural concept	ETEN / georges	Commune de Chartrier-Ferrière Elaboration du PLU
L'ECONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE		Réalisation : UrbaDoc Août 2017



Légende

- Route
- Boisement
- Enveloppe urbaine
- Contour de la commune
- Surface agricole
- Enjeu agricole fort
- Bâtiment agricole
- Périmètre de vigilance Préservation de l'outil agricole
- Préserver le caractère agricole du hameau
- Accompagner les espaces de transition
- Favoriser la diversification des activités agricoles (vente directe, gîte)
- Conforter l'activité touristique existante
- Favoriser le développement des projets d'hébergement touristiques
- Autoriser l'installation des projets d'entreprises artisanales
- Permettre le projet d'habitations alternatives

FICHE ACTION N°2

Chartrier-Ferrière en 2030 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive	Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles	Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme
Préserver les surfaces agricoles à forts enjeux (vergers, plan d'épandage, truffière expérimentale) **Préserver le caractère agricole de certains hameaux** **Préserver l'outil agricole en intégrant les périmètres de vigilance à la définition des zones urbaines et à urbaniser** **Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles** **Urbaniser en continuité de l'existant afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles** **S'assurer de ne pas créer d'enclaves agricoles inaccessibles (voir Les Borderies)**	**Permettre les changements de destination afin de valoriser le bâti existant identifié** **Favoriser la diversification des activités agricoles, notamment par l'agrotourisme et la vente directe**	**Conforter l'hébergement touristique présent et permettre l'installation de nouveaux projets (gîtes, cabanes dans les arbres)** **Garantir le maintien, le développement et la diversification de l'activité économique , notamment par l'activité artisanale, en permettant l'installation de nouvelles structures** **Permettre aux activités artisanales non nuisantes de s'installer à proximité des lieux d'habitation** **Repérer les changements de destination à vocation d'artisanat**

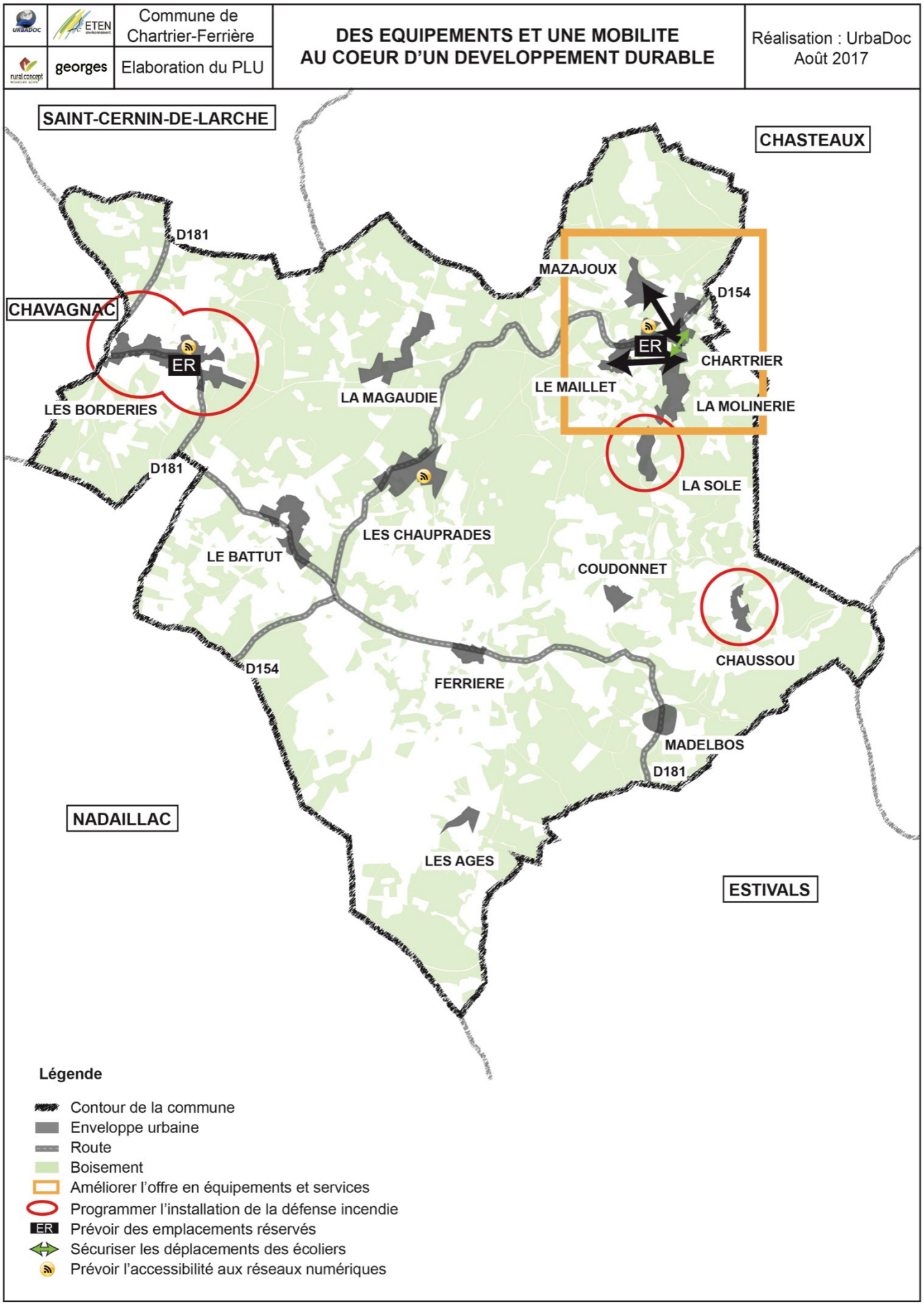
Actions relatives à l'activité agricole
Sur la commune de Chartrier-Ferrière, les enjeux consistent prioritairement à définir les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs agricoles présentant un enjeu fort. Ces secteurs correspondent notamment aux vergers, aux cultures à forte valeur ajoutée, aux zones utilisées pour l'épandage, etc. Par ailleurs, dans un souci d'évitement des nuisances, aussi bien perçues du point de vue des exploitants que du point de vue des résidents, des périmètres de vigilance ont été mis en place autour des bâtiments agricoles et ont ainsi servi à définir les zones urbaines et à urbaniser. L'accompagnement des zones de transitions entre ces secteurs et les secteurs exploités est notamment réalisé à travers la définition des OAP[1], ainsi que par des dispositions traduites dans la partie réglementaire du PLU. L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme définit les différentes destinations des constructions. Le PLU s'appuie sur cet article et le met en relation avec les caractéristiques architecturales, la desserte en réseau ainsi que les conséquences d'un changement de destination sur la pérennisation de l'activité agricole pour identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (activité, habitation, etc.).

Actions relatives à l'activité économique, notamment touristique et artisanale
L'offre en hébergement proposée à Chartrier-Ferrière est confortée et diversifiée dans le présent projet. Par ailleurs, le projet prévoit de permettre la diversification des activités agricoles à travers des possibilités de vente directe, de gîtes, etc. Enfin, le projet prévoit l'installation d'artisans dans plusieurs secteurs réservés.
Un projet de structure médico-sociale pourra être créé, ce qui permettrait une réelle diversification de l'activité économique

[1] Orientations d'Aménagement et de Programmation

TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Chartrier-Ferrière – Fiche d'action n°3 ; UrbaDoc 2017



FICHE ACTION N°3

Chartrier-Ferrière en 2030 : Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable

Prévoir le développement des équipements et réseaux structurants

Développer la vie locale autour du centre-bourg en accueillant de nouveaux équipements (café associatif, multiservices, salle des fêtes, extension du cimetière)

Au niveau des secteurs assainis de façon autonome, penser l'urbanisation dans l'optique de minimiser les impacts négatifs des rejets sur le milieu récepteur

Programmer l'installation de la défense incendie sur les secteurs non couverts

Faciliter les mobilités, et notamment les mobilités durables

Aménager le cœur du bourg afin de créer un espace public sécuritaire et structurant

Prévoir des emplacements réservés pour l'amélioration de la sécurité des écoliers

Réserver des emplacements pour le développement de l'offre en stationnement au sein du bourg

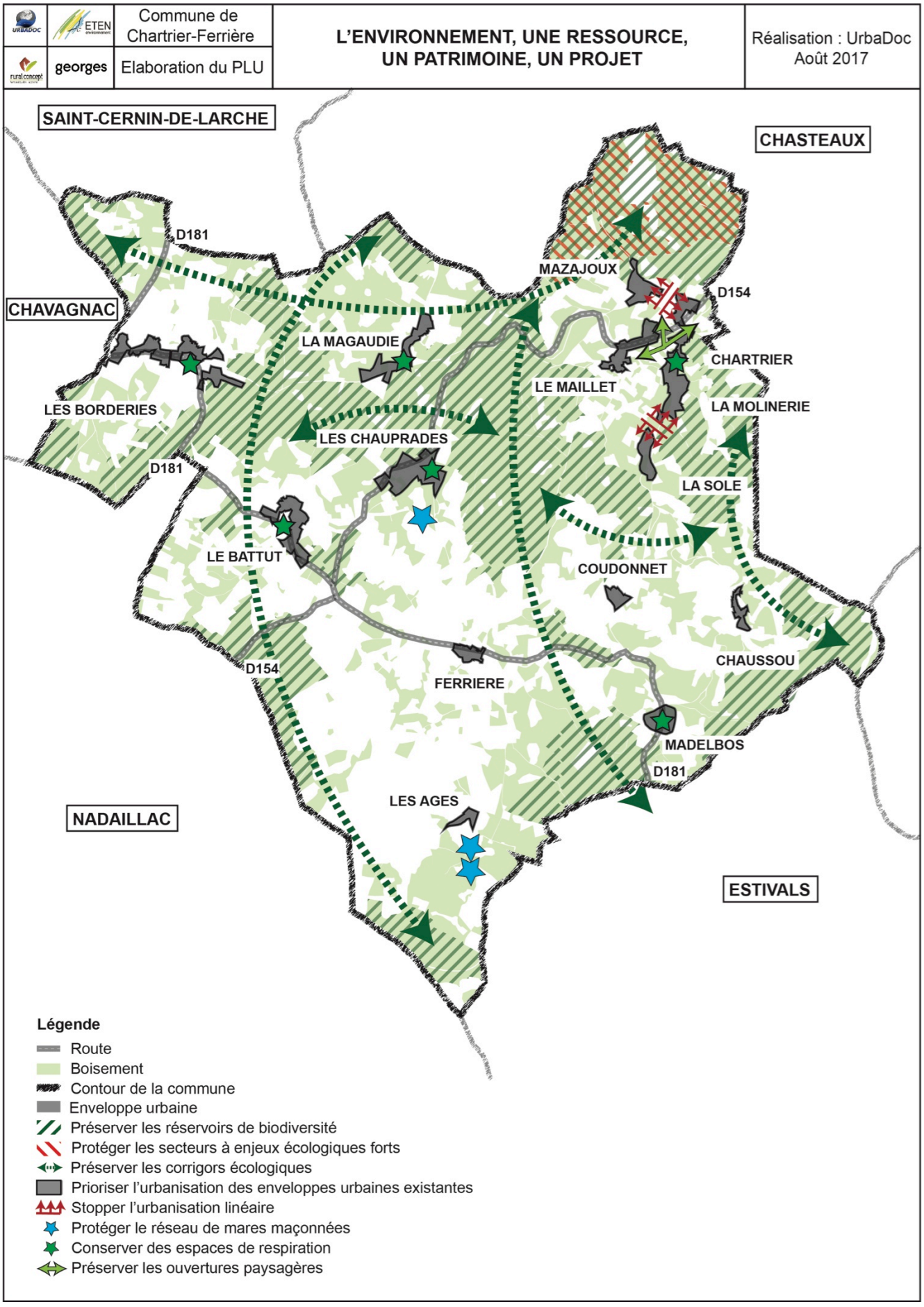
Prévoir l'accessibilité aux réseaux numériques sur les secteurs ouverts à l'urbanisation

Actions relatives aux équipements et réseaux
Des emplacements ont été réservés à la mise en place ou à l'amélioration des équipements municipaux, notamment dans le bourg. La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée en tenant compte des enjeux relatifs à l'assainissement, dans la mesure où la commune est desservie par des installations d'assainissement collectif au niveau d'une partie du bourg. Par ailleurs, les consultations ont mis en évidence la nécessité de prévoir l'installation de la défense incendie sur plusieurs secteurs habités actuellement non couverts. Enfin, l'accessibilité aux réseaux numériques sera prévue dans les secteurs à urbaniser, à travers la définition d'OAP, le cas échant.

Actions relatives aux mobilités
Plusieurs secteurs méritent une attention particulière du point de vue des mobilités, mais c'est le bourg qui concentre la majorité des projets. Ainsi, plusieurs emplacements réservés ont pour objectif l'augmentation de la capacité en stationnements. En outre, la sécurisation des déplacements des écoliers est assurée par un emplacement réservé contigu à l'école. Enfin, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Maillet sera conditionnelle à la viabilisation du chemin provenant de la Molinerie. L'amélioration de la voirie de ce secteur permettra un bouclage offrant des perspectives d'urbanisation du secteur à plus long terme.

TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Chartrier-Ferrière – Fiche d'action n°4 ; UrbaDoc 2017



FICHE ACTION N°4

Chartrier-Ferrière en 2030 : L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet

Conjuguer le projet urbain à la préservation de la biodiversité	Préserver la ressource en eau	Préserver les paysages et le patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale d'un développement durable
Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes afin d'éviter la fragmentation des milieux **Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques** **Protéger le réseau de mares maçonnées afin de protéger la biodiversité hautement patrimoniale associée** **Garantir les connexions entre les réservoirs de biodiversité en protégeant les corridors identifiés à l'échelle parcellaire, communale et supracommunale** **Maintenir et mettre en lien les haies et les murets, notamment au sein des enveloppes et dans leur proximité**	**Limiter les impacts de l'urbanisation sur les masses d'eau en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs sensibles ouverts à l'urbanisation et réservés aux équipements, notamment au niveau des projets de stationnement** **Dans les secteurs assainis de façon autonome, planifier l'urbanisation en fonction de la sensibilité du milieu récepteur** **Protéger les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable**	**Conserver des espaces de respiration et préserver les trames vertes pénétrant les secteurs urbanisés et ouverts à l'urbanisation** **Classer les espaces boisés patrimoniaux en Espace Boisé Classé** **Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé (calvaire, sources, mares)** **Opter pour des dispositions réglementaires permettant la préservation du patrimoine bâti traditionnel** **Préserver les ouvertures paysagères offertes notamment dans le secteur du bourg** **Préserver l'identité minérale de la commune en conservant la trame constituée par les murets de pierres sèches**

Actions relatives à l'environnement

La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis afin d'éviter le mitage et la consommation des milieux naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence de réservoirs de biodiversité présentant un enjeu de conservation fort, reliés par des corridors plus ou moins solides. Aucun corridor majeur n'est menacé par les choix urbanistiques retenus. Par ailleurs, plusieurs mares maçonnées ont été repérées sur le territoire. Ces éléments doivent bénéficier d'une protection particulière en raison de leur patrimonialité architecturale, paysagère et environnementale. Du point de vue de la préservation de la ressource en eau, la commune dispose de plusieurs sources captées pour l'alimentation en eau potable. Ainsi, les périmètres de protection rapprochée des captages sont préservés de toute forme d'urbanisation. En outre, dans le cadre des OAP, une attention particulière sera portée à la limitation des superficies imperméabilisées. Enfin, du point de vue de la préservation des paysages, plusieurs orientations ont permis de mettre en place un projet cohérent et durable. La protection des éléments patrimoniaux et traditionnels s'ajoute ainsi à des actions de préservation d'espaces de respiration au sein des projets d'extension urbaine. Enfin, quelques secteurs identifiés bénéficient d'un classement particulier au titre des Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

TABLE DES MATIERES

Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030 **5**
LE TERRITOIRE EN 2017 *7*
1. Une commune rurale dépendante du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde 7
2. Un territoire dynamique en termes d'accueil de population 7
3. Une commune marquée par le poids de l'activité agricole 7
4. Présence d'une activité touristique 7
5. L'environnement et le cadre de vie comme vecteur d'identité du territoire 7

LE TERRITOIRE EN 2030 *9*
1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré 9
2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré 9
3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable 9
4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet 9
5. Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie 9

Chapitre II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE **11**
PREAMBULE *13*
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 13
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire 13
3. Le processus de réalisation et de décision 13
4. Avertissement 13
   4.1 Forme et lecture du document 13
   4.2 Niveau d'opposabilité du PADD 13
   4.3 Recommandation 13

FICHE ACTION N°1-1 *15*
FICHE ACTION N°1-2 *15*
FICHE ACTION N°2 *17*
FICHE ACTION N°3 *19*
FICHE ACTION N°4 *21*

LEXIQUE

Barrière écologique d'origine anthropique : Une barrière écologique d'origine anthropique correspond à une infrastructure construite par l'homme et représentant une rupture fonctionnelle d'un corridor écologique. Ces barrières écologiques sont notamment constituées par les infrastructures de transport, les zones densément bâties et les grandes monocultures.

Continuité (corridor) écologique : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment les couvertures végétales permanentes linéaires, les couvertures végétales le long des cours d'eau, tout ou partie des cours d'eau et canaux, tout ou partie des zones humides. On distingue trois types de corridors : les corridors linéaires (par exemple les haies), les corridors discontinus (par exemple une mosaïque de boisements) et les corridors paysagers (par exemple un secteur bocager).

Covisibilité : la notion de covisibilité fait référence à la perception visuelle d'un élément de paysage depuis un espace géographique et, inversement, à la perception de cet espace géographique depuis cet élément de paysage.

Desserrement des ménages : le desserrement des ménages est la conséquence de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, pour une commune comptant 100 habitants occupant 40 logements (taille de ménages moyenne de 2,5), le desserrement des ménages à 2 habitants en moyenne par ménage les obligera à occuper 50 logements. Le desserrement des ménages entraîne donc une augmentation des besoins en logements.

EBC : un Espace Boisé Classé, définit au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme correspond à un bois, une forêt, un parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'il relève ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Espace de respiration : Les espaces de respiration sont des secteurs non bâtis, conservés au sein des enveloppes urbaines dans un souci de préservation des qualités paysagères et/ou de respect d'une forme urbaine établie autour d'un espace public.

Imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols fait référence à l'artificialisation de la surface du sol et à l'incapacité pour les précipitations à s'infiltrer. L'imperméabilisation massive des sols entraîne des problèmes de ruissellement et peut augmenter les incidences des crues en entraînant un relargage direct des eaux de pluies dans le réseau superficiel.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU inclut des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones A Urbaniser (AU), échéancier des équipements publics). Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels que Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques. Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

Périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles disposent de périmètres d'isolement réglementaires, relatifs notamment aux nuisances possiblement occasionnées. Dans un souci de préservation à long terme de l'outil agricole et d'évitement des conflits entre espaces exploités et espaces habités, ont été définis au cas par cas des périmètres de vigilance légèrement supérieurs aux stricts périmètres réglementaires.

PLH : Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique d'observation et de programmation sur les politiques de l'habitat. Les PLH doivent être compatibles avec les SCOT.

Réservoir de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

SCOT : Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme établit à l'échelle de plusieurs communes ou communautés de communes, un projet territorial visant à mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles. Les PLU doivent être compatibles avec le SCOT.

STECAL : L'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » dispose à l'alinéa 6 que le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter (…) des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, peuvent être autorisées des constructions à la condition que les règles d'urbanisme édictées par le PLU permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Taille des ménages : la taille d'un ménage correspond au nombre de personnes qui y vivent. Dans une commune, la taille moyenne des ménages correspond au nombre d'habitants divisé par le nombre de logements principaux.

Trame Verte et Bleue (TVB) : En France, la Trame verte et bleue désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est donc représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanisme de greffe : La greffe urbaine est définie comme étant un développement des parties urbanisées en lien direct avec une enveloppe urbaine. C'est une opération d'aménagement étroitement fusionné à l'existant.

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
Stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Aurélien DELCHET
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 72 66 41 19
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

1. Les orientations d'aménagement et de programmation 3
2. Légende commune aux schémas 4
3. Le bourg de Chartrier-Ferrière 6
4. Secteur des Chauprades..... 9
5. L'éco-hameau Les Ages 12
6. Secteur des Borderies..... 15

Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser 18

1. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils crées par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le PLU plusieurs orientations d'aménagement portant sur le secteur du bourg de Chartrier, le hameau récent Les Chauprades, l'entrée du hameau traditionnel Les Borderies, et enfin l'éco-hameau Les Ages au Sud du territoire communal.

Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de produire un nombre suffisant de logements en planifiant un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site. Il prône également la préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et d'un développement durable.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des extensions du bourg et des hameaux. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants préservant l'identité du bourg et des hameaux, des paysages et des activités liées à l'agriculture
- Promouvoir un urbanisme de greffe respectueux de l'esprit rural du site
- Promouvoir un urbanisme respectueux de la qualité des entrées du bourg et des hameaux
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.
- Préserver l'identité minérale de la commune en conservant la trame constituée par les murets de pierres sèches
- Maintenir et mettre en lien les haies et les murets au sein des enveloppes et dans leur proximité
- Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques

et garantir les connexions entre ces réservoirs en protégeant les corridors identifiés

- Préserver la ressource en eau et limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les ouvertures paysagères et conserver des espaces de respiration au sein des projets de développement urbain
- Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation. Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité et les espaces communs de vie et de rencontre. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

CONDITIONS D'OUVERTURES DES ZONES

La matérialisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU répond à la volonté de poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble en instituant un phasage dans le temps et dans l'espace avec comme ordre de priorisation :

- Dans un premier temps les OAP 1 et OAP 4 ;
- Dans un deuxième temps les OAP 2 et OAP 5. Lorsque 50% des OAP 1 et OAP4 seront vendues ;
- Dans un troisième temps l'OAP 3, lorsque 100% des OAP 1, OAP 2, OAP 4, et OAP 5 seront vendues.

La zone AUev, correspondant à l'OAP 6, ne fait pas partie du phasage, puisque c'est un projet différent.

2. Légende commune aux schémas

Forme urbaine


Bâtiment


Bâtiment industriel


Bâtiment spécifique


Voie de chemin de fer


Route Départementale (Pas d'accès direct des nouvelles zones à urbaniser permis sur ces voies)

Voie communale


Murets de pierre ancien

Habitat spécifique intégré


Habitat sous chenaie


Habitat intégré dans un système de murets anciens

Paysage et environnement


Ligne topographique

281 Altimétrie

Fil d'eau


Trame bleue

Zone à Dominante Humide


Boisement : chênaie


Noyeraie


Truffière

Haie bocagère


Corridor écologique


Haie remarquable


Arbres existants

Servitudes


Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

Ligne électrique


Elément de petit patrimoine à préserver

Orientations d'aménagement et de programmation


Limites zone à urbaniser spécifiées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Voie nouvelle de desserte à créer

Cheminement piéton recommandé


Lots (donnés à titre indicatif)


Emprise dans laquelle le ou les nouveaux bâtiments sont invités à s'implanter

Sens de faitage recommandé


Accès mutualisé


Accès individuel


Parking mutualisé


Espace à partager


Ouverture paysagère à maintenir


Point de vue à préserver

Haie à créer en limite agricole


Zone non aedificandi

3. Le bourg de Chartrier-Ferrière

Le secteur est détaillé en deux zones.

2.1 État initial du site

Numéro OAP	3	4
Lieu-dit	Bourg sud - La Molinerie	Bourg sud - Le Maillet
SUPERFICIE (ha)	0,6592	1,6204
SURFACE CONSTRUCTIBLE*(ha)	0,4944	1,2153
DENSITE RECHERCHEE (log/ha)	8	8
NOMBRE DE LOTS ESCOMPTES	**4**	**10**

* -25% abattement VRD et aménagement paysager



OAP 3 : Le bourg sud, la Molinerie © Atelier Georges






OAP 4 : Le bourg sud, le Maillet © Atelier Georges

4.2 Sensibilités du site et principes d'aménagement

- OAP 3 : La zone à urbaniser est située sur le lieu-dit La Molinerie, au sud du bourg de Chartrier. Elle est desservie par une voie communale. La parcelle est recouverte de chênaie. Dans un souci de préservation du causse, dont les chênes garantissent le maintien du sol fertile et la fraîcheur, le projet devra se montrer soucieux des chênes en place. En fonction d'une densité moyenne de 8 logements à l'hectare, correspondant à une moyenne de 1250m2/lot, 4 lots peuvent être envisagés sur cette parcelle.

Les propositions d'aménagements consistent à :
• Proposer 4 lots
• Poursuivre la logique urbanistique existante
• Proposer une typologie d'habitat individuel de plain-pied sous futaie de chêne
• Recommander l'habitat mitoyen
• Implanter les bâtiments dans une bande de 20 mètres au plus proche de la voie centrale pour une optimisation de desserte, des branchements réseaux
• Proposer des accès mutualisés pour limiter l'imperméabilisation des sols, mais les accès individuels sont autorisés.
• Limiter le déboisement de la parcelle à l'emprise bâtie de la maison et ses abords immédiats

Modalités d'assainissement :
Assainissement non collectif

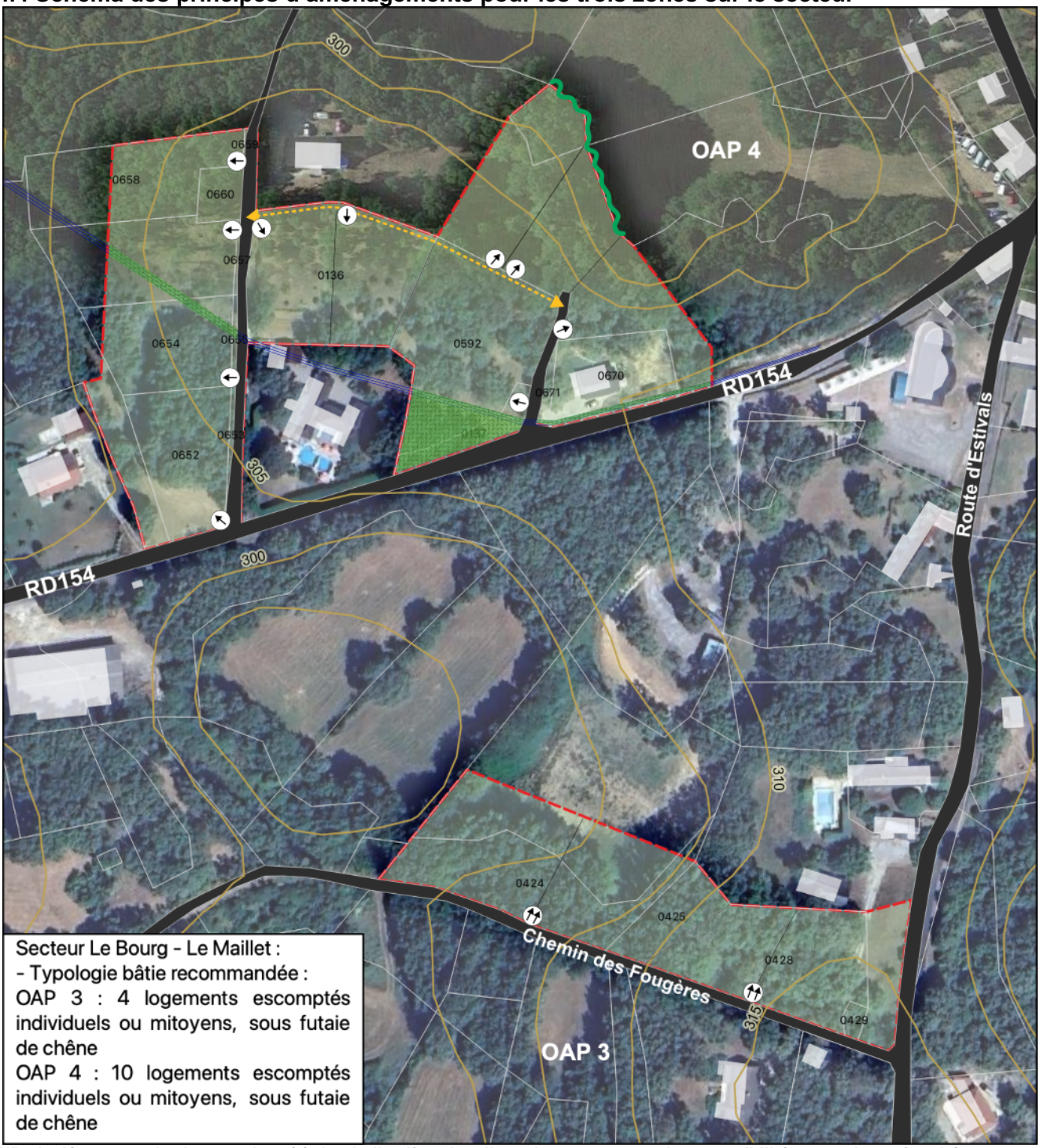
- **OAP 4** : La zone à urbaniser est sur le lieu-dit Le Maillet, à proximité du bourg ancien de Chartrier, et côtoie des extensions urbaines récentes. La RD154 longe la zone au sud.
Circulation : Des voies de dessserte empierrées y assurent déjà l'accès à des maisons individuelles. Ces voies pourraient se rejoindre pour former une boucle en sens unique ou à double sens et ainsi desservir l'ensemble de la zone. Urbaniser en ce point c'est densifier un lieu d'habitations récentes, à l'entrée du bourg et vers lequel le cheminement à pieds doit aussi être facilité. Un emplacement réservé le long de la route a pour objectif de sécuriser la circulation piétonne pour se rendre à la salle communale toute proche.
Aménagements et biodiversité : La zone est traversée par une ligne électrique haute tension. Il convient de ne pas s'implanter à proximité. Le reste de la zone est recouverte de chênaie. Dans un souci de préservation du causse, dont les chênes garantissent le maintien du sol fertile et la fraîcheur, le projet devra se montrer soucieux des chênes en place. Une truffière occupe le cœur de la zone à urbaniser. Il est recommandé de conserver ce patrimoine paysager, soit pour son aspect productif, soit pour son caractère d'agrément. Idéalement situé au cœur de ce futur petit hameau, cet espace pourrait devenir un espace de rencontres et de jeux commun aux futurs habitants, que nous appelons « espace partagé ».
En fonction d'une densité moyenne de 8 logements à l'hectare, correspondant à une moyenne de 1250m2/lot, 10 lots peuvent être envisagés sur cette parcelle.

Les propositions d'aménagements consistent à :
• Créer des accès depuis les voies existantes. Les accès représentés sur le schéma sont données à titre indicatif
• Possibilité de poursuivre l'aménagement d'une voie de desserte interne à la zone depuis les voies existantes. La voie de desserte interne représentée sur le schéma est donnée à titre indicatif
• Proposer 10 lots

• Proposer des lots de taille différentes pour diversifier l'offre
• Proposer une typologie d'habitat individuel de plain-pied sous futaie de chêne
• Poursuivre la logique urbanistique existante (hauteur bâtie, pente de toit…)
• Recommander l'habitat mitoyen
• Proposer des accès mutualisés pour limiter l'imperméabilisation des sols, mais les accès individuels sont autorisés.
• Implanter les bâtiments dans une bande de 20 mètres au plus proche de la voie d'accès pour une optimisation de desserte et des branchements réseaux
• Limiter le déboisement de la parcelle à l'emprise bâtie de la maison et ses abords immédiats
• Traiter la limite avec l'espace agricole ouvert par la plantation d'une haie au nord
• Articuler l'implantation des logements avec le mouvement du terrain

Modalités d'assainissement :
Assainissement non collectif ou création d'un PR avec 300ml de réseau d'assainissement et 300ml de refoulement.

4.4 Schéma des principes d'aménagements pour les trois zones sur le secteur



NB : le découpage des lots est donné à titre indicatif et s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité.
Par ailleurs, une autre programmation peut être envisagée tout en respectant les principes d'aménagement. © Atelier Georges

4. Secteur des Chauprades

3.1 État initial du site

Numéro OAP : 2
Lieu-dit : Les Chauprades
SUPERFICIE: 0,7748 ha (1ha = 10 000m2)
SURFACE CONSTRUCTIBLE* : 0,5811 ha
DENSITE RECHERCHEE: 8
NOMBRE DE LOTS ESCOMPTES: 4
*-25% abattement VRD ou préservation surface de biodiversité







OAP 2 : Le lieu-dit Les Chauprades © Atelier Georges

5.2 Sensibilités du site et principes d'aménagement

La zone à urbaniser est située sur le lieu-dit Les Chauprades. Il s'agit d'un agrégat de pavillons récents au croisement d'une route départementale -la RD154- et d'une voie communale. La zone est recouverte de chênaie. Dans un souci de préservation du causse, dont les chênes garantissent le maintien du sol fertile et la fraîcheur, le projet devra se montrer soucieux des chênes en place. Sur ce site, on peut observer la différence entre les pavillons qui ont mis à nus le terrain et ceux qui se sont insérés dans la chênaie : ces derniers bénéficient de leur ombre lors des fortes chaleurs en été et de leur protection en hiver, ils sont de plus très discrets en comparaison des autres pavillons qui se donnent à voir et accentuent l'impression de mitage.

En fonction d'une densité moyenne de 8 logements à l'hectare, correspondant à une moyenne de 1250m2/lot, 4 lots peuvent être envisagés sur cette parcelle.

Les propositions d'aménagements consistent à :

• Viabiliser et poursuivre l'aménagement d'une voie de desserte interne à la zone ; une voie en sens unique permet de limiter la largeur de la voirie
• Proposer 4 lots
• Proposer des lots de taille différentes pour diversifier l'offre
• Proposer une typologie d'habitat individuel de plain-pied sous futaie de chêne
• Poursuivre la logique urbanistique existante (hauteur bâtie, pente de toit…)
• Recommander l'habitat mitoyen
• Proposer des accès mutualisés pour limiter l'imperméabilisation des sols
• Implanter les bâtiments dans une bande de 20 mètres au plus proche de la voie interne pour une optimisation de desserte et des branchements réseaux
• Limiter le déboisement de la parcelle à l'emprise bâtie de la maison et ses abords immédiats
• Articuler l'implantation des logements avec le mouvement du terrain
• Prévoir à minima 15% d'espace partagé : il est recommandé de réserver l'espace central, à l'écart des voies de circulation rapides, comme espace de rencontres et de jeux, support d'usages mutualisés

Modalités d'assainissement :
Assainissement non collectif

5.4Schéma des principes d'aménagements sur le secteur



NB : le découpage des lots est donné à titre indicatif et s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Par ailleurs, une autre programmation peut être envisagée tout en respectant les principes d'aménagement. © Atelier Georges

5. L’éco-hameau Les Ages

5.1 État initial du site

NUMERO OAP : 6
TYPE DE ZONE :
Auev = zone à urbaniser de l’éco-village
LIEU : Hameau Les Ages
SUPERFICIE : 0,4926 ha (1ha = 10 000m2)
TYPOLOGIE D’HABITAT :
Habitat éco-responsable groupé

L’habitat groupé est un lieu de vie alternatif à la maison individuelle et à l’habitat communautaire, où habitent plusieurs entités, familles ou personnes, et où l’on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs. Dans cet éco-hameau sous forme d’habitat groupé, chaque habitant limite sa surface d'habitation en accord avec les valeurs écologiques de gestion économe de l'espace, c’est pourquoi des densités élevées sont appliquées, ici, en fonction de deux zones :
- la zone A : bâtiment collectif avec une moyenne de 50m2 par unité d'habitation
- la zone B : habitations individuelles avec une moyenne de 300m2 par unité d'habitation

ZONE A
SUPERFICIE: 0,1163 ha (1ha = 10 000m2)
SURFACE CONSTRUCTIBLE* : 0,0872 ha (872 m2)
DENSITE RECHERCHEE: 200 log/ha (10 000m2 / 50m2 = 200)
NOMBRE DE LOTS ESCOMPTES: 17

ZONE B
SUPERFICIE: 0,3763 ha (1ha = 10 000m2)
SURFACE CONSTRUCTIBLE* : 0,2822 ha (2822 m2)
DENSITE RECHERCHEE: 33 log/ha (10 000m2 / 300m2 = 33)
NOMBRE DE LOTS ESCOMPTES: 9

* -25% abattement VRD ou préservation surface de biodiversité



OAP 6 : Le hameau Les Ages © Atelier Georges

4.2 Sensibilités du site et principes d'aménagement

Les Âges est un hameau traditionnel implanté au nord d'une butte légère. Le bâti existant est constitué de pierres et autres matériaux locaux, et le hameau est structuré par des linéaires de murets de pierre. Un complexe touristique s'y était installé et quelques équipements de loisirs légers sont encore présents dans la partie sud du site, recouverte en partie par une chênaie, au milieu de laquelle se trouve un ancien manège à chevaux. Dans un souci de préservation du causse, dont les chênes garantissent le maintien du sol fertile et la fraîcheur, le projet devra se montrer soucieux des chênes en place.

Un projet d'extension du hameau sous forme d'habitat éco-responsable groupé est en cours de réalisation. Le projet prévoit des logements pour 40 personnes adultes et leurs enfants. Les habitations individuelles, des maisons bioclimatiques, occuperaient une parcelle de 300m2 en moyenne non clôturée. Une grande partie des habitations seraient en appartement en logement collectif.

En fonction d'une densité de 200log/ha, correspondant à une moyenne de 50m2/lot, 17 lots peuvent être envisagés sur la zone A.
En fonction d'une densité de 33log/ha, correspondant à une moyenne de 300m2/lot, 9 lots peuvent être envisagés sur la zone B.
26 lots sont donc escomptés sur l'ensemble de la zone Auev.

Propositions d'aménagements :

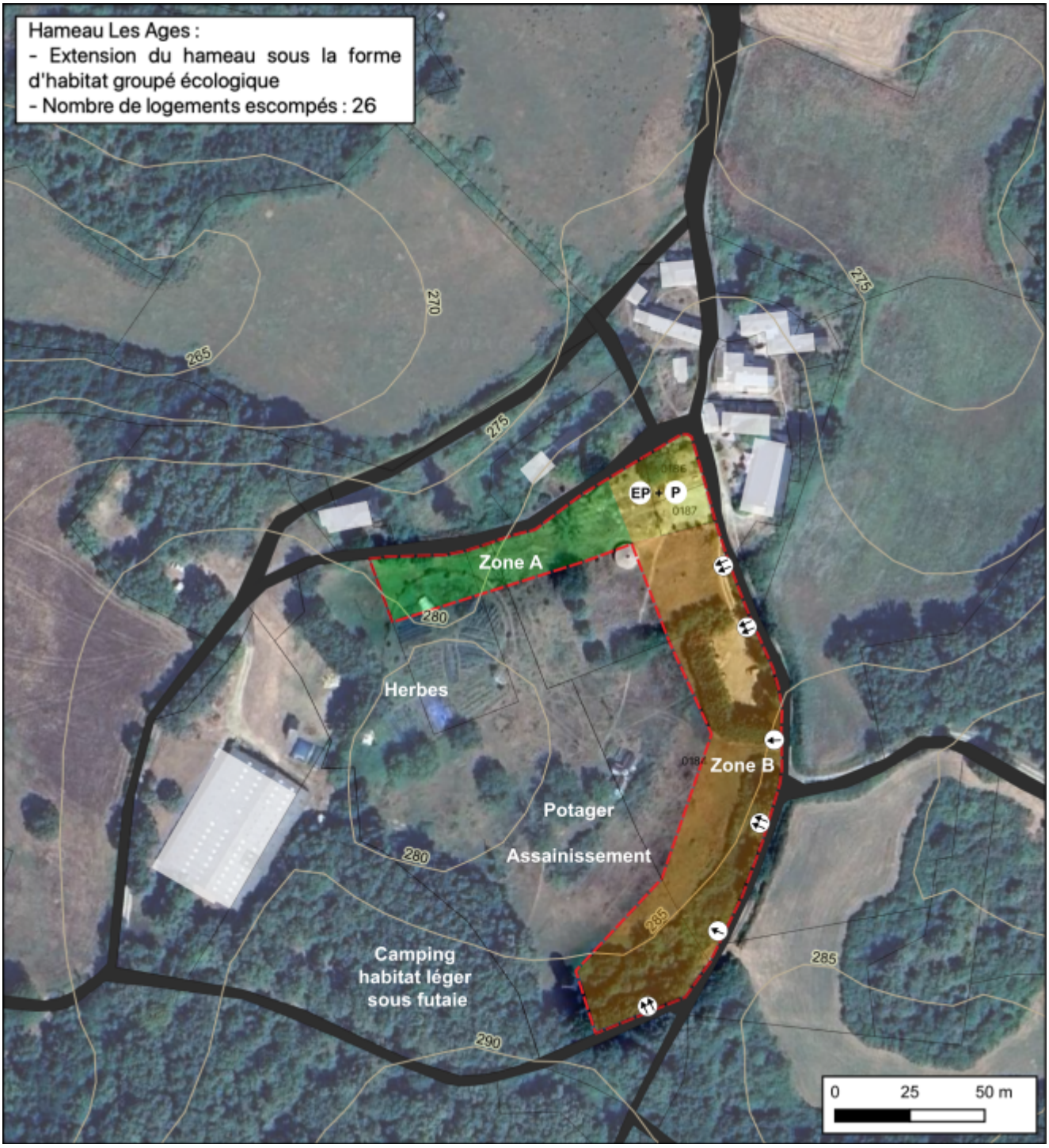
• Respecter l'identité du hameau traditionnel tout en permettant l'extension du hameau sous la forme d'habitat éco-responsable groupé
• Exploiter les voies de desserte existantes ; pas de création de voie nouvelle
• Proposer 17 lots en éco-logement collectif
• Le logement collectif s'implantera en zone A ; Il devra s'insérer dans le paysage en surplomb de la vallée : sous forme de logements enterrés, semi-enterrés ou jouant avec un effet de belvédère.
• Proposer 9 lots en éco-logements individuels
• Proposer des lots de taille différentes pour diversifier l'offre
• Les logements individuels s'implanteront en zone B
• L'implantation d'habitats légers est permise en zone B
• Création d'un bâtiment collectif compact écologique sur le principe de mutualisation des services, des ressources et de l'espace en zone B
• Proposer des accès mutualisés pour limiter l'imperméabilisation des sols
• Limiter le déboisement de la parcelle à l'emprise bâtie du bâtiment et ses abords immédiats
• Articuler l'implantation des logements avec le mouvement du terrain
• Prévoir à minima 15% d'espace partagé- pourcentage déjà comptabilisé dans les 25% de rétention foncière appliquée sur la surface totale- il est recommandé de réserver l'espace central, déjà support d'espace partagé, comme espace de rencontres et de jeux, support d'usages mutualisés
• Prévoir un parking mutualisé ; l'emplacement du parking n'est pas compris dans le volume des maisons individuelles
• Limiter le coût écologique et financier des aménagements en développant un système d'assainissement par phyto-épuration
• Conserver au maximum les haies et poursuivre le maillage bocager dans les extensions urbaines

Modalités d'assainissement :
Assainissement non collectif

4.3 Bilan prévisionnel d'aménagement

L'aménagement de la zone en éco-hameau en auto-construction sans création de voirie et avec un système d'assainissement par phyto-épuration ne représente pas de coût de viabilisation pour la collectivité.

4.4 Schéma des principes d'aménagements sur le secteur



Zone A : Logement linéaire collectif intégré dans le paysage en surplomb de la vallée (sous forme de logements enterrés, semi-enterrés ou jouant avec un effet de belvédère) : 17 logements escomptés

Zone B : Bâtiment collectif compact (le bâtiment est invité à s'implanter sur la parcelle G0185) et logements individuels écologiques : 9 logements escomptés

NB : le découpage des lots est donné à titre indicatif et s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Par ailleurs, une autre programmation peut être envisagée tout en respectant les principes d'aménagement.

6. Secteur des Borderies

5.1 État initial du site

Numéro OAP : 5
Lieu-dit : Les Borderies
SUPERFICIE: 0,3435 ha (1ha = 10 000m2)
SURFACE CONSTRUCTIBLE* : 0,2576 ha
DENSITE RECHERCHEE: 8
NOMBRE DE LOTS ESCOMPTES: 2

Numéro OAP : 1
Lieu-dit : Les Borderies
SUPERFICIE: 0,7566 ha (1ha = 10 000m2)
SURFACE CONSTRUCTIBLE* : 0,5674 ha
DENSITE RECHERCHEE: 8
NOMBRE DE LOTS ESCOMPTES: 4
*-25% abattement VRD ou préservation surface de biodiversité



OAP 5 : Le hameau Les Borderies © Atelier Georges



OAP 7 : Le hameau Les Borderies © Atelier Georges

5.2 Sensibilités du site et principes d'aménagement

Les zones OAP 5 et 1 sont situées à l'entrée du hameau traditionnel Les Borderies, au nord-est du territoire communal. L'OAP 5 est un morceau de parcelle agricole, ouverte sur le paysage, longée par la RD 181. L'OAP 1 couvre la parcelle au carrefour de la RD181 et de la voie communale et les parcelles le long de la voie communale. Le hameau historique est marqué par un tissu dense, où les murets de pierre structurent la relation espace public/espace privé. Ces murets doivent être préservés. Urbaniser en ce point c'est densifier à la marge du hameau, et cette densification doit se faire sous la forme d'une greffe dans un vocabulaire architectural rural très proche de l'existant.

En fonction d'une densité moyenne de 8 logements à l'hectare, correspondant à une moyenne de 1250m2/lot, 2 lots peuvent être envisagés sur l'OAP 5.
En fonction d'une densité moyenne de 8 logements à l'hectare, correspondant à une moyenne de 1250m2/lot, 4 lots peuvent être envisagés sur l'OAP 1.

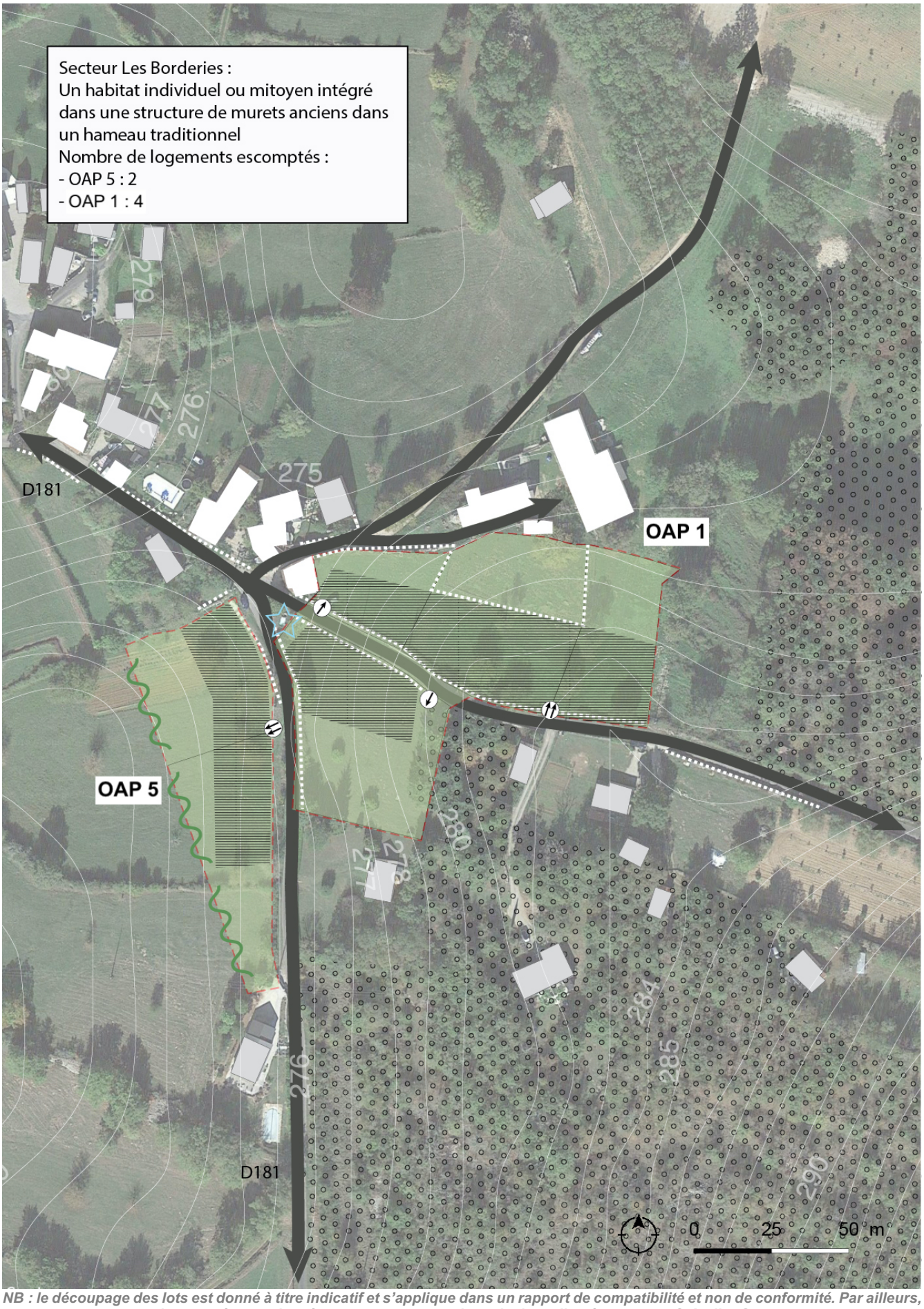
Les propositions d'aménagements consistent à :

OAP 1 et OAP 5 :
• Proposer 2 lots sur l'OAP 5
• Proposer 4 lots sur l'OAP 1
• Structurer l'extension urbaine à l'œuvre tout en respectant l'identité du hameau historique
• Poursuivre la logique urbanistique existante (hauteur bâtie, pente de toit…)
• Implanter les bâtiments dans une bande de 20 mètres au plus proche de la voie centrale pour une optimisation de desserte, des branchements réseaux
• Maintenir et restaurer les murets existants, éléments de patrimoine paysager
• Proposer une typologie d'habitat intégré au système des murets : la construction peut s'aligner sur le mur, y prendre appui ou encore être complètement indépendante dans la mesure où les murs de séparation sont remis en état
• Préserver l'élément de petit patrimoine que constitue la croix accompagnée par l'arbre isolé au carrefour des voies de communication
• Proposer des accès mutualisés pour limiter l'imperméabilisation des sols
• Articuler l'implantation des logements avec le mouvement du terrain

OAP 5 :
• Maintenir et rétablir des continuités bocagères en traitant la limite avec l'espace agricole ouvert par la plantation d'une haie permettant de créer un espace tampon entre l'espace agricole et l'espace artificialisé, de compenser en partie l'imperméabilisation et d'assurer une meilleure insertion dans le paysage
• Les deux accès sont fortement recommandés, cependant d'autres prescriptions pourraient être formulées par le Département compte tenu d'un positionnement à l'intérieur d'une courbe.

Modalités d'assainissement :
Assainissement non collectif

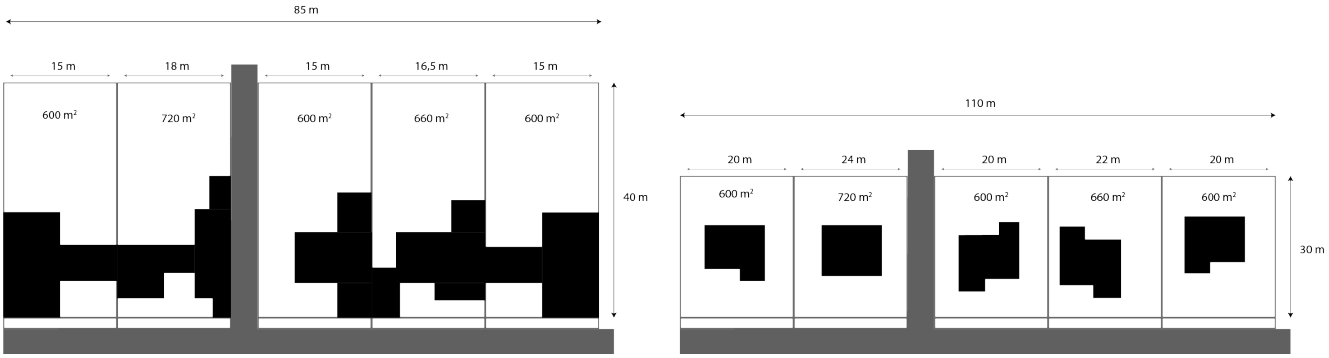
5.4 Schéma des principes d'aménagements sur le secteur



NB : le découpage des lots est donné à titre indicatif et s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Par ailleurs, une autre programmation peut être envisagée tout en respectant les principes d'aménagement. © Atelier Georges

1. Formes urbaines

Découpage parcellaire et agencement du bâti
L'organisation parcellaire doit permettre d'éviter les délaissés et espaces perdus. En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long (Figure 1), dans une optique de gestion économe de l'espace et de rentabilisation efficiente des investissements réseaux.
Le bâti positionné le long de la voie ou en léger retrait offre un gain substantiel sur les linéaires de réseaux.



Parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain

Linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

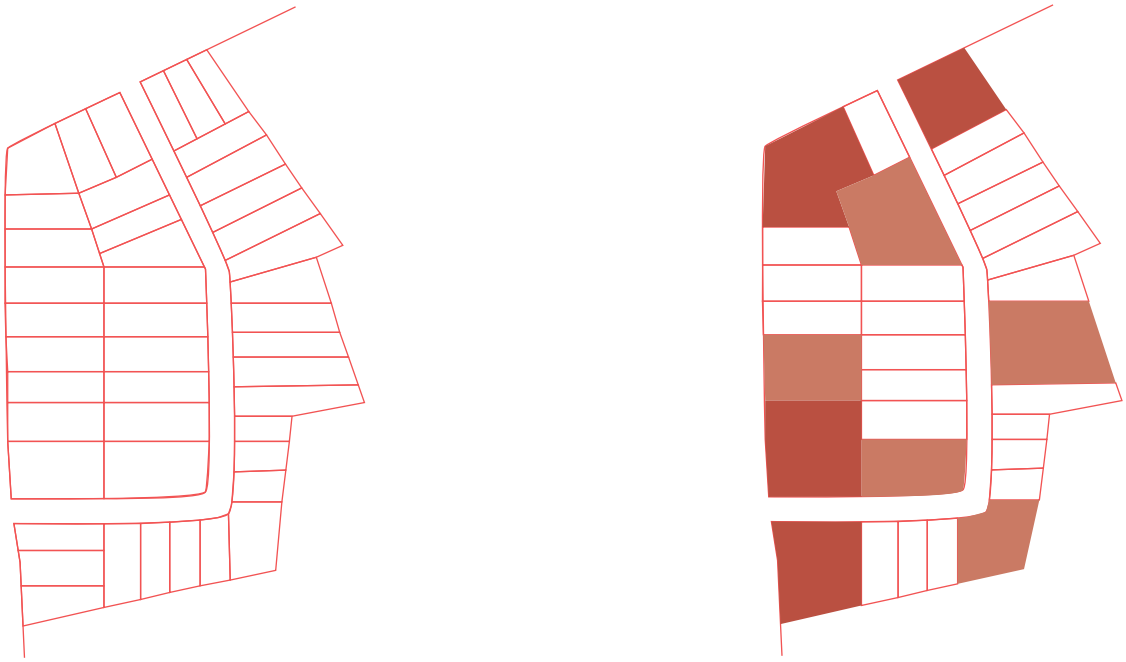
Figure 1 : Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Optimisation foncière
Il s'agit d'utiliser au mieux l'usage du foncier, aussi bien pour les parties privées que les espaces publics. Le regroupement des usages communs sur un espace collectif (stationnement, point de collecte des déchets, etc.) permet de libérer les parcelles privées. Enfin l'agencement du bâti à la parcelle induit directement sur les évolutions possibles en termes d'évolution foncière : un bâti disposé sur un seul côté de la parcelle facilite un redécoupage rationnel du foncier, alors qu'un parcellaire occupé par une maison au centre du terrain rend peu évident toutes solutions de division foncière.

Mixité urbaine et sociale

Mixité urbaine : Elle est favorisée par la diversification des typologies d'habitat en travaillant notamment sur la répartition entre logements individuels, individuels groupés, semi-collectifs, collectifs (*Figure 2*).

Mixité sociale : Elle n'est rendue possible que par des typologies et des statuts de logements variés répondant aux besoins de la population. Selon le programme et la composition du lotissement – tailles des parcelles, logements de taille variée, diversité des modes d'accès au logement, etc. – cette mixité peut-être plus ou moins favorisée.



Lotissement au parcellaire dense et structuré mais trop régulier :
pas ou peu de variété dans les typologies

Lotissement offrant une variété de parcelles permettant une plus grande mixité urbaine et sociale : individuel, collectif, activités compatibles le long des voies principales

Figure 2 : Incidence de la variété des typologies d'habitat sur le tissu urbain

2. Implantation des constructions

La construction de maisons neuves a un impact direct sur les sols existants. Sur de sols très pentus ou même plats, l'implantation de nouveaux édifices nécessite des travaux modifiant la topographie pour aménager une surface rigoureusement plane (Figure 3 – Fig 3). Ces mouvements de terres constituent de vraies révolutions pour les milieux touchés puisqu'ils impliquent une **fragilisation des processus longs de formation des sols**. Ils sont aussi responsables d'une fragilisation de leur structure entraînant **un risque fort d'érosion**. Des travaux préparatoires simples permettent de préserver la terre végétale avant les travaux lourds de terrassements. Un rapide carottage effectué au moyen d'une tarière permet de déterminer la hauteur de la couche fertile (horizon organominéral) à préserver. Elle peut être prélevée grâce des engins mécanisés lourds à la seule condition d'éviter son compactage (Fig 4).
Les aménagements de déblais/remblais permettent d'obtenir une surface plane. Les déblais permettent d'extraire de la terre par fouille tandis que les remblais comblent un manque de matière par rajout (Fig 5). Le recours exclusif à l'une ou l'autre de ces techniques est très coûteux. La terre extraite en grande quantité doit être évacuée et le besoin de gravats a un coût certain.
Les impacts paysagers et les coûts peuvent être adoucis par l'utilisation conjointe des déblaiements et remblaiements. La terre extraite d'un côté est réutilisée de l'autre côté pour un coût et une faisabilité optimisée. Ce rééquilibrage, plus respectueux du cadre de vie, implique également un déplacement de matière moins important et ainsi une modification moins importante du relief (Fig 6).

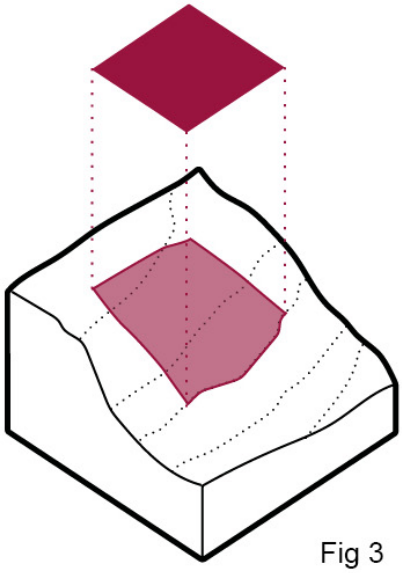


Fig 3

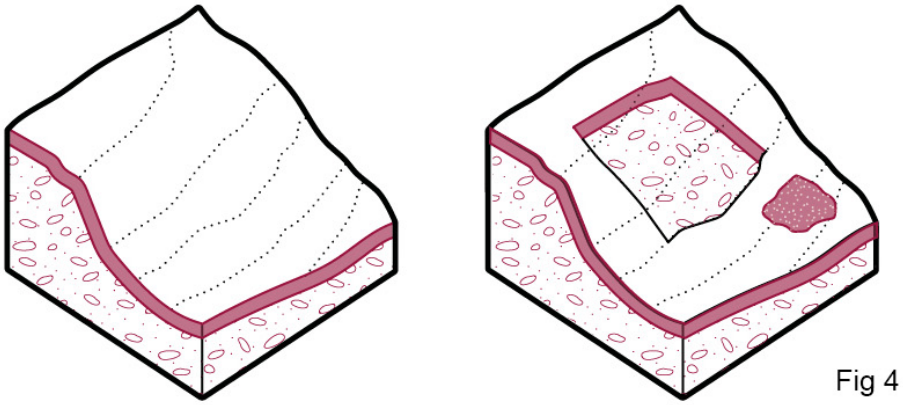


Fig 4

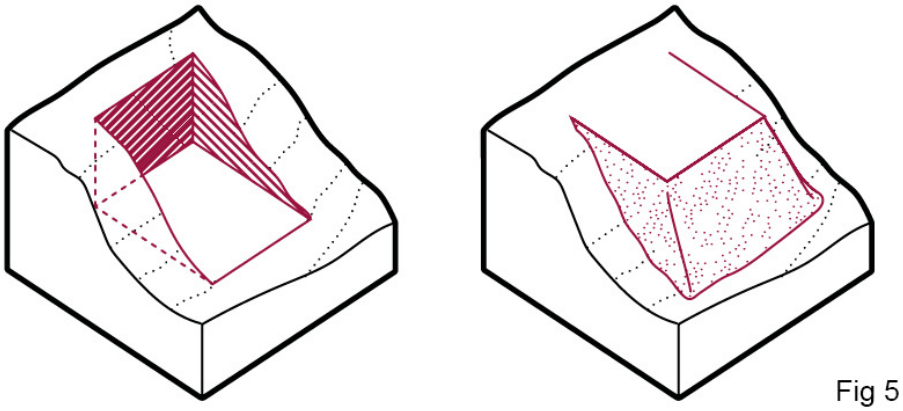


Fig 5

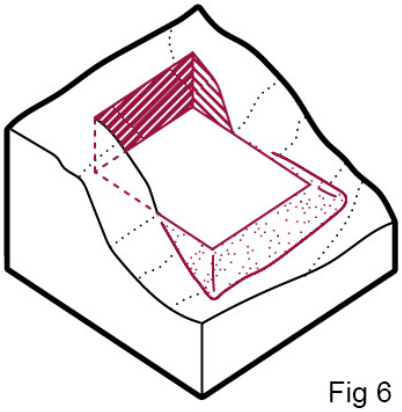


Fig 6

Figure 3 : Implantations du bâti dans la pente

Ces trois types de relation à la pente ont également des conséquences sur la qualité des formes urbaines générée : construire de l'habitat dans un déblai provoque des problématiques importantes d'ensoleillement ainsi que de lien au paysage environnant. Implantés au sommet d'un remblai, les pavillons souffrent cruellement d'isolement avec son contexte paysager immédiat. Les jeux de remblai/déblai peuvent permettre, eux, de procéder à l'accès par double niveau de l'habitation. Facilitant l'intégration paysagère du bâtiment, perçu comme moins haut depuis l'accès supérieur et donnant la possibilité de différencier l'accès piéton et motorisé (Fig 7). Cette situation, traditionnelle, possède également des avantages non négligeables pour son bilan énergétique. Encastrée dans le sol, la maison bénéficie de son inertie thermique : se refroidissant en cas de forte chaleur et se réchauffant en cas de froid.

Bien que l'évitement au recours à ces techniques soit préconisé, on trouve cependant des situations où les travaux de terrassements importants sont indispensables. L'aménagement de la pente créée peut être mise à profit pour devenir un vecteur de qualité paysagère et de qualité de cadre de vie. Ces aménagements dépendent cependant de propriétés physiques des sols. Les matériaux pédologiques ne peuvent pas constituer de pente naturelle au-delà d'un certain angle. Ainsi, les pentes supérieures à 45° (ou 1 pour 1) doivent être maintenues par des empierrements ou bâches imperméables afin d'éviter l'érosion du remblai. Ces dispositifs fournissent peu de qualité paysagère. Très courants dans les lotissements sur le territoire national, ils appauvrissent la relation au contexte paysager environnant et la richesse écologique su site. Pour les pentes inférieures à 45° (ou 1 pour 1) des plantations peuvent maintenir le talus. Structurées autour de sillons étagés, elles peuvent participer à une amélioration du lien avec le paysage alentour. Enfin, **la méthode traditionnelle de recours à des murs de soutènements de taille moyenne génère un réseau de terrasses successives suivant au mieux la courbe du terrain. Accompagnant la courbe naturelle du site, cet étagement de la topographie est vecteur de qualité paysagère et de respect de l'architecture traditionnelle locale** (Fig 8).

L'implantation des constructions doit respecter le paysage existant en accord avec sa topographie. Il faudra veiller à **adapter le projet au site** et à ses caractéristiques. Cette préconisation vaut pour les voies d'accès à la construction, et pour la construction elle-même dont l'architecture doit être conçue en relation avec les spécificités du terrain où elle s'implante. Pour favoriser une bonne implantation de la construction dans le site, il importe de **respecter les paysages vallonnés du territoire**, composés de : Lignes de Crête/ Coteaux / Vallées ou vallons.

Le paysage de ligne de crête est structuré par des axes passants, qui constituent une véritable colonne vertébrale du plateau et profitent d'une visibilité optimale. Le véritable enjeu consiste à laisser passer les vues. Sur les coteaux escarpés, il convient de favoriser les logiques traditionnelles de soutènements « en escaliers ». En contrebas, dans les vallons humides aux milieux riches l'objectif est de minimiser l'emprise au sol et favoriser la construction sur pilotis pour préserver le sol naturel et les milieux fragiles.

« C'est la maison qui s'adapte au terrain et non l'inverse »

Dans un souci d'intégration paysagère, il faudra donc éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle » et positionner de préférence le bâti de manière à construire en parallèle ou perpendiculaire à la pente (Fig9).

La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé.

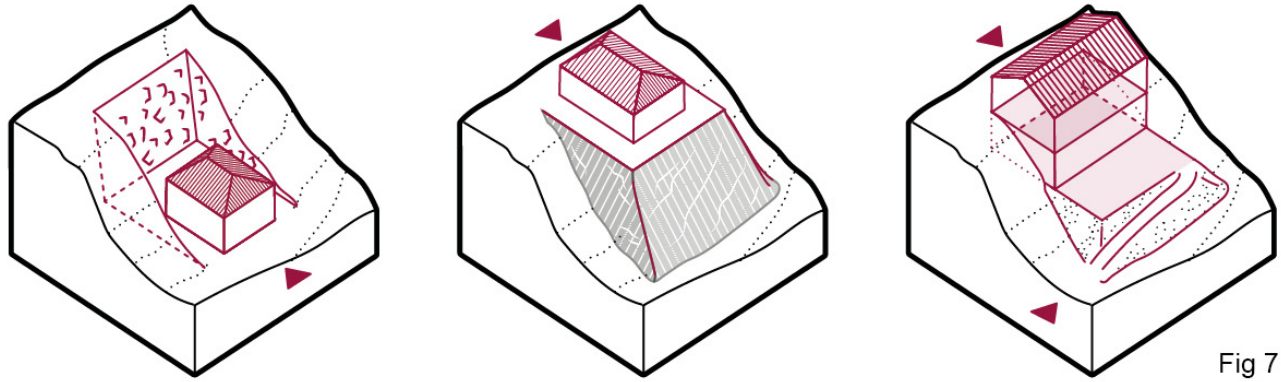


Fig 7

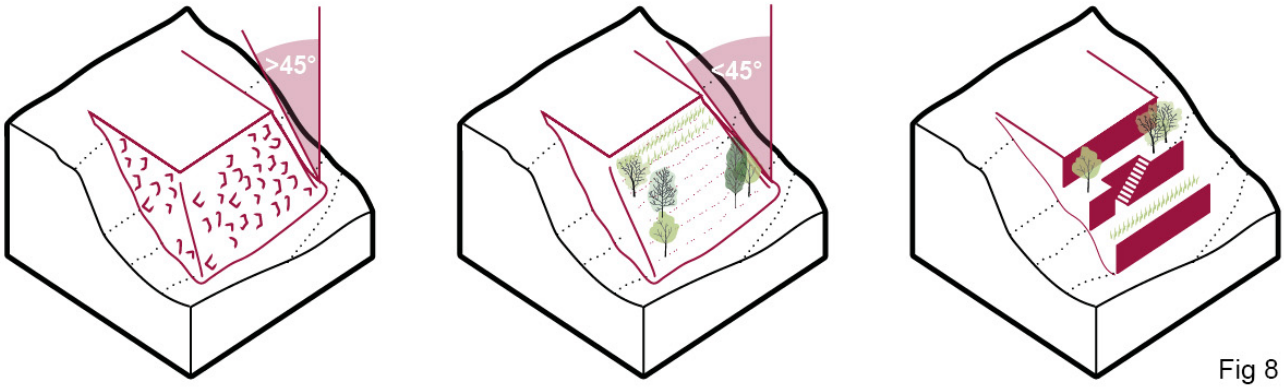


Fig 8

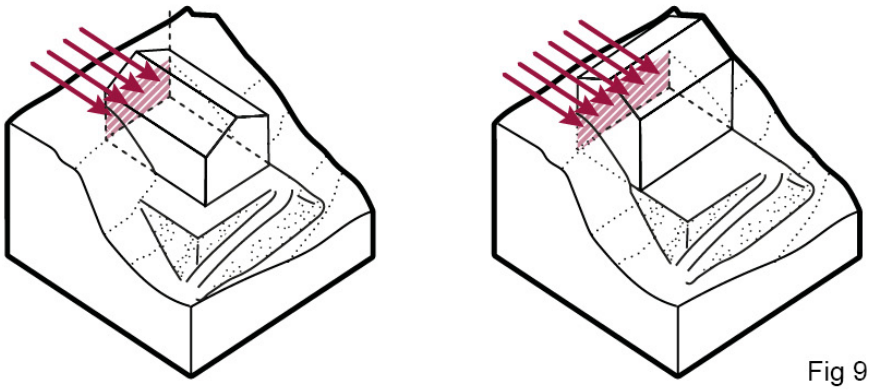


Fig 9

Figure 3 bis : Implantations du bâti dans la pente

3. Aspect environnemental et efficacité énergétique des constructions

Aspect environnemental des constructions
Prescriptions :
La règlementation environnementale 2020.

Recommandations :
L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

Il est également vivement conseillé de :

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine) ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois... Ces systèmes devront être intégrés au maximum aux volumes des constructions.

Efficacité énergétique des constructions
L'activité humaine est responsable du réchauffement climatique. Le secteur du bâtiment est largement concerné par ce phénomène puisqu'il représente 19% des émissions de gaz à effet de serre et consomme de l'énergie totale pour la production de chauffage et d'eau chaude. Les logements français consomment en moyenne 200 kWh/m2/an toutes consommations confondues ce qui correspond à l'étiquette à la classe E sur l'étiquette du Diagnostic de Performance Énergétique – DPE. Les perspectives pour 2020-2025 sont de 40kWh/m2/an2. L'enjeu consiste à tendre vers la production de formes urbaines et d'un habitat à faible consommation énergétique.

Recommandations :
Valoriser les potentiels énergétiques du **plan de composition** en orientant la réflexion sur :

- L'organisation du parcellaire,
- Le maillage des rues,
- Les règles de prospect organisant les volumes à produire, avec en premier lieu la distance séparant les bâtiments ainsi que leurs hauteurs Privilégier une **conception bioclimatique des constructions** en tenant compte de :
    - L'orientation du bâtiment,
    - La disposition des ouvertures,
    - La compacité du bâtiment,
    - Les caractéristiques intrinsèques au site : vents dominants, motifs végétalisés générant des masques contre le rayonnement solaire en été, etc. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

- Quelle organisation du parcellaire et disposition du bâti ? : Quel que soit le type d'habitat (individuel isolé, groupé, etc.), l'organisation du parcellaire et l'agencement du bâti veilleront à optimiser l'ensoleillement des bâtiments et des espaces de vie extérieurs.

- Quelle orientation privilégier ? En règle générale, l'orientation optimale permettant de bénéficier des apports solaires et d'optimiser le fonctionnement des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est le Sud-Sud-Est (Sud moins 20°).

- La prise en compte des ombres portées : L'ombre portée caractérise le fait qu'un bâtiment se trouve dans le périmètre de l'ombre d'un autre bâtiment. Cette situation varie en fonction de la distance qui sépare les bâtiments et leurs hauteurs respectives. L'angle d'incidence du soleil qui est plus bas en hiver qu'en été (+/- 17% en hiver contre +/- 60° en été) constitue un élément à ne pas négliger (Figure 10)

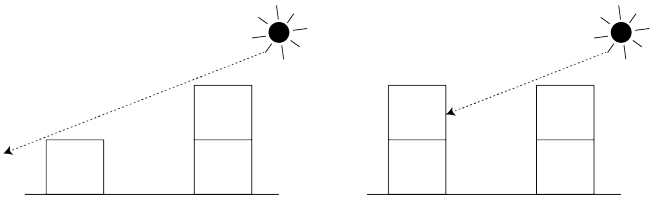


Figure 4 : Prospect et ombre portée

- Typologie d'habitat et compacité des constructions : Les déperditions d'un bâtiment étant pour une grande part proportionnelle à la surface des parois en contact avec l'extérieur, les besoins énergétiques des bâtiments peuvent être directement corrélés à la morphologie des bâtiments : plus un bâtiment sera compact et donc son enveloppe extérieure réduite en surface, meilleure sera sa performance énergétique.
La compacité d'un bâtiment peut s'apprécier à l'aide du coefficient de forme qui définit le rapport de la surface totale d'enveloppe et du volume d'un bâtiment. Il dépend de la taille du bâtiment et de sa morphologie. Plus le coefficient de forme est faible, plus la forme est compacte et moins le bâtiment aura de déperditions. Pour un même logement, à surface identique : le logement individuel groupé consomme environ 20% de plus qu'un logement collectif ; le logement individuel isolé consomme environ 30% de plus qu'un logement collectif.

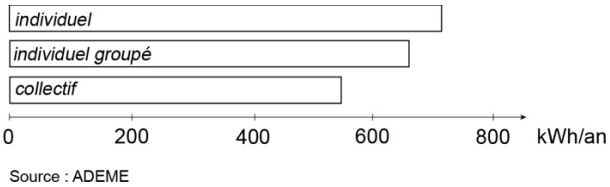


Figure 5 : Impact de la typologie d'habitat sur la consommation énergétique

Favoriser le confort thermique des constructions en travaillant sur **l'enveloppe des bâtiments** et en veillant au choix opéré en termes :
- D'isolation pour un confort optimal été comme hiver
- D'étanchéité à l'air pour moins de déperditions

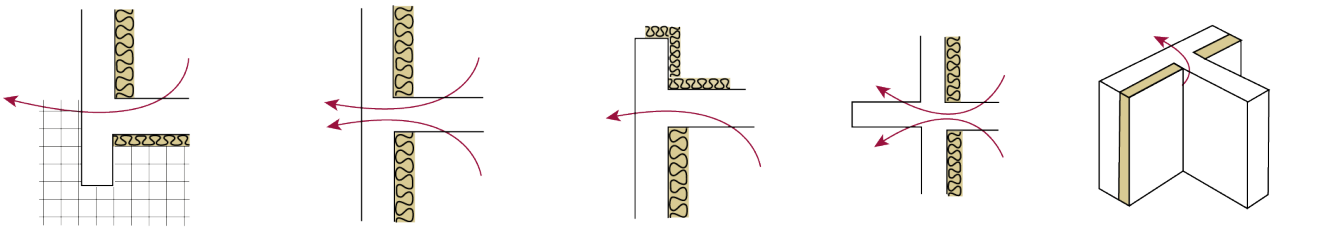
Problématique des ponts thermiques : Un pont thermique est une zone ponctuelle ou linéaire, qui dans l'enveloppe d'un bâtiment, présente une variation de résistance thermique. Il s'agit d'un point de la construction où la barrière isolante est rompue.

Les méthodes de construction et l'utilisation de matériaux réduisant au maximum les déperditions par les parois et intégrant les pertes les plus réduites possibles au niveau des jointures de ces parois permettent de remédier aux ponts thermiques dès le niveau de la conception.

En isolation thermique par l'intérieur, différentes méthodes permettent de traiter les ponts thermiques en fonction de leur type :

- planelles isolantes pour réduire les ponts thermiques dans un mur en maçonnerie
- chapes flottantes sur isolant pour réduire les ponts thermiques de la jonction bas / mur extérieur
- rupteur de pont thermique positionné en bout de dalle et reliant le mur extérieur au plancher grâce à des aciers de structure.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) couramment utilisée dans les pays de l'Est et du Nord de l'Europe permet d'assurer l'homogénéité thermique de la paroi, et d'éviter la plupart des ponts thermiques de plancher. Si le coût d'une telle isolation est plus élevée à la construction, cette méthode présente en retour l'avantage de réaliser des économies d'énergie et de ne pas impacter sur la superficie intérieure de la construction (Figure 6 et 7).



Jonction plancher bas/mur extérieur | Jonction plancher intermédiaire/ mur ext. | Jonction plancher haut/ mur ext. | Jonction plancher-balcon | Pont thermique jonction mur de refend-mur ext.

Figure 6 : Ponts thermiques les plus courants

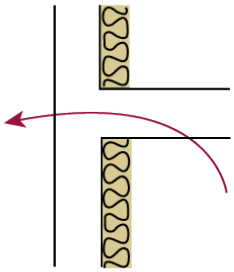
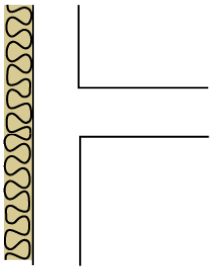
	Technique d'isolation la plus couramment utilisée en France	Technique d'isolation **par l'extérieur** couramment utilisée en Allemagne, Suisse, Autriche etc
	déperdition de chaleur 	
Avantages	- ne modifie pas l'aspect extérieur de la maison - prix réduit	- regroupe les opérations d'isolation et de ravalement - traite un grand nombre de pontst thermiques - ne modifie pas la surface des pièces
Inconvénients	- réduit la surface des pièces - gêne éventuelle lors de l'ouverture et de la fermeture des portes et fenêtres - mise en oeuvre difficile si présence de prises, canalisations, équipements à démonter - ne traite pas tous les ponts thermiques	- coût supérieur - modifie l'aspect extérieur
Solutions techniques	- panneaux simples d'isolants protégés par une cloison de doublage - panneaux composites constitués d'un parement de plâtre ou d'un isolant - panneaux où l'isolant est placé entre deux plaques de plâtre	- enduit mince sur isolant : collage sur le mur puis couverture avec un enduit armé de fibres de verre puis d'un enduit de finition - enduit hydraulique sur isolant en remplacement d'un enduit mince, projeté sous forme de mortier - parement sur isolant : isolant collé sur un support puis revêtements de carrelages, pierres minces ou panneaux de bardage - vêtures : éléments préfabriqués comprenant un isolant et une plaque de parement

Figure 7 : Techniques d'isolation employées et déperdition thermique

4. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

L'urbanisation a fortement contribué à perturber le cycle naturel de l'eau avec comme conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, de brusques augmentations de débit dans les cours d'eau, voire encore les saturations des réseaux dans les stations d'épuration. Telle qu'elle est réalisée dans la plupart des opérations urbaines, la gestion des eaux pluviales participe largement à la dégradation de la ressource en eau. En effet, l'imperméabilisation de l'espace empêche l'infiltration de l'eau dans le sol et par conséquent l'alimentation de la nappe phréatique. Aussi, le ruissellement charge fortement les eaux pluviales en matières polluantes. En ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, les eaux pluviales se chargent en polluants : matières en suspension, hydrocarbures, plomb, etc. Ces derniers ont pour principale origine la circulation automobile avec l'usure des pneumatiques, les gaz d'échappement et les fuites d'huiles.
De plus, l'enterrement des réseaux d'évacuation d'eau, dont les coûts d'installation et d'entretien sont par ailleurs élevés, accroit les risques d'inondation en aval en favorisant l'évacuation rapide de l'eau.
Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets d'aménagement doivent favoriser la mise en place de gestions alternatives des eaux pluviales, c'est-à-dire au plus près du cycle naturel. A travers les principes d'aménagement il est possible de réduire ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluie.

Ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur au plus près du cycle naturel

Il convient au préalable de prendre en compte le fonctionnement hydrologique existant (pentes, nature du sol, lieux de convergences naturelles des eaux, zones humides, mares, etc.) Par la suite, la mises en œuvre de techniques alternatives peut alors être envisagée : bassins de rétention, chaussées à structures réservoirs, noues et fossés, tranchées drainantes, toitures végétalisées, etc.
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations **:** Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

A l'échelle d'un quartier, on peut envisager que les eaux pluviales des parcelles soient collectées par des noues situées en bordure. De façon à permettre un ruissellement naturel de ces eaux, les parcelles sont aménagées avec une légère pente en direction des noues. En complément, les eaux pluviales provenant des voiries, trottoirs et stationnements peuvent, quant à elles, être stockées dans une chaussée à structure réservoir (CSR) située sous la voirie principale et les voiries secondaires. Au point bas de cette chaussée, un séparateur d'hydrocarbure permet de traiter les eaux qui sont ensuite acheminées vers une tranchée drainante située sous la noue.

Permettre à l'eau de s'infiltrer
Prescriptions :

- Systématiser pour les stationnements, sauf contraintes techniques, l'utilisation de revêtements perméables.

- Choisir pour les aménagements voiries des revêtements poreux de façon à favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol et à réduire les surfaces imperméables (Figure 14 et 15).

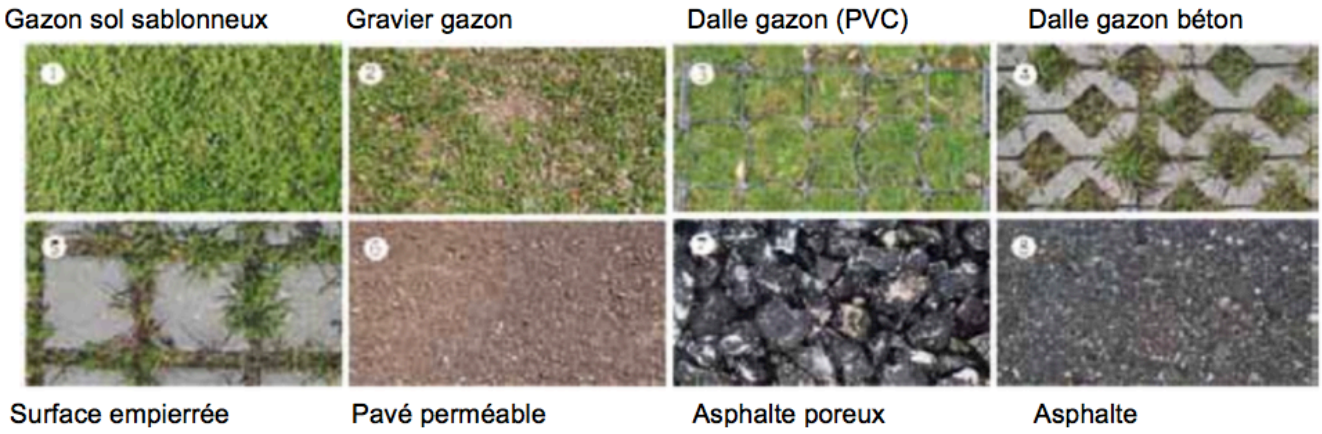


Figure 8 : Différents matériaux de revêtement des sols par ordre de perméabilité décroissante

	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts*: asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages					Limites							
Gazon, sol sablonneux					+++	+++	+++	+++	+++			+++	+++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		++	++	++	+++	++	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			++	++	++	+	++	++	++	++	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	++	++	+	+++	++	++	++	++	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	+++		++	+	+	++	++	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	+++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			++								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

Figure 9 : Avantages et limites des principales surfaces perméables par rapport à l'asphalte

5. Le traitement des lisières agro-urbaines

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale que de proximité. Le traitement des franges agro-urbaines permet une meilleure intégration du cadre bâti dans le paysage. En effet, trop souvent les extensions nouvelles réalisées sont très perceptibles et c'est finalement le traitement des franges qui donne le plus souvent l'image globale du nouvel aménagement. Le soin apporté au traitement des lisières urbaines donne ainsi le ton et orientent dans certains cas les possibilités d'extension ultérieures. En ce sens la qualification des franges urbaines permet de travailler sur une échelle intermédiaire en offrant une possibilité de transition avec le tissu et les espaces environnants (Figure 10 et 11).

Problématiques récurrentes
Cet aspect reste peu étudié dans une large part des projets d'extension par manque de vision globale sur le projet d'ensemble.

- Dans quel environnement se situent les constructions (agricoles, infrastructures, visibilités...) ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage ?
- Quel impact le bâti a t-il sur le paysage ?
- Existe-t-il des corridors écologiques repères ? Au moment où un secteur est classé constructible, il est nécessaire de penser au statut et à la gestion de ses franges.

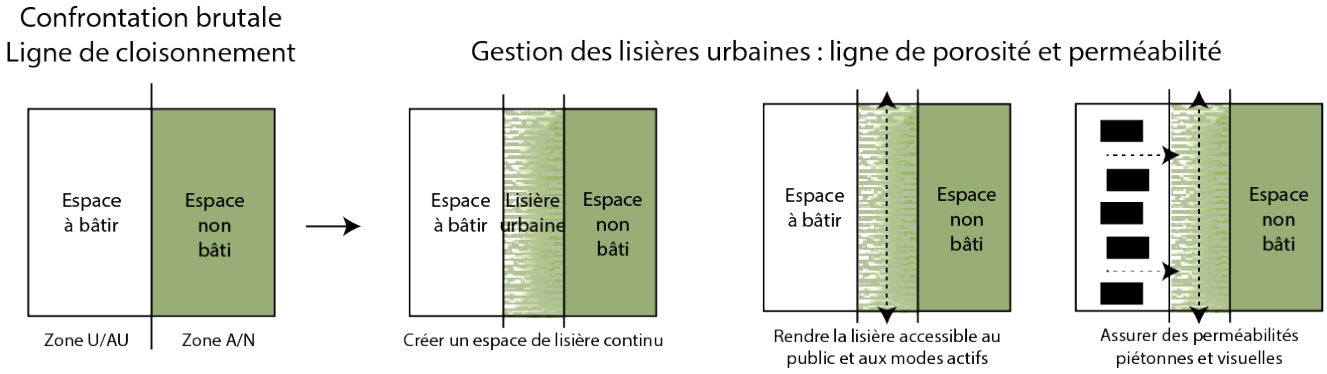


Figure 10 : Schéma de principe du traitement des lisières urbaines

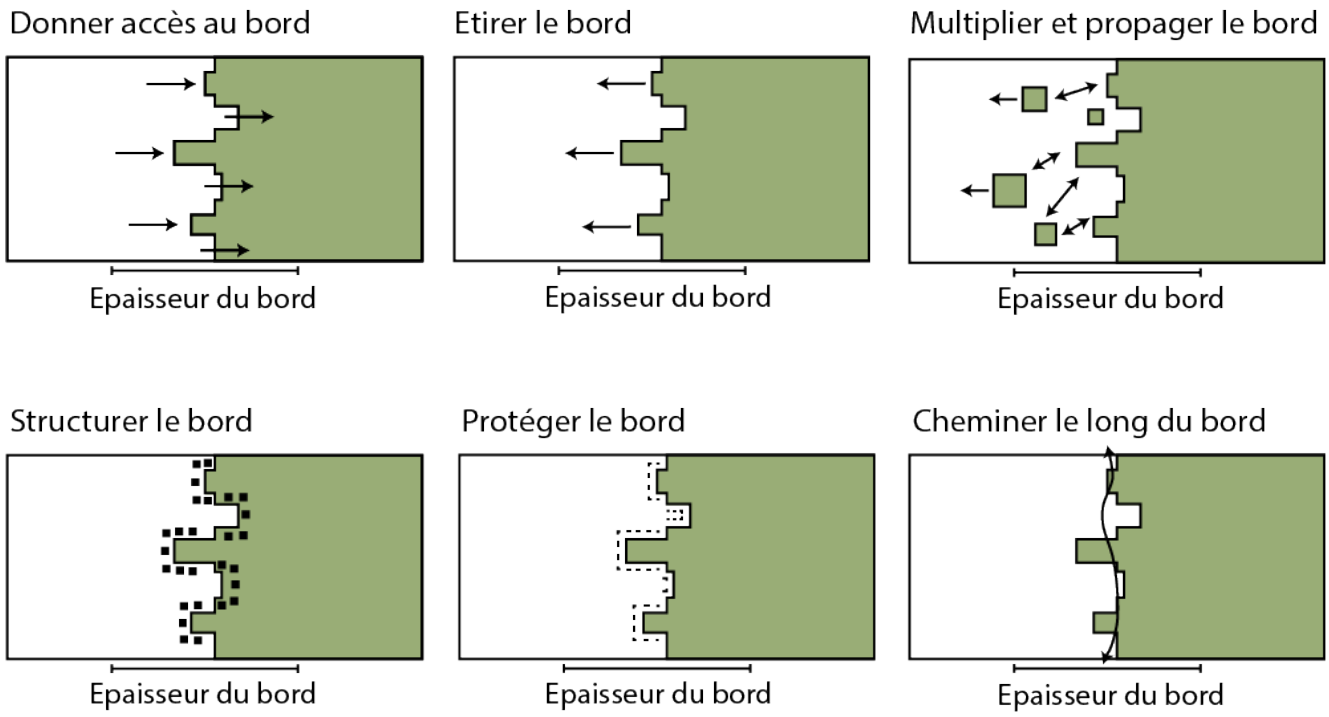


Figure 11 : Schéma de principe des actions possibles sur les lisières urbaines

Il peut rester cultivé, pâturé, ou être acquis par la commune avec par exemple la mise en place de jardins familiaux ou pédagogiques, des plantations, etc. L'acquisition permet également à plus long terme d'imaginer une future desserte en limite extérieure du secteur classé constructible. Aussi, il est important de repérer les éléments paysagers remarquables qui peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Prise en compte des structures existantes du paysage

En fonction de la situation, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, elles se fondent le plus souvent sur les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage : Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. la haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec pour la plantation un choix d'espèce locale, représentative du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

Dans un **paysage étagé ouvert**, où les co-visibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple de s'insérer dans des paysages de vignes. Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures envisageable : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue également un moyen de préverdir une surface en attente d'une extension future possible.

Le traitement de ces espaces repose sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles cela même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

1. Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes
2. Tenir compte de l'organisation du parcellaire
3. Garantir l'usage public des chemins ruraux.

Linéaires d'accompagnement végétalisés et surfaces libres

Prescriptions : Ces linéaires que sont les haies peuvent impacter fortement sur la qualité ou l'absence de qualité d'un paysage habité. Le végétal joue un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance. C'est pourquoi il importe d'une part de maintenir les structures paysagères du site : les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement ; et d'autre part de choisir des matériaux respectueux du cadre rural et de l'environnement. Ces systèmes de haies champêtres constituent un outil d'aménagement à part entière (Figure 12).

Recommandations : Les aménagements des haies et clôtures devraient garantir un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales).

En cas de délimitation de parcellaire, planter ou encourager la plantation de haies vives, qui vont concourir de la trame bocagère (avantages : structuration du territoire, limite de prise au vent, ombre, limite de l'érosion des sols, amélioration de la qualité de l'eau, réserve de biodiversité).

Pour mettre en place une haie dont les bénéfices agro-écologiques seront maximum, et ainsi conforter le maillage bocager, il est recommandé de :

• Constituer une haie d'une largeur à l'âge adulte de 2 mètres minimum

• Associer arbres, arbustes et arbrisseaux (Figure 13)

• Favoriser la mise en place d'un ourlet (strate herbacée) aux abords de la haie

• Utiliser des essences autochtones (charme, aubépine, chêne, peuplier, frêne commun, saule, bouleaux...) nectarifères et florifères avec une floraison échelonnée durant toute la saison de végétation. Ne pas hésiter à utiliser du lierre dont la floraison de fin d'automne sédentarise de nombreuses espèces (insectes et oiseaux)

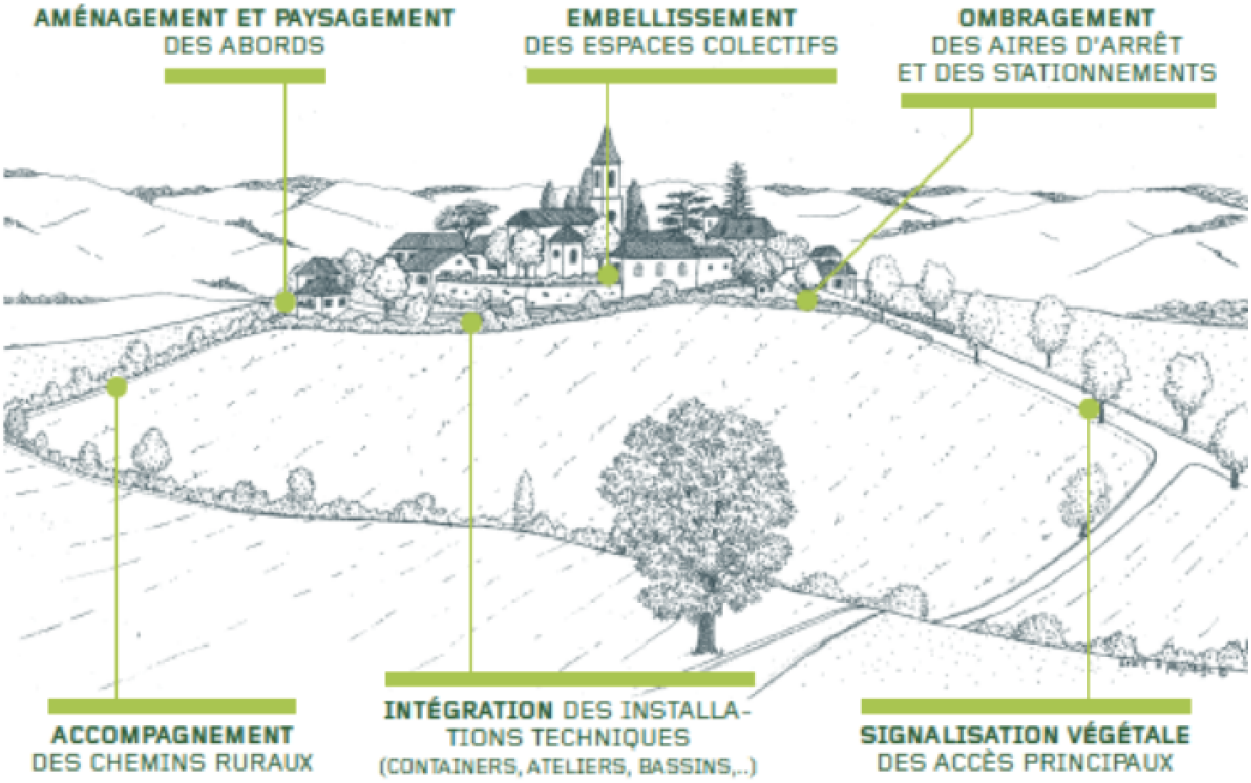


Figure 12 : La haie champêtre, un outil d'aménagement à part entière

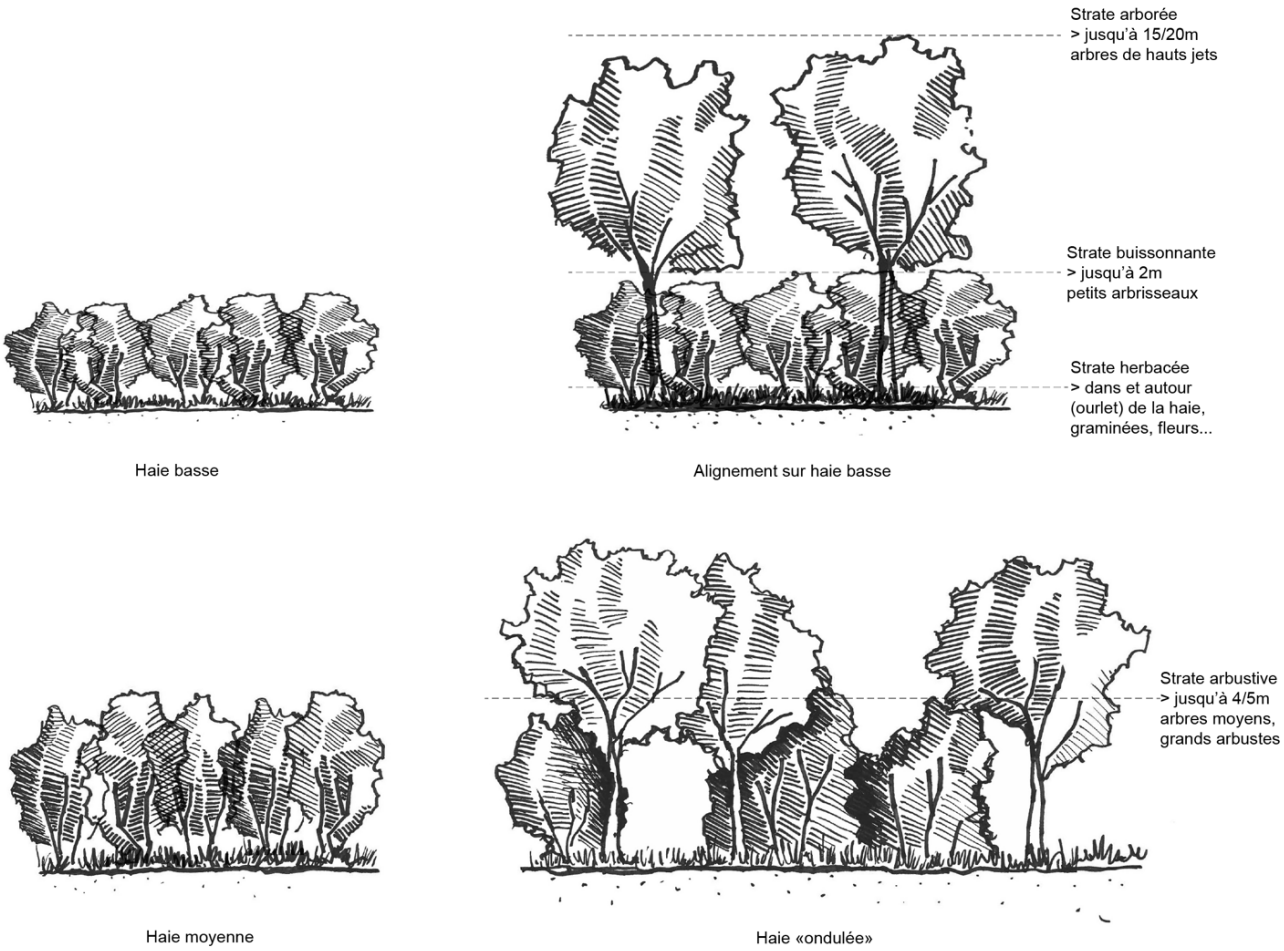


Figure 13 : Les différentes morphologies de haies et strates de végétation selon les associations d'arbustes et d'arbres de tailles diverses

En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender : le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.
Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.

Les règles d'implantation à respecter
En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 m du bord de la voie
- Chemins ruraux : Article R161-22 du code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'élagage prévues à l'article R161-4. » Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :
Selon les articles 671 et 672 du code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 m de la limite de propriété.
- Les plantations dépassant 2 m de hauteur, doivent se trouver à 2 m au moins de la limite de propriété.
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent. Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.

Les haies anti-dérive de pulvérisation
Recommandations :
La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

- sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique,
- sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications,
- son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soient effective,
- sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner

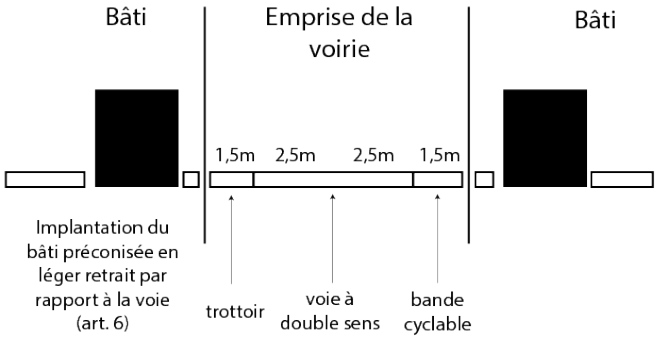
Les résultats obtenus avec des dispositifs totalement imperméables (mur palissade, filet brise-vent vertical, haie trop compacte...) ne sont pas satisfaisants en termes de réduction de dérive. En effet, la dérive de pulvérisation est principalement détournée et reportée au-delà de ces dispositifs sans filtration et abattement suffisants.

6. La mobilité

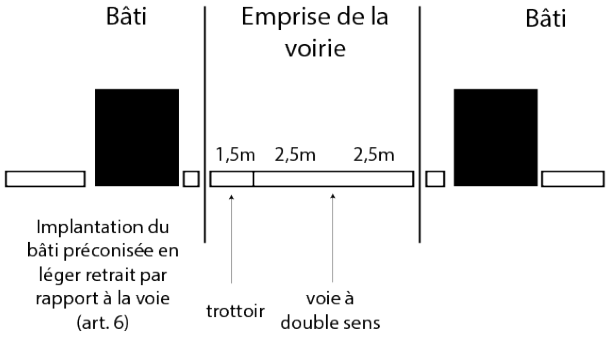
Gabarit des voies

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte interne assurant les déplacements à l'échelle des îlots. Leur gabarit respectif est précisé comme suit :

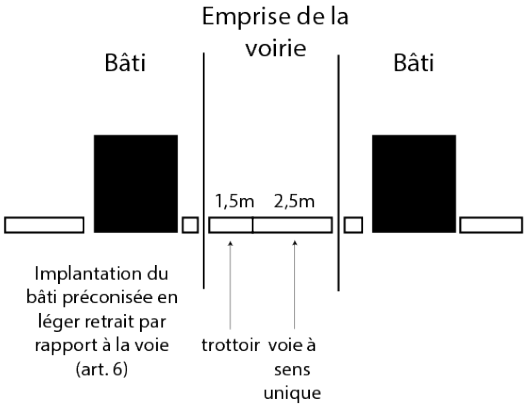
Voie structurante primaire (type A)
avec deux trottoirs.
L = 8 m minimum



Voie structurante secondaire (type B)
avec un seul trottoir.
L = 6,5 m minimum



Voie de desserte d'îlots
à sens unique (type C).
L = 4 m minimum



Voie structurante primaire (type D)
avec deux trottoirs et
un stationnement.
L = 10 m minimum

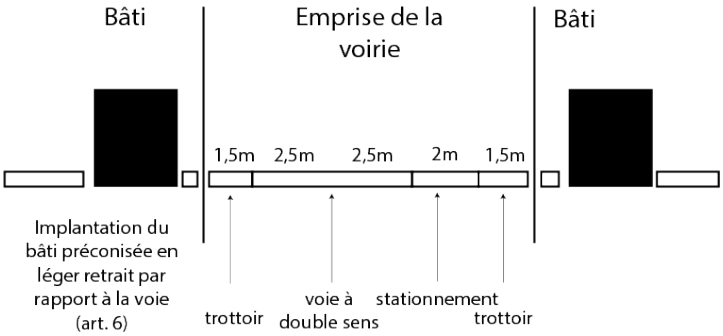


Figure 14 : Les différents gabarits de voiries

Des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la faisabilité économique de l'opération est mise en péril ou lorsqu'on s'appuie sur une voie existante au gabarit non modifiable pour desservir la zone. Ces dérogations devront être justifiées.

Recommandations
La réalisation de voiries doit être l'occasion pour la municipalité d'engager la réflexion sur la mise en place de zones de rencontre, notamment dans les bourgs, permettant un partage de la chaussée par les voitures et les piétons et permettant de ne pas réaliser de trottoirs et donc de limiter les surfaces imperméabilisées. Des panneaux de signalisation peuvent intervenir en faveur d'un partage ou d'une piétonisation de l'espace.

7. Autres préconisations : défense incendie, éclairage et réseaux

La défense extérieure contre l'incendie
Cette défense contre l'incendie peut être assurée par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes : réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ; canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ; prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.
En l'absence de poteaux et bouches incendie, la collectivité doit prévoir des réserves d'eau dans lesquelles il est possible de puiser en cas d'incendie pour protéger les zones d'habitat. Plusieurs types d'équipements existent ; le coût mais aussi l'intégration dans le cadre paysager varient en fonction des équipements hydrauliques choisis : les dispositifs les plus couramment mis en place sont les réserves à l'air libre ou dites ouverte, les citernes souples, les citernes enterrées maçonnées, les citernes enterrées préconstruites.

La création de mares peut être également envisagée, en lieu et place d'une citerne incendie. Certains territoires – Parc naturel Régional des Caps et marais d'Opale (Nord Pas de Calais - Picardie) – ont expérimenté cette option. Les éléments et étapes conditionnant la bonne réussite d'un tel projet sont synthétisés comme il suit (source : PNR Caps et Marais d'Opale):

- Choix du site : Terrain imperméable, alimentation en eau, respect de la règlementation (PLU, Sage). Associer le SDIS afin de valider la quantité d'eau nécessaire, le dimensionnement de la marre et son implantation (accessibilité, etc.)
- Réalisation des travaux : pour une quantité de 120 m3, prévoir une mare de 15m sur 15m (2 m de profondeur sont nécessaires du côté prévu pour l'accès pompier).
- Réaliser le suivi permettant d'attester que le niveau d'eau ne baisse pas et que la marre peut donc être aménagée
- Réaliser les aménagements de défense incendie : aire de manœuvre, chemin d'accès, mise en place de signalisation.
- Réaliser un bail emphytéotique ou une convention de servitude si la mare est réalisée en terrain privé Procéder à la remise officielle de la mare par le SDIS qui fournira l'attestation de validation de la mare au maire.
- Entretenir régulièrement la mare. Il est préconisé de réaliser une fauche par an sur les berges en automne, et plus régulièrement sur le côté réservé pour le passage des pompiers. L'intervention sur la végétation aquatique n'a lieu que si celle-ci devient envahissante. Un curage est à prévoir tous les 7 à 10 ans en fonction du niveau d'atterrissement.

L'éclairage public
En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public est recommandée. Afin de préserver la qualité de la nuit / limiter la pollution lumineuse en milieu rural, il convient de privilégier un éclairage d'ambiance pour rassurer plutôt que d'éclairer de façon intense, pour cela plusieurs solutions sont possibles : installer des catadioptres sur les routes passantes ; utiliser des éclairages avec mât uniquement au niveau des espaces animés ; utiliser des bornes lumineuses orientées vers le bas sur les parcours piétons ; pour le mobilier privilégier la lumière canalisée (plutôt que les halos), projecteurs dirigés vers le sol, avec ampoules protégées pour plus de durabilité.
L'éclairage public représentant un poste important du bilan énergétique – second poste après le patrimoine bâti – il occasionne de ce fait des coûts importants pour la collectivité.
En fonction des choix opérés, l'ADEME estime de 20 à 40 % le potentiel d'économies réalisables sur les dépenses d'éclairage public. Les économies de consommation possibles sont de : 30% par la mise en place de lampes sodium ; 25% par l'installation de réducteurs / variateurs de puissance ; 10% par la mise en place de ballasts électroniques

Les recommandations suivantes guideront la collectivité dans les choix à opérer :

- Quels besoins réels ?

Il convient de clarifier les besoins en matière d'éclairage des rues (type de voirie), toutes les rues ne doivent pas forcément être éclairées de la même manière. L'éclairage public est utilisé lorsqu'il y a fréquemment coexistence de piétons et de véhicules, c'est-à-dire dans les zones densément bâties. Il s'agit de créer dans ces espaces, les conditions permettant aux usagers de la circulation de s'identifier mutuellement.

- Quels types d'ampoule ?

Utiliser des lampes offrant les meilleurs rendements d'éclairage telles que : les lampes au sodium basse pression (Na-LP) monochromatique, les lampes au sodium haute pression (Na-HP), les lampes de température de couleur inférieure à 2 300 degrés kelvin.

Les lampes à vapeur de sodium atteignent le meilleur rendement énergétique, doublées d'une température de couleur basse. Le spectre riche en bleu des lampes au mercure et des LED correspond à des températures de couleurs élevées et interfère fortement avec le métabolisme des organismes vivants. Ce spectre présente une attractivité importante vis-à-vis des insectes.

Le spectre majoritairement dans le jaune des lampes de sodium, avec une température de couleur inférieur à 2 000 kelvins, présente une incidence moindre sur le vivant. Les lampes au sodium offrent par ailleurs une problématique de cycle de vie (production, recyclage, élimination) sans inconvénient significatif.

L'emploi d'un ballast électronique offre un meilleur rendement lumineux des lampes (10%).

Pour les petites rues de lotissements, des solutions permettant de renoncer à un éclairage public conventionnel sont de plus en plus expérimentées : il s'agit en particulier de la mise en place de lampes LED équipées de senseur qui se déclenchent au passage des piétons ou des cyclistes.

Quels types de lampadaire ?

Utiliser uniquement des réflecteurs à haut rendement et sans émission lumineuse au-dessus de l'horizon. L'utilisation de réflecteurs dirigeant la lumière seulement vers les zones où elle est nécessaire autorise l'emploi de lampes d'une puissance électrique moins élevée. De plus, toute émission vers l'horizon est éblouissante, et au-dessus de l'horizon, inutile (pollution lumineuse) (Figure 15).

Les lampadaires et leurs efficiences peuvent être triés en fonction de leur architecture. Certains disposent de réflecteurs efficaces qui dirigent la lumière.

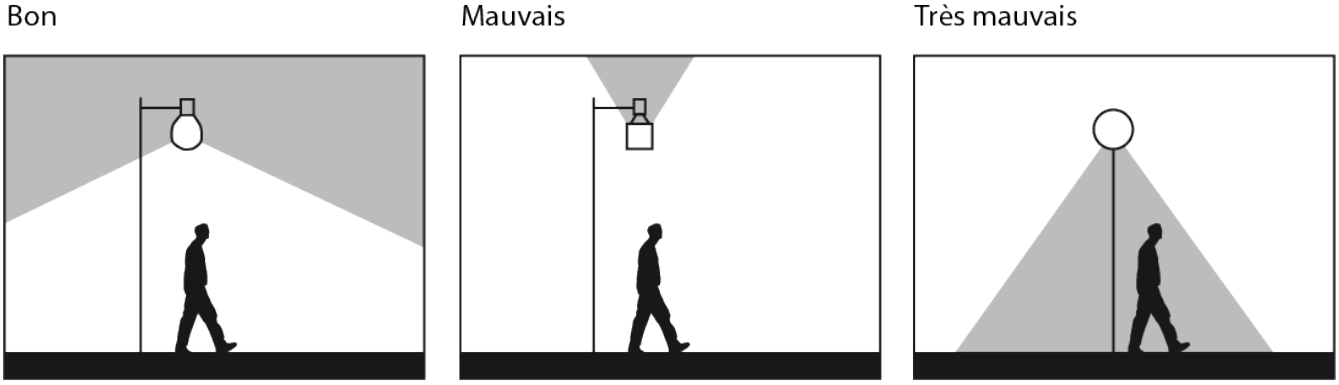


Figure 15 : Optimisation de l'éclairage en fonction de l'orientation de la lumière

Quelles heures de fonctionnement ?

Allumage le soir quand la luminosité descend en dessous de 4 lux pendant plus de 5 minutes, extinction durant la nuit, réduction de l'intensité lumineuse la nuit si une extinction n'est pas possible (variateur de puissance).

L'extinction en fin de soirée se fait en fonction des besoins de la commune.

Par exemple :

- Après l'arrivée du dernier train, 24h00–5h30.

- Après les heures de repos nocturne usuelles, 22h00–6h00.

La réduction de l'intensité lumineuse, lorsqu'une extinction complète n'est pas possible, tient compte des zones critiques.

Par exemple :

- Abaissement de la luminosité à 35% aux carrefours, giratoires, et passages pour piétons

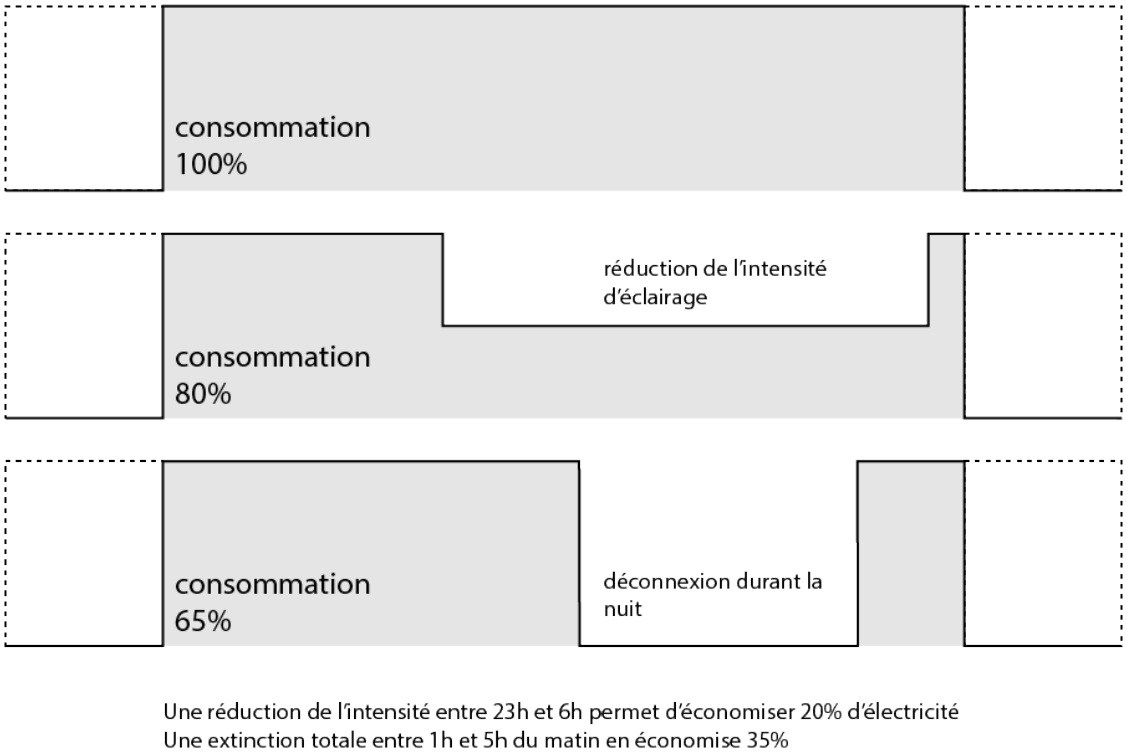


Figure 16 : Adaptation de l'intensité d'éclairage et consommation d'électricité

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

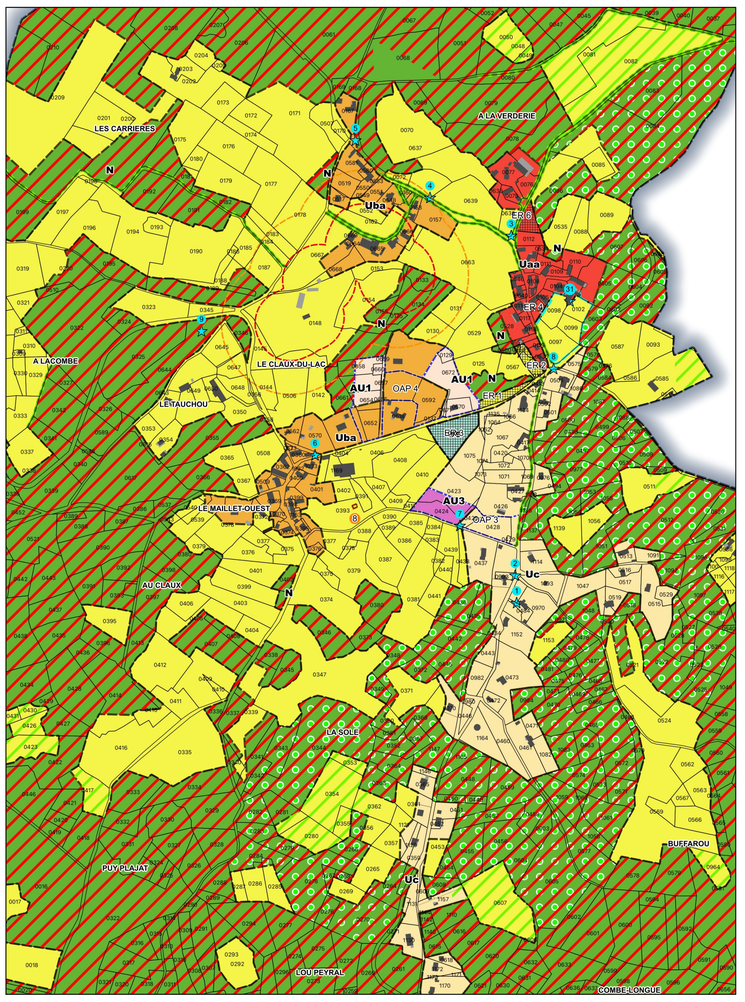
PLAN LOCAL D'URBANISME

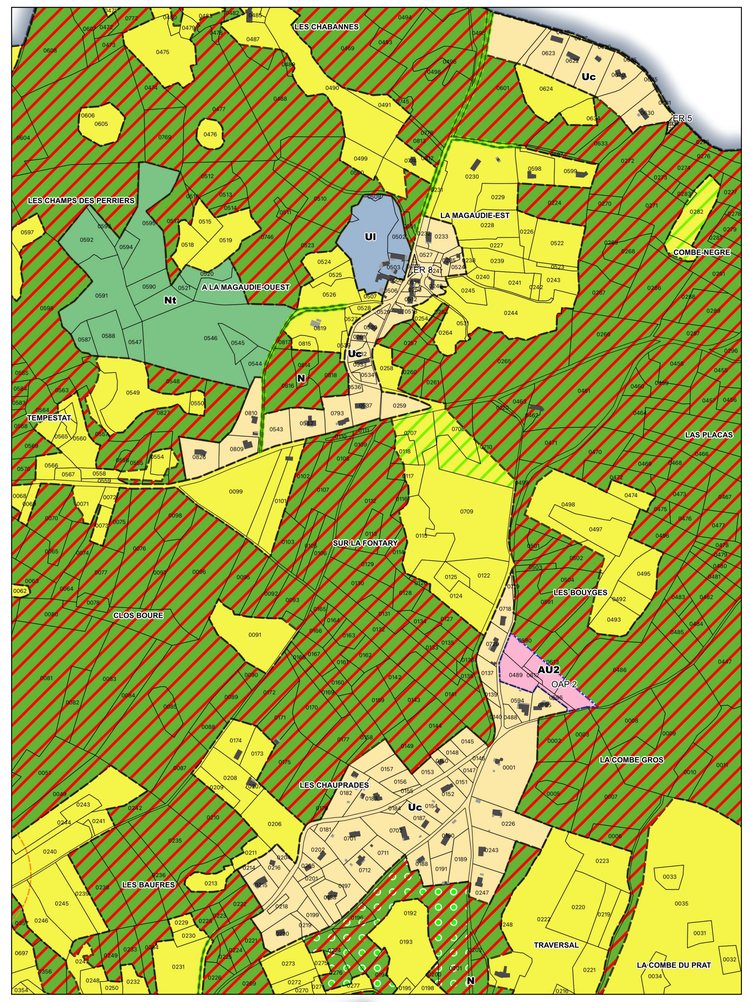
REGLEMENT GRAPHIQUE

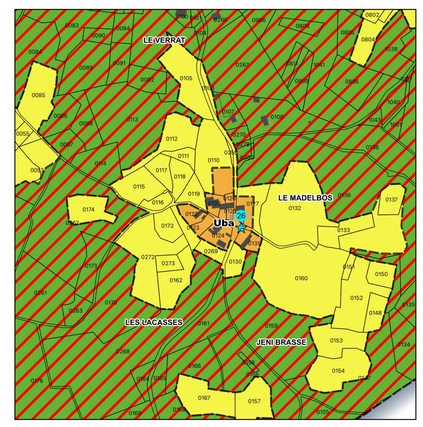
ECHELLE : 1/7500
ZOOM AU : 1/5000

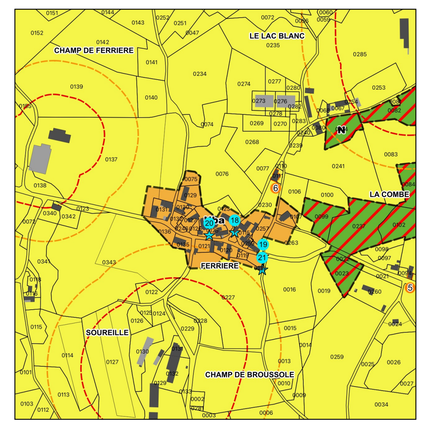
PRESCRIPTION : 26 février 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 octobre 2018 ARRÊT : 25 avril 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : du 30 novembre au 30 décembre 2022 APPROBATION :	**4**

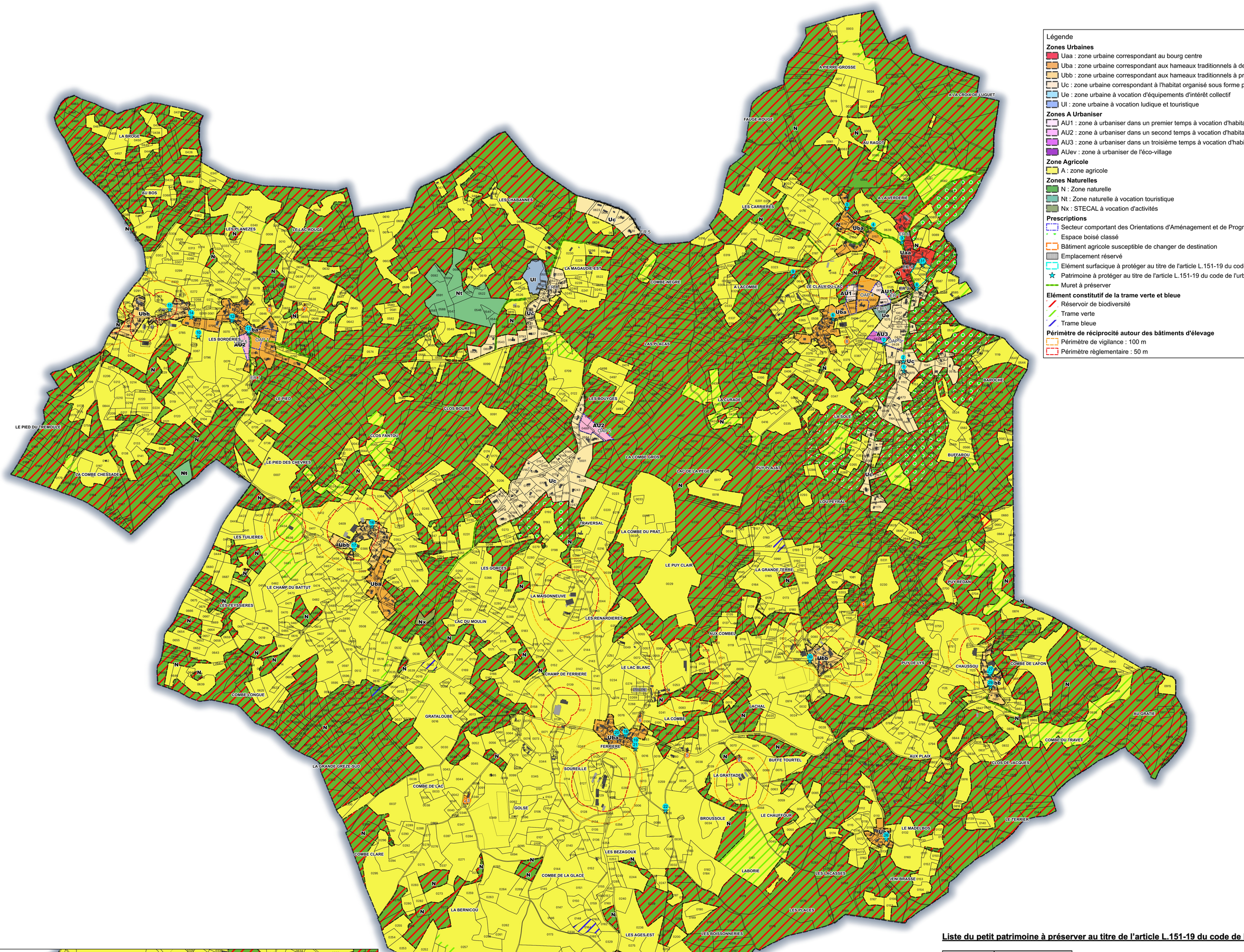
Bureau d'études UrbaDoc
Chef de Projet : Tony PERRONE
28, impasse Jean-André Rixens
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr











Légende

Zones Urbaines
- Uaa : zone urbaine correspondant au bourg centre
- Uba : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à densifier
- Ubb : zone urbaine correspondant aux hameaux traditionnels à préserver
- Uc : zone urbaine correspondant à l'habitat organisé sous forme pavillonnaire
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif
- Ui : zone urbaine à vocation ludique et touristique

Zones A Urbaniser
- AU1 : zone à urbaniser dans un premier temps à vocation d'habitat
- AU2 : zone à urbaniser dans un second temps à vocation d'habitat
- AU3 : zone à urbaniser dans un troisième temps à vocation d'habitat
- AUev : zone à urbaniser de l'éco-village

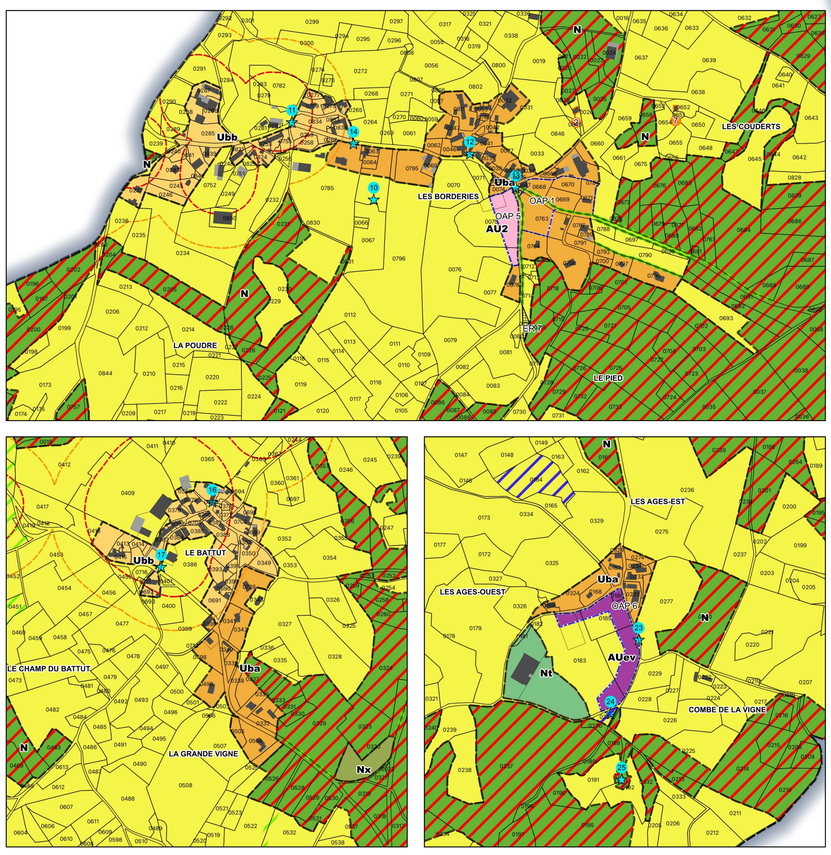
Zone Agricole
- A : zone agricole

Zones Naturelles
- N : Zone naturelle
- Nt : Zone naturelle à vocation touristique
- Nx : STECAL à vocation d'activités

Prescriptions
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace boisé classé
- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination
- Emplacement réservé
- Elément surfacique à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Muret à préserver

Elément constitutif de la trame verte et bleue
- Réservoir de biodiversité
- Trame verte
- Trame bleue

Périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage
- Périmètre de vigilance : 100 m
- Périmètre règlementaire : 50 m



Liste du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Numéro	Désignation
1	Puits
2	Puits
3	Croix
4	Puits
5	Croix
6	Croix
7	Puits
8	Croix
9	Vierge
10	Lavoir
11	Croix
12	Croix
13	Croix
14	Croix
15	Croix
16	Croix
17	Croix
18	Four
19	Croix
20	Croix
21	Four
22	Croix
23	Puits
24	Mare
25	Mare
26	Croix
27	Croix
28	Four
29	Four
30	Croix
31	Château

Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Stationnement	Commune	1053 m²
ER 2	Stationnement	Commune	1089 m²
ER 3	Equipement public	Commune	3332 m²
ER 4	Aménagement d'un chemin pour l'école	Commune	150 m²
ER 5	Aménagement d'une aire de retournement	Commune	326 m²
ER 6	Extension du cimentière	Commune	1196 m²
ER 7	Défense incendie	Commune	356 m²
ER 8	Espace public	Commune	230 m²

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
Stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Adèle ROCHE
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

PREAMBULE

DONNEES LIMINAIRES

Le règlement écrit a été réalisé durant le premier trimestre 2019. Il est donc effectué en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové. Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2018 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

COMPRENDRE LES TERMES DU REGLEMENT ECRIT

L'article R151-15 du code de l'urbanisme stipule que « lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique. » L'article R151-16 précise que « Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application. »Ainsi, le présent règlement reprend les définitions du lexique national, lorsqu'elles existent[a] et définit les termes en l'absence. Pour une meilleure compréhension, le lexique disponible en annexe du présent règlement souligne les définitions du lexique national. Enfin, en cas de doute, il est essentiel de se rapprocher du service instructeur, seul à même d'apporter les précisions nécessaires.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-13

L'article R151-13 est ainsi écrit : « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6. »
Par ailleurs, il applique l'article L152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes' ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-11

L'article R151-11 est ainsi écrit : « Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. » Le présent règlement distingue les schémas et éléments graphiques ayant valeur opposable ou indicative.

DISPOSITION GENERALES

- Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble des zones U et AU.
- Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir[b].
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable[c].
- Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLU.
- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.
- Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.
- Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.
- Toute construction réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique ne sera autorisée que si elle n'entrave pas la fonctionnalité écologique du site.
- Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

---

[a] *Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.*

[b] *Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*05*

[c] *Formulaire de déclaration préalable disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13703*06*

AUTORISATION PREALABLE DE DEFRICHEMENT

Une autorisation préalable de défrichement est nécessaire pour les demandes de permis de construire et de permis d'aménager ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain compris dans une forêt appartenant à une collectivité locale ou à un particulier (si elle fait partie d'un massif boisé de plus de 4ha dans ce dernier cas).

Article R 431-19 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

Article R 441-7 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis d'aménager est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

SECTEUR CONCERNE PAR LE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Il est fortement recommandé, pour toute occupation du sol, de faire réaliser une étude géotechnique préalable, conforme à la norme NFP 94 500, qui permettra de juger de la faisabilité du projet et de définir les conditions de la mise en œuvre. Dans les secteurs, a priori, non concernés par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, l'existence de zones argileuses d'extension limitée n'est pas exclue. Seule une étude à la parcelle permet de repérer la présence d'argiles.

REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE (R.V.D)

La création d'accès sur toute départementale est subordonnée à l'existence de conditions de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des usagers et des riverains (distance de visibilité optimale de 120 à 150 ml de part et d'autre). Dans le cas contraire, la desserte du terrain devra être assurée par une autre voie, soit existante, soit à créer.

Enfin, le rejet des eaux de pluie sur le domaine public est soumis à autorisation conformément à l'article 26 du règlement de voirie départementale. Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, aucun rejet d'eaux usées, même après traitement, ne sera autorisé sur le domaine public routier départemental pour des constructions neuves (article 29 du R.V.D.).

FORME DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit reprend la forme du code de l'urbanisme. Des articles R121-27 à 50. Il est ainsi articulé autour des sous-sections 3, 4 et 5 du même code :

- Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Équipements et réseaux.

A l'intérieur de ces sous-sections, les dispositions reprennent les paragraphes contenus dans le code. La mention « Non réglementé » signifie que la collectivité n'a pas choisi de réglementer le paragraphe en question.

LECTURE DU REGLEMENT

Afin de permettre la transmission aisée du règlement écrit aux futurs pétitionnaires, celui-ci ne s'articule pas autour de dispositions générales et de renvois à celles-ci dans le règlement spécifique à chacune des zones. Ainsi, chaque zone définie dans le règlement graphique s'associe au règlement écrit correspondant et comprend l'ensemble des règles applicables.

A L'ATTENTION DES INSTRUCTEURS ET DES PETITIONNAIRES

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLU. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application. Pour les pétitionnaires, il est vivement conseillé d'avoir recours au service instructeur avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci saura vous informer et vous guider dans vos projets et vous permettra d'obtenir un gain de temps lors de la phase d'instruction. Les services de Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement constituent aussi un atout pour mener à bien vos projets, dans votre intérêt, comme dans celui du territoire.

A L'ATTENTION DES PETITIONNAIRES

Le règlement des zones est propre à ce document d'urbanisme. Tout règlement relatif à un autre document n'a aucune valeur sur le territoire, même s'il comporte le même nom, tel Uaa ou AU. Les règles définies sont propres à chaque collectivité.

SOMMAIRE

PREAMBULE **2**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uaa **8**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uba **15**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubb **22**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc **29**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue **37**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ul **41**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU **48**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUev **55**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A **61**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N **68**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt **75**
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nx **81**
ANNEXES **86**
LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION **87**
DEFINITIONS **88**

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uaa

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « 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 ».

La zone Uaa correspond aux centres anciens des communes qui composent le territoire.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des caractéristiques de cette zone, à savoir :

- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UAA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement		x	
Hébergement		x	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros			x
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
Hébergement hôtelier et touristique			x
Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UAA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300m^2 de surface de vente.

Cas des constructions à usage d'entrepôt ou d'atelier

La construction à usage d'entrepôt ou d'atelier est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m^2 d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

UAA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

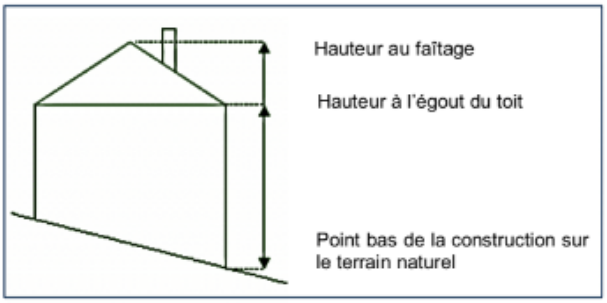
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UAA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1
La hauteur d'une annexe ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[1] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2
La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle ne doit pas dépasser la hauteur de la maison située sur la même parcelle.

Cas particuliers n°3
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement de minimum 3m. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Les piscines doivent respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions sont autorisées en limite séparative ou en retrait sans avoir une distance inférieure à 2m.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière devront être contiguës[2] ou distantes de 4 m minimum.

UAA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.2 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion.

5.4Toitures

Volume principal de la construction :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- Elle devra être composée à minima de 30 unités au m$^{2.}$

Autres volumes de la construction :

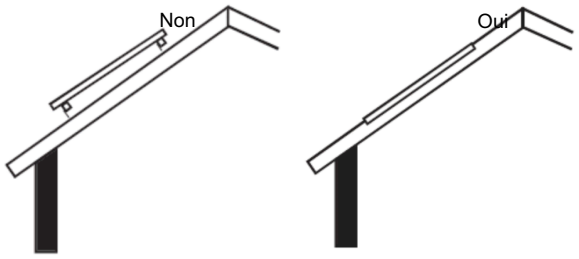
- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites ;

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

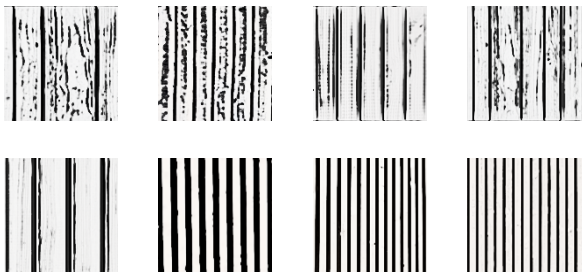
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7Éléments extérieurs :

- Les climatiseurs sont interdits en surplomb sur les façades donnant sur un espace public ;
- En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs devront être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[3] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brises vues ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

UAA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

UAA7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement sur la parcelle sera obligatoire pour toute nouvelle construction.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UAA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UAA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uba

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « 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 ».

La zone Uba correspond aux hameaux traditionnels dont la densification peut être opérée dans le respect de l'architecture et des formes urbaines existantes.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UBA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
Habitation			
Logement		x	
Hébergement		x	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros			x
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
Hébergement hôtelier et touristique			x
Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UBA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLU. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- L'extension ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

La construction à usage de commerce et activités de services est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300m^2 de surface de vente.

Cas des constructions à usage d'entrepôt ou d'atelier

La construction à usage d'entrepôt ou d'atelier est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m^2 d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

UBA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

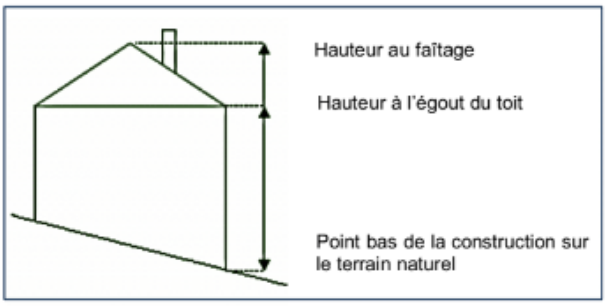
UBA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur d'une annexe ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[4] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle ne doit pas dépasser la hauteur de la maison située sur la même parcelle.

Cas particuliers n°3

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait.

L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

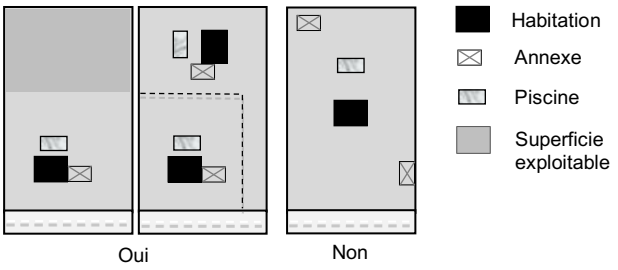
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Les piscines doivent respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou

de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m^2 l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 4m ainsi qu'une superficie exploitable[5] au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

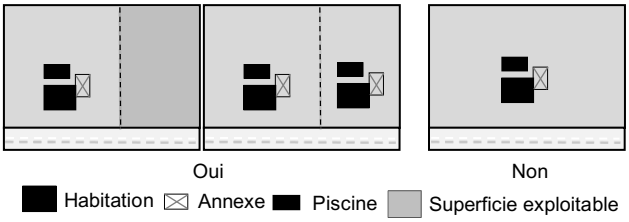
Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations, elles seront implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 2m.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m^2 l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 4m ainsi qu'une superficie exploitable[6] au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière

Schéma indicatif



4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière devront être contiguës[7] ou distantes de 4 m minimum.

UBA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.2 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :
- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion.

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :
- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte

rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- Elle devra être composée à minima de 30 unités au $m^{2.}$

Autres volumes de la construction :
- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

5.5 Ouvertures

Forme :
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

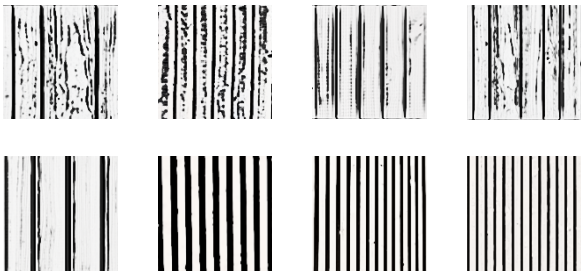
Teintes :
- Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

5.6 Façades

Traitement :
- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Pose des façades bois :

<u>Schéma indicatif</u>



La pose verticale n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :
- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Éléments extérieurs :
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :
- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :
- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[8] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brises vues ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.

- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

UBA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

UBA7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement sur la parcelle sera obligatoire pour toute nouvelle construction.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UBA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UBA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).

L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.

Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubb

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « 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 ».

La zone Ubb correspond aux hameaux traditionnels qui sont protégés en raison de leurs caractéristiques environnementales, d'ordre paysager, architectural, agricole ou écologique.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UBB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
Habitation			
Logement			x
Hébergement	x		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt			x
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UBB2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLU. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- L'extension ne devra pas dépasser 20% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

Cas des constructions à usage d'habitation
Les annexes et extensions des bâtiments existants à l'approbation du PLU sont autorisées.
Le changement de destination est autorisé pour la destination « habitation ».

Cas des constructions à usage d'entrepôt
Le changement de destination est autorisé pour la sous-destination « entrepôt ».

UBB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

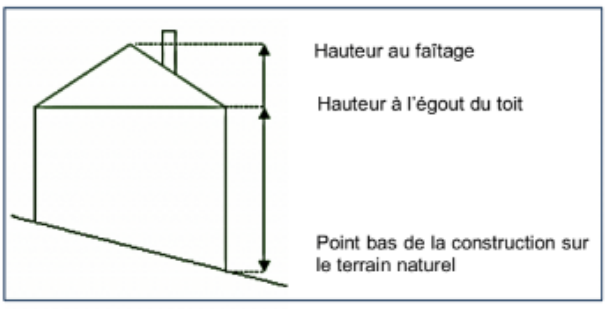
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UBB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.
Cas particuliers n°1
La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[9] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
Cas particuliers n°2
La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle est limitée à 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.
Cas particuliers n°3
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera obligatoire.
Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Les piscines doivent respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions sont autorisées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations, elles seront implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 2m.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur la même unité foncière devront être contiguës[10] ou distantes de 4 m minimum.

UBB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.2 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type mur maçonné ou gabion.

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- Elle devra être composée à minima de 30 unités au $m^{2.}$

Autres volumes de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement et les anciens volets conservés.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

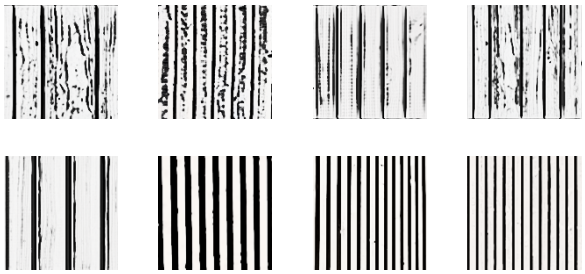
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale est obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Éléments extérieurs :

- Les climatiseurs sont interdits en surplomb sur les façades donnant sur un espace public ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[11] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brises vues ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

UBB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

UBB7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement sur la parcelle sera obligatoire pour toute nouvelle construction.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UBB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UBB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « 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 ».

La zone Uc correspond aux constructions aux zones d'urbanisation plus contemporaines.

Le règlement vise ici à assurer l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UC1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement		x	
Hébergement		x	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
Hébergement hôtelier et touristique			x
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UC2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Les constructions et les extensions des commerces et activités de service existant sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 300m^2 de surface de vente.

Cas des constructions à usage d'entrepôt et d'atelier

La construction à usage d'entrepôt ou d'atelier est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m^2 d'emprise au sol ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elles ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

UC3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

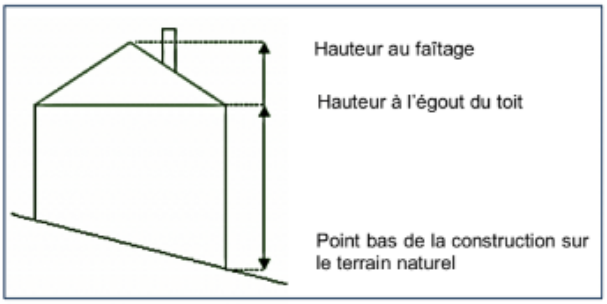
UC4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers n°1

La hauteur d'une annexe ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[12] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle ne doit pas dépasser la hauteur de la maison située sur la même parcelle.

Cas particuliers n°3

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.

L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Règles dérogatoires

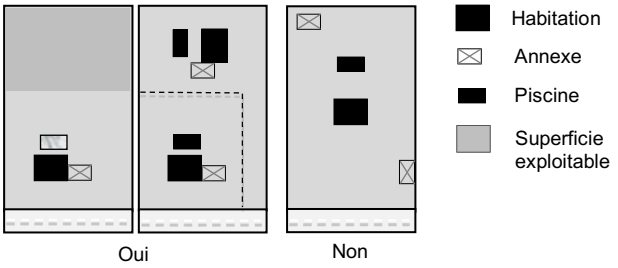
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m^2 l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 4m ainsi qu'une superficie exploitable[13] au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

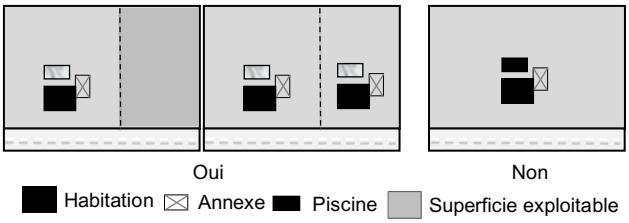
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations, elles seront implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 2m.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

Règle de densités

Pour toute parcelle ou unité foncière dont la superficie est égale ou supérieure à 3000m^2 l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 4m ainsi qu'une superficie exploitable[14] au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Schéma indicatif



4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës[15] ou distantes de 4 m minimum.

UC5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.2 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;

- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion.

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Dans le cas d'une toiture à deux pans de toit à minima, les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- Les toits plats ou végétalisés sont autorisés
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou bien avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Autres volumes de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Les toits plats ou végétalisés sont autorisés
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

Teintes :

- Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, noires, beiges, grises, bordeaux, marrons.
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

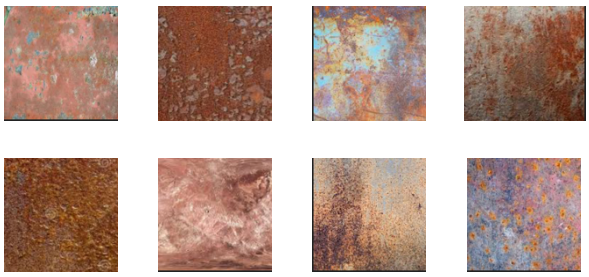
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

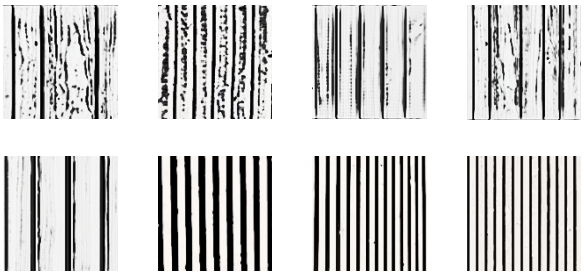
<u>Schéma indicatif</u>



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

<u>Schéma indicatif</u>



La pose verticale est n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Éléments extérieurs :

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[16] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brises vues ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

5.9 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

UC6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

UC7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement sur la parcelle sera obligatoire pour toute nouvelle construction.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

UC9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « 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 ».

La zone Ue correspond aux secteurs urbanisés à vocation d'équipement.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de ces équipements.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement	x		
Hébergement	x		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE2 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UE3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

3.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

3.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public

d’assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d’eaux usées non domestiques dans le réseau public d’assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d’absence de réseau public d’assainissement, les rejets d’eaux usées doivent être traités par une installation d’Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d’une étude de sol démontrant la faisabilité technique d’une filière d’assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu’elles ne perturbent pas le fonctionnement de l’assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d’aménager.
Le rejet d’eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d’eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « 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 ».

La zone Ul correspond aux secteurs urbanisés à vocation de camping.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de cette activité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

UL1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement			x
Hébergement	x		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique			x
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

UL2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'extension et la réalisation d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

Les constructions à usage de commerce et activités de service si elles sont liées à l'activité de camping.

La construction de bâtiments de stockage en lien avec l'activité du camping est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 400m² de surface de plancher.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m2 de surface de plancher.

UL3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

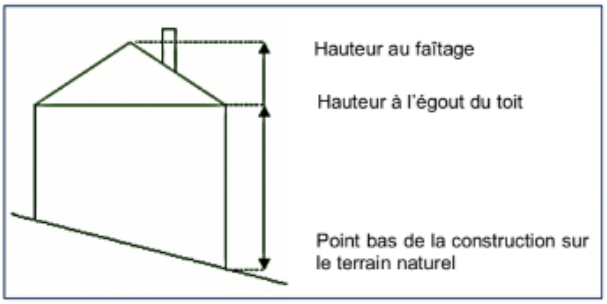
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.
Cas particuliers
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement de minimum 3m.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne

respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 4m ou être accolées.

UL5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.2 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion.

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- Elle devra être composée à minima de 30 unités au $m^{2.}$

Autres volumes de la construction :

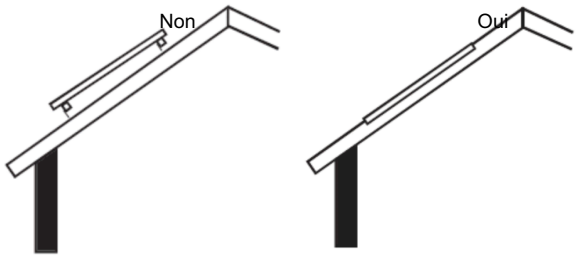
- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Pour la couverture, les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc.

Schéma opposable



La pose en surplomb de panneaux solaires est interdite.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur ou dans l'encadrement.

Teintes :

- Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

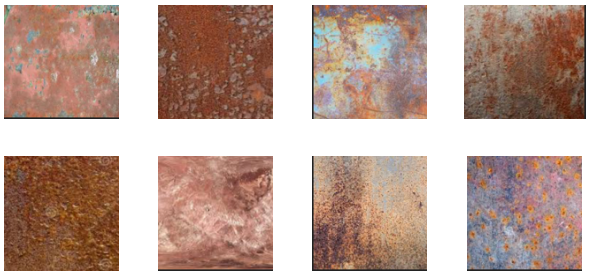
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites à l'exception de celles définies ci-dessous. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des façades d'aspect métallique :

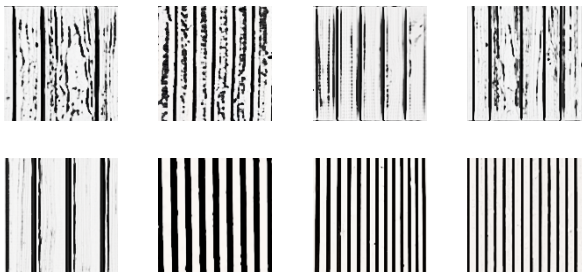
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale est n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[17] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

UL6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6. 3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

UL7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement est exigée par emplacement.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UL9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement

l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Le secteur AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des des hameaux de caractère existants et des réseaux.
Le règlement vise ici à :

- Greffer les quartiers nouveaux aux tissus urbains existants ;
- Assurer la continuité des réseaux et des aménagements ;
- Créer un tampon avec l'espace agricole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AU1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement		x	
Hébergement		x	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AU2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'entrepôt ou atelier

La construction à usage d'entrepôt ou d'atelier est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m^2 ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AU3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

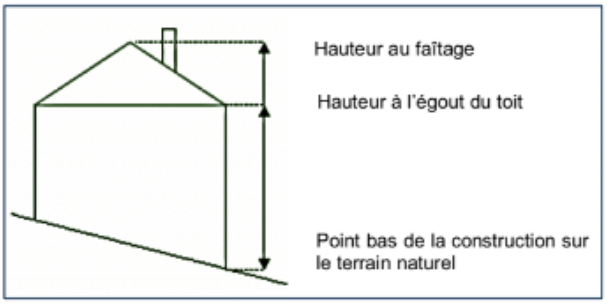
AU4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

Cas particuliers n°1

La hauteur d'une annexe ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[18] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers n°2

La hauteur des constructions à usage d'habitation réalisée en deuxième rideau d'une même parcelle ne doit pas dépasser la hauteur de la maison située sur la même parcelle.

Cas particuliers n°3

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou

de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, …) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations, elles seront implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 2m.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 4 m minimum.

AU5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.2 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :
- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion[19].

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :
- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Dans le cas d'une toiture à deux pans de toit à minima, les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- Les toits plats ou végétalisés sont autorisés
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou bien avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Autres volumes de la construction :
- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Les toits plats ou végétalisés sont autorisés
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas

plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie.

Teintes :

Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

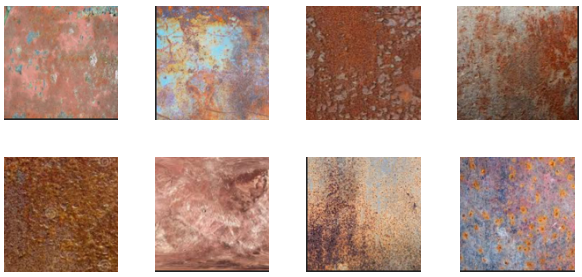
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teinte des façades d'aspect métallique :

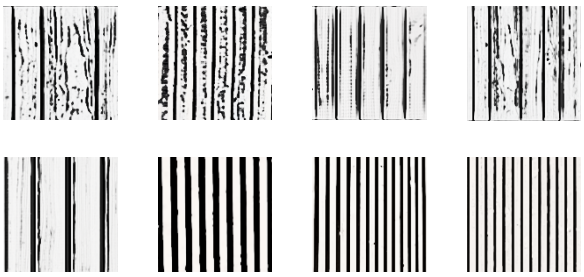
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Éléments extérieurs :

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition:

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[20] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

AU6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AU7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée de 40m^2 de surface de bureau.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

AU9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation

des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUev

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Le secteur AUev correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'installation de l'éco-village.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

AUEV1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement		x	
Hébergement		x	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

AUEV2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cas des constructions à usage d'entrepôt
La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m^2 ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.2 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AUEV3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

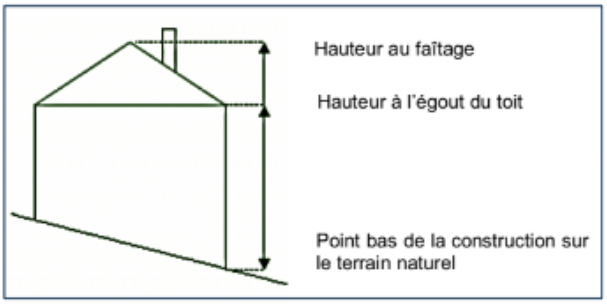
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUEV4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.
Cas particuliers n°1
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

AUEV5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Toitures

Pour les constructions traditionnelles :
Volume principal de la construction :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- Elle devra être composée à minima de 30 unités au m$^{2.}$

Autres volumes de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.
Pour toutes les constructions :
Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des

panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;

5.2 Ouvertures

Teintes :
Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons.

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

5.3 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. Dans le cas de l'utilisation de peinture, les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.4 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[21] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

AUEV 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.2 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

AUEV 7 STATIONNEMENT

Non réglementé.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUEV8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

AUEV9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public

d’assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d’eaux usées non domestiques dans le réseau public d’assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d’absence de réseau public d’assainissement, les rejets d’eaux usées doivent être traités par une installation d’Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d’une étude de sol démontrant la faisabilité technique d’une filière d’assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu’elles ne perturbent pas le fonctionnement de l’assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d’aménager.
Le rejet d’eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d’eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement			x
Hébergement			x
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme où à l'exploitation d'un gîte rural.

A2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Cas des constructions à usages d'habitation

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement.

2.2 Extension des constructions

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la superficie de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.

2.3 Annexes d'habitation

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 20 mètres maximum pour les piscines,
– et à 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).
Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, 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.

2.4 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

A3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

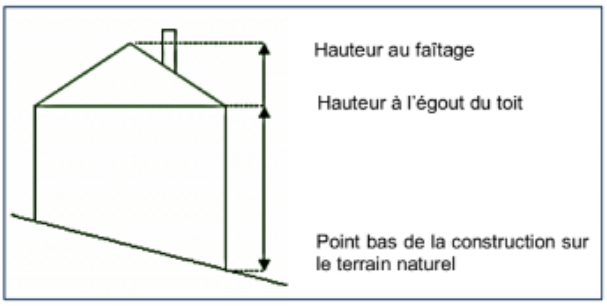
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 15m dans le cas de la construction d'un silo.
Dans le cas d'une construction à vocation d'habitat
La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.
La hauteur d'une annexe ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[22] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.
Cas particuliers
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement.
L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m pour une habitation et 6m pour un bâtiment agricole ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être

supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 4m ou être accolées.

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 20 mètres maximum pour les piscines et à 50 mètres pour les annexes de 20m2 maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Cas des constructions à destination d'habitation

5.2 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants. L'attention est particulièrement portée sur les toitures et notamment l'aspect galvanisé qui ne s'intègre pas au paysage du territoire.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion[23].

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Dans le cas d'une toiture à deux pans de toit à minima, les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou bien avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Autres volumes de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.

- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure.
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur et les anciens volets conservés.

Teintes :

Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons.

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

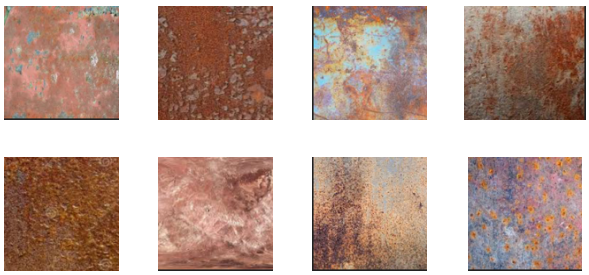
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés

Teintes des façades d'aspect métallique :

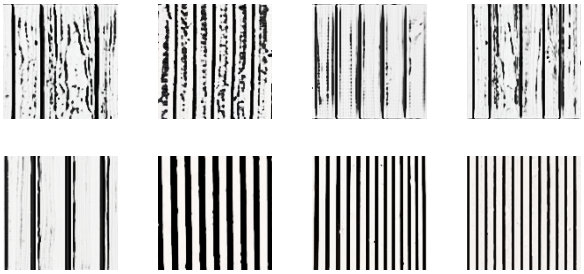
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Éléments extérieurs :

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[24] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brises vues ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.

- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Cas des clôtures réalisées au sein de la trame verte et bleue

- Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

Cas des constructions à destination agricole

5.9 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

5.10 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

5.11 Cas des tunnels et bâches agricoles

Les teintes autorisées pour les bâches des serres et tunnels à usage agricole sont le vert et marron foncé. Le blanc est autorisé dans le cadre de serres, tunnels qui abritent des animaux.

5.12 Clôtures

Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

A7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

A8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

A9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).

L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.

Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° 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 ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et les corridors écologiques ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Faciliter la mise en œuvre des équipements liés aux services publics.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière		x	
Habitation			
Logement			x
Hébergement			x
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme où à l'exploitation d'un gîte rural.

N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des extensions et annexes des habitations existantes et du changement de destination ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme où à l'exploitation d'un gîte rural.

N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Cas des constructions à usages d'habitation

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement.

2.2 Extension des constructions

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la superficie de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.

2.3 Annexes d'habitation

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 20 mètres maximum pour les piscines,
– et à 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).
Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, 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.

2.4 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

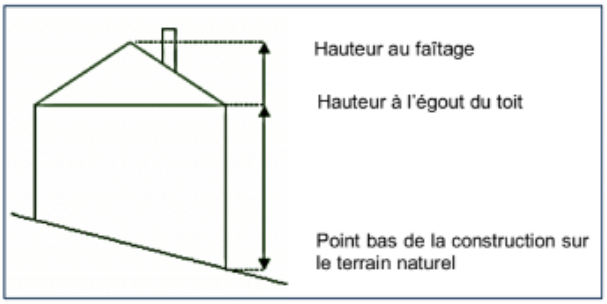
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 6 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 15m dans le cas de la construction d'un silo.
Dans le cas d'une construction à vocation d'habitat
La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble à mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.
La hauteur d'une annexe ne doit pas dépasser 3m à l'égout du toit. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée

une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante[25] sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de minimum 3m.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 4m ou être accolées.

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 20 mètres maximum pour les piscines et à 50 mètres pour les annexes de 20m2 maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Cas d'exemptions

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

Cas des constructions à destination d'habitation

5.2 Extensions – Annexes – Rénovations relatives à une habitation

Les extensions, annexes ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal sous réserve de leurs compatibilités avec les règles définis aux points suivants. L'attention est particulièrement portée sur les toitures et notamment l'aspect galvanisé qui ne s'intègre pas au paysage du territoire.

5.3 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- Dans les cas d'un dénivelé inferieur à 2m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé ;
- Dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m, le traitement du dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion[26].

5.4 Toitures

Volume principal de la construction :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou bien avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Autres volumes de la construction :

- La toiture comportera un pan de toit à minima ;
- Dans le cas d'une toiture à deux pans de toit à minima, les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 30 ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites

Cas particulier des couvertures « transparentes » (vérandas, serres) elles seront traitées de façon à n'être pas réfléchissantes et sans couleurs criardes.

Règles communes pour toutes les toitures :

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;

- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et des pignons.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre ou zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

5.5 Ouvertures

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire ou carrée. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ;
- Les ouvertures circulaires sont aussi autorisées sous réserve que le diamètre ne soit pas supérieur à 80cm et qu'il n'y ait pas plus de deux ouvertures circulaires par façade ;
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, le coffre devra être posé en intérieur et les anciens volets conservés.

Teintes :

Les teintes conseillées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons.

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

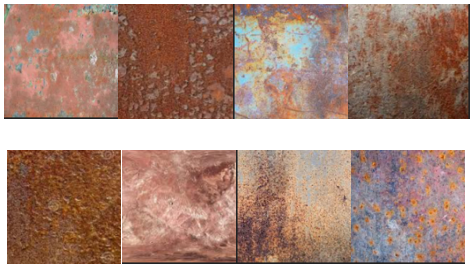
5.6 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- En rénovation, les façades à la chaux doivent être rénovés à l'identique ou conservés

Teintes des façades d'aspect métallique :

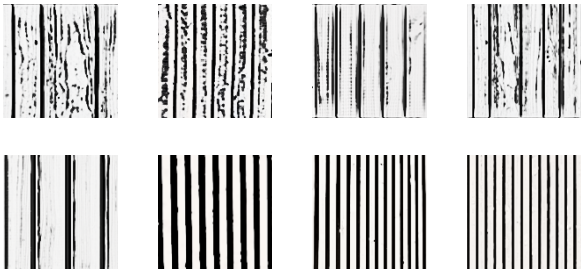
Schéma indicatif



Les teintes naturelles vieillies du métal sont ici recherchées.

Pose des façades bois :

Schéma indicatif



La pose verticale n'est pas obligatoire. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

Teintes des enduits :

- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.7 Éléments extérieurs :

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1m de hauteur.

Règle de composition :

- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages, de panneaux brises vues, de claustras ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[27] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brises vues ainsi que les claustras sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de dispositif à claire-voie.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seuls les grillages et les haies végétales sont autorisés sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

Cas des clôtures réalisées au sein de la trame verte et bleue

- Toute clôture réalisée sur un réservoir de biodiversité sec, un corridor terrestre ou un réservoir aquatique devra rester perméable à la faune sauvage.

N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

N7 STATIONNEMENT

Non réglementé

EQUIPEMENT ET RESEAUX

N8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

N9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.

Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du

dispositif d'infiltration des eaux pluviales. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nt

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° 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 ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Nt correspond aux espaces naturels à vocation touristique où est organisé un hébergement (campings, cabanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aire de camping-car).
L'ensemble des constructions et utilisations du sol au lieu-dit « La Magaudie », « Les Borderies » et « Les Ages » correspondent à la sous destination « hébergement hôtelier et touristique » : elles y sont donc autorisées.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

NT1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement			x
Hébergement		x	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
Hébergement hôtelier et touristique		x	
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

NT2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'extension, l'aménagement des bâtiments existants ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes en lien avec le projet d'hébergement de loisirs sont autorisées.

Cas des constructions à usage de logements

Les logements destinés au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements admis sont autorisés.

Cas des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Seules les constructions liées à une activité touristique sont autorisées.

NL3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

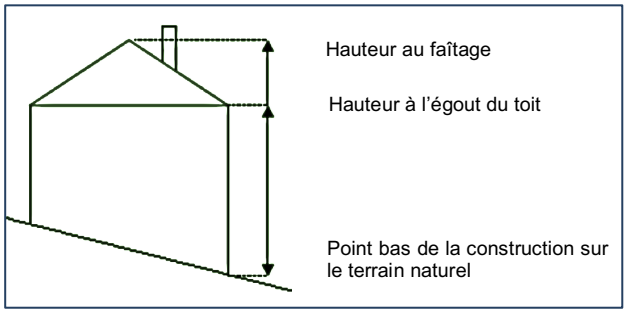
Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NT4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m.
Cas particuliers
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.
Les constructions de type cabanes dans les arbres ne sont pas soumises à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
Règle générale en cas d'implantation en retrait
Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, l'espace restant entre une emprise publique et la construction à implanter ne pourra avoir une distance supérieure à 5m.
Règles spécifiques
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité…) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.
Règle générale en cas d'implantation en retrait
Les constructions sont autorisées en limites séparatives ou en retrait sans avoir une distance inférieure à 3m.
Règles spécifiques
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

NT5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,

à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel règlementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m^2 sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.
Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.
Les constructions de types yourtes ou cabanes dans les arbres sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes ou celles définies ci-dessous. Cette mesure ne peut s'appliquer dans le cas de rénovation ou extension de bâtiments non enduits ou dont la toiture est recouverte de fibrociment ou d'amiante.

5.5 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

- dans les cas d'un dénivelé inférieur à 2m le dénivelé sera de type talus enherbé ;
- dans le cas d'un dénivelé supérieur à 2m le dénivelé sera réalisé en redan, en terrasse ou de type mur maçonné ou gabion.

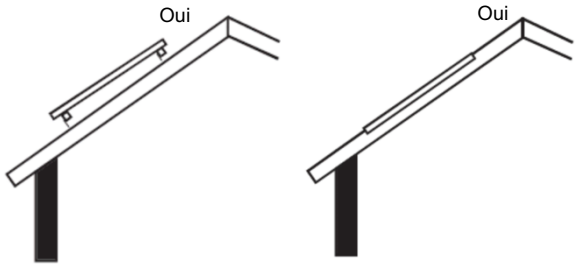
5.6 Toitures

La couverture devra avoir une couleur ardoise naturelle.

Règles communes pour toutes les toitures :

- Le coloris de chaque toiture devra être identique à celui du volume principal ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être parallèles à la toiture ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture ;
- Les descentes de toits auront une couleur identique à celle des menuiseries ou façades.

Schéma indicatif



5.7 Façades

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect métalliques sont autorisées sous réserve de l'utilisation d'une teinte sombre.

Teintes des enduits :

Les teintes autorisées sont les teintes beiges et grises reprenant les teintes de la pierre locale.
Les teintes seront en harmonie avec les constructions environnantes.

5.8 Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

5.9 Clôtures

Règle de hauteur :
La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 1,70m de hauteur.
Règle de composition :

- La clôture pourra être maçonnée sur une hauteur maximale de 1m.
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible.

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.

- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleur verte ou grise ;
- Les clôtures seront obligatoirement doublées, si elles ne sont pas réalisées ainsi, de haies végétales.

Cas de murets de pierre naturelle :
Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Dans le cas d'élargissement de voirie, les clôtures seront refaites à l'identique en réutilisant les matériaux originels.

Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :
Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

5.10 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opéré dans le respect des règles architecturales ayant prévalues à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

NT6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées :
30% à minima de l'unité foncière devra être végétalisée.
6.2 Essences privilégiées :
Les haies seront constituées d'essences locales en compatibilité avec la palette des essences édictée par le CAUE19.

NT7 STATIONNEMENT

Les stationnements devront être réalisées en fonction des besoins liées à la construction.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NT 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NT 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et

dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nx

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° 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 ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Nx correspond à un secteur de taille et capacité d'accueil limitée sur lequel la construction à usage d'activité est autorisée.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

NX1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		
Habitation			
Logement			x
Hébergement	x		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hébergement hôtelier et touristique	x		
Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition			x

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

NX 2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Cas des constructions à usage d'activité
Les constructions et installations à usage d'activité sont autorisées sous condition d'une surface de plancher maximale de 500m2.

Cas des constructions à usage d'habitation
Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est admis. Les logements ne devront pas dépasser 90m2 et être intégrés dans le bâtiment à usage d'activités ;

NX 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

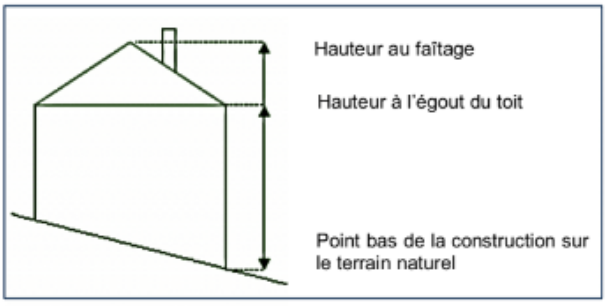
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NX 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Schéma indicatif



Hauteur autorisée
La hauteur d'une construction à usage d'activité ne doit pas excéder 10 mètres
Cas particuliers
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées à en retrait de l'alignement.
L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation
Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives Les deux conditions suivantes doivent être respectées :
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires
La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

NX 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Implantation et terrassement

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

5.2 Toitures

- Pour la couverture, les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle ou avoir une teinte rouge brun. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades ;

5.3 Façades

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement ;
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées. L'aspect devra être plat ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou

en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

5.4 Clôtures

Toute clôture réalisée devra rester perméable à la petite faune.

Règle de hauteur :
- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1 m de hauteur.

Règle de composition :
- La clôture pourra être composée d'un mur maçonné, de grillages, de barreaudages ou même de haies vives ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages[28] ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;

Règle d'aspect :
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

NX 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 30% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

6.2 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite. La plantation de résineux est limitée à un arbre de haute tige par parcelle ou lot.

6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées.

Schéma indicatif



Exemples d'essences à privilégier pour la composition de haies.

NX 7 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des espaces et voies publiques.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

NX 8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NX 9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 Eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).
L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.
Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.
Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

9.2 Électricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de

l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans les réseaux publics d'eau usées séparatif.
Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.
Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.
Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.
Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entrainant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.
En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.
L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, …) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.
Il est recommandé, pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.
En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'Assainissement Non Collectif conforme aux règles en vigueur.
La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
.

ANNEXES

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

N°	PARCELLE	LIEU-DIT
1	D0221	CAYA-HAUT
6	E0111	FERRIERE
2	A0029	LES BORDERIES
3	G0089	GOLSE
4	G0339	GOLSE
5	E0094	LA COMBE
7	A0652	LES COUDERTS
8	D0392	LE MAILLET
9	F0069	BUFFE TOURTEL

DEFINITIONS

Alignement : Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inferieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Barreaudage : Ensemble de matériaux de ferronnerie

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chien-assis : Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

Clôture : Toute enceinte qui ferme m'accès d'un terrain.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigüe : Il faut ici entendre la définition « accoler à ».

Débord de toit : Le débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

Descente de toit : Une descente ou descente d'eau pluviale ou tuyau de descente (est un tuyau de section circulaire, carrée ou rectangulaire, en général vertical qui relie la naissance d'une gouttière ou d'un chéneau à un réseau de collecte d'eaux pluviales.

Double rideau : Il s'agit d'une construction réalisée à l'arrière d'une autre donnant sur voie publique.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exploitation agricole : Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations, bergeries…). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maitrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inferieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabion : Un gabion est en génie civil un casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélives, utilisé dans les travaux publics et le bâtiment pour respectivement construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches ou décorer une façade nue ou des aménagements urbains.

Gouttière : Canal fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

Limite séparative : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Lucarne : Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Mitoyen : Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

Prescription : Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

R111-23 du code de l'urbanisme : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Servitude d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

Superficie exploitable : la superficie exploitable est ici considérée comme l'espace résiduel pouvant servir pour une autre construction à usage d'habitation.

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Pièce 5.1

URBADOC
Tony PERRONE
28 impasse Jean-André Rixens
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement
Caroline LESPAGNOL
49, rue Camille Claudel
40 990 SAINT-PAUL LES DAX
Tél : 05 58 74 84 10
environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT
Stéphane DELBOS
430, avenue Jean Jaurès
46 004 Cahors cedex 9
Tél. : 05 65 20 39 25
Stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES
Adèle ROCHE
42, rue d'Avron
75 020 PARIS
Tél. : 09 82 20 40 40
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	24 octobre 2018
ARRET DU PLU	25 avril 2022
ENQUETE PUBLIQUE	du 30 novembre au 30 décembre 2022
APPROBATION DU PLU	

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

cabinet du préfet

Service départemental
d'incendie et de secours

ARRÊTÉ n° 19-2017-01-03-001
portant approbation du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie

Le Préfet de la Corrèze,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2213-32, L.2225-1 à L.2225-4 et R.2225-1 à R.2225-10,
Vu le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie,
Vu l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,
Vu l'avis favorable de la commission administrative et technique des services d'incendie et de secours du 21 novembre 2016,
Vu la délibération portant avis favorable du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours n°25 du 6 décembre 2016,
Sur proposition du directeur départemental des services d'incendie et de secours de la Corrèze, chef du corps départemental,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le règlement départemental de la défense extérieure annexé au présent arrêté est approuvé. Il s'applique à toutes les communes ou établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté prend effet à compter du 1er janvier 2017. Il sera publié aux recueils des actes administratifs de la préfecture et du service départemental d'incendie et de secours de la Corrèze.

ARTICLE 4 : Le directeur départemental des services d'incendie et de secours de la Corrèze, chef de corps départemental de sapeurs-pompiers, est habilité à donner par instructions opérationnelles et notes de services les directives permanentes ou provisoires pour faire appliquer et/ou préciser le présent règlement.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article R.421.1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de LIMOGES peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

ARTICLE 6 : Les sous-préfets d'arrondissements, le directeur de cabinet du préfet, les maires ou les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de la Corrèze, le directeur départemental des services d'incendie et de secours de la Corrèze, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Tulle, le 03 JAN. 2017

Le préfet

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CORRÈZE

Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

Vu pour être annexé à mon arrêté du 03 JAN. 2017
le préfet,

Bertrand GAUME

PREAMBULE

L'eau est indispensable aux sapeurs-pompiers pour lutter efficacement contre les incendies. Mais c'est aussi un élément de plus en plus précieux qu'il convient de préserver.

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin.

Lors de la discussion de la loi de modernisation de la sécurité civile de 2004, et face à la demande des élus, le gouvernement s'est engagé à moderniser les règles de mise en place et de gestion des points d'eau servant à la défense incendie des communes pour mieux les adapter aux besoins locaux : localisation des points d'eau, quantité d'eau mobilisable… .

Jusqu'à l'adoption de la loi 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (créant notamment les articles L2225-1 et suivants du CGCT), les règles reposaient sur les seuls pouvoirs de police administrative générale des maires (article L2212-2°5 du CGCT). Des circulaires datant de 1951, 1957 et 1967 fixaient les caractéristiques techniques du domaine.

La réforme engagée ambitionne un recadrage général. Elle précise et éclaircit les compétences et les rôles respectifs des communes, des groupements de collectivités locales, des services d'incendie et de secours et des autres intervenants en la matière.

Aussi, les nouvelles règles techniques applicables directement sur le terrain, ne sont plus fixées au niveau national mais au niveau départemental après concertation avec l'ensemble des acteurs intéressés. Trois niveaux de règles sont mises en place : un cadre législatif et réglementaire national très ouvert, des règlements départementaux et des schémas communaux ou intercommunaux facultatifs. L'enjeu est d'avoir une approche réaliste, tenant compte des risques identifiés sur le terrain, des besoins en eaux et des sujétions locales, notamment financières.

Ainsi, le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie complété par l'arrêté interministériel NOR : INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixe les nouvelles règles en la matière et l'obligation d'élaborer le présent document.

L'eau étant une ressource précieuse, il s'agit d'optimiser la DECI et, à risque équivalent, de l'homogénéiser dans ses prescriptions que ce soit au stade de l'étude des permis de construire ou lors des visites sur le terrain. En effet, les coûts pour les collectivités en matière de DECI doivent être adaptés au risque à défendre et à la valeur du bien. La diminution du débit en eau, notamment, proposée dans certains cas, sera de nature à réduire les frais d'investissement et d'entretien par les communes rurales pouvant en bénéficier.

SOMMAIRE

1. ANALYSE ET CLASSIFICATION DES RISQUES INCENDIE
   - 1.1. Les risques courants
     - 1.1.1. Le risque courant faible
     - 1.1.2. Le risque courant ordinaire
     - 1.1.3. Le risque courant important
   - 1.2. Les risques particuliers

2. DIMENSIONNEMENT DE LA DECI
   - 2.1. Grilles de dimensionnement et de couverture
     - 2.1.1. Risque courant faible
     - 2.1.2. Risque courant ordinaire
     - 2.1.3. Risque courant important
     - 2.1.4. Habitations classées de 3ème et 4ème famille et IGH
     - 2.1.5. Les ERP
     - 2.1.6. Autres constructions
       - 2.1.6.1. Bâtiments agricoles
       - 2.1.6.2. Zone d'activités
   - 2.2. Implantation des PEI et accessibilité des façades
     - 2.2.1. Spécificité du risque particulier :
     - 2.2.2. Caractéristiques techniques des voies d'accès
   - 2.3. Cohérence d'ensemble, approche globale

3. RESSOURCES EN EAU - POINTS D'EAU INCENDIE
   - 3.1. Le registre départemental des PEI
   - 3.2. Les poteaux d'incendie (PI) et le bouches d'incendie (BI) raccordés sur un réseau de distribution
   - 3.3. PI / BI normés (Annexe 5)
   - 3.4. Les points d'eau incendie naturels
   - 3.5. PEI artificiels ou réserves
     - 3.5.1. Cas particulier des piscines
   - 3.6. Mutualisation des ressources en eau
   - 3.7. Tableau récapitulatif des PEI
   - 3.8. Modalités de réception et de contrôle
     - 3.8.1. Réception
       - 3.8.1.1. Réception des hydrants (PI, BI), des points d'aspiration et réserves.
       - 3.8.1.2. Cas particulier de simultanéité des débits.
     - 3.8.2 Contrôles des PEI
       - 3.8.2.1 Contrôle hydraulique périodique des hydrants.
       - 3.8.2.2 Contrôle opérationnel périodique des PEI.
   - 3.9. Signalisation des PEI
     - 3.9.1. Couleur des appareils
     - 3.9.2. Exigences minimales de signalisation (Annexe 4)
     - 3.9.3. Protection et signalisation complémentaire
     - 3.9.4. Représentation cartographique

4. L'ARRETE MUNICIPAL OU INTERCOMMUNAL DE DECI ET LE SCHEMA COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL DE DECI

4.1. L'arrêté municipal ou intercommunal de DECI

4.1.1. Objectifs de l'arrêté
4.1.2. Elaboration et mise à jour

4.2 Schéma communal ou intercommunal de DECI
4.2.1. Objectif d'un schéma de DECI
4.2.2 Contenu du schéma
4.2.2.1. Etat des lieux constructif
4.2.2.2. Etat DECI et réseau AEP
4.2.2.3. Ressources potentiellement utilisables pour la DECI
4.2.3. Partenaires de la réalisation du schéma
4.2.4. Procédure de mise en application et révision.

5. ANNEXES

Annexe 1
Calcul du volume de DECI : Application technique de la règle de calcul du guide D9

Annexe 2
Caractéristiques techniques des voies d'accès.

Annexe 3
Schémas de principe d'aménagement de PEI

Annexe 4
Signalisation PEI

Annexe 5
Les normes :

Annexe 6
Fiches de réception et de contrôles

Annexe 7
Fiche d'information du résultat des contrôles SDIS aux communes

Annexe 8
Symbolique cartographique des PEI

Annexe 9
Le schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.

INTRODUCTION

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) a pour projet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin.

Elle est instituée par un cadre législatif hiérarchisé.

Un cadre national

Le code général des collectivités territoriales s'est vu modifié par la loi N° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit ;

Les articles L. 2213-32, L.2225-1 à 4 et L. 5211-9-2-I intègrent l'aspect législatif,

Les articles R. 2225-1 à 10, porté par le décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie,

L'arrêté n° NOR INTE1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national. Document technique de la DECI.

Un cadre départemental

L'article R.2225-3 du CGCT instituant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, objet du présent contenu de ce document.

Un cadre communal ou intercommunal

Les articles R.2225-4 à 6 du CGCT décrit le cadre de l'arrêté du maire et/ou du président d'EPCI à fiscalité propre fixant, la liste des points d'eau incendie du territoire concerné et le schéma communal ou intercommunal de DECI.

La partie législative du CGCT, issue de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, implique que :

- L'article L. 2213-32 crée la **police administrative spéciale** de la DECI placée sous l'autorité du maire. Le maire doit s'assurer de l'existence, de la suffisance et de la disponibilité des ressources en eau pour la **lutte contre l'incendie,** au regard des risques à défendre.
- Les articles L. 2225-1, 2 et 3 au sein du chapitre « défense extérieure contre l'incendie » :
    - *définissent son objet : les communes doivent assurer en permanence l'alimentation en eau des moyens de lutte contre les incendies ;*
    - *distinguent la défense extérieure contre l'incendie, d'une part des missions des services d'incendie et de secours et d'autre part des missions du service public de l'eau ;*
    - *érigent un **service public** communal **de la DECI ;***
    - *éclaircissent les rapports juridiques entre la gestion de la DECI et celle des réseaux d'eau potable. Le service public de la DECI ne doit pas être confondu avec le service public de l'eau. Ainsi, les investissements nécessaires pour alimenter en eau les poteaux et bouches d'incendie ne sont pas payés par les abonnés du service de l'eau, mais par le budget communal ou intercommunal de la DECI ;*
    - *inscrivent cette compétence de gestion au rang des compétences communales. La loi, en créant cette compétence, permet le **transfert facultatif de la DECI aux établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI).*

Ceci permet la mutualisation : groupement d'achats d'équipements ou réalisation sur de plus grandes échelles des travaux d'installation et de maintenance des points d'eau incendie. Enfin, l'article L. 5211-9-2 rend possible le ***transfert du pouvoir de police spéciale*** *de la DECI du maire vers le* ***président de l'EPCI à fiscalité propre****.*

Seules conditions préalables à ce transfert facultatif, il faut que le service public de la DECI soit transféré à l'EPCI à fiscalité propre et que l'ensemble des maires de l'EPCI transfèrent leur pouvoir. Ainsi, la commune et le maire peuvent ***transférer l'intégralité du domaine de la DECI*** *(service public et pouvoir de police) à un EPCI à fiscalité propre, s'ils le souhaitent.*

La partie réglementaire du CGCT issue du décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie, complète ces dispositions en définissant :

- la notion de **point d'eau incendie (PEI)**, constitués d'**ouvrages publics ou privés** (article R. 2225-1) ;
- le contenu du présent référentiel (article R. 2225-2) ;
- le contenu et la méthode d'adoption du **règlement départemental** de DECI (article R. 2225-3) ;
- la **conception** de la DECI par le maire ou le président de l'EPCI à fiscalité propre (article R. 2225-4) ;
- le contenu et la méthode d'adoption du **schéma communal ou intercommunal** de DECI Ce schéma est facultatif (article R. 2225-5 et 6) ;
- les objets du service public de DECI pris en charge par la commune ou l'EPCI et les possibilités de prise en charge de tout ou partie de ses objets par des tiers (article R. 2225-7) ;
- les modalités d'utilisation des réseaux d'adduction d'eau potable au profit de la DECI (article R. 2225-8) ;
- les notions de contrôle des points d'eau incendie (évaluation de leurs capacités) sous l'autorité de la police spéciale de la DECI (article R.2225-9) et de reconnaissance opérationnelle de ceux-ci par les services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) (article R. 2225-10).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (R.D.DECI)

Instauré par l'article R. 2225-3 du CGCT, le R.D.DECI est la clef de voûte de la nouvelle réglementation de la DECI.

Ce règlement étaye non seulement les moyens nécessaires pour la lutte contre l'incendie du cadre bâti et des risques identifiés mais également dicte la stratégie pour un nombre non exhaustif de partenaires et d'acteurs :

- les élus pour leurs responsabilités,
- les administrations, services de l'état ou de collectivité dans le cadre de leurs missions portant sur l'aménagement du territoire,
- les sociétés d'affermage pour la gestion des réseaux de distribution d'eau potable,
- les porteurs de projets privés ou public, les propriétaires de plans d'eau, les chambres consulaires,
- les bureaux d'étude et tout acteur amené à élaborer un projet d'urbanisme.

C'est à ce niveau que sont élaborées les « grilles de couverture » des risques d'incendie respectant le principe d'objectif de sécurité à atteindre, notamment dans le choix des points d'eau incendie (PEI) possibles.

Ce règlement est réalisé à partir d'une large et obligatoire concertation avec les élus et les autres partenaires de la DECI notamment les services publics de l'eau. Il est rédigé par le SDIS.

Il est arrêté par le préfet.

Il permet de fixer des solutions adaptées aux risques à défendre, en prenant en compte les moyens et les techniques des SDIS ainsi que leurs évolutions.

Il est ainsi cohérent avec le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR).

Il est complémentaire du règlement opérationnel du SDIS.

1. ANALYSE ET CLASSIFICATION DES RISQUES INCENDIE

L'efficacité des opérations de lutte contre les incendies dépend notamment de l'adéquation entre les besoins en eau pour l'extinction des bâtiments concernés et les ressources disponibles.

Cette adéquation est obtenue par un travail d'analyse permettant de proportionner la ressource en eau au regard des risques à couvrir. L'analyse de risques est un des principes fondateurs de la DECI.

Il s'agit de distinguer les types de bâtiments dont l'incendie présente un risque couramment représenté et pour lesquels il est possible de proposer des mesures génériques, de ceux dont les particularités génèrent un risque qui nécessite une étude spécifique.

Ainsi il est possible de différencier les bâtiments ou les ensembles de bâtiments à risque courant de ceux à risque particulier.

1.1. Les risques courants

Les bâtiments à risque courant sont tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments fortement représentés, dont la surface de plancher développé est inférieure 1000 m².

Les bâtiments à risque courant se décomposent en 3 sous catégories.

Pour chacune de ces catégories, il est défini une zone dénommée « zone DECI ». Cette zone est délimitée, à partir d'un PEI, par tous les points accessibles et situés à une distance maximale de 400 m pour les risques courant faible et ordinaire et de 200 m pour les risques courants importants.

A noter que pour le risque courant important la distance maximale peut être portée à 400 mètres si le PEI couvrant la DECI est soit un point d'aspiration soit une citerne dont le volume disponible en deux heures est de 120 m^3.

La distance est mesurée et délimitée par les voies carrossables et/ou les cheminements empruntables par les moyens utilisés par les sapeurs-pompiers.

1.1.1. Le risque courant faible

Bâtiment ou ensemble de bâtiments dont la surface de plancher développé est inférieure ou égale à 250 m², et :

- distant pour le premier a minima de 5 mètres de toutes autres constructions sur son pourtour,
- pour le second dont l'isolement constructif est égal à une résistance au feu de 1 heure.

L'isolement constructif entre construction doit être étudié au cas par cas.

Nota : Il ne peut pas exister deux zones de défense incendie pour le risque courant faible si celles-ci sont distantes de moins de 400 mètres. Si deux zones de risque courant faible ne répondent pas à ce critère de distance cela devient une zone de risque courant ordinaire et de fait le volume de DECI doit répondre aux principes du risque courant ordinaire.

1.1.2. Le risque courant ordinaire

Bâtiment ou ensemble de bâtiments dont la surface de plancher développé est supérieure à 250 m², mais inférieure ou égale à 500 m², et :

- distant pour le premier a minima de 5 mètres de toutes autres constructions sur son pourtour,
- pour le second dont l'isolement constructif est égal à une résistance au feu de 1 heure.

L'isolement constructif entre construction doit être étudié au cas par cas.

Les types de destinations sont les habitations, les activités tertiaires, les ERP du 2ème groupe sans hébergement et certains types du 1er groupe.

Nota : Il ne peut pas exister deux zones de défense incendie pour le risque courant ordinaire si celles-ci sont distantes de moins de 400 mètres. Si deux zones de risque courant ordinaire ne répondent pas à ce critère de distance cela devient une zone de risque courant important et de fait le volume de DECI doit répondre aux principes du risque courant important.

1.1.3. Le risque courant important

Bâtiment ou ensemble de bâtiments dont la surface de plancher développé est supérieure à 500 m², mais inférieure ou égale à 1 000 m², et :

- distant pour le premier a minima de 8 mètres de toutes autres constructions sur son pourtour,
- pour le second dont l'isolement constructif est égal à une résistance au feu de 2 heures.

L'isolement constructif entre construction doit être étudié au cas par cas.

Dans les cas où la zone de risque courant important ne répond pas à ces critères, la DECI est traitée comme risque particulier.

Le volume d'eau disponible sur deux heures est quantifié suivant le principe du guide pratique pour le dimensionnement des besoins en eau de lutte contre l'incendie (D9).

L'analyse du risque incendie tient compte des éléments suivants :

- L'isolement des bâtiments caractérisé par la résistance au feu des matériaux de construction utilisés,
- La distance entre les bâtiments.

Ces deux éléments ont pour objectif de faire obstacle à la propagation d'un incendie soit d'un bâtiment à l'autre, soit d'une surface à l'autre dans une même construction.

Le but de cet isolement a un impact direct sur le volume de DECI nécessaire à la lutte contre l'incendie.

Le tableau ci-après synthétise les valeurs minimales prises en référence pour déterminer les caractéristiques d'isolement, des constructions entre elles.

Type de construction		Isolement		Observations
		Constructif CF ou REI extérieur intérieur	Distance du bâtiment tiers en mètres	
Habitation	1ère famille	1 h ou 60'	5	Conforme à l'arrêté du 13 janvier 1986
	2ème famille	1 h ou 60'	5	
	3ème famille A B	2 h ou 120'	8	
	4ème famille	2 h ou 120'	8	
IGH		2 h ou 120'	8	Conforme à l'arrêté du 30 décembre 2011
ERP du 1er groupe	L(1) M S T PS.	3 h ou 180'	8	Conforme à l'arrêté du 25 juin 1980
	J O U R	2 h ou 120'	8	
	N P R_{SH} S V W X Y	2 h ou 120'	8	
ERP du 2ème groupe		1 h ou 60'	5	Conforme à l'arrêté du 22 juin 1990
ERT		2 h ou 120'	8	Peut être majorée pour certaine ICPE
Bâtiments agricoles		2 h ou 120'	8	
Autres		2 h ou 120'	8	

1.2. Les risques particuliers

Le risque particulier est défini par toute construction qui n'est pas décrite ci-dessus.

Le volume de DECI est calculé suivant le principe du guide D9.

L'application technique des règles de calcul est précisée en annexe 1.

L'analyse est basée sur les éléments indicatifs suivants :

- Le potentiel calorifique (faible, fort)
- L'isolement par rapport aux autres bâtiments
- La surface ou le volume le plus défavorable

2. DIMENSIONNEMENT DE LA DECI

2.1. Grilles de dimensionnement et de couverture

Les tableaux suivants indiquent :

- La DECI nécessaire et disponible dans un temps donné,
- La distance maximale du PEI vis-à-vis du risque identifié,
- Le nombre possible de PEI assurant le volume de DECI requis.

2.1.1. Risque courant faible

Risques courants	Volume de DECI en m^3	Disponibilité en heure	Distance maximale du PEI en m	Nombre de ressource
Faible	30	1*	400	1

* Immédiatement disponible ou sur 1 heure

2.1.2. Risque courant ordinaire

Risques courants	Volume de DECI en m^3	Disponibilité en heure	Distance maximale du PEI en m	Nombre de ressource
Ordinaire	60	2	400	1 ou 2

2.1.3. Risque courant important

Risques courants	Volume de DECI en m^3	Disponibilité en heure	Distance maximale du PEI en m	Nombre de ressource
Important	120	2	200 (1)	1 ou 2

(1) 400 mètres pour les PEI de types point d'aspiration ou citerne

2.1.4. Habitations classées de 3ème et 4ème famille et IGH

Risque courant important	Volume de DECI en m^3	Disponibilité en heure	Distance maximale du PEI en mètres	Nombre de ressource possible
3ème famille A	120	2	200	1 ou 2
3ème famille B	120	2	60	1 ou 2
4ème famille	120	2	60	1 ou 2
IGH	120	2	60	1 ou 2

2.1.5. Les ERP

Référence surface	N P R_{SH} S V W X Y	J O U R	L(1) M S T PS	ERP équipés d'une EAE	Distance maximale(2) du PEI en mètres	Nombre de ressource possible
	Volume de DECI disponible en 2 heures en m^3 * exception faite des 30 m^3 en 1 heure					
≤ 250	30*	60	60	30*	200	1
≤ 500	60	90	90	60	200	1
≤ 1 000	120	120	180	120	200	1 ou 2
≤ 2 000	180	180	240	120	200	1 ou 2
≤ 3 000	240	240	300	180	200	1 ou 2
≤ 4 000	300	300	360	180	200	2 ou 3
≤ 5 000	360	360	420	240	200	2 ou 3
≤ 6 000	420	420	480	240	200	3 ou 4
≤ 7 000	480	480	540	300	200	3 ou 4
≤ 8 000	540	540	600	300	200	3, 4 ou 5
> 9 000	60/1000 m^2			60/2000 m^2	Étude au cas par cas	DECI/120

(1) Type L dédié aux spectacles avec décors

(2) Distance réduite à 60 mètres si équipement de colonnes sèches

2.1.6. Autres constructions

2.1.6.1. Bâtiments agricoles

Surface de référence	Volume d'eau disponible sur deux heures	Nombre de ressources possible
≤750 m^2	60 m^3	1
≤1 500 m^2	120 m^3	1 ou 2
≤2 500 m^2	180 m^3	2 ou 3
>2 500 m^2	60 m^3 supplémentaires/1000 m^2	Multiple de 120

2.1.6.2. Zone d'activités

Le volume disponible en deux heures de la DECI est arrêté par le tableau suivant :

Surface de la zone en hectare (S)	Volume de DECI en m^3 (1) (2)	Observation
S < 4	120	Le volume s'entend par le nombre de PEI implanté à une distance de 400 m (3) entre ceux-ci. La configuration de la zone peut définir un nombre de PEI supérieur au volume d'eau prescrit.
4 ≤ S < 9	240	
9 ≤ S < 18	360	
18 ≤ S < 22	480	
> 22	600	

(1) Le volume de DECI est celui mobilisable par les moyens sapeurs-pompiers.
(2) Le volume fourni par les hydrants est comptabilisé uniquement sur la capacité du réseau d'eau en simultané.
(3) Cette distance est portée à 800 mètres pour les réserves et point d'aspiration.

Les PI de DN 150 mm sont à privilégier dans les zones d'activités où la capacité du réseau d'eau est suffisante pour alimenter ces matériels.

2.2. Implantation des PEI et accessibilité des façades

L'implantation des PEI répond à plusieurs critères :

- Type de risques (courants, particuliers) et leurs sous-ensembles ;
- Volume de DECI ;
- Nombre de façades accessibles aux moyens de secours.

Ce dernier point ne concerne pas les habitations et les ERP, qui disposent de règles spécifiques décrites par leur réglementation respective.

Pour les autres constructions la règle suivante est appliquée : une façade accessible par multiple de 150 mètres du périmètre du bâtiment, s'il est isolé, ou de l'ensemble des constructions dans le cas contraire.

Le nombre de façades accessibles conditionne l'implantation des PEI.

2.2.1. Spécificité du risque particulier :

Dans ce cas et uniquement dans celui-ci, l'implantation des PEI peut être retenue selon 3 niveaux de défense :

- périmétrique,
- secondaire,
- éloigné.

Dans tous les cas de figure, il est demandé un PEI par façade accessible.

Dans l'hypothèse où la DECI est assurée par des hydrants, le volume retenu est celui pouvant être fourni simultanément par le réseau et non par le nombre d'appareils raccordés dans les différents périmètres.

2.2.2. Caractéristiques techniques des voies d'accès

Il existe deux types de voies : les voies engins ou échelles, dont les caractéristiques techniques sont appliquées pour les ERP, certain types d'habitation collective, les IGH et d'ICPE.

Ces caractéristiques techniques sont définies en annexe 2 du présent règlement.

2.3. Cohérence d'ensemble, approche globale

Le volume de DECI prescrit doit être en adéquation avec la capacité opérationnelle du SDIS 19.

La capacité est déterminée par la montée en puissance prévisible et possible des moyens de lutte contre l'incendie et doit être cohérente avec les moyens nécessaires pour limiter la propagation d'un incendie, sa maîtrise, tout en assurant la sécurité des personnes et des intervenants.

Cette réflexion conduit à dimensionner les volumes d'eau pouvant être mis en œuvre, en cohérence avec le potentiel humain et matériel, mobilisable.

Approche opérationnelle :

36 centres d'incendie et de secours assurent le maillage territorial et la couverture opérationnelle du département.

Pour un lieu donné, la mobilisation de 5 engins incendie correspond à la montée en puissance des moyens susceptibles d'être mis en œuvre par le SDIS compte tenu des délais d'intervention et de la cinétique de développement d'un incendie.

Un engin incendie est armé réglementairement pour un feu de bâtiment de 4 à 6 hommes. Cet équipage est en mesure de mettre en œuvre 2 lances à eau incendie équivalente à un débit de 1000 l/min ou 60 m^3/h.

La réponse opérationnelle est quantifiée comme suit : 5 engins incendie disposant d'un potentiel hydraulique de cinq fois 60 m^3/h et ce pendant deux heures.

Le volume d'eau correspondant à la mise en œuvre opérationnelle en deux heures est donc de 600 m^3 d'eau.

Au regard de cette approche, le SDIS 19 fait le choix de prescrire un volume de DECI maximal de 600 m^3 d'eau disponible en 2 heures.

En effet au-delà de ce volume d'eau, il est nécessaire de mettre en œuvre soit des moyens constructifs pour réduire les surfaces de références, soit d'équiper de moyens d'extinction automatique le ou les bâtiments.

Dans le cas contraire le SDIS 19 émettra un avis défavorable au projet en raison de l'impossibilité d'apporter une réponse opérationnelle en adéquation au risque présenté.

Toutefois, le porteur de projet peut démontrer que l'aléa produit n'entraîne ni la ruine en chaîne de la structure du bâtiment, ni l'effondrement de la structure vers l'extérieur de la surface en feu et n'a aucun effet domino vers un tiers.
Cette démonstration, réalisée par un organisme agréé, doit être validée par une étude d'ingénierie de sécurité incendie pour toute instruction de dossier.

3. RESSOURCES EN EAU - POINTS D'EAU INCENDIE

Les besoins en eau définis par la DECI en fonction du type de risque peuvent être satisfaits par :

- un réseau de distribution, d'eau potable, d'eau brute ou d'irrigation ;
- des points d'aspiration sur les ressources naturelles, rivières, étangs, retenues, etc. ;
- des réserves artificielles.

L'ensemble des aménagements réalisés, construits, posés, sont dénommés Points d'Eau Incendie (PEI).

L'ensemble des PEI du département sont inscrits dans le registre départemental des PEI.

3.1. Le registre départemental des PEI

Le registre départemental des PEI constitue la base de données de référence. Il recense tous les PEI publics ou privés du département, y compris ceux des ICPE qui ne relèvent pas du RDDECI. Ce registre est tenu et mis à jour par le SDIS.

Il mentionne :

- les caractéristiques des PEI : chaque PEI est caractérisé par sa nature, sa localisation, sa capacité et la capacité de la ressource qui l'alimente, il est doté d'un numéro départemental d'identification ;
- les résultats des contrôles et des reconnaissances opérationnelles.

Il prend en compte :

- la création ou la suppression des PEI ;
- la modification des caractéristiques des PEI ;
- l'indisponibilité temporaire des PEI et leur remise en service.

Sous réserve de l'échange d'informations avec les communes ou les EPCI.

3.2. Les poteaux d'incendie (PI) et le bouches d'incendie (BI) raccordés sur un réseau de distribution

Les réseaux de distribution présentent l'avantage de pouvoir multiplier la pose de PI ou BI. Trois types de réseaux sont présents, gravitaire, alimenté par une station de pompage, ou d'adduction d'eau potable.

Il est primordial de préciser les points techniques suivants :

- gravitaire - la capacité de la réserve incendie du réservoir doit disposer au moins d'un volume équivalent à un hydrant, de DN 80, 100 ou 150 mm, soit 60, 120 ou 240 m^3. Le débit de réalimentation du réservoir est pris en compte dans le calcul du volume disponible.
- alimenté par une station de pompage - même contrainte hydraulique de disposer de la capacité d'alimenter un hydrant de DN 80 ou 100 voire 150 mm pendant deux heures.

  Le SDIS 19 s'assurera que le système est sécurisé soit par des secours hydrauliques et énergétiques, soit par un système d'astreinte et de télésurveillance permettant de contacter une personne référente en cas de dysfonctionnement.
- d'adduction en eau potable - Les réseaux d'eau potable ne sont pas destinés spécifiquement à la DECI.

  Toutefois dans la mesure où ceux-ci peuvent alimenter des hydrants, cette solution reste la moins coûteuse. L'aspect sanitaire est un sujet incontournable, la vitesse d'écoulement et les temps de séjour de l'eau dans les canalisations sont également à prendre en compte.

Les appareils de régulations, vanne de survitesse, réducteur de pression et autre doivent prendre en compte les hydrants connectés en aval.

Un hydrant normé répond à des caractéristiques hydrauliques précises.

3.3. PI / BI normés (Annexe 5)

	Poteau incendie			Bouche incendie	
DN [(1)] en mm	80	100	150	80	100
Débit normalisé en m^3/h	30	60	120	30	60
Pression normée en régime d'écoulement en bar	1	1	1	1	1
DN canalisation d'alimentation en mm	80	100	150	80	100
PN [(2)] en bar	16	16	16	16	16
PFA [(3)] en bar	16	16	16	16	16

(1) Diamètre Nominal - (2) Pression Nominal – (3) Pression de fonctionnement admissible

La pression minimale normée en régime d'écoulement est de 1 bar.

Les mesures hydrauliques réalisées lors de la réception et des contrôles périodiques dépendent de la hauteur d'eau dans les réservoirs d'eau potable mais également des consommations en amont et en aval au moment de la mesure.

Ces variations peuvent modifier cette pression dynamique.

Le SDIS 19, de part ces facteurs, accepte une valeur de pression dynamique de 0,6 bar.

De la même manière, ces facteurs influent sur les débits à l'instant donné. Il est donc accepté une variation de moins 5 % du débit normé pour déclarer conforme un hydrant, soit respectivement 28.5, 57 et 114 m^3/h pour les hydrants de DN 80, 100 et 150mm.

Les hydrants de DN 65, ne répondant plus aux normes actuels, mais existant, qui répondent aux caractéristiques normatives de débit et de pression sont considérés comme conformes par le SDIS.

Cas particulier :

Il est admis que les PI et/ou BI peuvent être retenus pour la DECI même s'ils ne répondent pas strictement à leurs normes respectives. Cette situation est valable dans les cas suivants :

- pour le risque courant faible, débit inférieur à 60 m^3/h mais supérieur à 30 m^3/h pour les PI de DN 100 mm,
- pour le risque courant ordinaire et important, débit inférieur à 120 m^3/h mais supérieur à 60 m^3/h pour les PI de DN 150 mm.

Les appareils tels que, les bouches de lavage, d'arrosage et les bornes de puisage, ne peuvent être retenus comme point d'eau incendie, les DN ne sont pas en capacité de fournir le débit minimal requis.

3.4. Les points d'eau incendie naturels

Sont appelés PEI naturels les rivières, les plans d'eau naturels ou artificiels, qui disposent d'une aire de stationnement signalée, d'un accès carrossable permanent aménagé d'un retournement si besoin et éventuellement d'une canne d'aspiration ou équipement similaire.

Un plan d'eau naturel ou artificiel doit disposer d'un volume d'eau utile à minima de 30, 60, ou 120 m^3 en fonction du type de risque à défendre.

Pour ce qui est des rivières, celles-ci sont contraintes par leur débit minimum. Le QMNA5, (débit d'étiage n'ayant pas la probabilité de se produire plus d'une fois tous les cinq ans) est une valeur réglementaire de référence.

Une rivière peut être aménagée à la condition que le débit de pompage de 8l/s ou 17l/s nécessaire soit inférieur à 50 % du QMNA5 (1) au niveau du point de prélèvement. L'aménagement ne doit en aucun cas créer un obstacle à la continuité écologique du cours d'eau.

Le QMNA5 est la valeur statistique la plus facile à déterminer pour les bureaux d'études

(1)Nota: La valeur arbitraire de 50 % du QMNA5 est proche du VCN3 (10 ans) (dépassé pendant 10 jours consécutifs sur 3 stations sur les 9 suivies dans le cadre de l'arrêté sécheresse cette année)

3.5. PEI artificiels ou réserves

Les réserves d'eau ou citernes sont des éléments construits, mettant à disposition un volume d'eau utile.

Comme les PEI naturels, les réserves disposent d'un aménagement spécifique.

Les éléments sont des citernes, bassins, lavoirs et autres types de réservoirs. Ils peuvent être enterrés, hors-sol ou à ciel ouvert.

3.5.1. Cas particulier des piscines

Il faut distinguer les piscines publiques des piscines privées.

Une piscine privée, dans l'emprise d'une propriété, ne peut être retenue comme un PEI pour assurer la couverture d'un ensemble de construction.

La pérennité, l'aménagement, l'accessibilité de l'ouvrage et sa conception sont autant de points techniques insolubles.

Les responsabilités entre le maire de la commune et le propriétaire sont équivoques et les coûts de fonctionnement à la charge du propriétaire.

Néanmoins, dans le cadre d'une habitation isolée si le propriétaire dispose d'une piscine privée, dont le volume utile répond au risque à défendre. Le SDIS peut référencer cet ouvrage comme un aménagement de DECI dédiée uniquement à l'habitation concernée, sous réserve d'une information du propriétaire, par le maire territorialement compétent,

Les piscines publiques, peuvent être aménagées de façon à pouvoir fournir le volume utile nécessaire à la DECI de proximité, tout en respectant les règles sanitaires inhérentes aux piscines.

3.6. Mutualisation des ressources en eau

Dans le cadre d'un projet de DECI, il est possible de mutualiser les ressources afin de pouvoir assurer le volume d'eau disponible.

Pour exemple, un réseau de distribution d'eau peut réalimenter une réserve dont le volume utile est réduit de deux fois le débit horaire de ce même réseau.

3.7. Tableau récapitulatif des PEI

Type PEI	Volume conforme en m^3	Débit horaire en m^3/h	Aménagement	Signalisation	Spécificité
PI DN 80	30	30	Conforme à la norme		
PI DN 100	120	60			
PI DN 150	240	120			
BI DN 80	30	30		Plaque signalétique	Usage urbain exclusivement
BI DN 100	120	60			
PEI naturel / plan d'eau	30 à n fois 60		Aire de stationnement	Panneau de signalisation	Canne d'aspiration ou PI d'aspiration (1)
PEI naturel / rivière	30 à n fois 60	30 ou 60 et plus			
Réserve	30 à n fois 60	SO			

(1) En ce qui concerne les points d'aspiration et les réserves, il est possible, sous certaines conditions, que le SDIS préconise uniquement une aire de stationnement à la vue des possibilités de mise en œuvre.

Il est possible d'utiliser plusieurs types de PEI pour réaliser une DECI. Les possibilités sont décrites dans le chapitre 2.

3.8. Modalités de réception et de contrôle

3.8.1. Réception

Tout nouvel aménagement de DECI doit être réceptionné, inventorié et numéroté.

Pour les PI et BI alimentés par un réseau d'eau, toutes modifications pouvant altérer la capacité hydraulique du réseau, (vanne de survitesse, régulateur de pression, changement de canalisation, maillage, etc.) impliquent une nouvelle réception des hydrants à l'issue des travaux.

Le SDIS 19 doit être informé des nouveaux aménagements de DECI ainsi que des travaux modifiants la capacité hydraulique d'un réseau d'eau.

Les PEI créés et conformes sont intégrés au registre départemental des PEI du SDIS 19.

Ce registre départemental est tenu à jour par le SDIS et mis à disposition, sur demande, aux maires en fonction de leur secteur de compétence. Il est la référence des données inventoriées pour les arrêtés de DECI des collectivités (référencé par l'article R125-4 du CGCT).

La réception des PEI est garante du référencement d'un nouvel aménagement ou appareil et de leur conformité. Une fiche type est saisie lors de la réception (Annexe 6).

3.8.1.1. Réception des hydrants (PI, BI), des points d'aspiration et réserves.

Les hydrants sont soumis à l'application des normes portant sur les PI et BI pour les procédures de réception de nouveaux appareils. Toutefois, la numérotation du PEI reste du ressort du SDIS 19.

Cette réception a pour but de vérifier la conformité des appareils.

Il est fortement recommandé que celle-ci soit réalisée en présence, du maire ou de son représentant, du propriétaire, de l'installateur et du SDIS 19.

La réception fait l'objet d'un rapport d'essai, transmis au maire de la commune et au propriétaire de l'installation dans le cas d'un aménagement privé.

Les appareils de contrôles nécessaires à la réception, débit litre, manomètres font l'objet d'une certification poids et mesure et/ou d'une accréditation (par exemple COFRAC).

Ils sont entretenus et étalonnés conformément aux règles en vigueur.

Compte tenu de l'incertitude des débits de consommation au moment de la mesure faite sur un hydrant, le SDIS 19 accepte les marges suivantes :

- une pression en régime d'écoulement à minima de 0,6 bar,
- une variation de moins 5 % du débit normatif propre à chaque type d'hydrant.

Les points d'aspiration et les réserves, nouvellement aménagés font également l'objet d'une réception, avec essai de mise en œuvre.

Tout changement pouvant modifier les capacités hydrauliques de ces aménagements ou leurs accessibilités, implique une nouvelle réception.

3.8.1.2. Cas particulier de simultanéité des débits.

Dans le cadre d'une instruction de dossier où le volume de DECI est supérieur à 120 m^3, les PEI pouvant être retenus sont contrôlés simultanément.

Cette action est considérée comme une réception à part entière. Elle ne fait pas l'objet d'un contrôle périodique.

Toutefois comme précisé ci-dessus, toute modification du réseau entraîne une nouvelle réception.

3.8.2 Contrôles des PEI

Les PEI inventoriés par le registre départemental des PEI, sans distinction de type, doivent être contrôlés périodiquement.

Il est distingué deux types de contrôle :

- Un contrôle hydraulique, qui concerne les hydrants qui a pour objectif de vérifier les qualités hydrauliques des appareils en conformité avec la norme.
- Un contrôle dit opérationnel, de l'ensemble des PEI, visant leur mise en œuvre.

Le SDIS est astreint à utiliser les moyens mis à sa disposition pour lutter contre les sinistres. Il est donc nécessaire que les sapeurs-pompiers s'assurent du bon fonctionnement des PEI inventoriés par le registre départemental.

3.8.2.1 Contrôle hydraulique périodique des hydrants.

Sous la responsabilité des maires, ces contrôles sont réalisés par le service public de la DECI de la commune, le gestionnaire du réseau d'eau ou un prestataire de service mandaté par la collectivité.

Les résultats sont transmis au SDIS 19 pour notification dans le registre départemental des PEI.

La périodicité des contrôles hydrauliques des hydrants est de trois ans.

Les objectifs sont :

- de vérifier la qualité hydraulique des appareils, constatée lors de la réception,
- d'assurer la maintenance des appareils si nécessaire,
- de mettre à jour le registre départemental.

Les matériels de mesure utilisés doivent être, comme pour les réceptions, certifiés poids et mesure, étalonnés conformément aux règles en vigueur.

3.8.2.2 Contrôle opérationnel périodique des PEI.

Sous la responsabilité du SDIS 19, ce contrôle est réalisé par les sapeurs-pompiers.

Les résultats des contrôles sont transmis au maire de la commune et intégrés au registre départemental des PEI.

La périodicité du contrôle opérationnel est de un an.

Les objectifs sont :

- de contrôler l'accessibilité et la fonctionnalité des PEI,
- d'informer l'autorité communale de toutes anomalies constatées,
- de mettre à jour le registre départemental.

3.9. Signalisation des PEI

3.9.1. Couleur des appareils

Les poteaux d'incendie sont de couleur rouge incendie. Ils peuvent être équipés de dispositifs rétro réfléchissants.

Les colonnes d'aspiration, si elles sont peintes, ou les capots de protection de celles-ci sont également de couleur rouge incendie. Elles peuvent être équipées de dispositifs rétro réfléchissants.

Les PI d'aspiration de couleur bleue, aujourd'hui en fonction, sont réputés conformes.

Les PI relais sont de couleur jaune orangé.

3.9.2. Exigences minimales de signalisation (Annexe 4)

A l'exception des poteaux d'incendie qui peuvent en être dispensés, les points d'eau incendie font l'objet d'une signalisation permettant d'en faciliter le repérage et d'en connaître les caractéristiques essentielles pour les services d'incendie.

Cette signalisation, uniformisée pour l'ensemble du territoire national, répond à la description suivante : un panneau de type « signalisation d'indication » - carré de 500 mm au moins de côté :

- sur fond blanc rétro réfléchissant,
- bordure rouge incendie,
- installé entre 1,20 m et 2 m du niveau du sol de référence,
- comportant les indications :

  au sommet :
  - la mention : « POINT D'EAU INCENDIE »,
  - le numéro d'ordre du point d'eau incendie,

  au centre :
  - un signe de forme géométrique et de couleur bleue symbolisant la capacité du point d'eau incendie, reprenant les figures de l'annexe 7,
  - les caractéristiques de l'accès à la prise d'eau,
  - l'indication de l'implantation exacte, si le panneau n'est pas au droit du point d'eau incendie (le panneau doit être implanté en bordure de voie carrossable, de préférence publique).

Pour la signalisation des bouches d'incendie en zone urbaine, il est appliqué la norme NFS 61-221 relative à la signalisation des PEI.

3.9.3. Protection et signalisation complémentaire

Il appartient à chaque maire, dans le cadre de ses pouvoirs de police, d'interdire ou de réglementer le stationnement au droit des prises d'eau et des plates-formes de mise en station qui le nécessiteraient.

De même, l'accès peut être réglementé ou interdit au public, la signalisation devra dans ce cas être conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones ou la circulation et/ou le stationnement peuvent perturber la mise en œuvre des prises d'eau, des protections physiques peuvent être mises en place afin d'interdire aux véhicules l'approche des prises d'eau et assurer leur pérennité.

Ces dispositifs ne doivent pas retarder la mise en œuvre des engins des sapeurs-pompiers.

3.9.4. Représentation cartographique

Afin d'identifier sur les cartes, les plans et tous les supports cartographiques, les différents points d'eau incendie de la DECI, les symboles mentionnés en annexe 8 constituent la référence commune à l'ensemble des acteurs.

Cette symbolique est extrapolée de la charte graphique éditée par l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers.

4. L'ARRETE MUNICIPAL OU INTERCOMMUNAL DE DECI ET LE SCHEMA COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL DE DECI

4.1. L'arrêté municipal ou intercommunal de DECI

4.1.1. Objectifs de l'arrêté

En application de l'article R 2225-4 du CGCT, le maire ou le président d'EPCI à fiscalité propre doit prendre un arrêté fixant dans un premier temps , les risques à prendre en compte, et en fonction de ces risques, la quantité, la qualité et l'implantation des points d'eau incendie identifiés pour l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours, ainsi que leurs ressources.

Dans un second temps, il intègre dans sa démarche les besoins en eau définis et traités par d'autres réglementations, ERP ou ICPE. Cet arrêté, après la réalisation du schéma communal ou intercommunal de DECI, fait apparaître les besoins en eau définis et également les PEI nécessaires traités par d'autres règlementations, ICPE, ERP.

La mise en place du schéma communal ou intercommunal de DECI permettra une analyse exhaustive de cette adaptation des PEI aux risques.

4.1.2. Elaboration et mise à jour

Lors de la mise en place initiale, le SDIS, conseiller technique du maire ou du président d'EPCI à fiscalité propre, notifie à la commune ou à l'EPCI les éléments en sa possession.

La mise à jour de cet arrêté entre dans le processus d'échanges d'informations entre le SDIS et les collectivités, conformément à l'article R.2225-3 7° du CGCT afin de connaître les nouveaux PEI créés ou modifiés.

Il est impératif que cette base de données soit à jour avec une dynamique compatible avec l'activité des services de secours.

Le registre départemental est la base même du contenu des arrêtés pris par les communes.

La mise à jour des arrêtés reste à l'initiative de chaque collectivité.

Le SDIS met à disposition la liste exhaustive des PEI de chaque commune.

4.2 Schéma communal ou intercommunal de DECI

4.2.1. Objectif d'un schéma de DECI

Véritable document de travail pour les collectivités, ce schéma a pour objectif de :

- planifier à plus ou moins long terme l'urbanisation des territoires,
- améliorer la sécurité de la population en général,
- apporter une réponse technique face à la responsabilité des maires,
- exploiter des ressources naturelles ou artificielles,
- préserver la qualité de l'eau potable distribuée aux usagers.

4.2.2 Contenu du schéma

L'étude doit permettre au maire ou au président d'EPCI de disposer d'un état :

- des données générales du territoire concerné, population, superficie, PLU,…etc.,
- de l'existant de la DECI,
- des carences constatées et des priorités d'équipements,
- des évolutions prévisibles des risques.

4.2.2.2. Etat des lieux constructif

Définir les lieux par familles de risques (courants, particuliers), les ERP, les ICPE, les bâtiments agricoles.

4.2.2.4. Etat DECI et réseau AEP

Vérifier la DECI existante (type, qualité, conformité), et connaître les capacités hydrauliques du réseau d'AEP :

- volume du ou des châteaux d'eau,
- canalisations éligibles pour la pose d'hydrant.
- les points spécifiques de gestion, vanne de survitesse régulateur de pression, alimentation d'industrie équipée de processus particuliers, etc.
- toutes autres informations susceptibles d'apporter une plus-value au document dans la gestion du réseau d'AEP.

4.2.2.5. Ressources potentiellement utilisables pour la DECI

Identifier les autres réseaux de distribution d'eau, irrigation, les ressources naturelles, rivières, plan d'eau, etc. (voir des réserves artificielles utilisées à d'autres fins, rétention, lavoir).

Les bassins utilisés dans les systèmes d'épuration des eaux ne sont pas retenus comme des ouvrages ou réserves de DECI, dans une mise en œuvre traditionnelle.

4.2.3. Partenaires de la réalisation du schéma

Les schémas peuvent être réalisés, sous la conduite du maire de la commune ou le président de l'intercommunalité, par un organisme d'étude en partenariat avec les différents acteurs touchant au domaine de la DECI.

Une charte départementale est présentée en annexe 8 du présent règlement pour assurer une uniformité des schémas communaux de DECI.

4.2.4. Procédure de mise en application et révision.

Le schéma communal de la DECI est validé par une délibération du conseil municipal. Cette délibération fait apparaître une hiérarchisation des mises à niveau de la DECI.

La révision des schémas de DECI est à l'initiative des collectivités.

Les modifications des plans d'urbanisme, les projets constructions sont des facteurs qui sont susceptibles d'entrainer une révision du schéma de DECI.

Annexe 1

Calcul du volume de DECI : Application technique de la règle de calcul du guide D9

1.1 Définir la surface de référence (S) en m².

Recoupement intérieur du bâtiment.
Dans le cas où le bâtiment est recoupé constructivement par des murs CF 2 h 00 ou REI 120', le cas le plus défavorable est retenu pour le calcul de la DECI.
Un ensemble de constructions, isolées entre elles, est soumis à la même règle.
Isolement des constructions de façades à façades, distance de 8 mètres minimum.

1.2 Définir le niveau de danger avec le potentiel calorifique faible ou fort.

Potentiel calorifique faible	Potentiel calorifique fort
Activités autre que celles utilisant les types de matériaux ou processus retenu comme présentant un potentiel calorifique fort.	**Stockage** - de produits bruts - de produits finis
	Activités - Explosibles - Gaz inflammables - Aérosols inflammables - Gaz comburants - Gaz sous pression - Liquides inflammables - Matières solides inflammables - Substances et mélanges auto-réactifs - Liquides pyrophoriques - Matières solides pyrophoriques - Substances et mélanges auto-échauffants - Substances et mélanges qui, au contact de l'eau, dégagent des gaz inflammables - Liquides comburants - Matières solides comburantes - Peroxydes organiques - Substances ou mélanges corrosif pour les métaux

1.3 Application des coefficients de majoration et/ou de bonification

Les coefficients s'appliquent à la valeur Q (dédit en m^3/h)

	Critères	Coefficients applicables
Hauteur de stockage	≤ 3 mètres ≤ 8 mètres ≤ 12 mètres > 12 mètres	0 + 0,1 +0,2 +0,5
Résistance au feu de la construction	SF < ½ H ou R > 30 ' SF > ½ H ou R > 30' SF > 1 H ou R > 60'	+ 0,1 0 - 0,1
Moyens d'intervention	Accueil 24/24 DAI <u>généralisée</u> Service de sécurité 24 /24	- 0,1 - 0,1 - 0,2

$\frac{S \times K}{500} \times (R + \Sigma \text{ coef}) = Q$

Q x 2 = DECI

S : surface de plancher développée en m^2
K = 30 (débit horaire par rapport à une surface)
Q : débit en mètre cube heure
R : Niveau potentiel calorifique, R_{fai} =1, R_{for} = 1.5
DECI : volume d'eau en mètre cube disponible pendant deux heures.

Le résultat est arrondi à la trentaine supérieure la plus proche.
Dans le cas où le bâtiment dispose, sur la totalité de sa surface, d'un système d'extinction automatique à eau, alors le volume de la DECI est réduit de la moitié de sa valeur.

Annexe 2

Caractéristiques techniques des voies d'accès.

Définition : Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé «voie-engins»): *voie, d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique:*

- *Largeur, bandes réservées au stationnement exclues:*
  - *3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres;*
  - *6 mètres pour une voie dont la largeur exigée supérieure ou égale 12 mètres.*

  Toutefois, sur une longueur inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au §6.3.1.
- *Force portante calculée pour un véhicule de 160 kN avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.*
- *Résistance au poinçonnement: 80 N/cm^2 sur une surface minimale de 0,20 m ².*
- *Rayon intérieur minimal R = 11 m.*
- *Sur-largeur S = 15/R, dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, sur-largeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).*
- *Hauteur libre: 3,50 mètres.*
- *Pente < 15 %*

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé «voie-échelle»): Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit:

- la longueur minimale est de 10 mètres;
- la largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 mètres;
- la pente maximale est ramenée à 10 %;

La disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.) à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximum entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 m.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

La largeur libre minimale utilisable de la chaussée est portée à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) afin de permettre le déploiement des vérins de stabilisation du châssis porteur de l'échelle aérienne.

Types d'échelles	Voie parallèle à la façade du bâtiment	Voie perpendiculaire à la façade de l'établissement approchant jusqu'à moins de 1 m de cette façade
	Distance C du bord de la chaussée à la façade	Distance du bord de la chaussée au milieu de la façade
Échelles de 30 m	1 m < C < 8 m	< 6 m
Échelles de 24 m	1 m < C < 6 m	< 2 m
Échelles de 18 m	1 m < C < 3 m	0

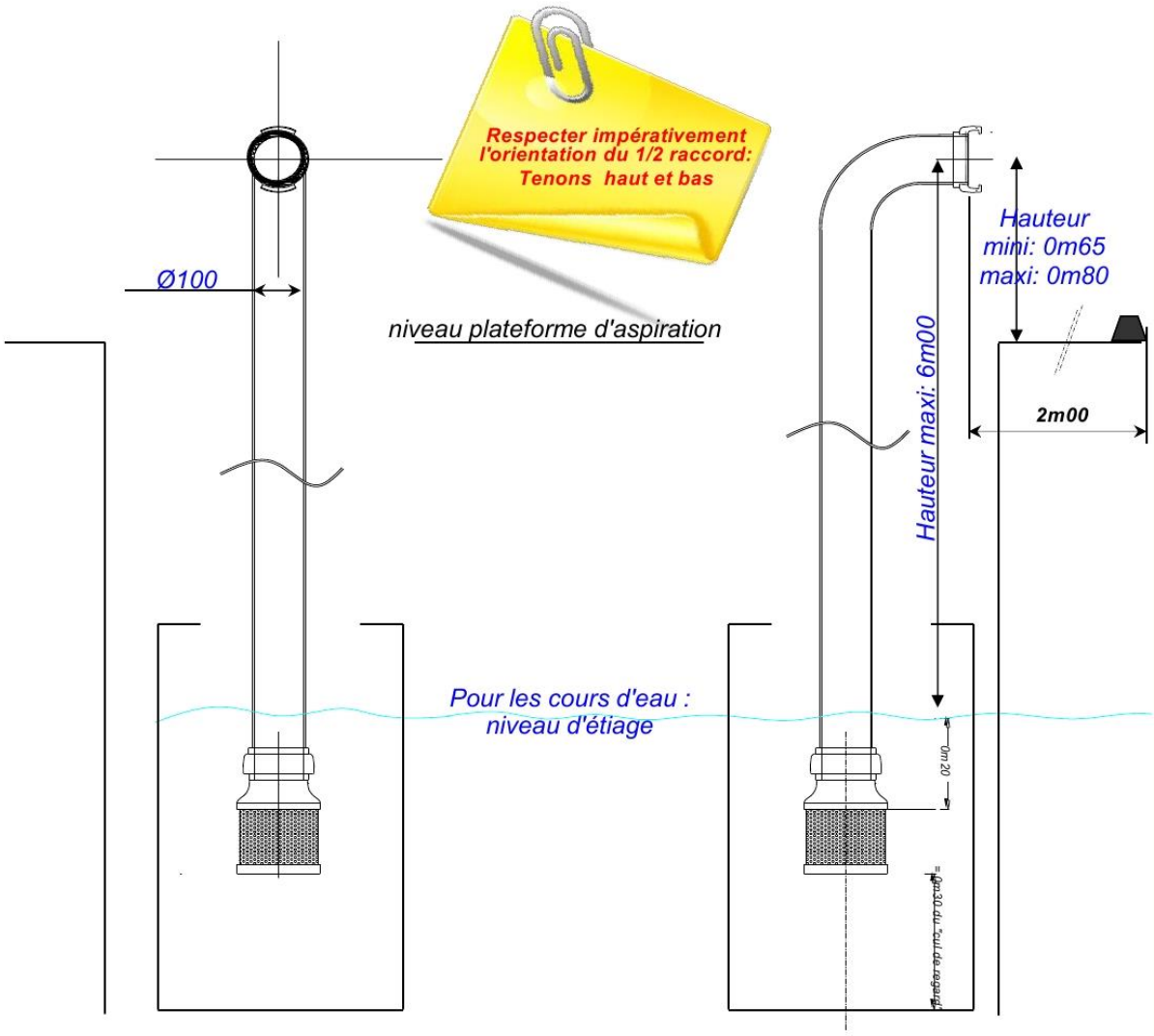
Cheminement empruntable par les moyens d'intervention des sapeurs-pompiers ou chemin dévidoir : Accès piétonnier, stabilisé, d'une largeur supérieure ou égal à 1,40 mètre, dépourvu de marches et présentant une pente inférieure à 15 %.

Annexe 3

Schémas de principe d'aménagement de PEI

Mise en place d'une colonne d'aspiration : cas général

Penser à la signalisation verticale et/ou horizontale

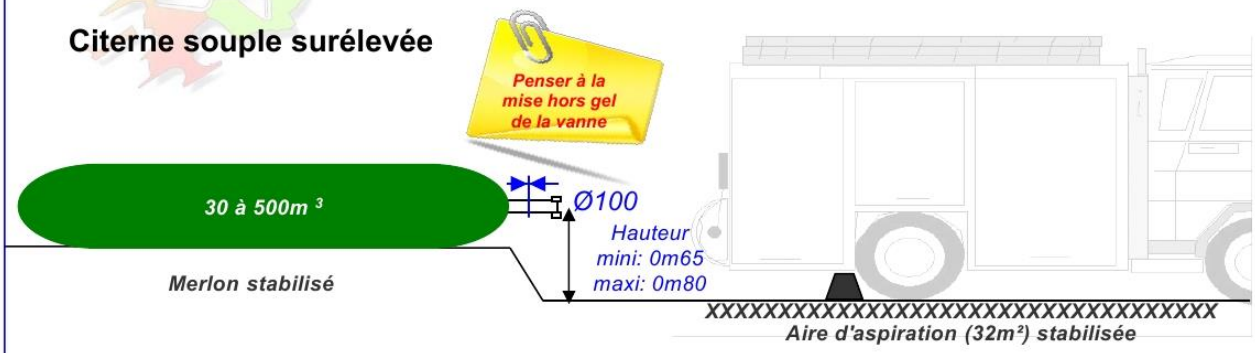


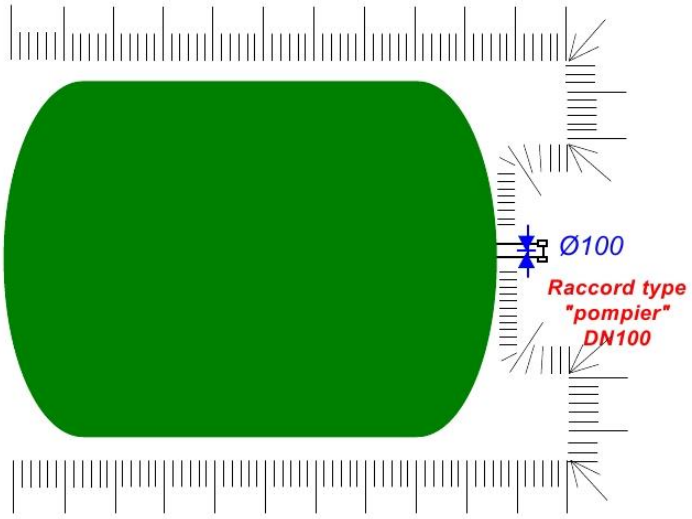
Eviter les colonnes en PVC ; vieillissement prématuré aux UV, au gel et aux fortes chaleurs.
La longueur totale de la tuyauterie ne peut pas dépasser 10m.

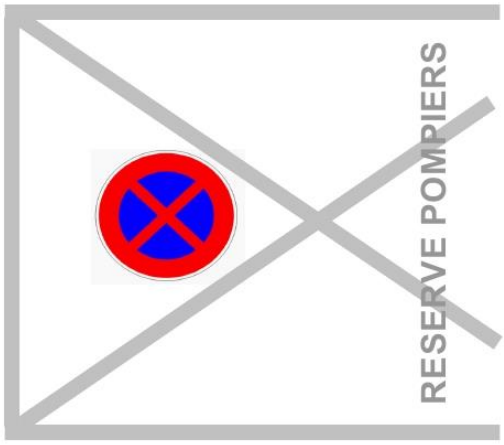
Mise en place d'une citerne souple

Si la citerne est clôturée (conseillé mais non obligatoire) accès au 1/2 raccord à l'extérieur de la clôture

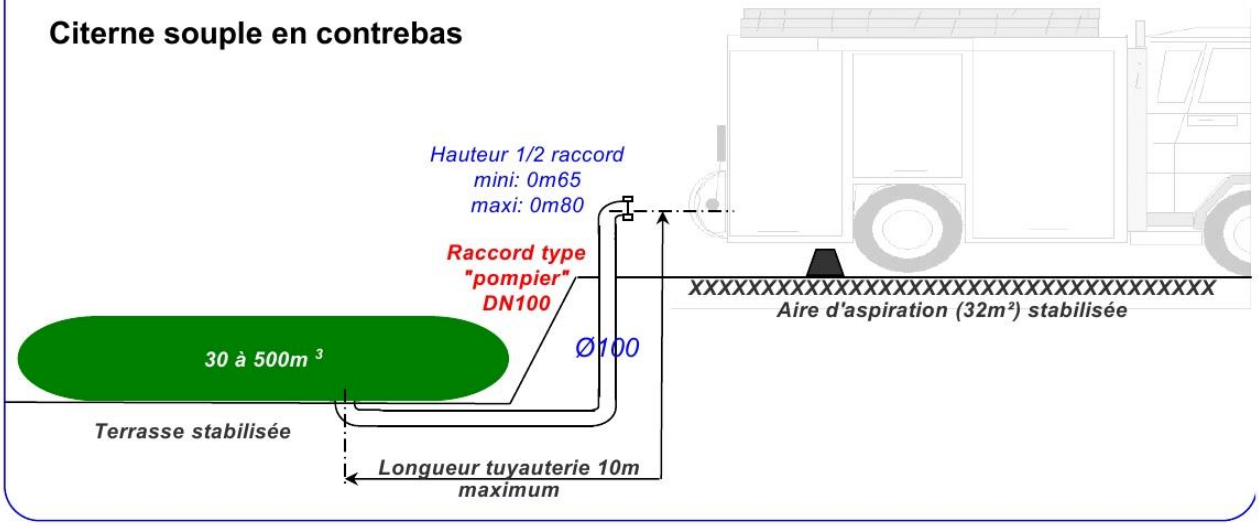
Citerne souple surélevée



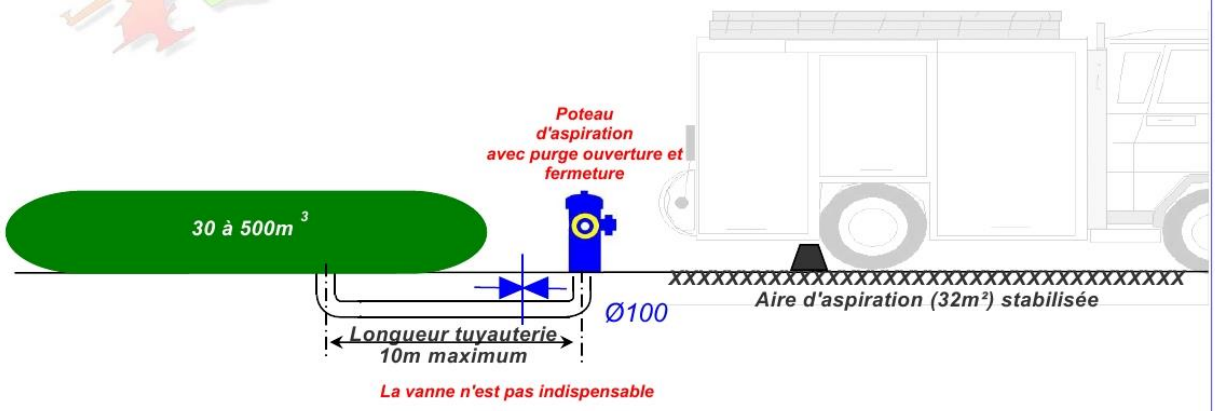




Citerne souple en contrebas

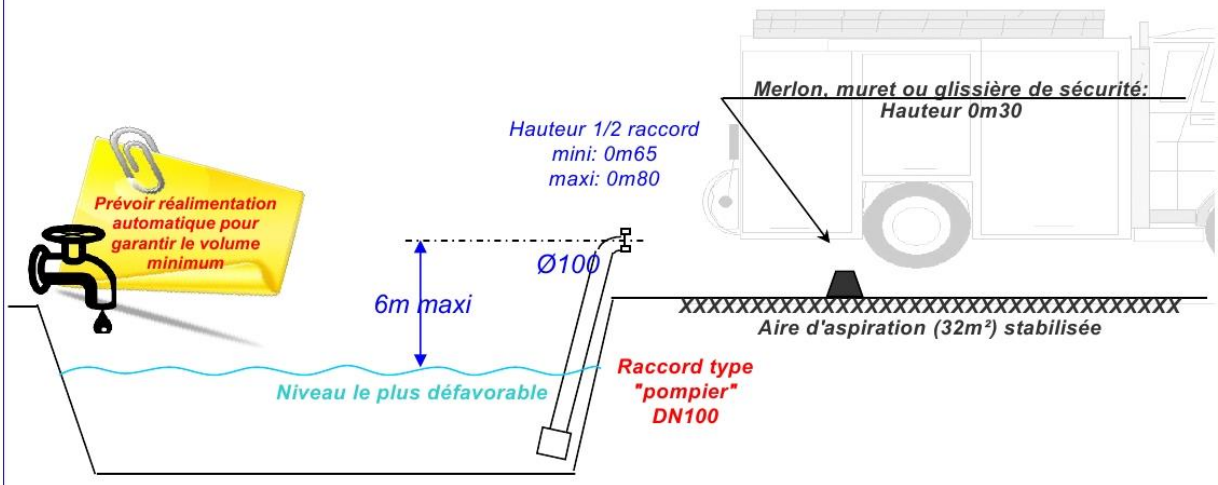


Citerne souple à niveau



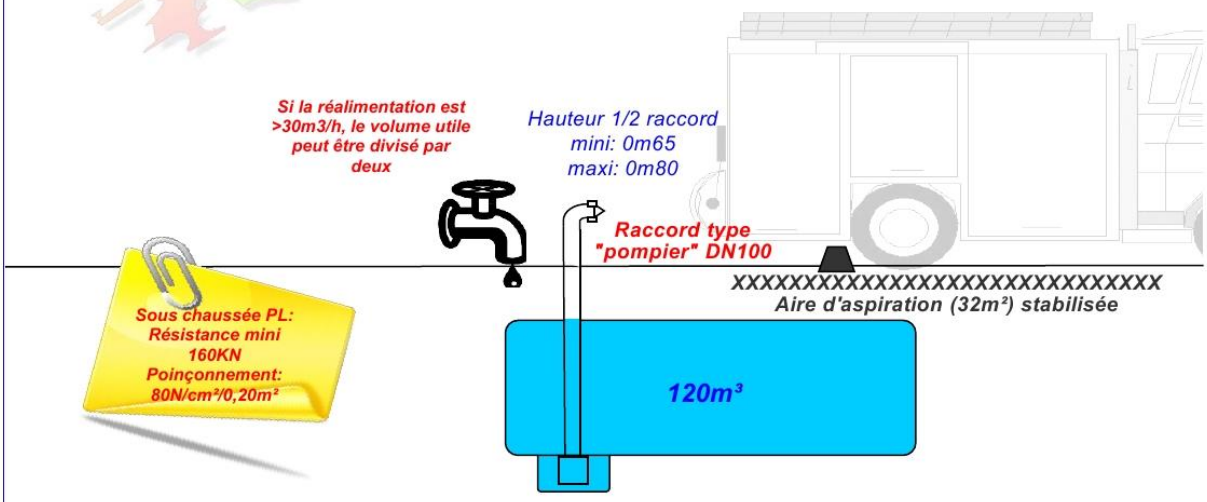
Mise en œuvre d'une réserve

Réserve à ciel ouvert

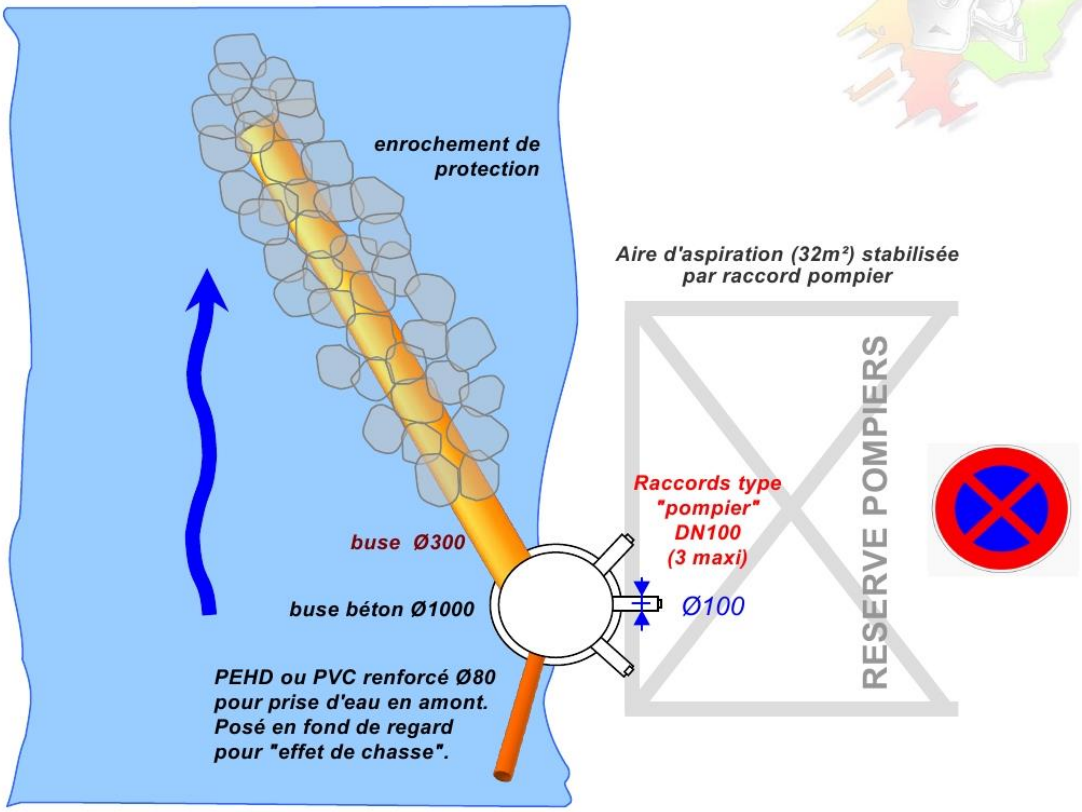


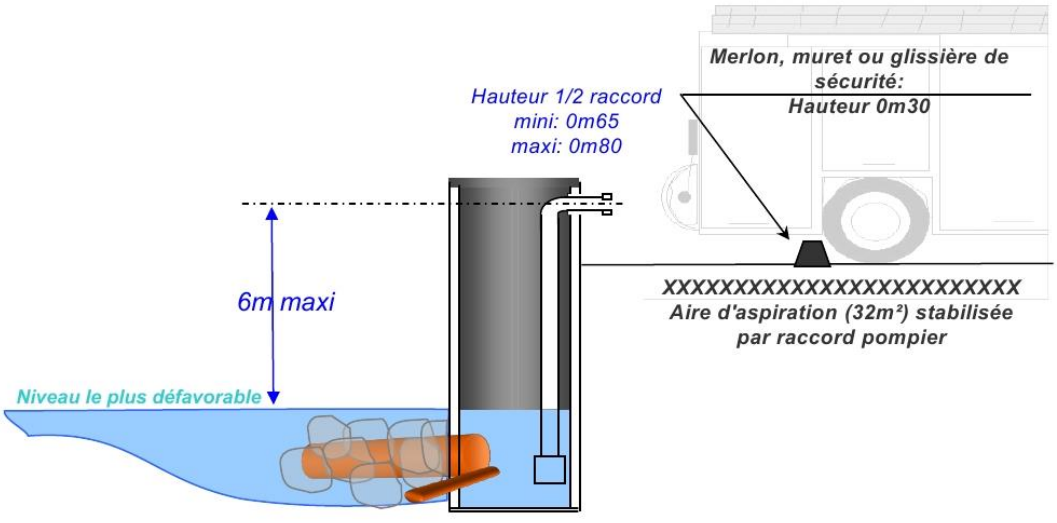
Si la réserve est clôturée (conseillé mais non obligatoire) accès au 1/2 raccord à l'extérieur de la clôture

Réserve enterrée

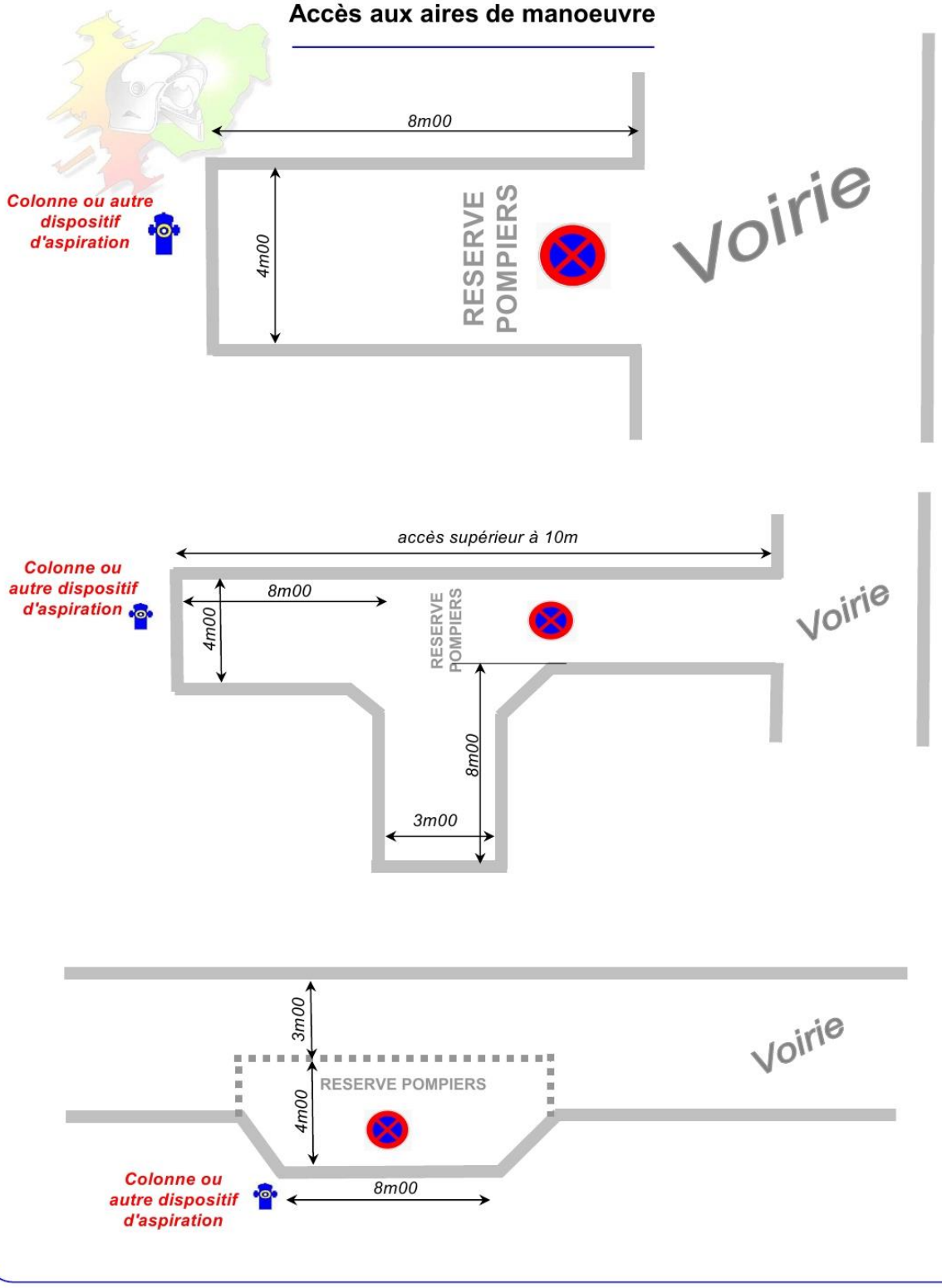


Colonne d'aspiration en rivière





Accès aux aires de manoeuvre

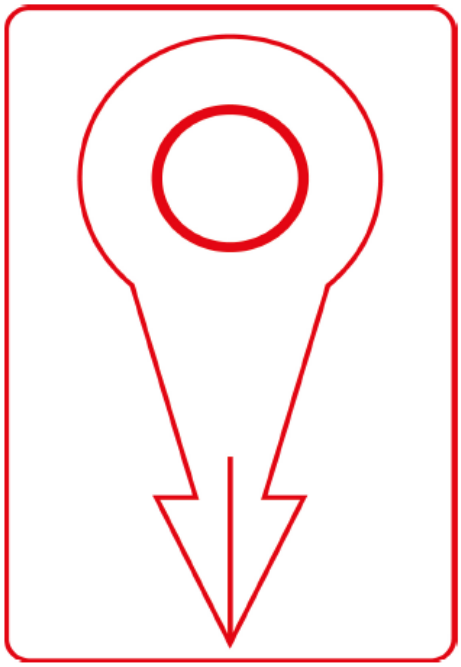


Annexe 4

Signalisation PEI

Point d'aspiration citerne

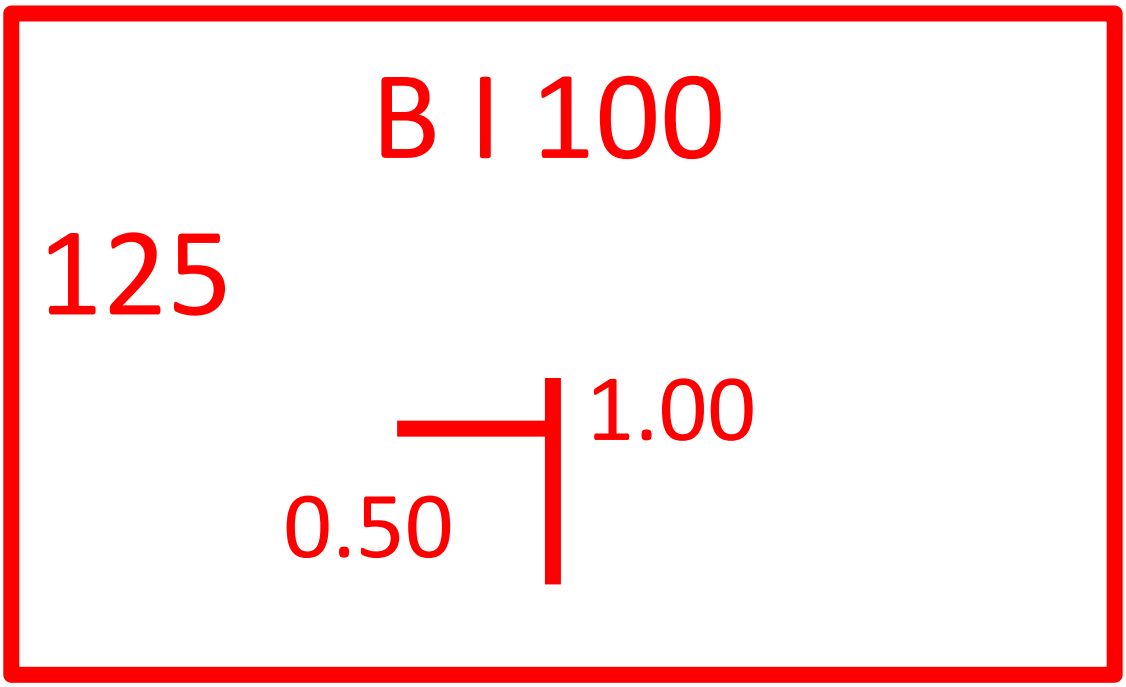




- symbole du panneau : un **disque avec flèche** blanc sur fond rouge ou inversement ;
- panneau de type « signalisation d'indication » rectangulaire de dimension 30 cm x 50 cm environ. Pour la signalisation des bouches d'incendie cette dimension peut être réduite pour apposition sur façade. À l'inverse ces dimensions peuvent également être agrandies pour d'autres P.E.I.;
- installée entre 0,50m et 2m environ du niveau du sol de référence (selon l'objectif de visibilité souhaité) ;
- indique l'**emplacement** du P.E.I. (au droit de celui-ci : la flèche vers le bas) ou signale sa **direction** (en tournant la flèche vers la gauche, vers la droite ou vers le haut). L'indication de la distance ou autre caractéristique d'accès peut figurer dans la flèche ou sur d'autres parties du panneau ;
- la couleur noire, rouge, blanche peut être utilisée pour les indications ;
- des mentions complémentaires peuvent être apposées, par exemple :
- à la périphérie du disque : l'indication de la nature du P.E.I. (point d'aspiration, citerne, …)
- au centre du disque, dans l'anneau : l'indication du volume en mètres cube ou du débit en mètres cube par heure.
- sur les autres parties du panneau :
    * la mention : « POINT D'EAU INCENDIE » ;
    * le numéro d'ordre du P.E.I. ;
    * des restrictions d'usage ;
    * …

Signalisation des bouches incendie

Plaque indicatrice rectangulaire de 220 X 110 mm
Couleur blanche
Caractères rouge
Indication du diamètre de la BI
Indication du diamètre de la canalisation d'alimentation
Distance (s) en mètre par rapport à l'axe de la plaque



Annexe 5

Les normes :

NF EN 14384 relative aux poteaux incendie
NF EN 14939 relative aux bouches incendie
NFS 61-200 relative aux PI BI
NFS 61-213/CN complément national de la norme NF En 14384
NFS 61-211/CN complément national de la norme NF En 14939
NFS 61-221 relative à la signalisation des PEI
NFX 08-008 relative à la couleur des PI
NFS 61-701 relative aux raccords destinés à la lutte contre les incendies
NFS 61-703 relative aux demi-raccords fixes symétriques à bourrelet
NFS 61-759 relative aux colonnes d'incendie, sèches et en charge

Annexe 6

Fiches de réception et de contrôles

Fiche de réception PI / BI			
Fait par			
Date			
Adresse			
Commune			
Numéro PEI		☐ Extrait cartographique	
Statut	☐ Public	☐ Privé	
Signalisation BI		☐ oui	☐ non
Accessibilité	Distance du fil d'eau voie carrossable	☐ < 5 mètres	☐ > à 5 mètres
	Volume libre à l'axe du carré de manœuvre	☐ < 0,5 mètres	☐ > à 0,5 mètres
	Abords propres et dégagés	☐ oui	☐ non
Etat général	Peinture	☐ bon état	☐ mauvais état
	Capot	☐ bon état	☐ mauvais état
	Eléments manquants et/ou détériorés		
Fonctionnalité	Ouverture/fermeture manœuvre	☐ correcte	☐ difficile
	Etat des joints	☐ bon état	☐ mauvais état
	Présence des bouchons	☐ oui	☐ non
	Etanchéité	☐ oui	☐ non
	Fonctionnement de la purge	☐ oui	☐ non
Mesure hydraulique	Pression statique		bars
	Pression dynamique à débit stabilisé		bars
	☐ PI/BI DN 80 mm 30 m^3/h		bars
	☐ PI/BI DN 100 mm 60 m^3/h		bars
	☐ PI DN 150 mm 120 m^3/h		bars
	Débit stabilisé inférieur à la norme du DN		m^3/h
			bars
Observation			

Fiche de réception point d'aspiration / réserve

Fait par				
Date				
Adresse				
Commune				
Numéro PEI		☐ Extrait cartographique		
Nature	**Type**		**Raccordement aspiration**	
	☐ Citerne		☐ Canne d'aspiration	
	☐ Bassin		☐ Poteau d'aspiration	
	☐ Réserve souple		☐ Raccord DN 100 mm	
	☐ Plan d'eau		☐ Sans aménagement	
	☐ Cours d'eau			
Statut	☐ Public		☐ Privé	
Situation administrative	**Convention tiers/collectivité publique**			
	☐ oui		☐ non	
Signalisation	☐ PEI & volume		☐ Interdiction de stationner	
Accessibilité	☐ voie publique		☐ Voie privée	
	☐ Distance < 10 mètres		☐ Distance > 10 mètres	
	Aire de retournement	☐ oui	☐ non	
	Largeur voie d'accès	☐ > 3 mètres	☐ < 3 mètres	
	Plateforme d'aspiration	☐ oui	☐ non	
	Rapport surface/volume (32 m²/120 m³)	☐ Conforme	☐ Non conforme	
Fonctionnalité	Hauteur d'aspiration	☐ < 6 mètres	☐ > 6 mètres	
	Longueur canalisation	☐ < 10 mètres	☐ > 10 mètres	
	Etat de la crépine	☐ bon état	☐ mauvais état	
	Etat des joints	☐ bon état	☐ mauvais état	
	Orientation du raccord	☐ Conforme	☐ Non conforme	
Capacité hydraulique	Volume utile m^3			
	☐ 30 m^3	☐ 60 m^3	☐ 120 m^3	Autre…….m^3
	Réalimentation			
	☐ Automatique	☐ Naturelle		
Observation				

Annexe 7

Fiche d'information du résultat des contrôles SDIS aux communes

N°	Type	Ø en mm	Adresse	CIS 1er appel	Date dernier contrôle hydraulique	Date de contrôle opérationnel	Observations mécaniques	Accessibilité	Fonctionnalités	Normes hydrauliques	**Conformité**

Liste des anomalies

1	Capot ou coffre manquant ou cassé	
2	Carré manquant, cassé ou arrondi	PEI Indisponible
3	PI/BI/PA ne purge pas	
4	1/2 raccord cassé	PEI Indisponible
5 A	Inaccessible (parking, haie, travaux, …)	PEI Indisponible
6	Pas d'eau	PEI Indisponible
7 A	Accès < à 0,50 m. de l'axe de l'hydrant	
8	Fuite bouchon	
9	Manque bouchon	
10	Fuite point d'eau	
11	Fuite volant ou carré de manœuvre	
12	Absence de joints ou en mauvais état	
13 A	Contrôle impossible (enterré, ouverture impossible, …	PEI Indisponible
14 A	Absence de signalisation de la BI	
15 A	Abords non dégagés (végétation, …)	
16	Mauvaise orientation du 1/2 raccord	PEI Indisponible
17	Crépine immergée < à 0,30 m.	PEI Indisponible
18	Crépine ensablée	PEI Indisponible
19	Mise en aspiration impossible (crépine bouchée, prise d'air, …)	PEI Indisponible
20 A	Absence de signalisation du point d'eau	

Annexe 8

Symbolique cartographique des PEI

Représentation graphique	Type de PEI	Observation
	Poteau d'incendie délivrant un débit supérieur ≥ à 120 m^3/h.	PI BI normé de DN 150 ou de DN 100 conforme
	Poteau d'incendie délivrant un débit compris entre 60 et 119 m^3/h.	PI normé de DN 150 non conforme(1) ou de DN 100 conforme
	Poteau d'incendie délivrant un débit compris entre 30 et 59 m^3/h	PI normé de DN 150, de DN 100 non conforme(1) ou DN 80 conforme
	Poteau incendie, non conforme, indisponible ou hors service.	PI non conforme
	Bouche d'incendie délivrant un débit ≥ à 120 m^3/h.	BI normé de DN 100 conforme
	Bouche d'incendie délivrant un débit compris entre 60 et 119 m^3/h.	BI normé de DN 100 conforme ou de DN 80
	Bouche d'incendie délivrant un débit compris entre 30 et 59 m3/h	BI DN 100 non conforme(1) ou DN 80 conforme
	Bouche incendie, non conforme, indisponible ou hors service.	BI non conforme
	Point d'aspiration aménagé d'une capacité supérieure à 120 m^3 utilisables en 2 heures.	
	Point d'aspiration aménagé d'une capacité inférieure à 120 m^3 utilisables en 2 heures.	
	Point d'aspiration aménagé non conforme, indisponible ou hors service.	
	Citerne ou réserve de capacité supérieure à 240 m^3 utilisables en 2 heures.	
	Citerne ou réserve de capacité comprise en 120 et 239 m^3 utilisables en 2 heures.	
	Citerne ou réserve de capacité de 30 ou 60 m^3 immédiatement disponible	
	Citerne ou réserve non conforme, indisponible ou hors service.	

Annexe 9

Le schéma communal ou intercommunal de D.E.C.I.

Le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie ou schéma intercommunal de défense extérieure contre l'incendie (S.C.D.E.C.I. ou S.I.C.D.E.C.I.) constitue une déclinaison au niveau communal ou intercommunal du R.D.D.E.C.I.

Ces schémas sont encadrés par les articles R. 2225-5 et 6 du C.G.C.T.

Le schéma est réalisé à l'initiative de la commune ou de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, par un prestataire défini localement, s'il n'est pas réalisé en régie par la commune, l'E.P.C.I. ou dans le cadre d'une mutualisation des moyens des collectivités. Ce prestataire ne fait pas l'objet d'un agrément.

Le schéma constitue une approche individualisée permettant d'optimiser les ressources de chaque commune ou E.P.C.I. et de définir précisément ses besoins.

Dans les communes où la situation est particulièrement simple en matière de D.E.C.I. notamment lorsqu'il y a peu d'habitations et que la ressource en eau est abondante et accessible aux services d'incendie et de secours, l'arrêté de D.E.C.I. mentionné au paragraphe 1 sera suffisant. Une concertation préalable avec le service d'incendie et de secours peut être organisée afin de mettre à jour l'état de l'existant de la D.E.C.I.

1. Objectifs du schéma

   Sur la base d'une analyse des risques d'incendie bâtimentaires, le schéma doit permettre à chaque maire ou président d'E.P.CI. à fiscalité propre de connaître sur son territoire communal ou intercommunal :
   - l'état de l'existant de la défense incendie ;
   - les carences constatées et les priorités d'équipements ;
   - les évolutions prévisibles des risques (développement de l'urbanisation…) ; afin de planifier les équipements de complément, de renforcement de la défense incendie ou le remplacement des appareils obsolètes ou détériorés.

   Les P.E.I. sont choisis à partir d'un panel de solutions figurant dans le R.D.D.E.C.I.

   Des P.E.I. très particuliers ou des configurations de D.E.C.I., non initialement envisagés dans ce règlement, mais adaptés aux possibilités du terrain peuvent également être retenus dans le schéma après accord du S.D.I.S. (le schéma lui est soumis pour avis), dans le respect de l'objectif de sécurité.

   Le schéma doit permettre au maire ou président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre de planifier les actions à mener, de manière efficiente, à des coûts maîtrisés.

2. **Processus d'élaboration**

   Les éléments de méthode cités dans les paragraphes suivants sont donnés à titre indicatif.
   Le schéma est réalisé par la commune ou l'E.P.C.I. à fiscalité propre. Des partenaires locaux peuvent participer à son élaboration (distributeur d'eau…).
   La démarche d'élaboration peut s'articuler comme suit :

   Analyse des risques :
   - Etat de l'existant et prise en compte des projets futurs connus
   - Application des grilles de couverture
   - Evaluation des besoins en P.E.I.
   - Rédaction du schéma

2.1. Analyse des risques

Il est rappelé que pour toutes les catégories de risques, toute solution visant à limiter ou à empêcher la propagation du feu peut être prise en compte dans l'analyse.

2.2. État de l'existant de la D.E.C.I.

Il convient de disposer d'un repérage de la D.E.C.I. existante en réalisant un inventaire des différents P.E.I. utilisables ou potentiellement utilisables. Une visite sur le secteur concerné peut compléter l'inventaire. Un répertoire précisant les caractéristiques précises des points d'eau et une cartographie des ressources en eau sont réalisés. Cet état reprend les éléments de l'arrêté visé au paragraphe 1.

2.3. Application des grilles de couverture et évaluation des besoins en P.E.I.

L'application des grilles de couverture du R.D.D.E.C.I. doit permettre de faire des propositions pour améliorer la D.E.C.I. en déterminant les besoins en eau en fonction des cibles à défendre ou insuffisamment défendues.

Les résultats de l'utilisation des grilles et de la carte réalisée doivent paraître dans un tableau de synthèse. Ce tableau préconise des aménagements ou installations à réaliser pour couvrir le risque suivant le type de cibles.

Les préconisations du schéma sont proposées avec des priorités de remise à niveau ou d'installations. Cela permettra de planifier la mise en place des équipements. Cette planification peut s'accompagner d'échéances.

Si plusieurs solutions existent, il appartient au maire ou président de l'E.P.C.I. de faire le choix de la défense souhaitée afin d'améliorer la D.E.C.I. à des coûts maîtrisés.

Dans un objectif de rationalisation, il devra être tenu compte des P.E.I. existants sur les communes limitrophes (y compris de départements limitrophes) pour établir la D.E.CI. d'une commune.

En tout état de cause, les points d'eau incendie installés et à implanter devront être conformes au R.D.D.E.C.I., sous réserve des dispositions du paragraphe 7.2.1 sur les P.E.I. « particuliers ».

3. Constitution du dossier du schéma

Cette partie propose une forme type et simple du dossier du schéma. Le R.D.D.E.C.I. peut proposer un formalisme type du contenu de ce dossier afin d'en faciliter la constitution, par exemple :

- référence aux textes en vigueur : récapitulatif des textes réglementaires (dont le R.D.D.E.C.I.) ;
- méthode d'application : explication de la procédure pour l'étude de la D.E.C.I. de la collectivité (avec les explications sur la méthode utilisée et les résultats souhaités) ;
- état de l'existant de la défense incendie : représenté sous la forme d'un inventaire des P.E.I. existants. La cartographie mentionnée ci-dessous permet de visualiser leur implantation ;
- analyse, couverture et propositions : réalisée sous la forme d'un tableau, P.E.I. par P.E.I., avec des préconisations pour améliorer l'existant. Ces préconisations peuvent être priorisées et sont planifiables dans le temps ;
- cartographie : visualisation de l'analyse réalisée et des propositions d'amélioration de la D.E.C.I. ;
- autres documents : inventaire des exploitations (commerces, artisans, agriculteurs, ZAC…), schéma de distribution d'eau potable, plans de canalisations, compte-rendu de réunion, « porter à connaissance ».

4. Procédure d'adoption du schéma

Conformément aux articles R. 2225-5 et 6, avant d'arrêter le schéma, le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre recueille l'avis de différents partenaires concourant à la D.E.C.I. de la commune ou de l'intercommunalité, en particulier :

- le SDIS ;
- le service public de l'eau ;
- les gestionnaires des autres ressources en eau ;
- des services de l'État chargés de l'équipement, de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement rural, de la protection des forêts contre l'incendie (dans les départements concernés) ;
- d'autres acteurs, notamment le département et les établissements publics de l'État concernés.

Pour le cas des S.I.C.D.E.C.I., le président de l'E.P.C.I. recueille l'avis des maires de l'intercommunalité.

Chacun de ces avis doit être rendu dans un délai maximum de deux mois. En l'absence de réponse dans ce délai l'avis est réputé favorable. Il s'agit d'avis simples.

Lorsque le schéma est arrêté, le maire ou le président de l'E.P.C.I. à fiscalité propre s'y réfère pour améliorer la D.E.C.I. de la commune ou de l'intercommunalité, en tenant compte des ordres de priorité de remise à niveau ou d'installation d'équipements nouveaux.

Il peut être adjoint à ce schéma un plan d'équipement qui détaillera le déploiement des P.E.I. à implanter ou à rénover. Le cas échéant, ce plan est coordonné avec le schéma de distribution d'eau potable ou avec tous travaux intéressant le réseau d'eau potable.

5. Procédure de révision

Cette révision est à l'initiative de la collectivité. Il est conseillé de réviser le schéma lorsque :

- le programme d'équipements prévu a été réalisé (selon ses phases d'achèvement) ;
- le développement urbain nécessite une nouvelle étude de la couverture incendie
- les documents d'urbanisme sont révisés.

DEPARTEMENT DE CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

ECHELLE : 1/7500

PRESCRIPTION : 26 FEVRIER 2015

DEBAT SUR LE PADD : 24 OCTOBRE 2018

ARRÊT : 25 AVRIL 2022

ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 30 NOVEMBRE AU 30 DECEMBRE 2022

APPROBATION :

6.1

Bureau d'études UrbaDoc
Chef de projet : Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Légende

Bâti

Parcellaire

Servitude

AS1 - Servitude relative à la protection des eaux potables et minérales

Périmètre de protection immédiat

Périmètre de protection rapproché

Périmètre de protection éloigné

Zone sensible

T1 - Servitude relative aux voies ferrées

T5 - Servitude aéronautique de dégagement

N

DEPARTEMENT DE CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELEMENTS DE PRESCRIPTION

ECHELLE : 1/7500

PRESCRIPTION : 26 FEVRIER 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 OCTOBRE 2018 ARRÊT : 25 AVRIL 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 30 NOVEMBRE AU 30 DECEMBRE 2022 APPROBATION :	**6.2**

Bureau d'études UrbaDoc
Chef de projet : Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Légende

Bâti

Parcellaire

Prescriptions

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

Plan d'exposition au bruit aéronautique

Niveau 1

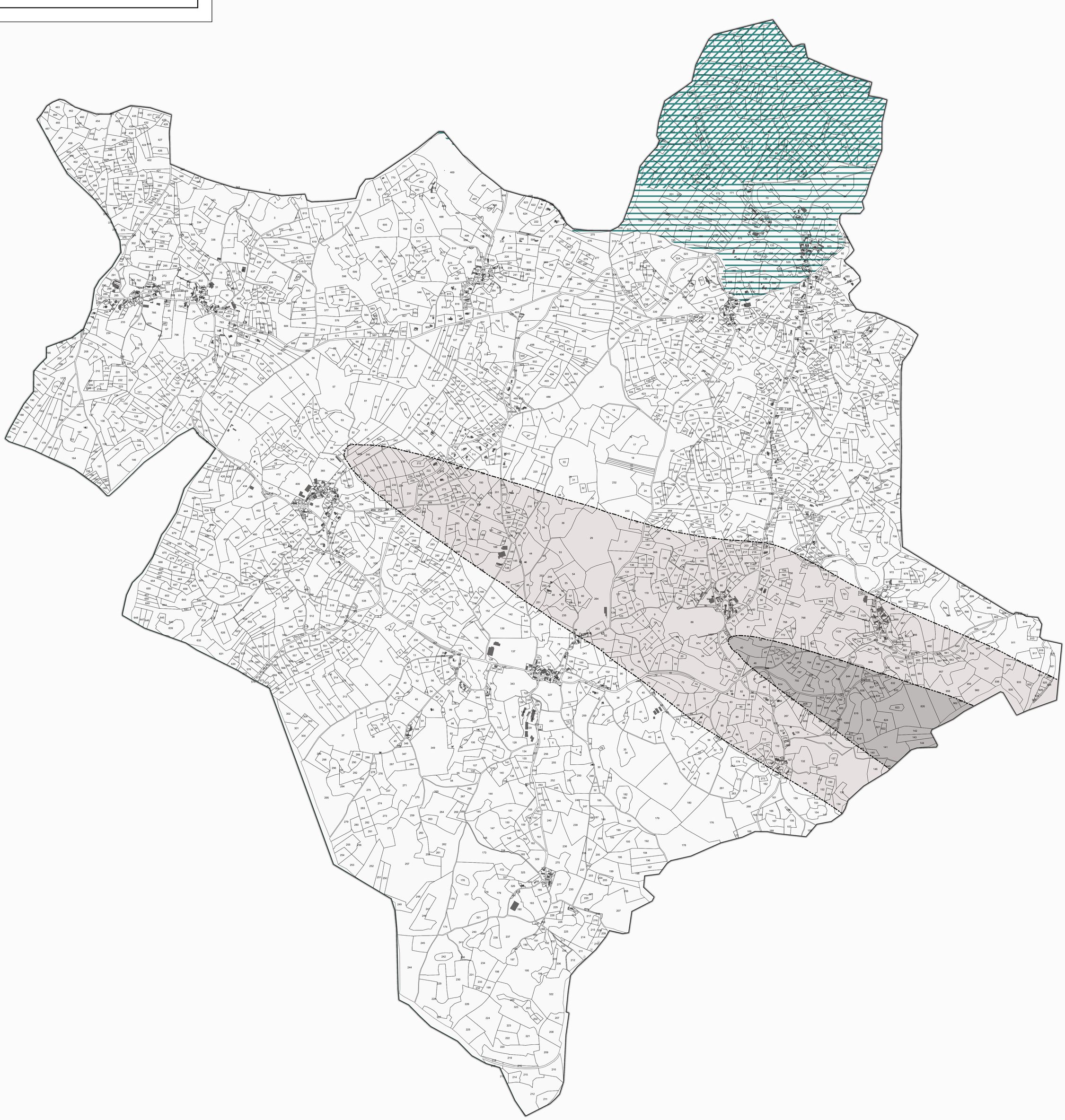
Niveau 2

Niveau 3

Niveau 4

Limite de la zone du plan d'exposition au bruit aéronautique

N



DEPARTEMENT DE CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DU RESEAU ELECTRIQUE

ECHELLE : 1/7500

PRESCRIPTION : 26 FEVRIER 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 OCTOBRE 2018 ARRÊT : 25 AVRIL 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 30 NOVEMBRE AU 30 DECEMBRE 2022 APPROBATION :	**6.3**

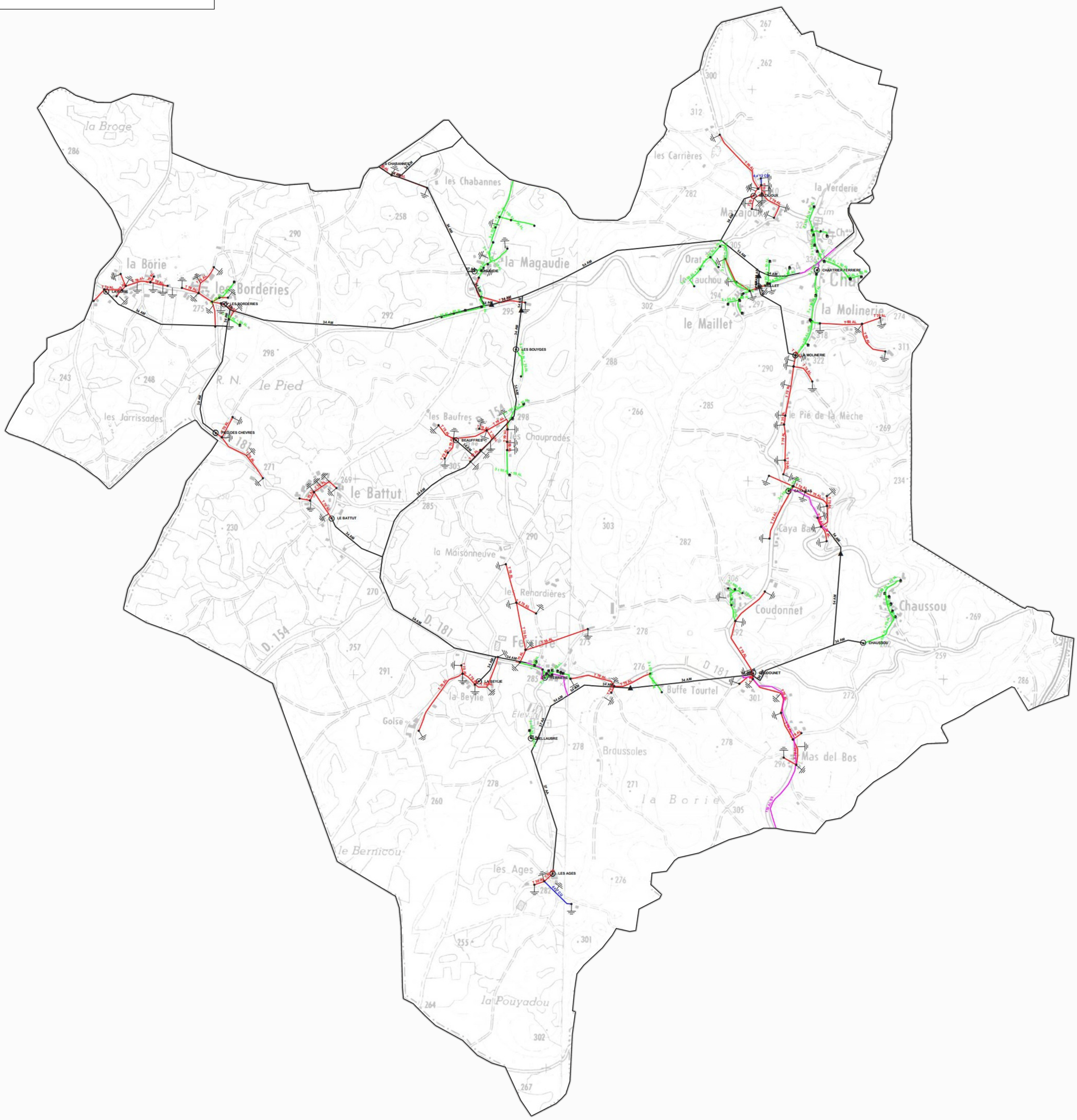
Bureau d'études UrbaDoc
Chef de projet : Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Légende

- Changement dipôle
- Interrupteur aérien télécommandé
- Interrupteur aérien à creux de tension
- Interrupteur aérien à commande manuelle
- Poste source
- Armoire de coupure
- Autotransformateur
- Poste privé
- Producteur autonome
- Poste de distribution publique

- Réseau HTA souterrain
- Réseau HTA aérien
- Réseau BT aérien en conducteur nu
- Réseau BT aérien en câble isolé
- Réseau BT souterrain

N



DEPARTEMENT DE CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE ET DE DEFENSE INCENDIE

ECHELLE : 1/7500

PRESCRIPTION : 26 FEVRIER 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 OCTOBRE 2018 ARRÊT : 25 AVRIL 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 30 NOVEMBRE AU 30 DECEMBRE 2022 APPROBATION :	**6.4**

Bureau d'études UrbaDoc
Chef de projet : Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Légende

- Bâti
- Parcellaire

Réseau AEP

- Réseau
- Borne incendie
- Réserve incendie

N

DEPARTEMENT DE CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

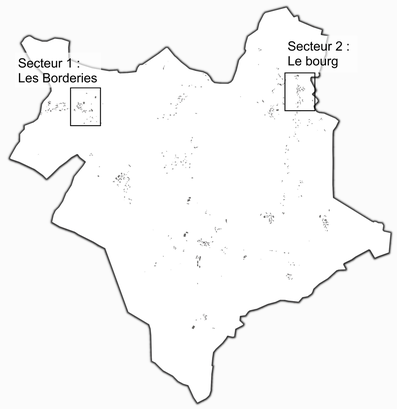
ECHELLE : 1/2500

PRESCRIPTION : 26 FEVRIER 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 OCTOBRE 2018 ARRÊT : 25 AVRIL 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : DU 30 NOVEMBRE AU 30 DECEMBRE 2022 APPROBATION :	**6.5**

Bureau d'études UrbaDoc
Chef de projet : Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Légende

- Bâti
- Parcellaire
- Boite de branchement
- Regard
- Réseau d'eau usée
- Zone en assainissement collectif



Secteur 1 : Les Borderies

Secteur 2 : Le bourg

URBADOC

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

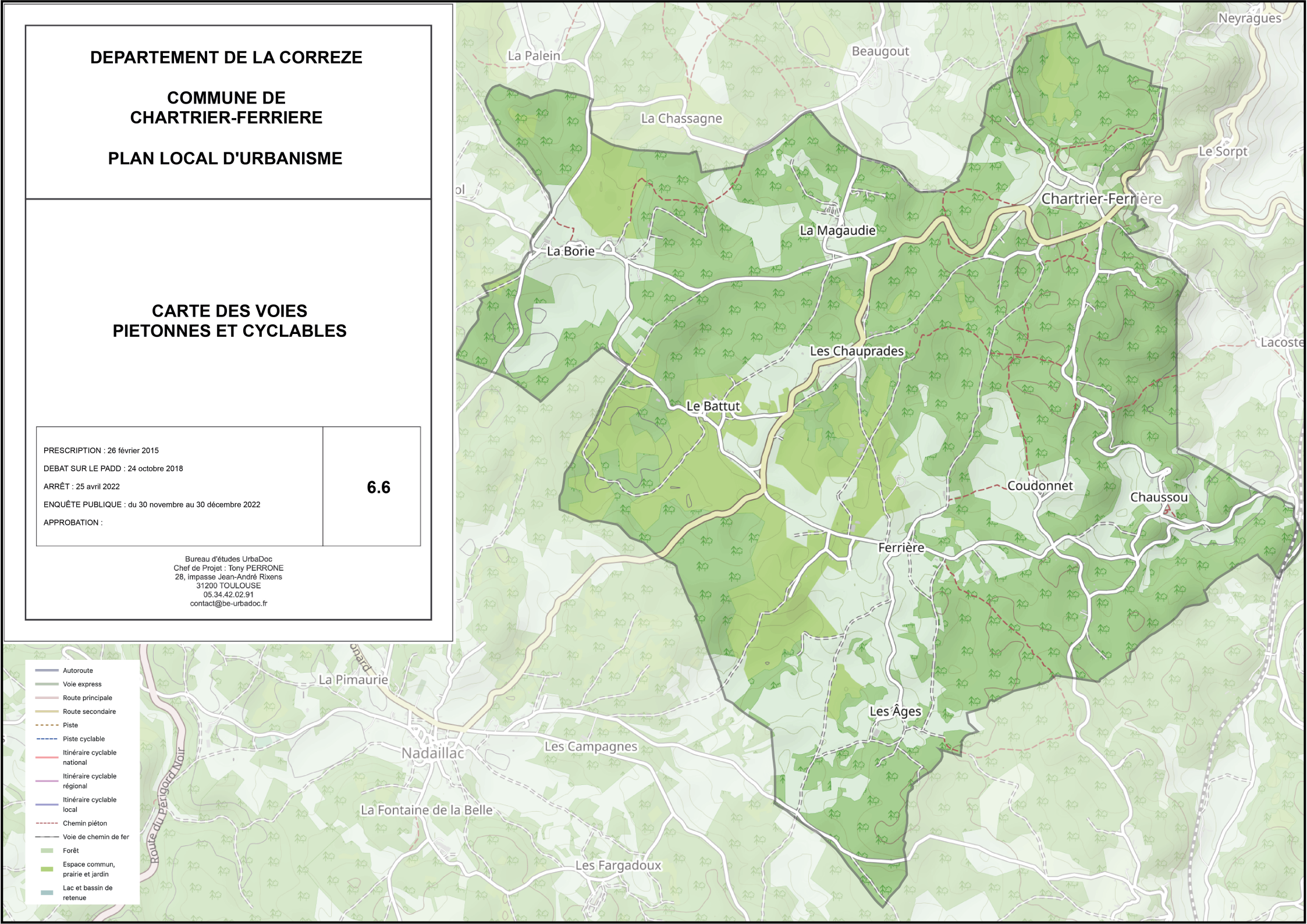
COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

CARTE DES VOIES PIETONNES ET CYCLABLES

PRESCRIPTION : 26 février 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 octobre 2018 ARRÊT : 25 avril 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : du 30 novembre au 30 décembre 2022 APPROBATION :	**6.6**

Bureau d'études UrbaDoc
Chef de Projet : Tony PERRONE
28, impasse Jean-André Rixens
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr



DEPARTEMENT DE LA CORREZE

COMMUNE DE CHARTRIER-FERRIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

ECHELLE : 1/7500

PRESCRIPTION : 26 février 2015 DEBAT SUR LE PADD : 24 octobre 2018 ARRÊT : 25 avril 2022 ENQUÊTE PUBLIQUE : du 30 novembre au 30 décembre 2022 APPROBATION :	

Bureau d'études UrbaDoc
Chef de Projet : Tony PERRONE
28, impasse Jean-André Rixens
31200 TOULOUSE
05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

Périmètre d'application du droit de préemption urbain

