



**COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX**  
**DEPARTEMENT DE LA CORREZE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 1.3 : RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX**

<b>P.L.U DE LA COMMUNE DE VARS-SUR-ROSEIX</b> <b>RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX</b>	
ARRETE LE	APPROUVE LE
14/02/2020	12/01/2022
Signature du Maire	



# Sommaire

<b>1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1. Principales caractéristiques du milieu physique</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2. Principales caractéristiques des paysages</b> .....	<b>12</b>
<b>1.2.1. Principale caractéristique des milieux naturels</b> .....	<b>16</b>
<b>1.3. Principale caractéristique des risques, pollutions et nuisances</b> .....	<b>21</b>
<b>1.4. Principales caractéristiques du milieu humain</b> .....	<b>24</b>
<b>2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT À HORIZON 2030</b> .....	<b>35</b>
2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal .....	36
<b>3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIÉES</b> .....	<b>48</b>
<b>3.1. ANALYSES DES INCIDENCES SUR LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE</b> .....	<b>49</b>
<b>3.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES ENVISAGÉES</b> .....	<b>54</b>
<b>3.3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN ET MESURES CORRECTIVES ENVISAGÉES</b> .....	<b>59</b>
<b>3.4. ANALYSE DES INCIDENCES LOCALISÉES</b> .....	<b>63</b>
3.4.1. DELIMITATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE .....	64
3.4.2. LE SECTEUR DE CHANTEGRELE CLASSE EN ZONE UB1 .....	66
3.4.3. LE SECTEUR DE LA ZA « CHEZ MINET » CLASSE EN ZONE UX .....	70
<b>3.5. BILAN DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>75</b>
<b>4. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE</b> .....	<b>76</b>
4.1. Explication des choix retenus au sein du PADD.....	77

4.1.1. Les axes fondamentaux du PADD.....	77
➤ Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités.....	79
➤ Un développement urbain de qualité : un bourg et des hameaux à l'identité préservée.....	80
➤ Pérenniser et stimuler l'offre en emplois et services : un village actif.....	80
➤ Mettre à disposition des réseaux performants : un village connecté.....	81
➤ Conserver la richesse écologique du territoire : une campagne « naturelle ».....	81
➤ Préserver les activités d'exploitation : une campagne « agricole ».....	82
➤ Assurer une gestion responsable des ressources : une campagne « durable ».....	82
<b>4.2. Explication des choix retenus pour le dessin des Orientations d'Aménagement et de programmation.....</b>	<b>84</b>
4.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement.....	84
4.2.2. Les principes de composition et objectifs poursuivis.....	86
<b>4.3. Explication des choix retenus pour le règlement.....</b>	<b>87</b>
4.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, A et N.....	87
4.3.2. Les dispositions applicables à chacune des zones.....	88
A. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UA.....	88
B. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UB.....	106
D. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UE.....	128
E. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UX.....	145
F. Les dispositions particulières applicables en zone agricole A.....	164
<b>Volumétrie et implantation des constructions.....</b>	<b>169</b>
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis.....</b>	<b>173</b>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.....</b>	<b>177</b>
G. Les dispositions particulières applicables en zone naturelle N.....	182
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.....</b>	<b>193</b>
4.3.3. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU.....	199

<b>4.4 Les prescriptions, servitudes et réservations.....</b>	<b>201</b>
4.4.1 Les éléments à protéger pour des motifs culturels, paysagers ou écologiques.....	201
4.4.2 Les espaces boisés classés .....	204
4.4.3 Les bâtiments admis à changer de destinations .....	206
4.4.4 Les emplacements réservés .....	209
<b>4.5 LES INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>210</b>
<b>4.6 RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>214</b>
<b>4.6.1 OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>215</b>
<b>4.6.2 PRINCIPAUX APPORTS DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>216</b>
Diagnostic socio-démo et urbain .....	216
Une consommation d'espace à mettre en lien avec l'armature urbaine du territoire et l'accueil de nouveaux habitants .....	220
Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement.....	221
Principales caractéristiques des paysages .....	223
Principale caractéristique des milieux naturels.....	226
Principale caractéristique des risques, pollutions et nuisances.....	231
<b>4.6.3 PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET .....</b>	<b>234</b>
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	234
Explication des choix retenus pour le dessin des Orientations d'Aménagement et de programmation .....	239
Le projet de zonage du Plan local d'Urbanisme .....	240
<b>4.6.4 PRINCIPAUX APPORTS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>253</b>
ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES.....	254
<b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>254</b>

**ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES ENVISAGEES..... 259**

# 1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

---

## 1.1. Principales caractéristiques du milieu physique

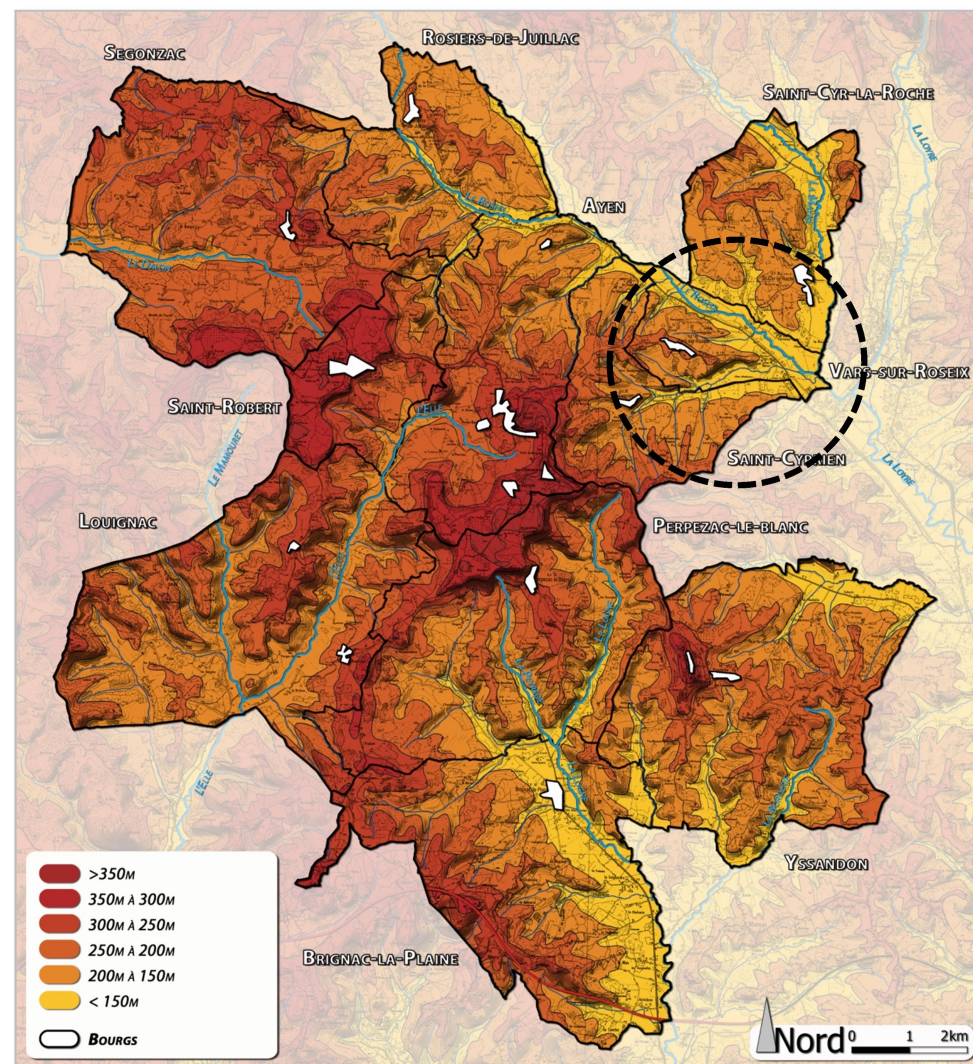
### ➔ Une commune vallonnée établie sur des sols favorable à l'agriculture

La commune de Vars-sur-Roseix à l'image de l'ensemble du groupement bénéficie d'une topographie marquée, qui ondule de manière plus prononcée aux abords des communes de Saint-Cyprien et Saint-Cyr-la-Roche. La Serre et le Roseix, qui parcourent le territoire, a conduit au grès de l'érosion des sols à la formation de points hauts et de ligne de crêtes caractéristiques du territoire.

Ce relief oriente ainsi l'occupation du sol. Les hommes se sont installés sur les points hauts, secteurs les moins exposés au débordement des cours d'eau. Les fonds de vallées, plus fertiles et humides sont utilisés pour la culture et l'élevage. La variété dans les reliefs pérennise cette multiplicité de productions agricoles et ce « paysage mosaïqué ». Seuls les versants les plus raides et les sommets rocheux ne sont pas cultivés, laissant place aux friches et aux boisements.

Les coteaux et reliefs sont ici, majoritairement constitués de grès bigarrés, comme en témoigne la pierre brune des constructions anciennes. Le grès est une roche sédimentaire composée de micas, de quartz et de feldspath présentant un intérêt certain dans le cadre de la production de matériaux de construction. Néanmoins, leur exploitation économique ne semble pas pertinente.

Notons que dans les fonds de vallons et les points bas, des formations à dominante argileuses apparaissent ponctuellement aux abords des cours d'eau. Les sols argileux présentent des sensibilités à la variation du taux d'humidité dans le sol et sont peu perméables, ce qui n'est pas sans conséquence sur les modes constructifs (retrait gonflement des argiles) et la gestion des eaux usées et pluviales.





## ➤ Un climat relativement doux et favorable à la production d'énergies renouvelables

Le territoire de l'Yssandonnais est à l'interface deux profils climatiques :

- le **climat océanique dégradé**. Ce dernier caractérise les territoires proches des masses océaniques mais trop enfoncés dans les terres pour correspondre à un climat océanique. Cela se traduit par des pluies plus faibles, des hivers moins doux, ainsi que des étés moins frais (en comparaison du climat océanique). Les températures sont intermédiaires. Les précipitations sont plutôt faibles, surtout en été. La variabilité interannuelle des précipitations est minimale tandis que l'amplitude thermique est élevée.

- le **climat semi-continentale dégradé** caractérisé par de fortes variations saisonnières. Sous ce climat, les étés y sont chauds et les hivers y sont plutôt rudes. De plus l'amplitude thermique entre l'été et l'hiver est importante. En France, ce climat a la particularité de subir plus de précipitations en été qu'en automne. Les précipitations sont globalement faibles car sous forme de neige durant la période froide, et sous forme de pluies orageuses en été.

Néanmoins, le climat de l'Yssandonnais est plus doux que le reste du Limousin grâce à sa faible altitude et sa plus forte influence océanique.

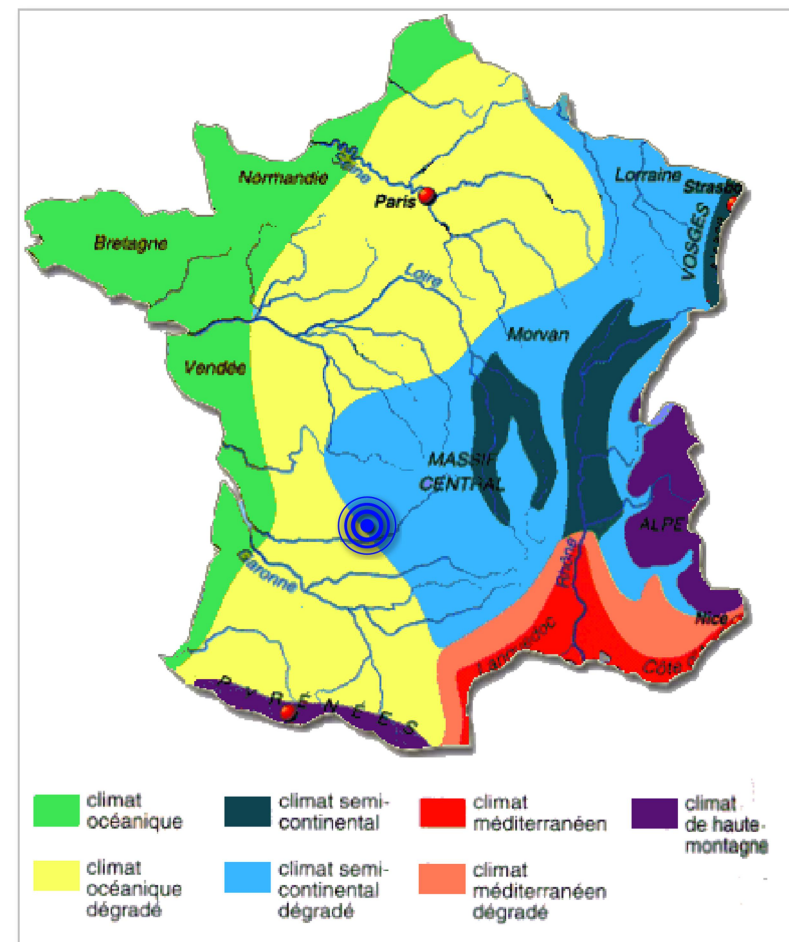
Les écarts de température entre l'été et l'hiver sont importants. La température moyenne annuelle à Vars-sur-Roseix est de 12.1°C. Avec une température moyenne de 19,8 °C, le mois de Juillet est le plus chaud de l'année. Au mois de janvier, la température moyenne est de 4.4 °C. Janvier est de ce fait le mois le plus froid de l'année.

Les précipitations sont abondantes et bien présentes même les mois les plus secs. En moyenne sur une année, il tombe jusqu'à 902 mm de pluie. Les précipitations record sont enregistrées en décembre, où elles approchent en moyenne 93 mm. En période estivale, même lors des mois les plus secs, les averses persistent. La pluviométrie mensuelle sur la période estivale oscille autour de 70mm, le mois de juillet apparaissant comme le mois le plus sec avec seulement 55 mm.

**Les communes du l'Yssandonnais, à l'image de Vars-sur-Roseix, apparaissent exposées aux phénomènes climatiques particuliers tels les pluies orageuse estivales, les fortes gelées hivernales et les épais brouillards en automne. La conjonction de tous ces éléments peut participer à renforcer la vulnérabilité du territoire aux inondations mais également aux tempêtes.**

Toutefois, **ce territoire connaît un taux d'ensoleillement favorable à la valorisation de l'énergie solaire**. Le SCoT Sud Corrèze identifie le gisement solaire comme un atout pour le territoire. Il souligne que le développement de l'énergie solaire particulièrement est à valoriser.

L'exploitation de la **géothermie verticale semble également à privilégier** lors de la réalisation de constructions neuves, la quasi-intégralité du territoire Yssandonnais comme éligible à la Géothermie de Minime Importance (GMI). Notons que l'Yssandonnais dispose d'une manière générale d'un faible potentiel éolien.



## ➤ L'eau un élément structurant

### Les eaux superficielles

Vars-sur-Roseix appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé en décembre 2015. Par ailleurs, la commune est concernée par le SAGE du Vézère-Corrèze, en cours d'élaboration.

Le réseau hydrographique de Vars-sur-Roseix est constitué du Roseix et de plusieurs ruisseaux majoritairement rattachés à la Serre, un affluent du Roseix. La commune accueille également la rivière du Mayne jusqu'au confluent du Roseix.

Ces rivières forment des vallées relativement larges dans les parties périphériques du Nord et de l'Est de la commune. A l'Ouest, elles disposent de profils plus étroits et soulignent les éléments de reliefs. Sur leur parcours, elles traversent des espaces naturels et boisés, mais également des espaces pâturés. En période de crue, ces rivières exposent sur leur passage, des parcelles exploitées, au risque inondation. Les quelques constructions implantées en fond de vallée peuvent ponctuellement être exposées.

Des petites ramifications du Roseix sont présentes en parti centrale et Ouest du territoire. Ces dernières font l'objet de retenues à des fins d'irrigation.

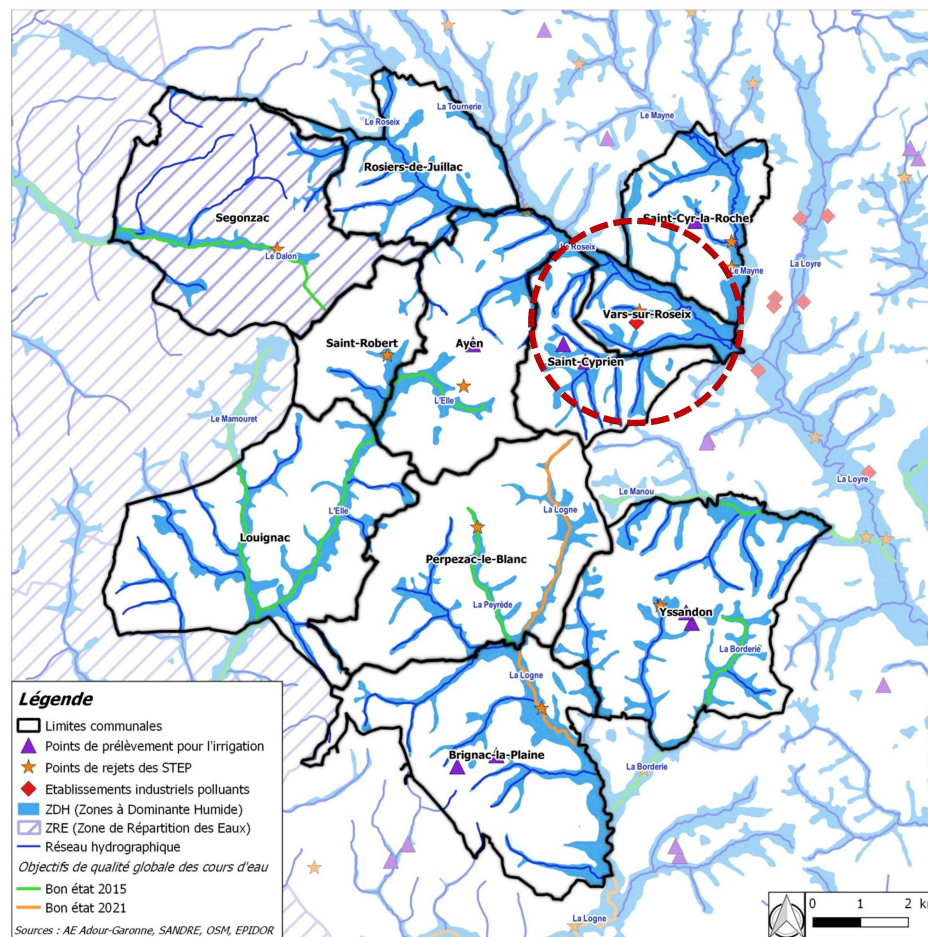
Le Roseix fait l'objet d'un suivi. Si, l'analyse des données collectées permet de souligner l'existence d'un état chimique satisfaisant son état écologique semble quant-à-lui médiocre. A cet égard, le SDAGE 2016-2021 a pour ambition de maintenir le bon état de cette masse d'eau superficielle et vise l'atteinte d'un bon état écologique d'ici 2021.

### Les eaux souterraines

Si les écoulements superficiels sont particulièrement perceptibles, la commune connaît également d'importants écoulements souterrains. Plusieurs masses d'eau souterraines ont été définies sur la commune, permettant ainsi de disposer d'une vision de l'état quantitatif et chimique des ressources souterraines :

- **Une masse d'eau libre**, « Grés du bassin de Brive (FRFG033) ».
- **Une masse d'eau captive**, « Alluvions de la Vézère et de la Corrèze (FRFG099) »

Le SDAGE 2016-2021 fixe aussi des objectifs pour chacune d'elles, il s'agira de maintenir le bon état quantitatif et qualitatif de ces ressources à horizon 2021.



L'ensemble du territoire communal est classé en **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole**. Il en résulte que la conciliation des usages et activités liés aux milieux aquatiques et le bon fonctionnement de l'ensemble des cours d'eau sont des enjeux majeurs afin d'assurer le maintien de la qualité bactériologique et écologique de l'ensemble des cours d'eau du territoire.

Le SDAGE 2016-2021 fixe aussi des objectifs pour chacune d'elles, il s'agira de maintenir le bon état quantitatif et qualitatif de ces ressources à horizon 2021. L'ensemble du territoire communal est classé en Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole. Il en résulte que la conciliation des usages et activités liés aux milieux aquatiques et le bon fonctionnement de l'ensemble des cours d'eau sont des enjeux majeurs afin d'assurer le maintien de la qualité bactériologique et écologique de l'ensemble des cours d'eau du territoire.

## 1.2. Principales caractéristiques des paysages

### ➤ L'occupation du sol

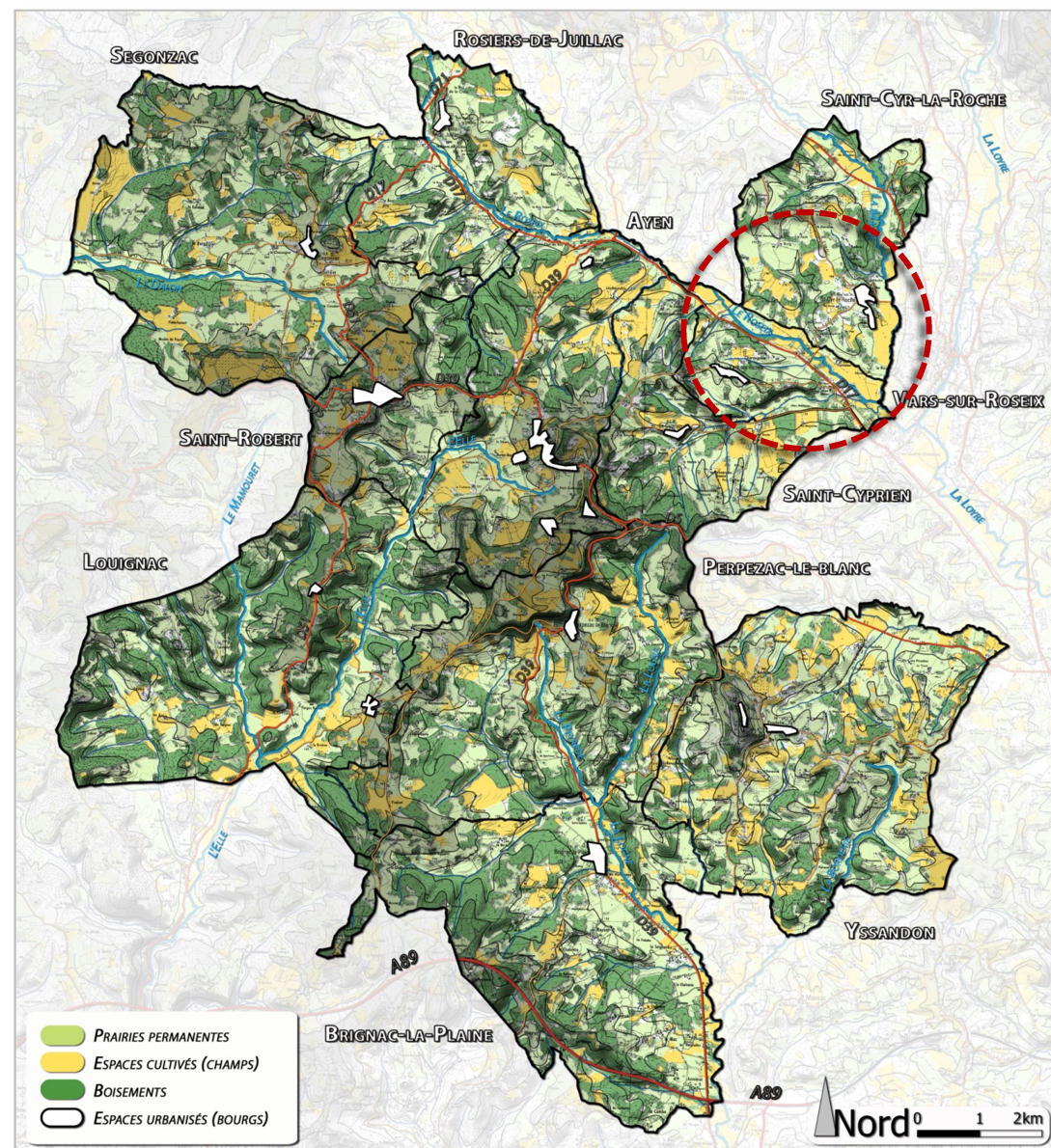
L'analyse de l'occupation des sols permet de distinguer **4 composantes**, qui sont en **constante évolution**. La carte ci-contre représente le territoire à un instant T. Il s'agit des **espaces cultivés** (champs), des **prairies permanentes** (pâturages et « prairies naturelles »), des **boisements** (comprenant les vergers) et des **espaces urbanisés** (les bourgs et les hameaux les plus importants)

Ces **composantes s'organisent de manière aléatoire en fonction du relief**. En effet, il peut y avoir des champs en crête comme dans les vallées, de même pour les boisements, les prairies et les bourgs. Les **versants abrupts** sont plus généralement boisés, les **hauts plus secs** orientent les types d'espèces cultivées, de même que les **fonds de vallées humides**.

Hors espaces urbanisés, le **territoire rural** agglomère ces différentes composantes entremêlées, pour ne former finalement qu'un type d'occupation du sol : **une mosaïque bocagère**. C'est justement la forme bocagère de polyculture / élevage, certainement pérennisée par les affres du relief, qui a permis le **maintien de cet ensemble complexe et traditionnel**.

Le système bocager est important pour la **qualité paysagère, écologique et agricole**. Elle renforce la présence boisée et représente un lien fort entre toutes les composantes. Sa présence est **plus marquée dans les vallées** ce qui contribue à fermer le paysage ; en contrepartie les espaces hauts, en crête, sont plus ouverts.

Le Sud-Ouest du territoire (Louignac et Brignac-la-Plaine notamment) est plus boisé, tandis que le Nord et l'Est semble plus agricole. En termes de surface, les **composantes boisées et prairiales sont majoritaires et équivalentes**, pour autant, les **espaces pâturés par les vaches de race Limousine**, forment des paysages plus caractéristiques du lieu.



## Les entités paysagères

Selon l'atlas des paysages du Limousin l'Yssandonnais appartient au « pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin ». Cette dénomination souligne l'existence d'une occupation des sols complexe, formant une mosaïque d'espaces qui peuvent être cultivés, composés de prairies permanentes, de boisements ou de vergers et habités. Mise en scène par la topographie ce territoire présente différentes ambiances et perspectives.

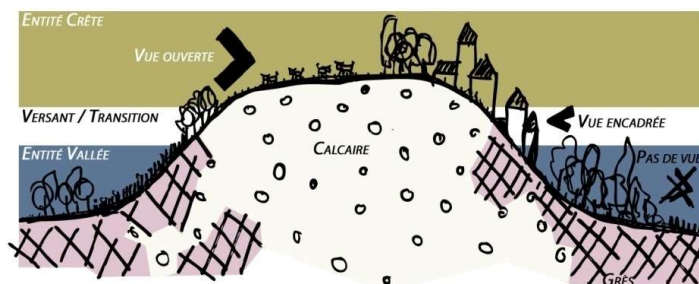
Des entités émergent alors des **ambiances vécues** sur le territoire. Elles se basent sur la **notion d'ouverture des paysages**, mais également sur le **ressenti de chaque composante perçue dans le paysage**.

Trois situations conduisant à la formation d'entités homogènes sont ainsi perceptibles :

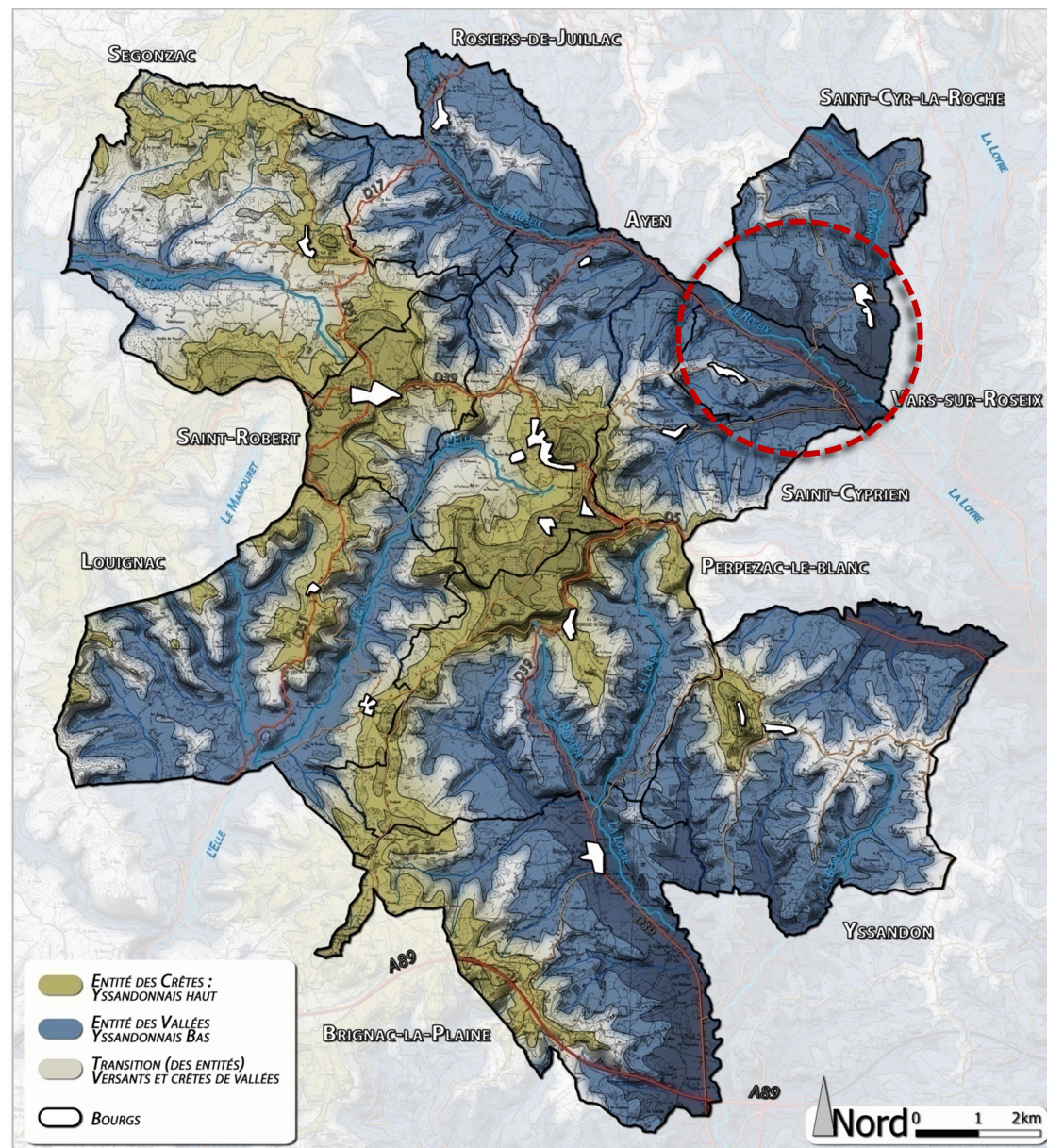
- L'Yssandonnais **haut** correspondant à l'entité des **crêtes**. En position dominante, les vues sont largement ouvertes, l'ambiance est lumineuse, les paysages plus secs présentent des tonalités dominantes jaunes. Cette entité accueille l'essentiel des espaces bâtis : les bourgs et les hameaux.

- L'Yssandonnais **bas** correspondant à l'entité des **vallées**. En position basse, les vues sont limitées par les versants et les crêtes des buttes calcaires. Les ambiances sont plus ombragées et les paysages plus humides affichent des teintes vertes. Cette entité présente une faible occupation humaine. Dans la majorité des cas, ces espaces sont dominés par l'agriculture ou la nature.

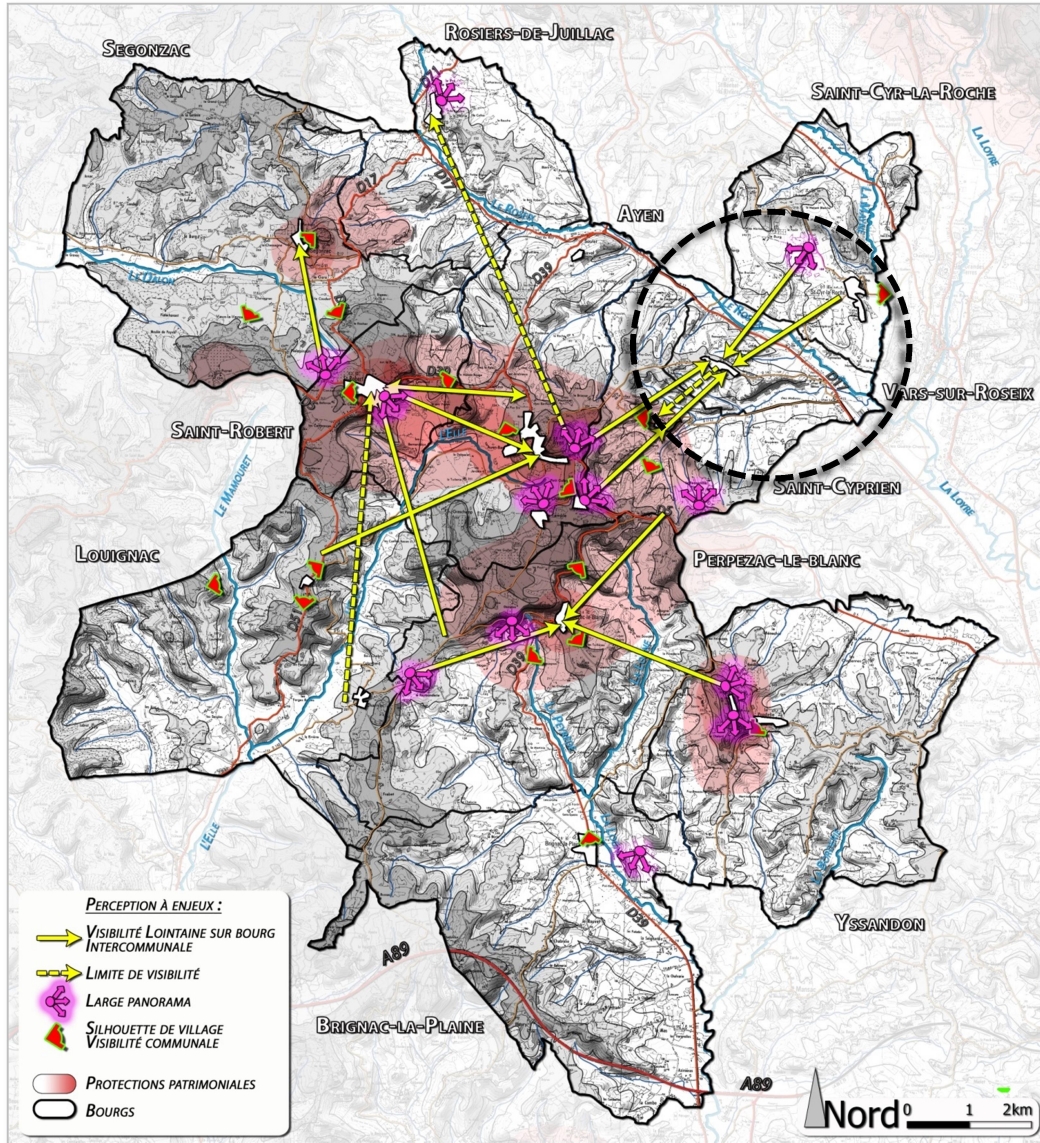
- L'Yssandonnais **intermédiaire** correspondant à un **espace de transition entre l'entité des crêtes et l'entité des vallées**. Pouvant aussi être nommée « les rebords paysagers », cette entité est intermédiaire et mêle les caractéristiques des crêtes et de vallées, sur un relief pentu.



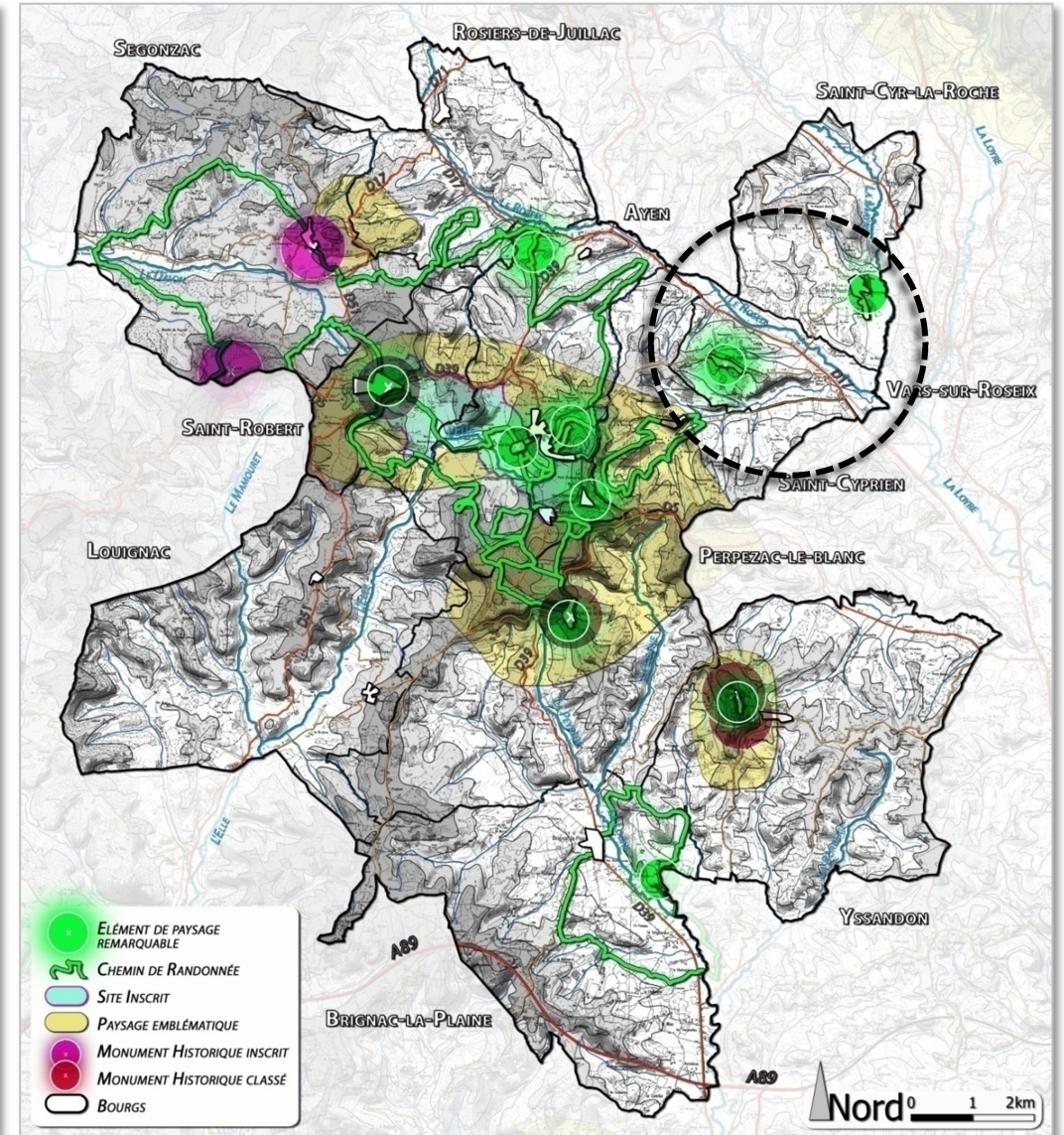
OCCUPATION DU SOL EN FONCTION DU RELIEF :  
ALÉATOIRE ENTRE CHAMPS, PRAIRIES PERMANENTES, BOISEMENTS, ESPACES URBANISÉS



### Les perceptions à enjeux



### Les éléments remarquables formant patrimoine



La commune de Vars-sur-Roseix est à la confluence de l'entité de vallée et de l'entité de transition. Les bourgs et hameaux disposent d'une implantation historique sur les points hauts et lignes de crête. Les éléments bâtis les plus anciens sont constitués de pierres en grès de couleur brune. Quelques constructions sont également présentes en zones de transition, sur les versants les plus favorables. A l'image des covisibilités existantes entre certains bourgs du l'Yssandonnais, bon nombre de hameaux sont perceptibles depuis le bourg de Vars-sur-Roseix. Inversement, nombreux sont les hameaux qui sont visibles depuis le bourg.

Cet important jeu de covisibilité impose de porter une attention particulière à l'implantation de constructions nouvelles dans le cadre d'une urbanisation future. L'implantation de la construction sur l'unité foncière ou les matériaux, couleurs et volumes choisis sont autant d'éléments à prendre en compte afin d'assurer la préservation du paysage emblématique auquel appartient la commune.



*Vars-sur-Roseix est un village-rue, à la fois fin et tout en longueur, positionné sur une butte allongée qui représente le centre de la vallée Nord. Vue ici de la face Nord depuis la D17 à Saint-Cyr-la Roche.*



*Vars-sur-Roseix affiche une pierre brune et une belle unité de tons et style architectural. Les quelques petites ruelles (réaménagées) qui traversent ce bourg lui apportent son cachet.*

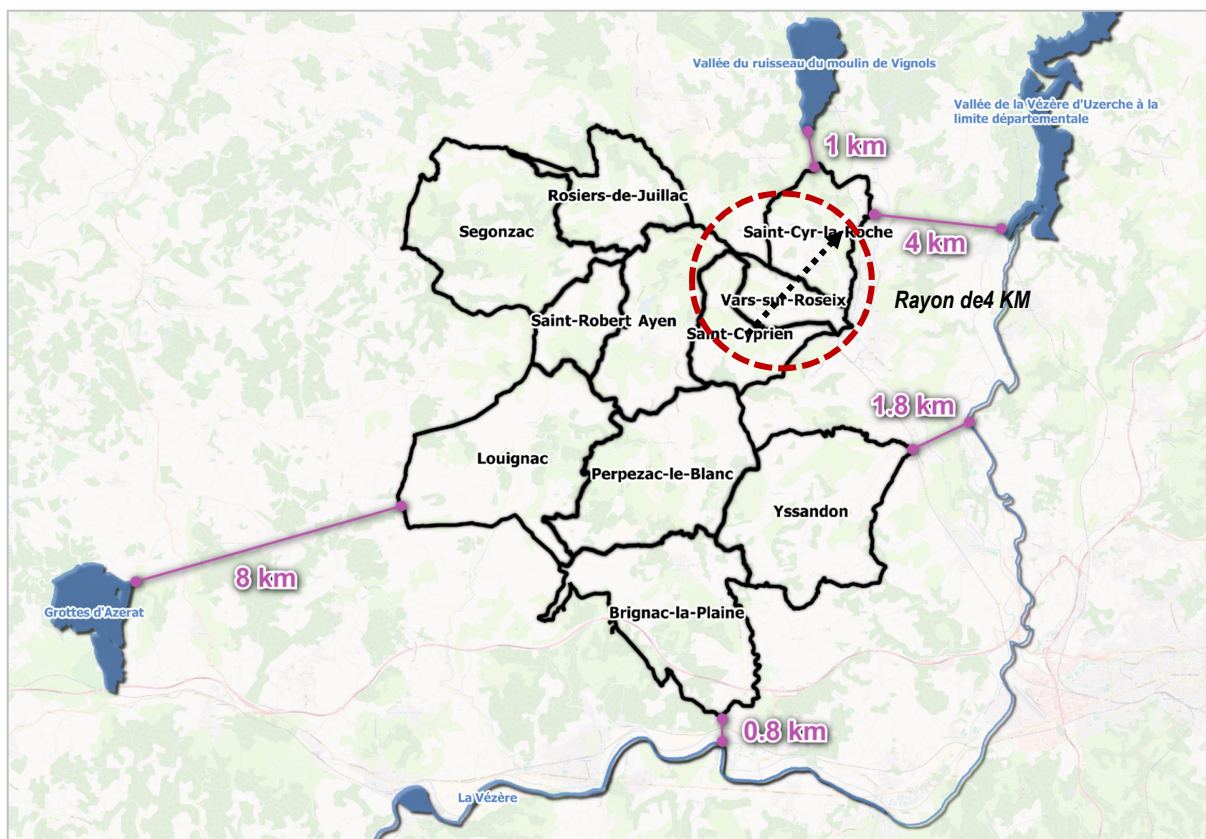
## 1.2. Principale caractéristique des milieux naturels

### ➔ Des milieux naturels aux potentialités écologiques variables...

A la différence de certaines communes du groupement, Vars-sur-Roseix ne présente pas de proximité notable vis-à-vis des différents sites Natura 2000 répertoriés en sud de la Corrèze. Les sites Natura 2000 le plus proche des limites communales sont à plus de 4km, aire d'influence d'un projet sur son environnement immédiat :

- FR7200668 - La Vézère (5 km à l'est)
- FR7401121 - Vallée du ruisseau du moulin de Vignol (5 km au nord)
- FR7401111 - Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale (6 km au nord-est)
- FR7200673 - Grottes d'Azerat (20 km au sud-ouest)

#### >Les sites Natura 2000

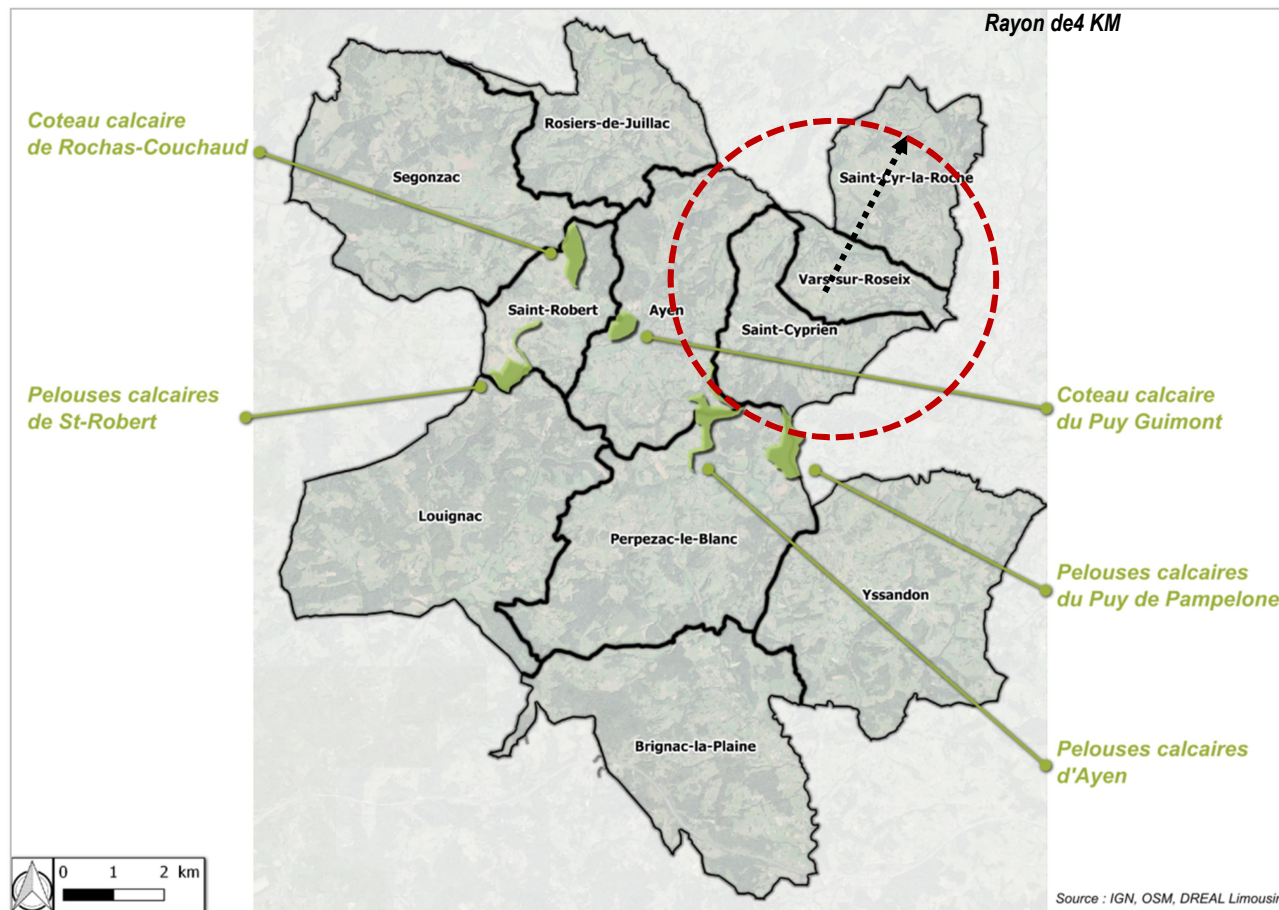




La commune n'est pas non plus couverte par de ZNIEFF.

Les ZNIEFF qui se situent à proximité de Vars-sur-Roseix sont :

- 740000078 - Pelouses calcaires d'Ayen (2 à 3 km au sud-ouest)
- 740006132 - Pelouses calcaire du Puy de Pampelone (2 à 3 km au nord)
- 740120081 - Coteau calcaire du Puy Guimont (3 km à l'ouest)
- 740120080 - Coteau calcaire de Rochas-Couhaud (4 à 5 km à l'ouest)
- 740000079 - Pelouses calcaires de St-Robert (6 km à l'ouest)



La commune de Vars-sur-Roseix, par ses caractéristiques physiques favorables, accueille trois typologies d'espaces naturels ordinaires aux potentialités écologiques variables liés : à la présence d'eau, d'espaces agricoles ouverts et d'une trame bocagère constituée de feuillus (boisements, haies ou alignements).

### 1/ Les cours d'eau et les zones humides associées :

La commune de Vars-sur-Roseix est parcourue par plusieurs cours d'eau, auxquels est associée une diversité de milieux humides. Si la plupart de ces cours d'eau ne semble pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, ils participent à la création de biotopes humides, pouvant être le support au développement d'une végétation et d'une faune particulières. La grande diversité faunistique et floristique des zones humides apporte ainsi un **intérêt patrimonial à ces milieux en raréfaction**.

Dans le cadre de la réalisation d'une étude de diagnostic des zones humides réalisé par EPIDOR, plusieurs espaces humides ou potentiellement humides ont été identifiés. **Ces secteurs sont pour la plupart agricoles et constitués de parcelles cultivées ou de prairies de fauche et de pâture. Quelques boisements humides en liens avec les cours d'eau ou bosquets formant une ripisylve sur quelques mètres d'épaisseur ont aussi été répertoriés.** Ainsi, lors de ce diagnostic, près de 144,8 ha de prairies humides ont été répertoriés.

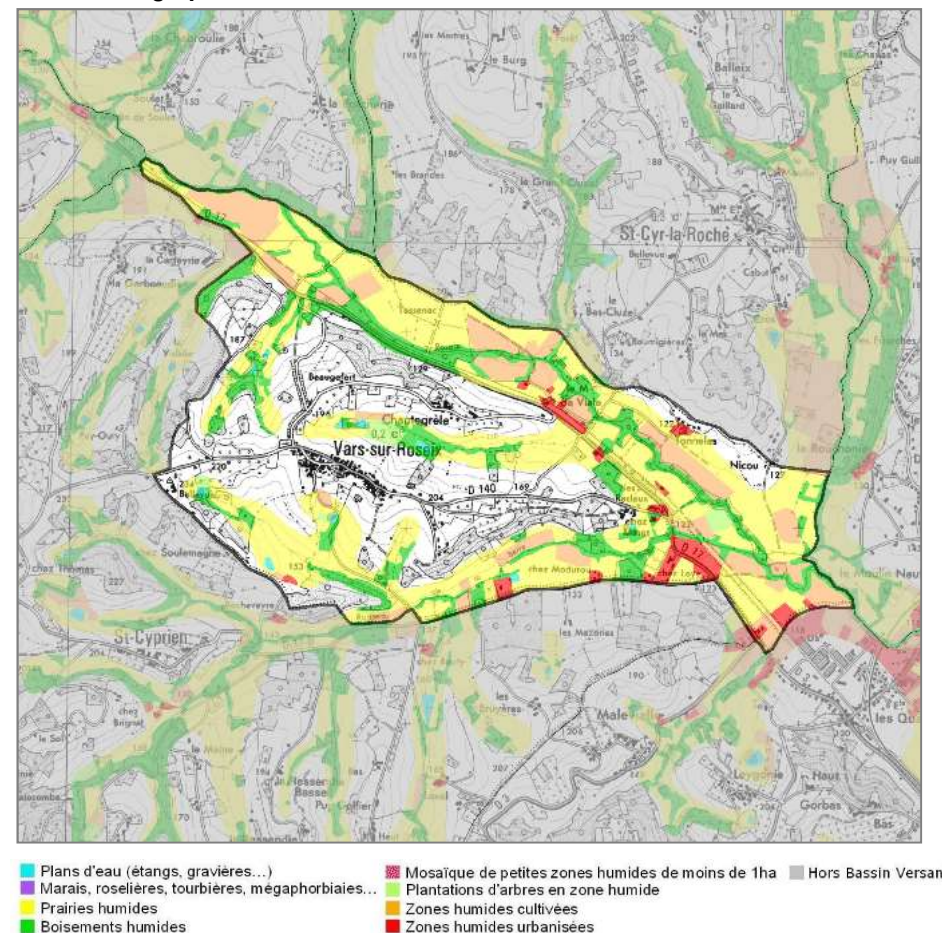
**Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, il présente un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin, en les identifiants comme des corridors écologiques régionaux.**

### 2/ Les boisements de feuillus

A Vars-sur-Roseix, plusieurs boisements sont perceptibles. Certains forment des galeries aux abords des cours d'eau et d'autres ponctuent les espaces agricoles ou dessinent les contours des espaces cultivés. Ces boisements selon leur composition et leur localisation remplissent diverses fonctionnalités : poste de chant, lieu de vie, de reproduction, de refuge temporaire ou d'alimentation.

Qu'ils soient à proximité des cours d'eau ou au sein de la zone agricole, ces boisements prennent la forme de bois frais ou de bois humides au plus proche des cours d'eau. Dans ces secteurs les boisements sont mixtes alliant en fonction du degré d'humidité le chêne pédonculé, le frêne et le charme. Ces milieux peuvent constituer des cœurs forestiers importants pour la diversification des paysages. **Au vu de leur intérêt paysager et de leur fonctionnalité écologique, la préservation des boisements, bosquets ou linéaires boisés paraît être un enjeu.**

Cartographie des zones humides à dominante humide d'EPIDOR -2011



### **3/ Les espaces ouverts agricoles cultivés ou de prairies**

La commune accueille des espaces de cultures ou de prairies en nombre, et offre ainsi, sur les secteurs de collines, des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu écologique. Ces espaces de cultures disposent de caractéristiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. A noter qu'à la différence d'autre commune de l'Yssandonnais, Vars-sur-Roseix ne compte pas de milieux xériques ou rocheux constitutifs de pelouses sèches à orchidée sauvage. **Les secteurs cultivés de plaines et des vallons offrent cependant une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires.**

#### **➤ ...supports aux déplacements de la faune et de flore**

En tant que commune du Limousin, de Vars-sur-Roseix est concerné par le SRCE Limousin. Egalement couverte par le SCoT du Limousin, la commune se doit également dans le cadre de l'élaboration de son document, tenir compte des grandes orientations de ce dernier en matière de préservation des continuités écologiques.

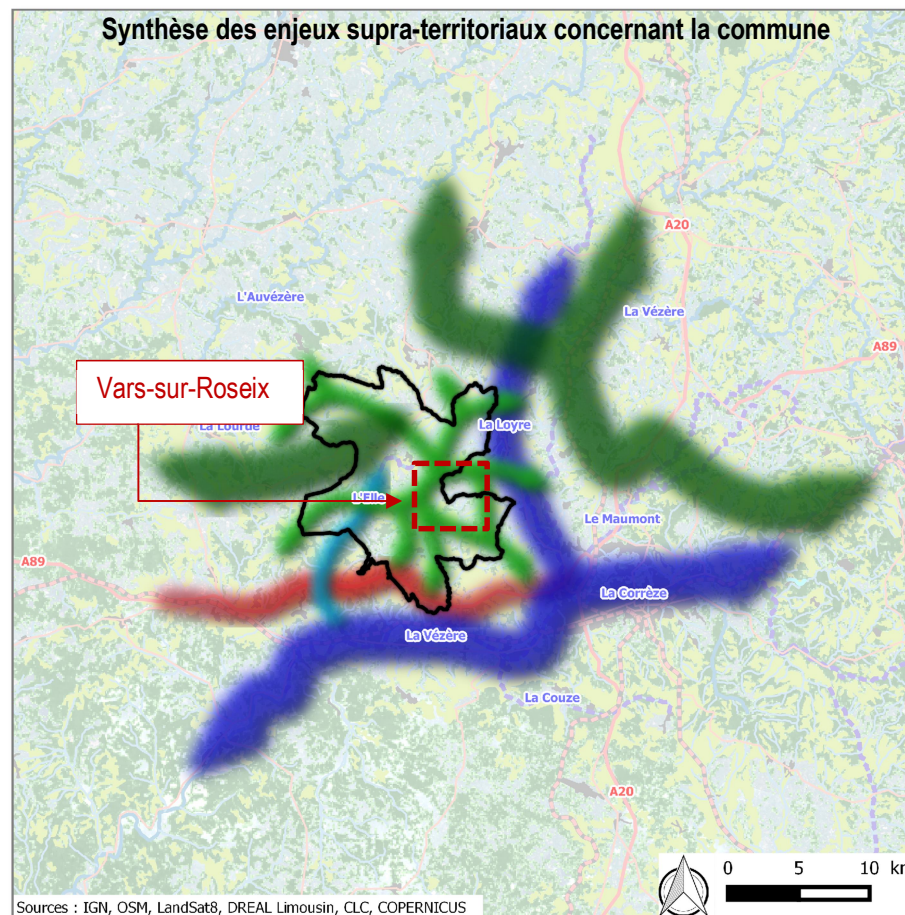
Etablir un regard analytique à une telle échelle est primordial pour correctement prendre en compte les déplacements des espèces au sein des communes de l'Yssandonnais. En effet, **limiter la définition d'un réseau écologique à un seul territoire peut venir occulter l'importance de certains espaces jouant le rôle d'habitats relais dans le déplacement des espèces à l'échelle régionale voire nationale.**

Selon le SRCE limousin, le territoire de l'Yssandonnais est lié à plusieurs continuités écologiques terrestres. L'une d'elles s'appuie sur les milieux ouverts et boisés des communes de **Segonzac, Saint-Robert, Ayen et Rosiers-de-Juillac**. Par ailleurs, deux axes formés par la **Loyre** et la **Vézère** passent en périphérie de l'Yssandonnais. Seules les communes du groupement traversées par l'Elle sont ainsi concernées.

Suite à l'analyse croisée de ces deux grands documents, **Vars-sur-Roseix se situe à l'interface de plusieurs continuités écologiques d'importance supra-communale identifiées au SCoT**. Ces dernières servent aux déplacements des espèces en direction des pôles régionaux de biodiversité.

La représentation de **l'occupation du sol** de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Trois grands ensembles d'espaces naturels sont ainsi présents :

- **La vallée de la Serre, les ramifications du Roseix et leurs annexes hydrauliques (zones humides)**, identifiées comme des espaces potentiels de développement de la biodiversité ordinaire mais également protégée à l'échelle supra-communale ;
- **Les espaces agricoles ouverts** composés de cultures, de prairies naturelles offrant une matrice favorable au déplacement des espèces ;



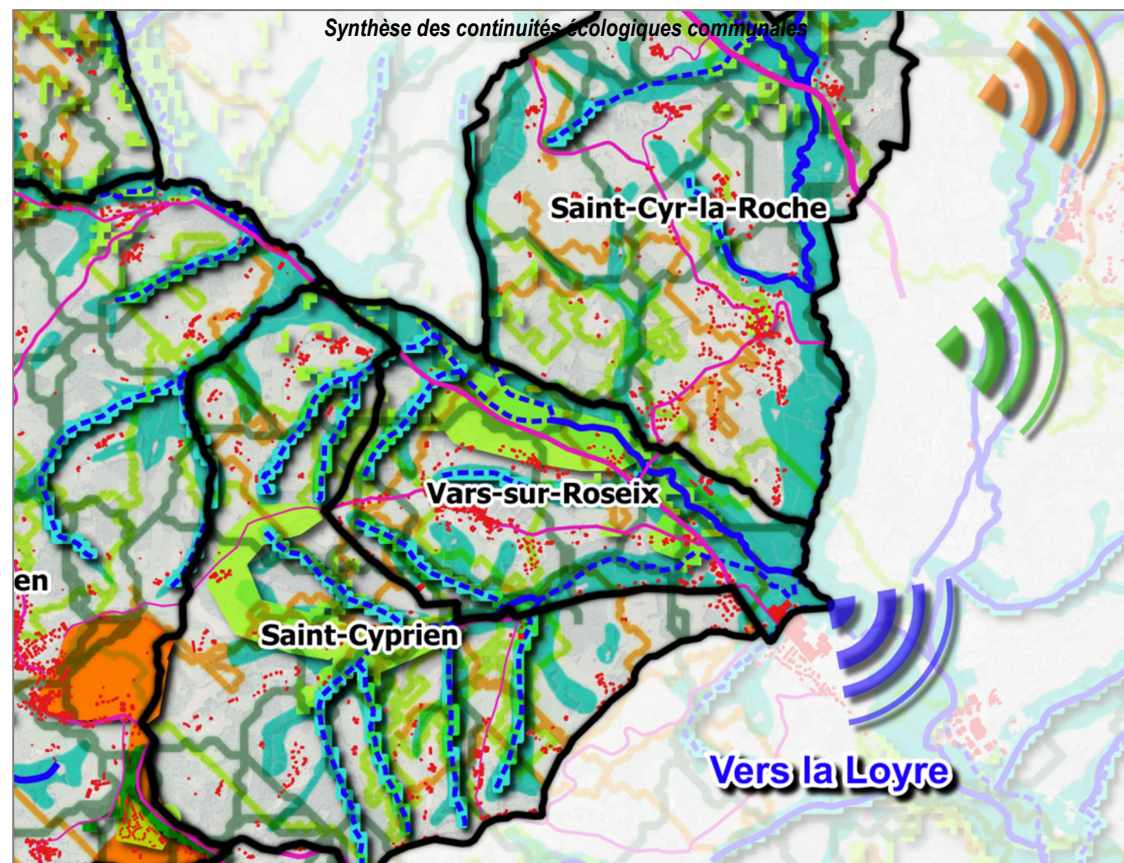
- **Les espaces boisés** en lien avec les cours d'eau ou disséminés au sein des collines agricoles, pouvant former des zones de refuge pour des espèces appréciant les milieux forestiers. La majeure partie de ces espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrit dans les secteurs où l'emprise de l'urbanisation est la plus réduite. Toutefois, le réseau viaire peut constituer des ruptures aux déplacements des espèces : des zones de collision.

Par ailleurs, la trame forestière de la commune, relativement discontinue, semble s'inscrire dans un réseau forestier supra-communal attractif pour les espèces forestières. Rattaché à une trame verte supra-communale, les espaces agricoles établis à l'interface des cours d'eau et ces boisements offrent également des opportunités de déplacement aux espèces locales. Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, ils présentent un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin en les identifiant comme des corridors écologiques régionaux.

Soulignons que ces corridors font l'objet d'une identification en secteur à examiner (SE) dans le cadre de la déclinaison des éléments de la trame verte et bleue en sous-trame. Ainsi, une analyse de l'occupation de ces espaces permet de juger que seules les berges des cours d'eau et les boisements humides formant ripisylves présentent une forte perméabilité et fonctionnalité. A ce titre, ces espaces présentent un enjeu de conservation prioritaire. En effet, même si les espaces agricoles peuvent disposer d'un faciès humide, leur modalité de gestion semble incompatible avec le développement d'espaces à fort enjeu de préservation : la végétation en place peu diversifiée, les fauches incompatibles avec les cycles de reproduction des espèces, piétinement des sols lors d'élevages, etc.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques, il convient de pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore. Il semble ainsi indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés aux abords des cours d'eau**. Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure**. Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau.

Dans le but d'offrir des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte supplémentaires aux espèces forestières pouvant occuper le territoire, il semble opportun **de préserver les ensembles boisés les plus significatifs d'ores-et-déjà établis, en complément de la pérennisation des espaces agricoles**.



**Réservoirs de biodiversité**

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques
- Sous-trame des Milieux humides

**Milieux support au déplacement des espèces**

- Sous-trame des Milieux aquatique (réseau hydrographique)
- Sous-trame des Milieux humides

**Principes essentiels de déplacement des espèces**

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers

**Proximités avec les continuités régionales**

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques

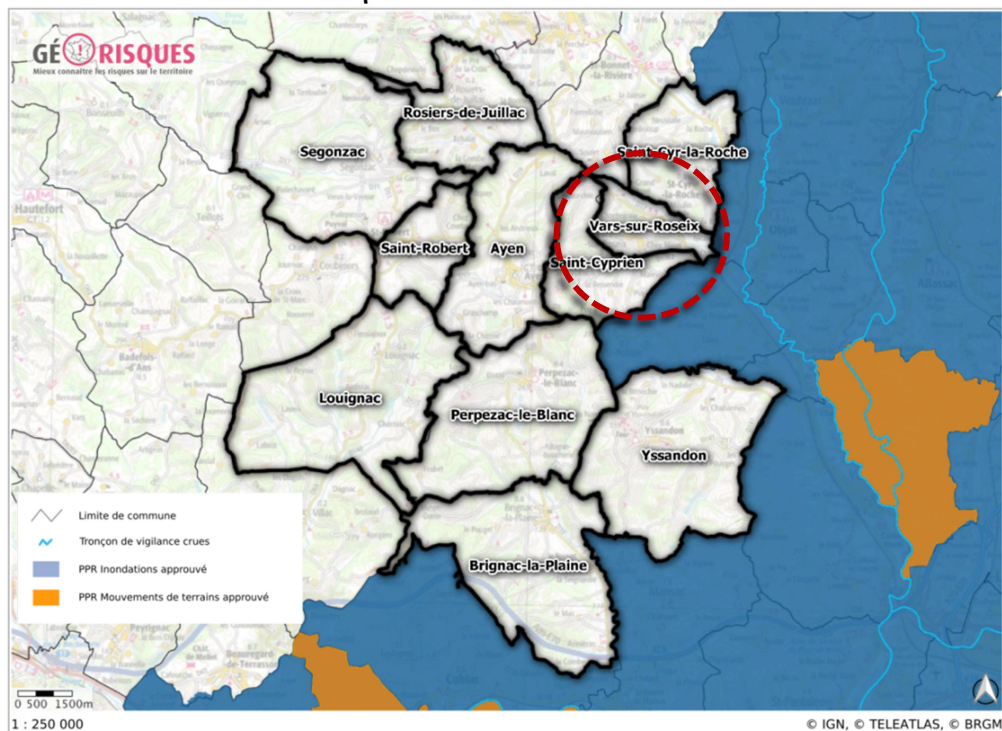
### 1.3. Principale caractéristique des risques, pollutions et nuisances

L'analyse de cette thématique environnementale se partage entre l'étude des **risques d'ordre naturel et ceux d'ordre technologique**. Le territoire des communes de l'Yssandonnais n'est concerné par **aucun risque majeur** (Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Corrèze). Il présente cependant une **sensibilité à plusieurs sources de risques de moindre importance**, et ne faisant pas l'objet de PPR. Par ailleurs, les sources nuisances sont limitées.

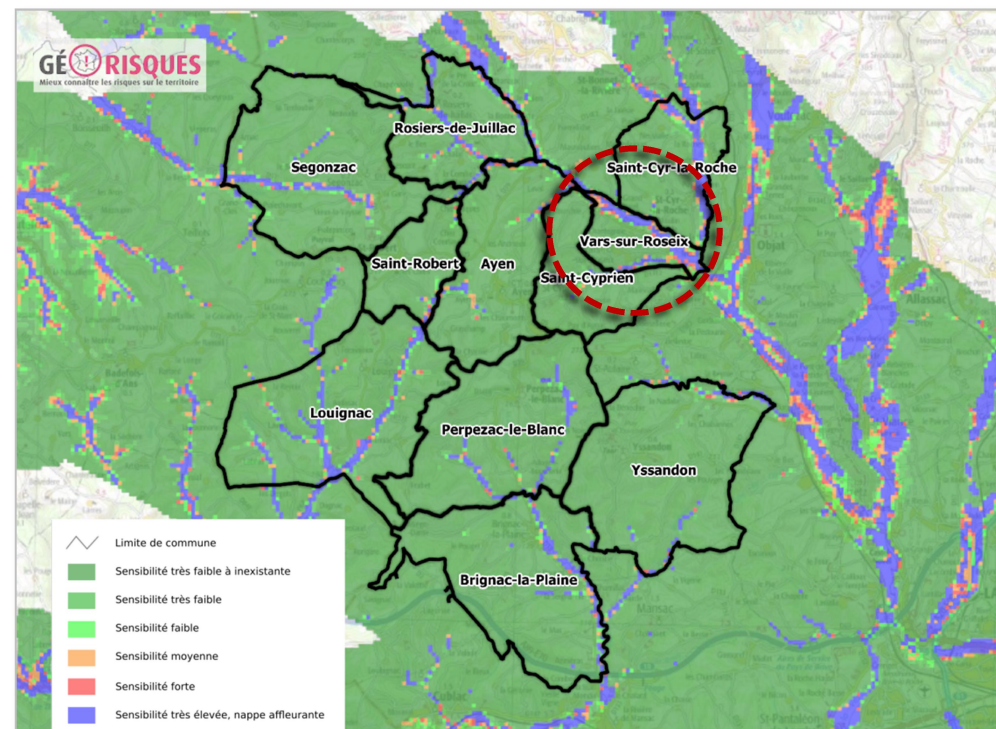
Une sensibilité faible sensibilité aux mouvements de terrain et à l'inondation par remontée de nappe

A l'image d'autres communes du l'Yssandonnais, la commune de Vars-sur-Roseix est faiblement exposée au risque inondation. Néanmoins, le Roseix, qui traverse la commune fait l'objet d'un suivi au titre de « vigicrues » (service nation d'information sur le risque de crues). Par ailleurs, **ce territoire est directement soumis à un aléa de remontée des eaux par les nappes souterraines**. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et produisent une inondation spontanée. **A Vars-sur-Roseix, l'aléa est localisé le long du Roseix et de la Serre, là où les sédiments sont les plus abondants. Ce secteur est dédié à l'agriculture, il impact ainsi un faible nombre de constructions.**

Risque inondation



Aléa remontée de nappe

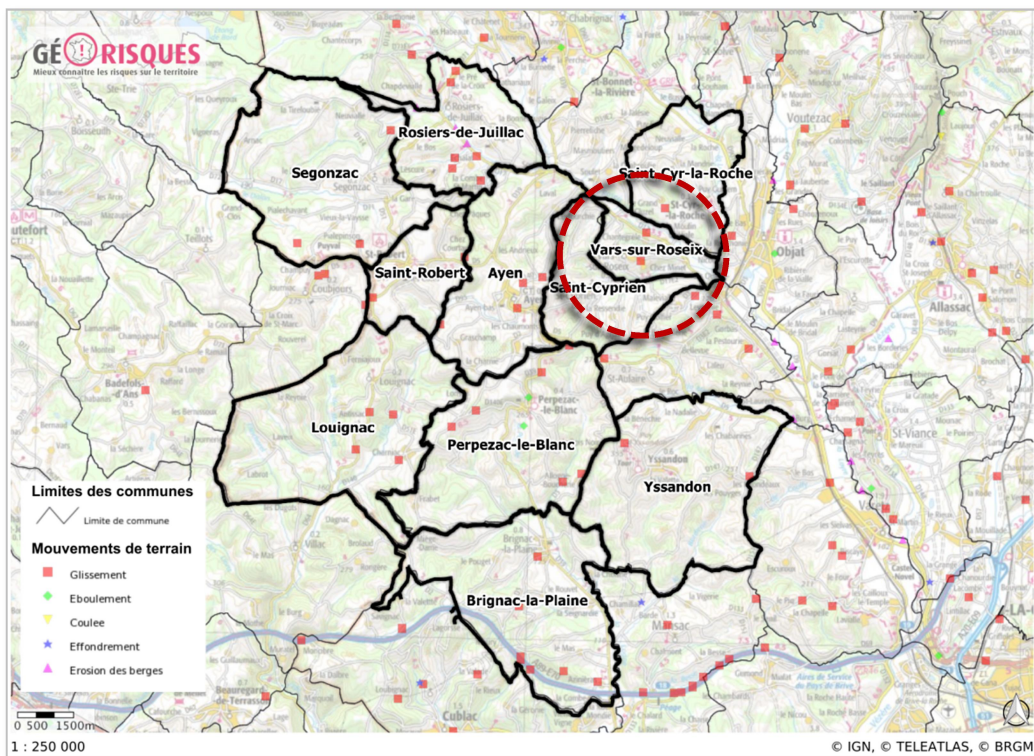


Sources cartographiques : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer (MEEM)

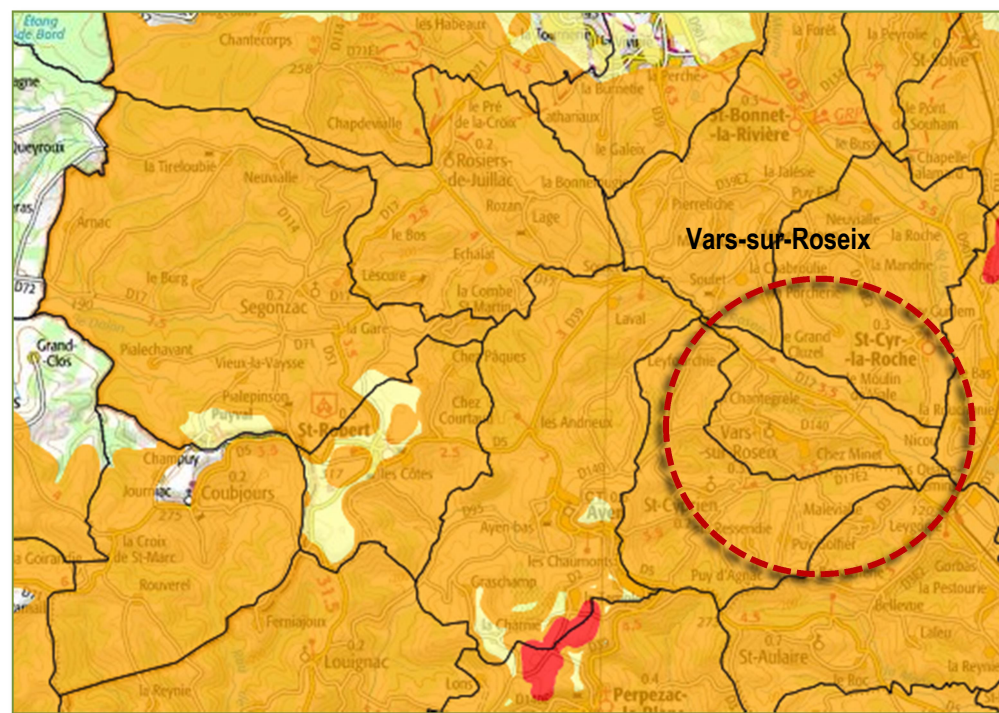
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. La Corrèze est touchée de manière localisée par ce phénomène. Sur le territoire de l'Yssandonnais, plusieurs phénomènes de glissements et d'éboulements ont d'ores-et-déjà été recensés. Quelques communes présentes de façon localisée une sensibilité particulière au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le territoire de Vars-sur-Roseix semble peu exposé à ces phénomènes. Seulement, deux cas de glissements ont été recensés sur le territoire. La commune est également faiblement exposée à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

### Mouvements de terrain localisés



### Aléa retrait-gonflement des argiles



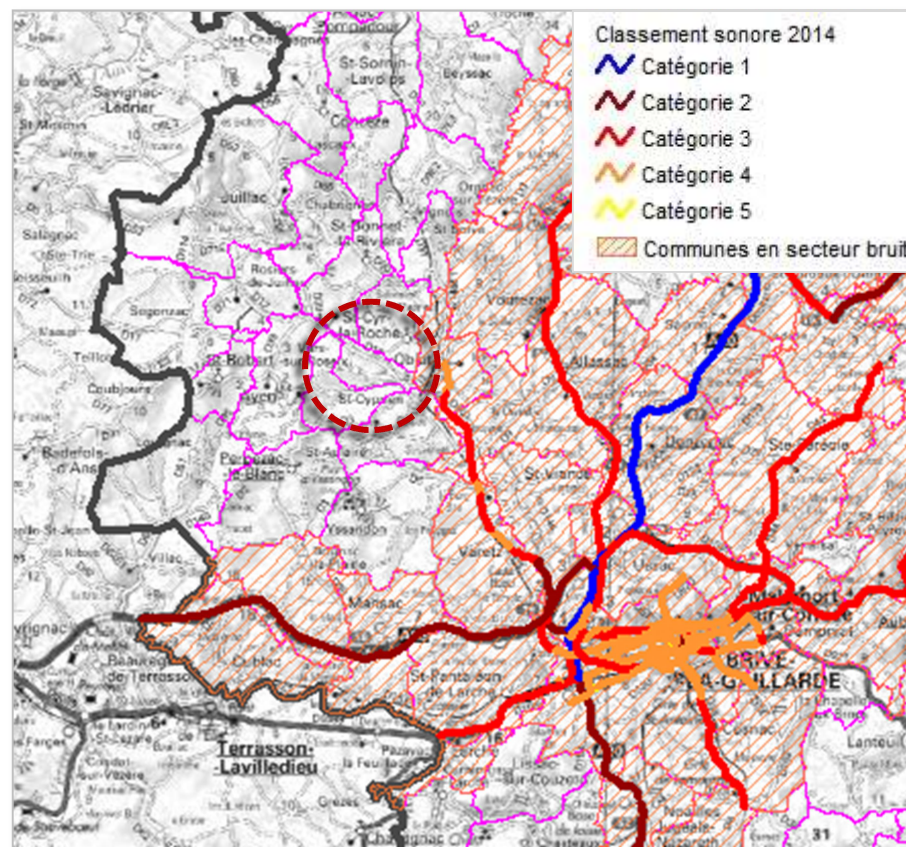
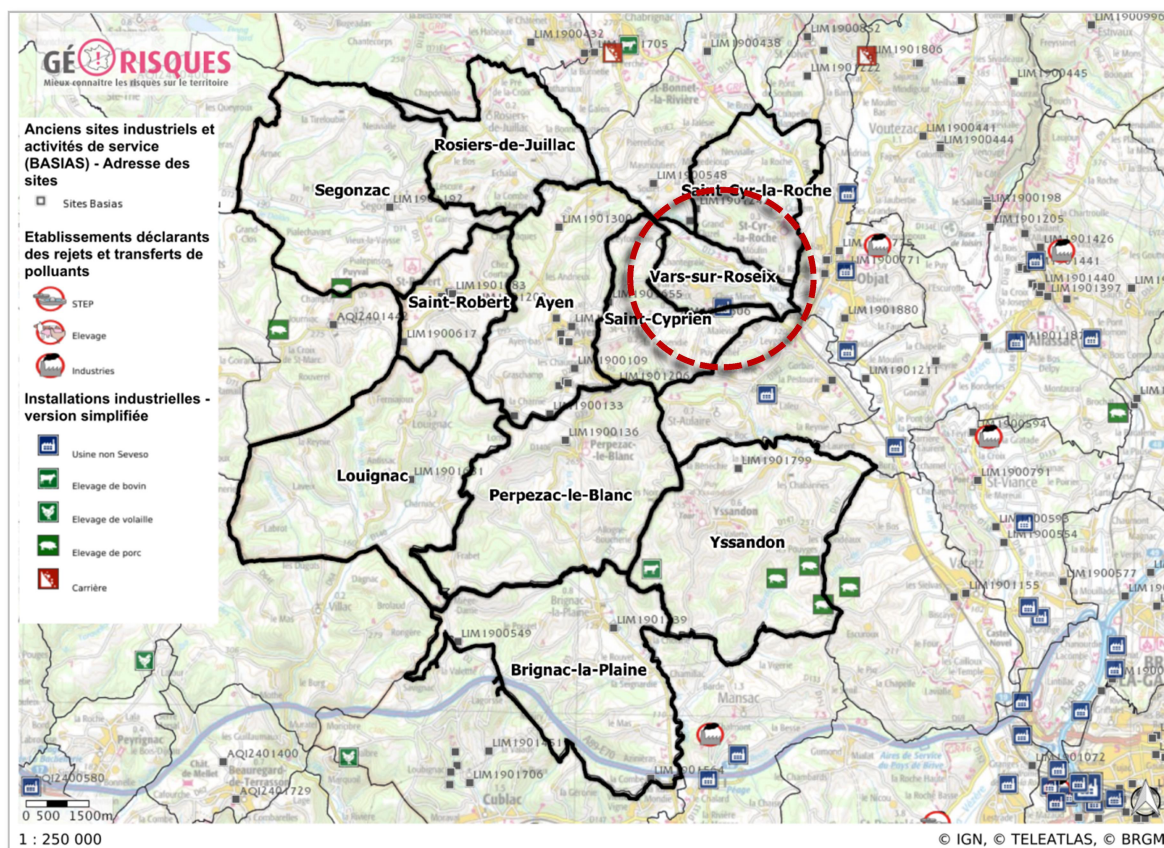
Source cartographique : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

## ➤ Un commune peu exposée au risque technologique et nuisances

Une IPCE est présente sur la commune. Il s'agit du site de récupération de métaux Decons implanté au Sud de la commune, qui fait partie des sites et sols pollués de la base BASOL. Par ailleurs, Vars-sur-Roseix se situe à proximité des installations de la coopérative fruitière implantées sur la commune de Saint-Aulaire.

Une ICPE agricole est également présente sur le territoire communal, il s'agit du GAEC Ferme du Roseix au lieu-dit Tonnelas et concerne une production de vaches allaitantes. Les activités agricoles peuvent en effet conduire à l'émission de nuisances occasionnelles, en particulier lorsqu'il s'agit d'activités d'élevage. Afin de limiter les sources de conflits entre riverains, il conviendra de porter une attention particulière à la prise en compte de ces activités dans le développement de l'urbanisation.

A noter que Vars-sur-Roseix se situe en marge d'axe routier à fort trafic. A ce titre, aucune des infrastructures routières qui parcourent la commune n'a fait l'objet d'un classement sonore.



Source cartographique : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

## 1.4. Principales caractéristiques du milieu humain

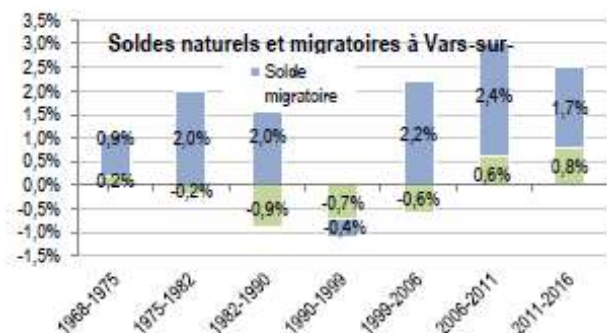
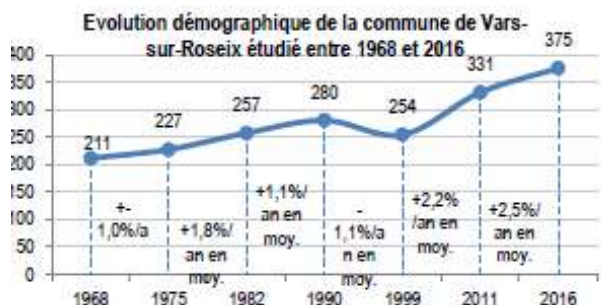
➔ Une démographie positive, un parc de logement spécialisé et une dépendance vis-à-vis des bassins d'emploi périphériques

### Population

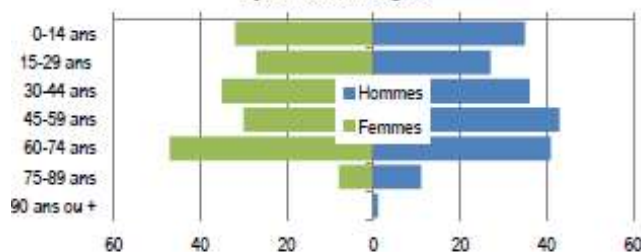
Pop. municipale en 2016 : 375 habitants (+13,38% par rapport à 2011)

Pop. municipale en 2013 : 358 habitants

Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménages

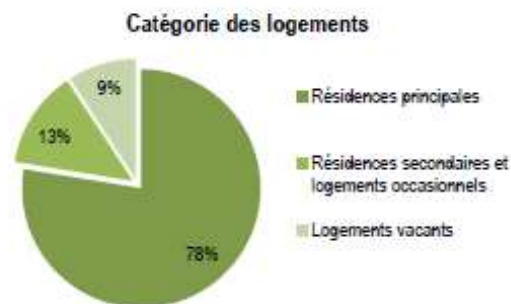


### Pyramide des âges



### Logements

Parc de logements : 195 logements (soit +18,9% par rapport à 2008)



Nombre de logements vacants recensés sur la commune : 19

Le type de logements sont répartis comme suit : 96,5% de maisons et seulement 2,5% d'appartements.



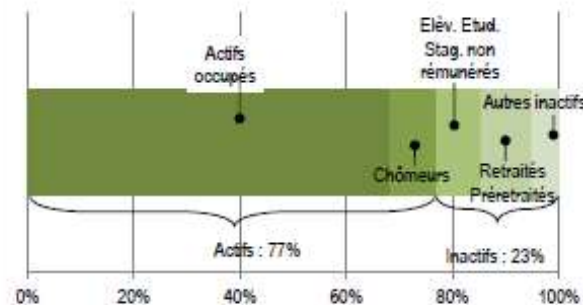
### Emploi

#### Lieux de travail des résidents



Le taux d'emploi sur la commune représente 68,5%.

Le chômage : 19 chômeurs soit 12,2% de la population active.



#### Secteurs principaux d'activité des entreprises :

- 41,9% commerce, transports et services divers
- 22,6% agriculture, sylviculture et pêche
- 12,9% administration publique, enseignement, santé, action sociale
- 16,1% construction
- 6,5% industrie



Suite à la demande de la MRAe dans le cadre de sa consultation après l'arrêt du PLU, le diagnostic concernant les logements vacants a été mis à jour pour la commune de Vars-sur-Roseix sur la base de données communales. Le nombre de logements réellement vacant est de 15 logements.

LISTE DES LOGEMENTS VACANTS	
Adresse	Références cadastrales
5 Route de St Bonnet	A49
36 Route de Chantegrèze	A513
61 Route de Chantegrèze	A524
70 Route de Chantegrèze	A353
21 Route de la Barrière de Chantegrèze	A335
8 Chemin des Roches – 1 Lotissement des vieux pruniers	B1037
8 Chemin des Roches – 2 Lotissement des vieux pruniers	B1046
8 Chemin des Roches – 3 Lotissement des vieux pruniers	B1038
43 Rue de l'Abbaye de la Règle	B36
55 Rue de l'Abbaye de la Règle	B43
3 Rue des pêcheries	B74
3 Impasse des glycines	B1086
4 Place de l'église	B111
8 Rue des puits	B966
32 Route d'Ayen	A1279

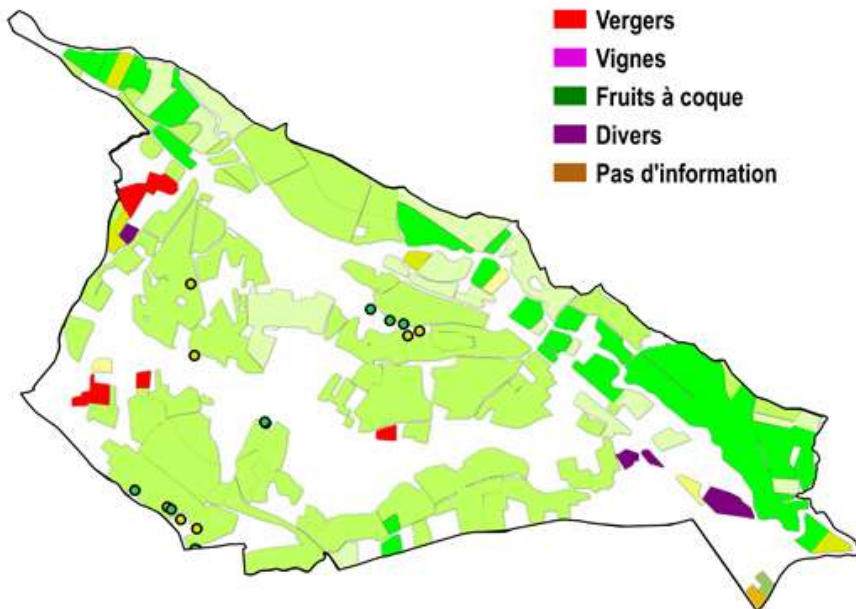
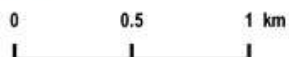
## VARS-SUR-ROSEIX

### Bâtiment lié à l'activité agricole

- Atelier et transformation
- Elevage
- Grange lié à l'activité agricole
- Photovoltaïque
- Serre
- Stockage

### Occupation agricole du sol

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Protéagineux
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Divers
- Pas d'information



### Quelques chiffres de l'enquête agricole de février 2017 :

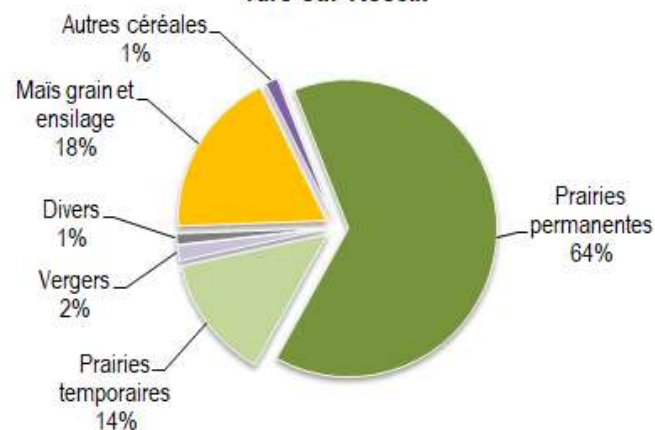
- Nombre de personnes rencontrées : 6
- Surface déclarée : 300,0 ha
- âge moyen des exploitants : 48 ans
- Part des + de 50 ans n'ayant pas de succession assurée : 50 % (soit 149,0 ha)

**La surface agricole utilisée (SAU) comptabilisée suite à l'enquête agricole de février 2017 (couplée avec les données de la PAC) représente 241 ha soit 55,5% du territoire communal.**

### Quelques chiffres supplémentaires (source : Agreste, recensement 2010) :

- Nombre d'exploitants (ayant leur siège dans la commune) : 8 (soit +60,0% entre 2000 et 2010),
- Nombre d'emplois dans les exploitations agricoles : 10 (soit +11,1% entre 2000 et 2010).

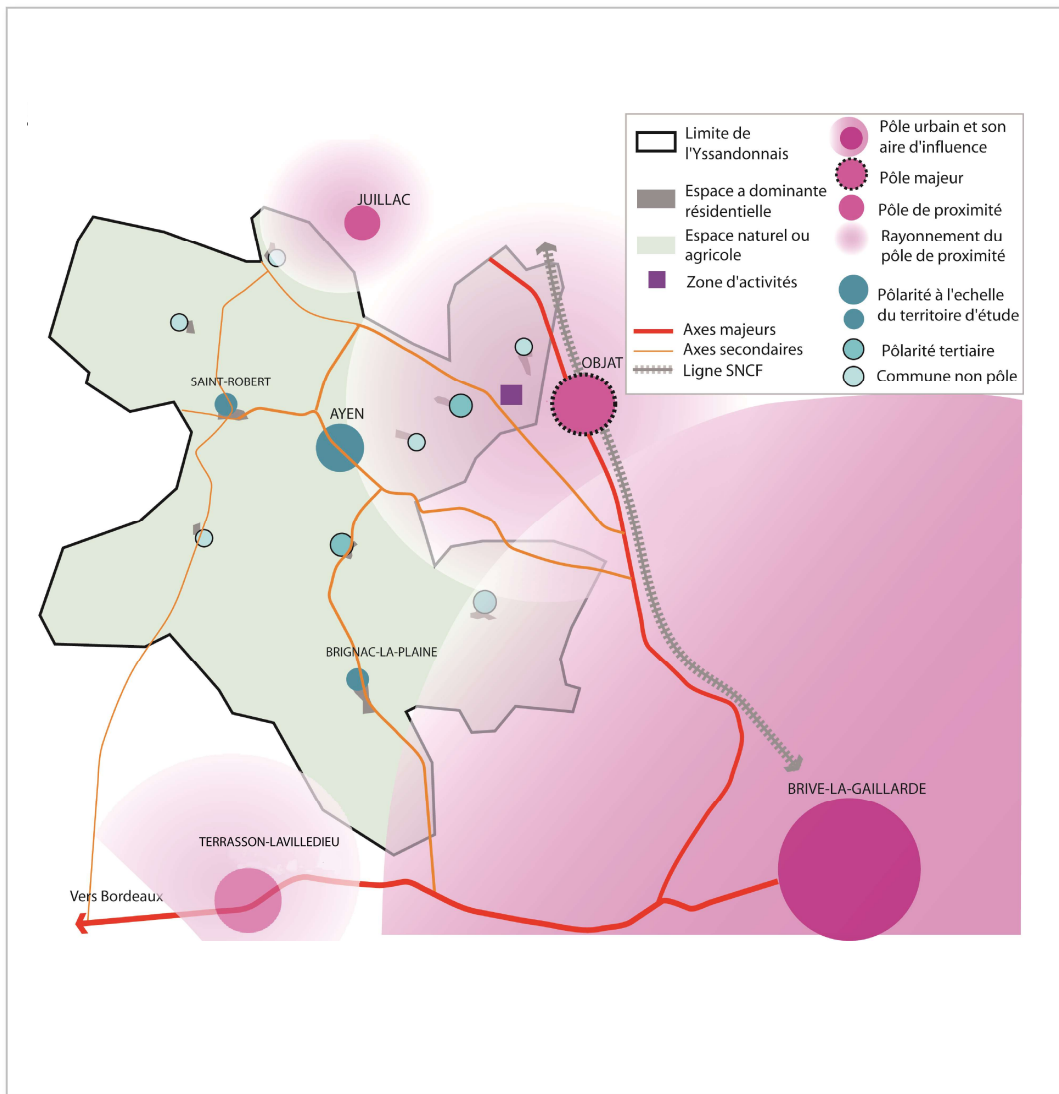
### Part des surfaces agricoles par nature d'exploitation à Vars-sur-Roseix



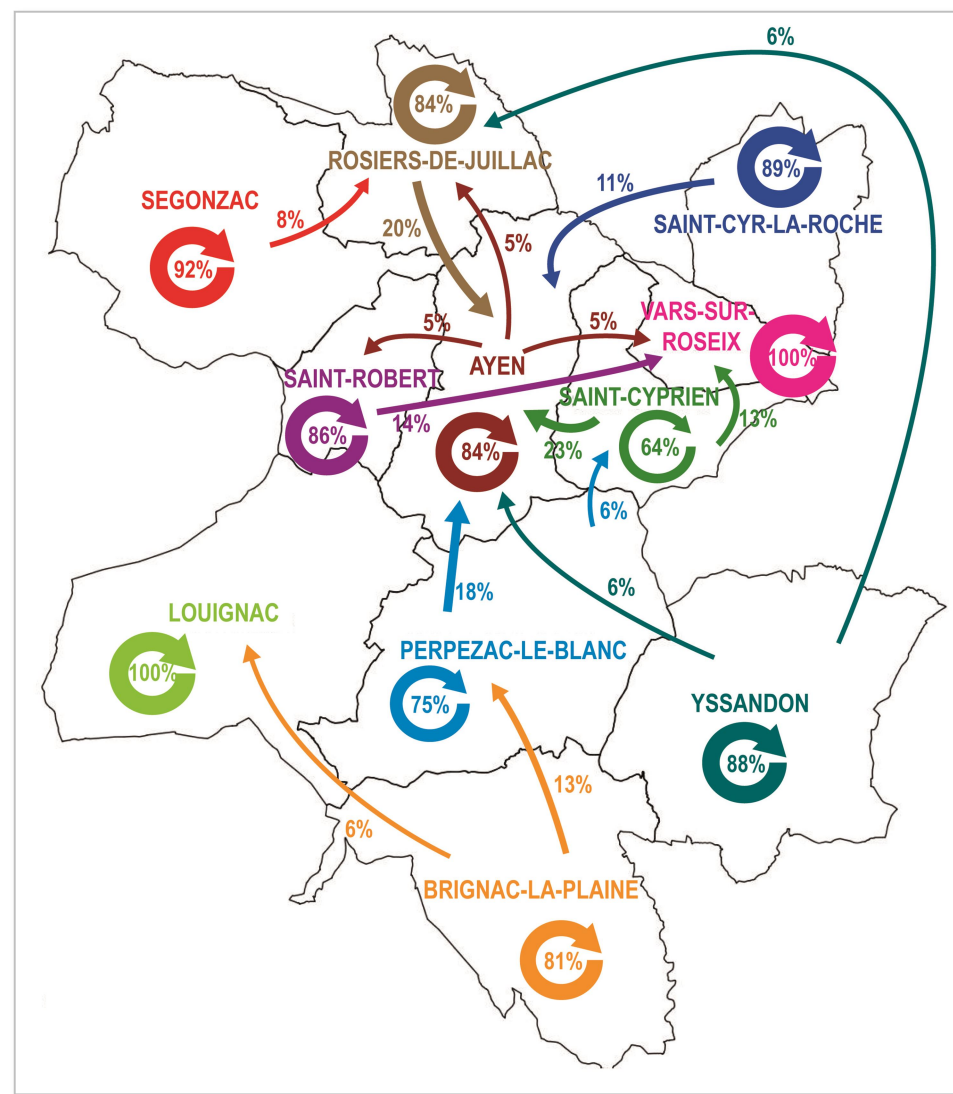
La part correspondant aux prairies représente 78% des surfaces agricoles utilisées sur la commune de Vars-sur-Roseix. Ces prairies en herbes, et notamment les 152,6 hectares de prairies permanentes dédiées à l'élevage permettent de mettre en avant l'importance de l'élevage sur la commune. On comptabilise également 43,4 ha réservés au maïs et 4 ha aux vergers.

La commune est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Huile de noix du Périgord et des indications géographiques protégées (IGP) Agneau du Limousin, Agneau du Périgord, Canard à foie gras du Sud-Ouest, porc du Limousin, Jambon de Bayonne, Veau du Limousin, Poulet du Périgord, Poularde du Périgord, chapon du Périgord et Pays de Brive.

### ➤ Fonctionnement urbain de l'Yssandonnais élargi à son bassin de vie



### ➤ Répartition par commune des flux des actifs résidents en 2013



## ➤ Une armature urbaine « rurale » reposant principalement sur un bourg, des hameaux et des groupes de constructions isolées.

### Un bourg dense

A Vars-sur-Roseix, comme à Ayen, Perpezac-le-Blanc ou Saint-Robert, le parcellaire et l'emprise bâtie affichent un tissu compact et structuré en ilots. Le paysage urbain est donc très minéral malgré la présence de quelques espaces privatifs végétalisés qui donnent sur l'espace public. Les rues étroites sont peu adaptées à l'usage de la voiture, ainsi les stationnements ne peuvent pas toujours être gérés dans les espaces privés ou en bords de rue.

De plus, l'organisation du bourg à Vars-sur-Roseix est linéaire et son expansion se fait en continuité d'un axe, la route départementale D 140.

### Les hameaux anciens et les écarts

L'urbanisation diffuse s'est développée au sein de l'espace rural, parfois autour de petits lieux-dits anciens, dotés à l'origine d'une vocation agricole. Ils forment aujourd'hui soit des hameaux soit des groupes de constructions isolées. Dans ces espaces, on peut y observer une diversité des constructions mêlant de l'habitat ancien traditionnel et de l'habitat récent de type pavillonnaire. Ainsi, on observe deux typologies d'habitat qui présentent des caractéristiques architecturales variées.

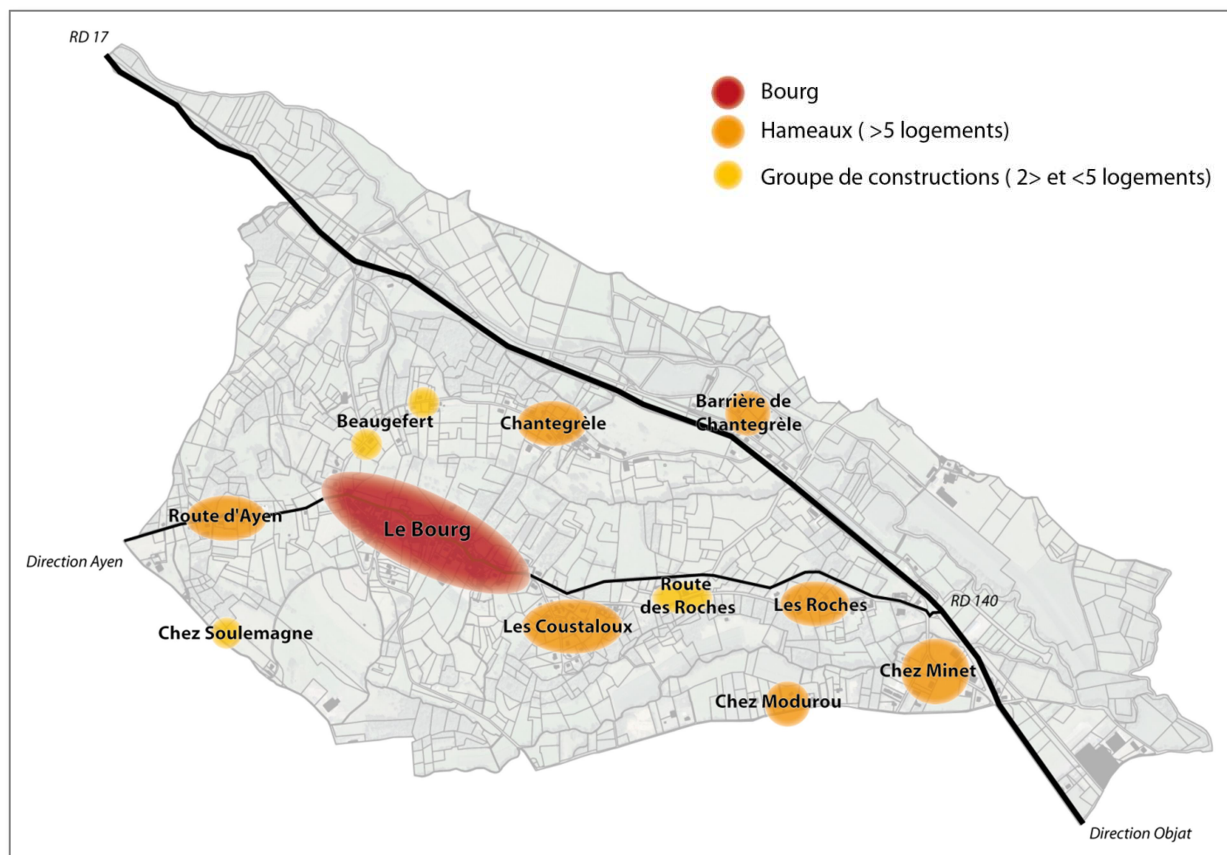
Le bâti est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Les parcelles sont généralement de très grande taille induisant des faibles densités, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare.

Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux).

### Les constructions pavillonnaires

Ces tissus urbains sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté au début des années 1990. Ces quartiers à vocation résidentielle ne sont présents que dans certaines communes (Ayen, Saint-Robert, Brignac-la-Plaine, Saint-Cyprien, Vars-sur-Roseix, Yssandon, Saint-Cyr-la-Roche...) et sont le plus souvent en limite de bourg.

A Vars-sur-Roseix, il s'agit du lotissement des Vieux Pruniers. L'implantation de ces logements se fait généralement, en retrait par rapport à l'espace public, au milieu de la parcelle. Les logements sont le plus souvent de plain-pied et parfois à étage. Les volumes et les gabarits offrent une certaine diversité à l'échelle du territoire. L'espace public se limite à la voie et aux trottoirs. A côté de ces espaces publics minéraux, les espaces privatifs végétalisés apportent un aspect qualitatif au quartier.



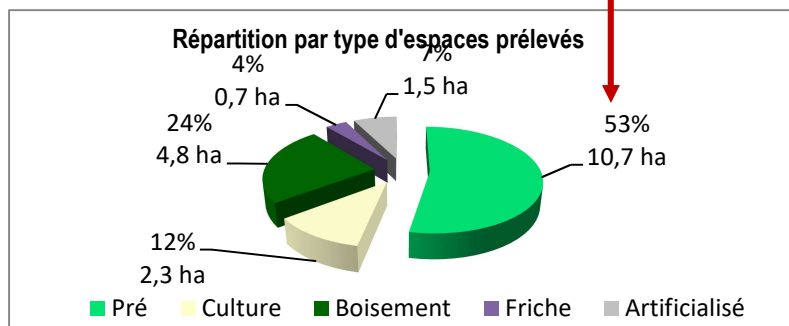
## ➤ Une consommation d'espace à mettre en lien avec l'armature urbaine du territoire et l'accueil de nouveaux habitants

Environ 120 hectares ont été mobilisés au cours de la période 2005-2014 sur le territoire formé par les communes du groupement. Sur ces 120 hectares, l'essentiel relève du phénomène de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, environ 92% des surfaces mobilisées, soit près de 110 hectares, correspondaient soit à des prairies agricoles, soit à des terres cultivées, soit à des boisements.

A Vars-sur-Roseix, **un peu plus de 20 ha ont été consommés**. L'essentiel de la consommation d'espaces est lié à la production d'habitat (10,09 ha). Ici, les espaces agricoles ont particulièrement été impactés : près de 10,7 ha de près ont été artificialisées et 2,3 ha de terrains cultivés prélevés.

Les développements de l'urbanisation ont été conduits en continuité du bourg, de hameaux ou de groupes de constructions isolés existants : Chez Minet, Chantegrèle, Les Coustaloux, Chez Modouro, Chez Loye, Les Roches ou encore Les Reclaux.

	Habitat	Economie	Equipement	Exploitation agricole	Inconnu	TOTAL
Brignac la Plaine	18,19	0	0,75	0,69	0,07	19,7
Yssandon	14,77	0	0	2,32	0	16,09
Perpezac le Blanc	7,54	0	0	1,79	0	9,33
Louignac	3,33	0	0,09	0,55	0	3,97
Saint Cyprien	13,82	0	0	1,07	0	14,89
<b>Vars sur Roseix</b>	<b>10,09</b>	<b>9,2</b>	<b>0</b>	<b>0,82</b>	<b>0</b>	<b>20,11</b>
Saint Cyr la Roche	11,01	0	0	1,2	0	12,21
Ayen	9,14	1,14	0,15	0,88	0,35	11,66
Saint Robert	6,05	0,43	0	0,14	0,52	7,14
Segonzac	1,32	0	0,27	1,14	0,16	2,89
Rosiers de Juillac	2,03	0	0	0,29	0	2,32
<b>TOTAL</b>	<b>96,29</b>	<b>10,77</b>	<b>1,26</b>	<b>10,89</b>	<b>1,1</b>	<b>120,31</b>



Espaces consommés entre 2005 et 2014 sur la commune de Vars-sur-Roseix

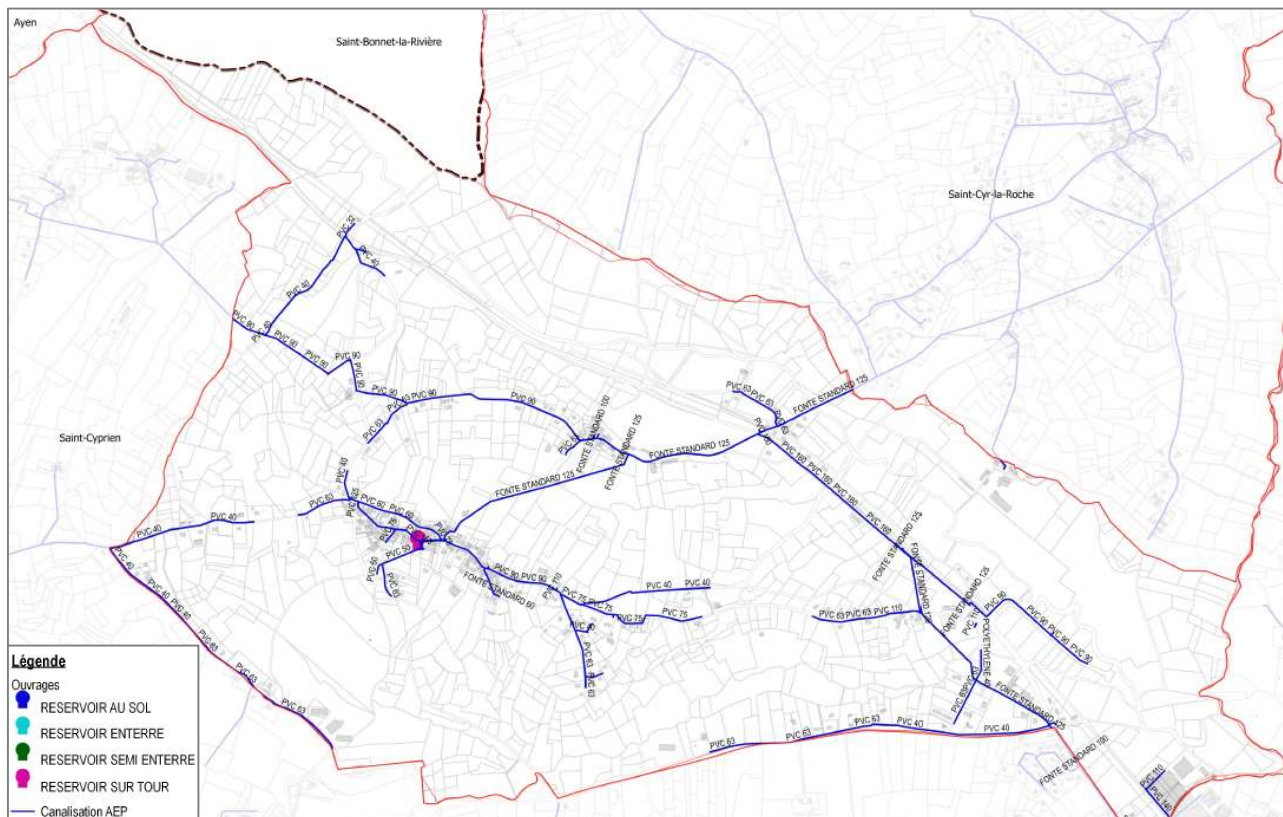


## ➤ Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement

### Un réseau d'adduction desservant l'intégralité des tissus bâtis

Depuis le 1er janvier 2014, l'Agglo de Brive exerce la compétence eau sur les 48 communes de son territoire. A ce titre, elle gère l'alimentation en eau potable des secteurs Yssandonnais, Coiroux et des communes de Brive, Cublac, Saint-Solve et Saint-Pantaléon-de-Larche soit près de 1 900 km de réseau d'adduction d'eau et 111 réservoirs. Cela représente un volume de stockage d'environ 57 000 m<sup>3</sup>, soit l'équivalent d'un peu plus de 38 millions de bouteilles d'eau. Les ressources d'eau brute qui permettent d'alimenter le territoire de l'agglomération sont très variées et proviennent en grande majorité de l'exploitation des eaux de surface (70%).

Ces ressources pouvant être exposées à des pollutions accidentelles, des périmètres de protection ont été établis autour des captages afin de limiter et détecter d'éventuels polluants et sécuriser l'approvisionnement en eau des usines de production d'eau. Pour être consommable, l'eau prélevée dans le milieu naturel subit divers traitements dans les **8 usines de production d'eau potable**. Ces usines produisent environ **8 millions de m<sup>3</sup> d'eau potable par an** (données 2014). L'eau est ensuite distribuée gravitairement ou acheminée via les réservoirs et stations de reprise jusqu'aux consommateurs.



Les communes de l'Yssandonnais, dont Vars-sur-Roseix, sont approvisionnées en eau potable notamment par l'Unité de Distribution d'eau potable « Agudour » qui couvre le nord-ouest de la Communauté d'Agglomération. Même si le secteur d'Agudour ne connaît aucune problématique d'ordre quantitatif ou qualitatif, il semble néanmoins nécessaire d'engager des actions de sécurisation sur le secteur, afin d'améliorer les capacités de stockage.

**A noter que la CABB a lancé un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.** Ce dernier est phase de diagnostic et aura pour vocation de déterminer l'ensemble des actions à engager dans les années à venir.

A Vars-sur-Roseix, le réseau d'alimentation en eau dessert l'intégralité des tissus bâtis. En 2016, la commune de Vars-sur-Roseix comptait 202 abonnés. Le volume mis en distribution était de 19 981 m<sup>3</sup>. Ainsi, la consommation annuelle moyenne par abonné était de **99 m<sup>3</sup>**, en deçà de la moyenne nationale qui est de 120 m<sup>3</sup>.

### **Desserte contre le risque incendie**

La nouvelle réglementation en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) impose au niveau local la mise en œuvre d'un Schéma de DECI (SDECI).

Ce schéma doit répondre aux obligations réglementaires

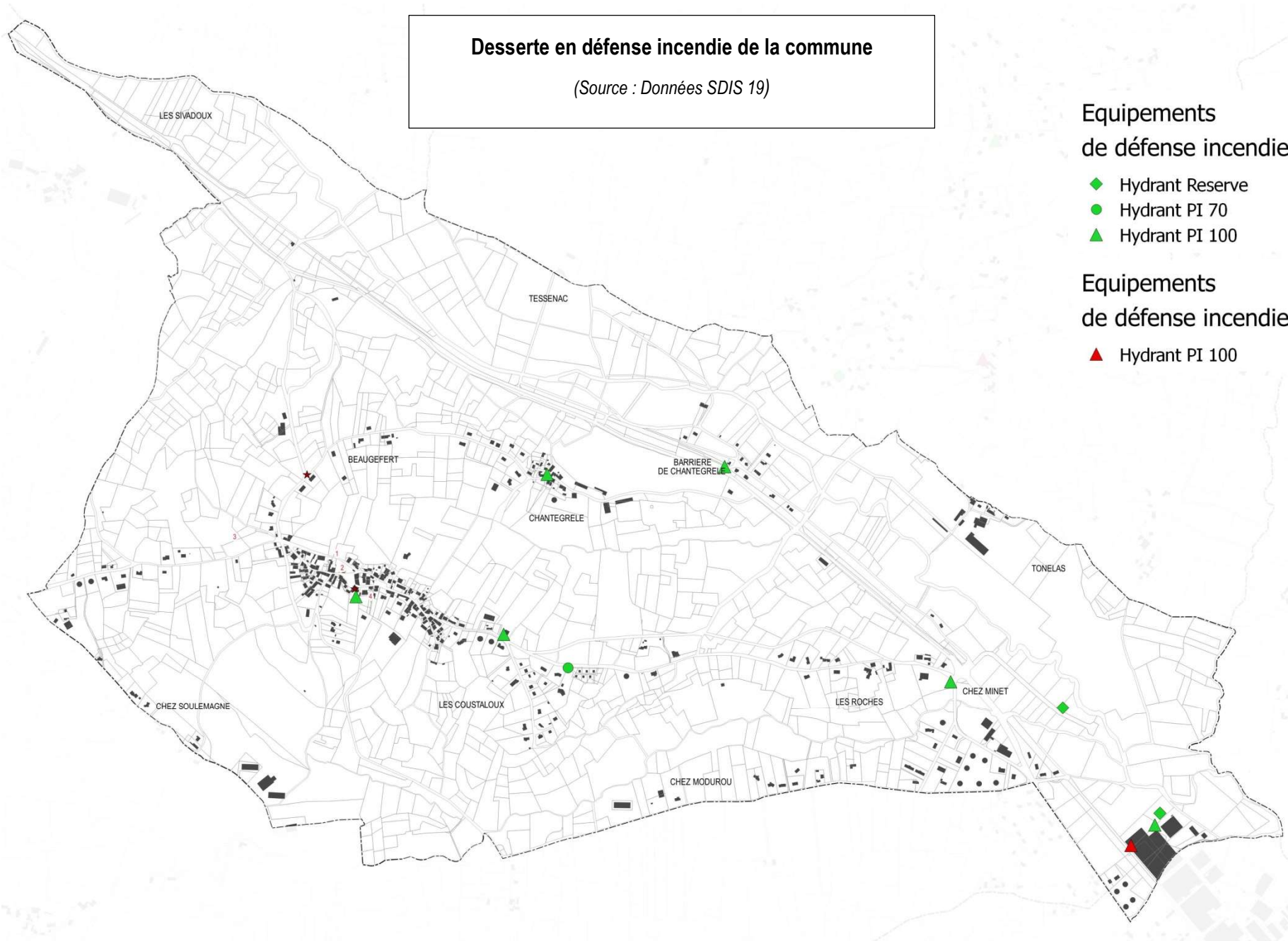
- Au niveau national, le Décret du 27.02.2015 (n°2015-235) et sa traduction au travers de l'arrêté du 15.12.2015 (n°1522200A)
- Au niveau départemental, selon l'arrêté n° préfectoral du 7 avril 2015 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Corrèze

Il doit permettre à l'échelle locale, l'application du règlement départemental (RDDECI) élaboré par le SDIS suite à l'arrêté préfectoral pris dans le département. Ce règlement ayant pour vocation d'établir des règles pragmatiques pour disposer d'une bonne connaissance du patrimoine de DECI (les PEI - point d'eau incendie -), identifier les insuffisances pour atteindre un bon niveau de défense incendie tout en maîtrisant au maximum les coûts associés. Le RDDECI doit permettre d'identifier les risques à prendre en compte et fixe à la fois l'implantation des PEI et le niveau de quantité d'eau associé pour sécuriser l'alimentation des engins d'incendie et de secours. Ce schéma n'est pas encore élaboré sur la commune.

Les protections incendie sont réparties principalement en centre-bourg, sur les hameaux et sur la zone d'activité « Chez Minet ». Le territoire apparaît insuffisamment desservi contre le risque incendie. Un diagnostic du réseau semble nécessaire et permettra d'établir un programme de travaux afin de renouveler et développer le réseau.

### Desserte en défense incendie de la commune

(Source : Données SDIS 19)



#### Equipements de défense incendie conformes

- ◆ Hydrant Reserve
- Hydrant PI 70
- ▲ Hydrant PI 100

#### Equipements de défense incendie non conformes

- ▲ Hydrant PI 100



### Des constructions assainies via des dispositifs d'assainissement autonome

La **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)** assure pour le compte de l'ensemble des communes du l'Yssandonnais les compétences dans l'assainissement collectif et non collectif (SPANC).

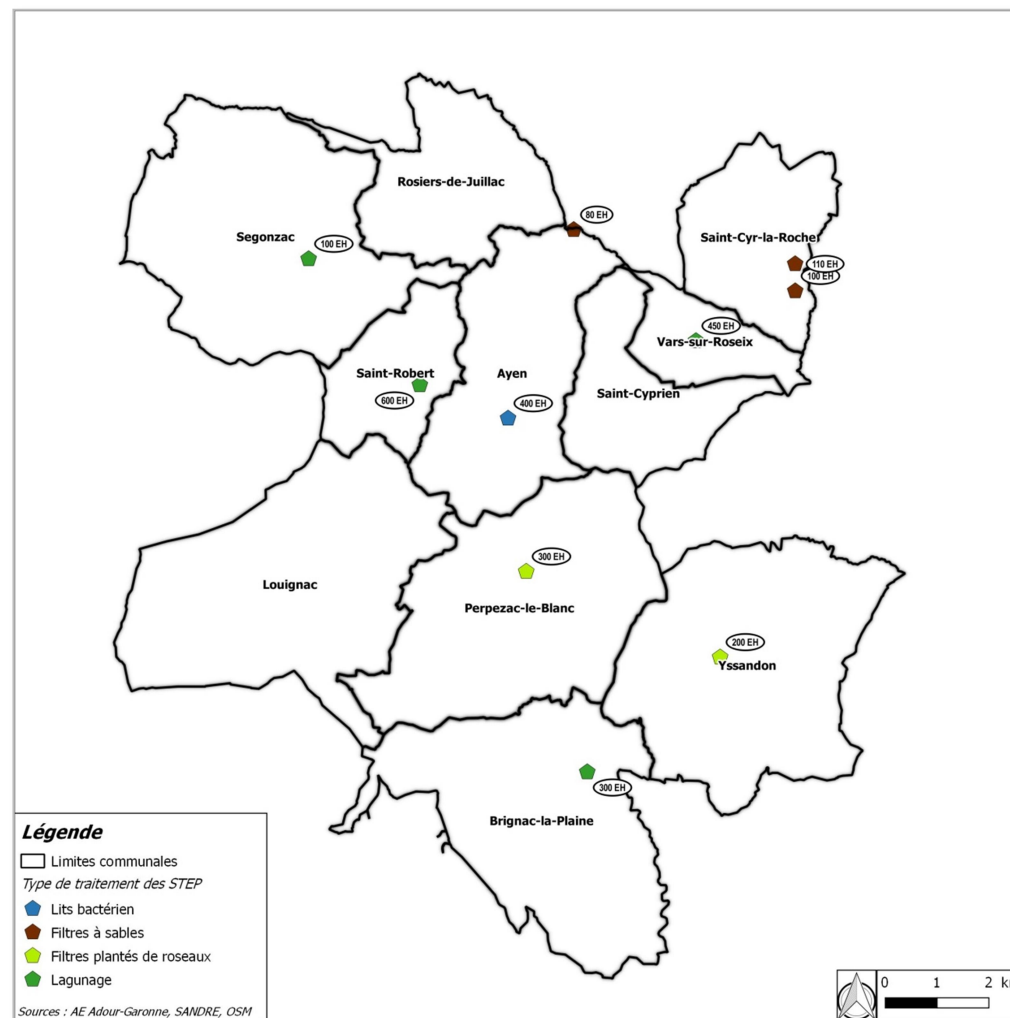
Ainsi, il assure la gestion des ouvrages collectifs pour les communes qui en sont dotées et réalise le contrôle technique de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages neufs ou réhabilités, de même que le contrôle périodique de bon fonctionnement de toutes les installations existantes.

La commune de Vars-sur-Roseix fait par partie des territoires du l'Yssandonnais disposant d'un réseau d'assainissement collectif. Le réseau communal permet la collecte des effluents domestiques générés au niveau du bourg, de ses extensions périphériques et des quartiers de Route d'Ayen, Beaugefert, Chantegrèle et Les Coustaloux. Les Roches et Chez Minez sont également desservis, mais depuis le réseau de Saint-Aulaire, qui assure également la prise en charge de ses effluents.

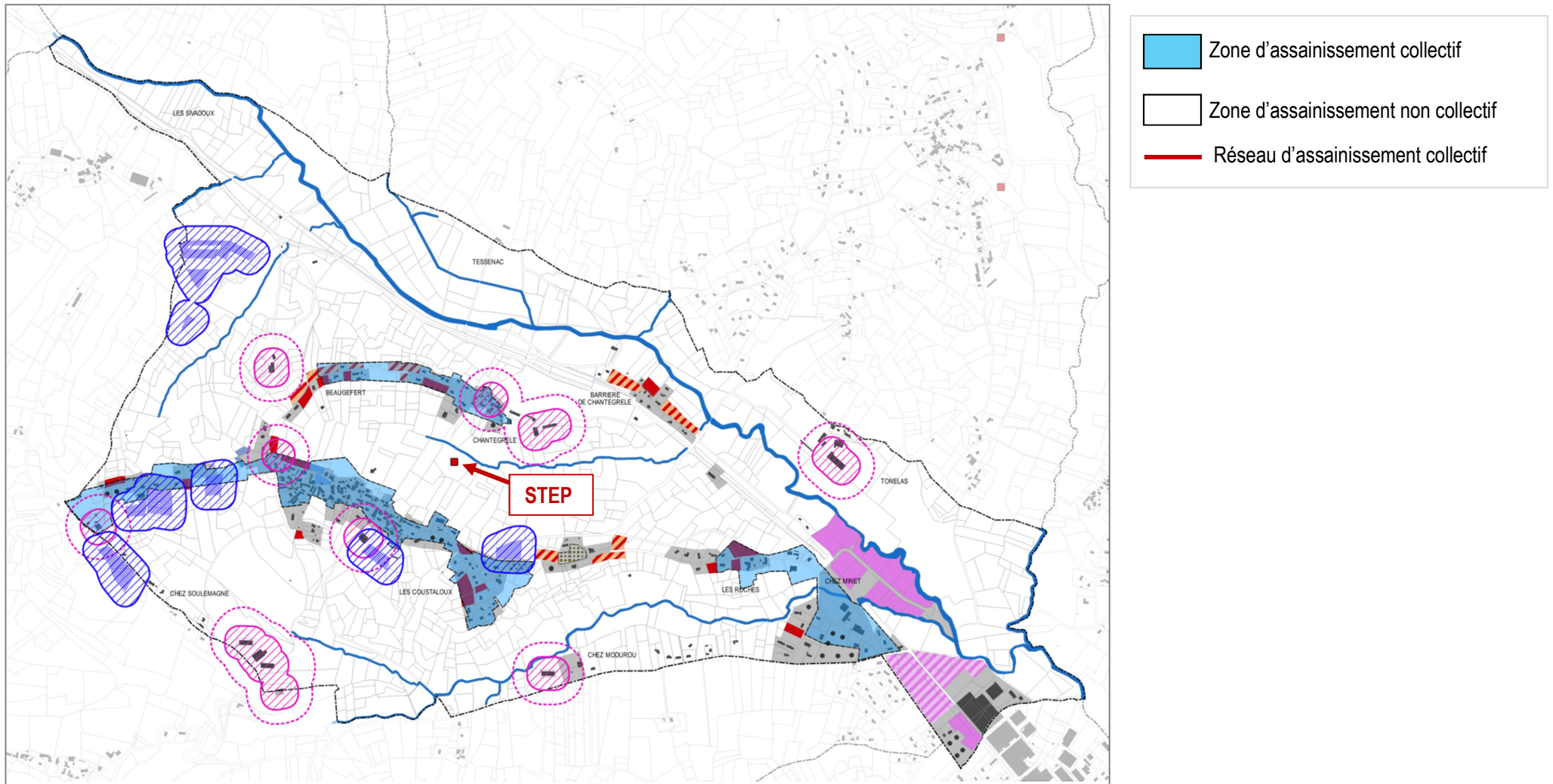
Après collecte et refoulement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'une **capacité épuratoire de 450 Équivalent-Habitants (Eqh)**. La STEP est à même d'admettre un charge hydraulique maximale théorique de près de 68m<sup>3</sup>/j et une charge organique globale de 27kg/J pour la DBO5 (source : SIE Adour-Garonne).

En 2016, le volume journalier moyen observé en entrée de station approchait les 8 m<sup>3</sup>/j, soit **12 % de la capacité nominale** de la station. La STEP a également traité en moyenne 4,02kg/j DBO5. Ces données semblent témoigner **du bon fonctionnement de la STEP**. Néanmoins, le système de collecte d'épuration semble sensible à l'intrusion d'eaux claires parasites lors de très fortes pluviométries. Même si ces dysfonctionnements n'ont aucune implication sur le bon fonctionnement de la station, des travaux de réhabilitation du réseau sont prévus. Ceux - ci sont hiérarchisés et donc à effectuer de manière à supprimer ces dysfonctionnements.

Les constructions isolées, dont le raccordement au réseau public paraît inopportun au vu de leur éloignement au réseau d'assainissement collectif existant, sont **équipés de dispositifs d'assainissement autonomes**. **65 habitations sont ainsi dotées de tels dispositifs**. En 2018, sur les 65 dispositifs, 45 installations ont été contrôlés. La plupart présente des défauts mineurs, et ont été considéré comme **conforme sous réserve** de la réalisation des travaux d'entretiens. A noter que la commune est dotée d'un zonage d'assainissement, qui identifie **le bourg, extensions périphériques et des quartiers de Route d'Ayen, Beaugefert, Chantegrèle, Les Coustaloux, Les Roches et Chez Minez** comme étant ou devant être raccordés au réseau collectif à terme. Seuls les ensembles bâtis de la route des Roches et de Barrière de Chantegrèle ne sont à ce jour pas desservis.



### Réseau d'assainissement collectif des eaux usées et zone en assainissement collectif



#### Un réseau pluvial à ciel ouvert dépendant du réseau hydrographique

La gestion des eaux pluviales est principalement assurée un réseau à ciel ouvert. Seul le bourg et ses tissus périphériques sont dotés d'un petit réseau de canalisations enterrées. Dans la plupart des cas, après infiltration des eaux à la parcelle, les surplus et eaux de ruissellement sont collectés par les fossés et ramifications du Roseix.

## 2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT A HORIZON 2030

---

## 2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal

### ➔ Besoins induits en logements et en foncier

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Vars-sur-Roseix, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population. De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. Ce phénomène est appelé le point mort.

#### **Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :**

- du « desserrement des ménages » (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) qui contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- du renouvellement du parc (transformation/mutation du parc : logements démolis/ reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, qui vient impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

Il apparaît indispensable de tenir compte de ces phénomènes dans le cadre de l'estimation du nombre de logements à produire au regard des deux scénarios démographiques proposés :

- **Le desserrement des ménages** : Sur la commune, le taux d'occupation des logements a diminué régulièrement depuis 1968 avant de se stabiliser autour de 2,3 personnes par ménage en 2015. L'accueil de nombreuses familles ces dernières années a même pu contribuer à un léger resserrement de la population ces toutes dernières années. L'allongement de l'espérance de vie et le glissement des ménages nés durant les 30 Glorieuses vers les tranches d'âge supérieures à 60 ans vont certainement contribuer à une reprise du phénomène de desserrement. On peut estimer que la régression du nombre d'occupants par ménage va donc se stabiliser à 2,1 personnes par ménage entre 2019 et 2030.
- **Les besoins liés au renouvellement du parc** : A l'échelle nationale, on estime que le taux annuel de renouvellement du parc de logements existants est équivalent à environ 2 pour 1000. Il est fait l'hypothèse que le besoin lié à ce phénomène sera en diminution sur la commune, en lien avec une dynamique passée mesurée. Un besoin global de 6 logements sur la période 2019-2030 sera nécessaire afin de compenser la disparition de logements (abandon, démolition, changement de destination...).
- **Un maintien du taux de résidences secondaires** : Vars-sur-Roseix compte peu de résidence secondaire sur son territoire. Il existe peu d'enjeu de développement des résidences secondaires. L'hypothèse d'un maintien de l'équilibre existant entre la part des résidences principales et des secondaires semble se justifier.
- **La part de logements vacants** : Le pourcentage de logements vacants approche les 9%. Cependant, ce phénomène est à relativiser et résulte du temps de rotation des populations au sein du parc de logements. Ainsi, on peut estimer que celui-ci va connaître une relative baisse par réinjection d'une partie des logements au sein du parc.

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune de Vars-sur-Roseix, plusieurs scénarios démographiques s'inspirant des tendances passées ont été proposés. Il est possible de mesurer, sur la base de projections démographiques de référence, des implications sur l'environnement par le suivi d'indicateurs d'état.

Au regard des enjeux démographiques et environnementaux identifiés dans le diagnostic plusieurs scénarios peuvent être envisagés :

- **Hypothèse 1** : Un scénario au « fil de l'eau » à 3 %/an, correspondant à une poursuite des dynamiques de développement observées sur la période récente,
- **Hypothèse 2** : Un scénario de développement alternatif à 1,36 %/an, correspondant au prolongement des tendances observées à l'échelle des 11 communes entre 1999 et 2012.

Il est possible de mesurer, sur la base de projections démographiques de référence, des implications sur l'environnement par le suivi d'indicateurs d'état.

L'entrée en vigueur du futur PLU étant prévue en 2019, l'estimation des besoins en logements à terme repose sur la proposition d'un scénario de développement pensé à horizon 2030.

	Hypothèse 1 : Scénario au fil de l'eau croissance de 3% par an	Hypothèse 2 : scénario de développement alternatif à 1,36 %/an
<b>Projections démographiques</b>		
<b>Nombre d'habitants estimés en 2019</b>	<b>422</b>	
Taux de variation annuel moyen	3%	1,36%
Population estimée en 2030	584	490
<b>Population supplémentaire accueillie entre 2019 et 2030</b>	<b>162</b>	<b>68</b>
<b>Logements à produire sur le territoire</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
Nombre de logements estimés en 2019	240	
<b>Accueil de nouveaux habitants</b>	<b>77</b>	<b>32</b>
<i>Desserrement (2,1 personnes par logement en 2027 contre 2,4 en 2012)</i>	17	17
<i>Réserve pour fluidité du parc (maintien des taux de vacance et résidences secondaires)</i>	-4	-4
<i>Besoins liés au renouvellement du parc (1 construction tous les 2 ans)</i>	-6	-6
<b>Total des logements à produire</b>	<b>84</b>	<b>40</b>
<b>Hectares à mobiliser</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

Sur la base des dynamiques observées et du taux de croissance de population (prolongement de l'évolution communale constatée sur la période récente), la population en 2019 a été estimée à 422 habitants. En 2019, le parc de logements a été estimé à 240 logements. Ainsi, au regard des deux hypothèses démographiques présentées, la commune connaîtra un gain de population variable, allant de 68 à 162 habitants supplémentaires à horizon 2030.

Afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2030, il conviendra de mobiliser entre 6 à 12 hectares de foncier pour la production de logements supplémentaires.

## ➔ Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement

Afin de pouvoir appréhender les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, plusieurs indicateurs peuvent être observés, en particulier ceux témoignant des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles. Ces derniers permettent d'avoir une vision transversale des incidences de la démographie sur plusieurs grands postes de l'environnement : les milieux naturels, les sols, le climat, l'air et l'énergie, la gestion des ressources naturelles ou encore le cadre de vie.

### Synthèse des incidences prévisibles au regard des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles

	Hypothèse 1 : Scénario au fil de l'eau croissance de 3% par an	Hypothèse 2 : scénario de développement alternatif à 1,36 %/an
<b>Perspectives démographiques à l'horizon 2030</b>	584 habitants	490 habitants
<b>Population supplémentaire par rapport à 2030</b>	162 habitants supplémentaires	68 habitants supplémentaires
<b>Logements supplémentaires</b>	84 logements à produire	40 logements à produire
<b>Besoin en équipement scolaire</b>		
<i>1 classe pour 100 logements</i>	0,8 classe	0,4 classe
<b>Besoin en équipement périscolaire</b>		
<i>1 place pour 40 logements en CLSH</i>	2,1 enfants supplémentaires en CLSH	1 enfant supplémentaire en CLSH
<i>1 place pour 50 logements en crèche</i>	1,68 enfant supplémentaire en crèche	0,8 enfant supplémentaire en crèche
<i>1 place pour 100 logements en garderie</i>	0,8 enfant supplémentaire en garderie	0,4 enfant supplémentaire en garderie
<b>Flux et stationnement</b>		
<i>1,5 véhicule par ménage</i>	115 véhicules supplémentaires	50 véhicules supplémentaires
<b>Consommation en eau</b>		
<i>100 litres / jour / habitant</i>	16 200 l/jour supplémentaires	6 800 l/jour supplémentaires
<b>Effluents à traiter</b>		
<i>1 Equivalents-habitant (Eqh) = 50g/hab/j</i>	147 Eqh supplémentaires	70 Eqh supplémentaires

Au-delà de la consommation foncière induite afin de répondre au besoin en logements, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour chacun des scénarios des modérés en équipements nouveaux. Ils nécessitent tous deux une augmentation des besoins en équipement scolaire sans pour autant nécessiter directement l'ouverture d'une classe complète à horizon 2030.

L'accueil de 68 à 162 habitants supplémentaires aura également des conséquences sur les flux automobiles connus à ce jour sur le territoire. La présence de 105 à 44 véhicules supplémentaires se traduira nécessairement par un besoin en stationnements supplémentaires, mais également par une augmentation des déplacements pendulaires sources de consommation énergétique, d'émissions polluantes, de congestion et parfois d'insécurité pour les usagers. Le parc automobile serait 2,5 fois plus élevé dans le cas de l'hypothèse n°1 et doublerait dans le cas de l'hypothèse n°2.

De la même manière, les consommations en eau seraient de nature à augmenter, tout comme le nombre d'effluents à traiter. Dans un contexte de fragilité de la ressource en eau il semble indispensable de porter une attention particulière aux consommations à venir, mais également à la bonne gestion des effluents. La consommation supplémentaire induite par l'hypothèse n°1 induirait une pression importante sur la ressource en eau mais également à la bonne gestion des effluents. En effet, environ les 2/3 des nouvelles constructions seraient raccordées au réseau collectif correspondant à une sollicitation globale future d'environ :

- Hypothèse 1 au « fil de l'eau » croissance à 3% : 10,46 kg/j de charge organique et de 20,9m<sup>3</sup>/j de charge hydraulique
- Hypothèse 2 alternatif croissance à 1,36% : 7 kg/j pour la charge organique et 14m<sup>3</sup>/j. pour la charge hydraulique.

La STEP communale dispose d'une capacité nominale organique de 27kg/j et d'une capacité nominale hydraulique de 67,54m<sup>3</sup>, elle serait donc en mesure de prendre en charge les nouveaux besoins dans les deux hypothèses.

**En conclusion, l'hypothèse 2 présente des incidences sur l'environnement moindre, par rapport aux scénarios au « fil de l'eau » présentés. Les conséquences sur l'environnement et le cadre de vie peuvent être maîtrisées et non subies.**



### Les perspectives de développements et les besoins en foncier du scénario alternatif retenu

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme repose sur des perspectives démographiques et économiques, établies au regard notamment des tendances observées au cours de la décennie écoulée, en tenant compte des dynamiques intercommunales. Sur la base de ces perspectives, des besoins en matière de création de logements et d'ouverture à l'urbanisation ont pu être déterminés à l'horizon 2030.

En effet, l'analyse démographique a mis en évidence la présence d'une croissance positive sur la période récente (1990-2015). Le renouvellement de la population, dû à un solde migratoire positif, apparaissait être un des fondements de cette démographie. Depuis 2009, cette démographie semble également soutenue par la natalité, découlant de la présence de jeunes ménages ayant trouvé à construire les années passées. Cependant, la part d'âge qui a augmenté est celle des 60 à 74 ans, traduisant ainsi un vieillissement de la population.

Sur la période 2009-2014, la croissance démographique semble moins dynamique (+1%/an). Si le desserrement des ménages s'est stabilisé, sans un apport de populations extérieures dans les années à venir, ce dernier risque de réduire progressivement pour se rapprocher de la moyenne nationale. Il peut être estimé que le nombre de personnes par ménage approchera les 2,3 personnes par ménage d'ici quelques années.

Vars-sur-Roseix est un territoire attractif pour les ménages, ce qui est à mettre en lien avec une production de logements adaptés à leurs aspirations. Sur les neuf dernières années, la commune a accueilli 36 constructions neuves, soit une moyenne annuelle de 4 constructions par an. Près de 10 hectares ont été consommés à des fins d'habitat. Cette consommation s'est réalisée sous des formes peu denses (environ 3,6 lgts/ha).

Ainsi, le parc de logements s'est essentiellement développé au profit de grands logements (90% du parc composé T4/T5). Il s'agit majoritairement de maisons formant la résidence principale de leur propriétaire. En 2015, la commune comptait 5 appartements contre 194 maisons, ce qui témoigne d'un parc spécialisé. La diversification du parc de logements doit cependant être envisagée afin d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire dans les années à venir.

L'ensemble de ces constats a ainsi conduit la commune à faire le choix d'un scénario démographique alternatif qui se base sur l'évolution de la dernière période intercensitaire, soit 1,36%, établi en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espaces et de production de logements fixés respectivement au SCoT Sud Corrèze et au PLH de la CABB. **Soutenir la croissance démographique afin de maintenir un renouvellement de la population est apparu comme un objectif prioritaire. A ce titre, la commune souhaite créer les conditions au maintien de la croissance de démographique, en prévoyant d'accueillir 60 et 70 habitants supplémentaires d'ici 2030.**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme vont donc permettre la réalisation **de 35 à 40 logements** sur le territoire. Ce chiffre intègre les constructions induites par l'accueil de nouvelles populations, mais également les constructions à réaliser pour **répondre aux seuls besoins de la population résidente** à Vars-sur-Roseix, le **point mort**. Le point mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison : du « desserrement des ménages », des besoins en matière de renouvellement du parc et de la variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants.

Cette estimation du nombre de logements à produire correspond à un besoin global en foncier à mobiliser d'environ **6,7 hectares**. Les terrains constructibles pourront se situer à l'intérieur des tissus bâtis, en densification de l'existant, **soit 3,9 hectares environ**. Il sera également nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation environ **3 hectares** en extension de tissus bâtis pour la production de logements supplémentaires et 4 ha hectares en extension pour le développement économique.

La commune s'est fixé un objectif de réduction de la consommation de l'espace se traduisant pas le choix d'une plus grande densité bâti au sein des nouvelles opérations. A noter que cette densité est supérieure à celle produite au sein des opérations de construction réalisées au cours de ces dix dernières années, estimée à 3,6 lgts/ha. Elle repose sur les objectifs de densités brutes assignés par le SCoT Sud Corrèze aux communes qui prévoient de construire entre 3 logements et 5 logements par an, à savoir l'application d'une densité progressive de 6 à 7 lgts/ha d'ici 2030.

### Densités moyennes imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale SUD CORREZE (extrait du DOO)

COMMUNES DU POLE URBAIN  (Brive, Malemort, Larche, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varetz, Saint-Viance, Ussac, Cosnac)	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030		
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %		
		Nbre de Igts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	Nbre de Igts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	Nbre de Igts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	
	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	
COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030		
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %		
		Nbre de Igts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	Nbre de Igts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	Nbre de Igts/ha	SHON/ha en m <sup>2</sup>	
		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 (bâti 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.

Source : DOO du SCoT SUD-CORREZE

### Synthèse des perspectives et besoins en foncier de l'hypothèse retenue

Le nombre de constructions sur la période 2005-2014 correspond au nombre de constructions commencées sur cet intervalle, d'après la base de données Sit@del.

La consommation d'espaces a pu être estimée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic partagé à l'échelle du groupement, en 2016. Elle a été mesurée sur la base d'un travail de photo-interprétation des images aériennes disponibles.

La densité est déduite en divisant le nombre de constructions commencées par le nombre d'hectares consommés.

Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé fin 2016. Il comporte des objectifs de production minimale de logements. Les besoins en logements ont été dimensionnés au regard de ses objectifs ; mais également de la dynamique constructive opérée ces dix dernières années.

La consommation d'espaces résultant de la production de logements déduite du PLH est majorée à hauteur de 20%, afin de prendre en compte d'éventuels phénomènes de rétention foncière que ce soit en densification ou en extension.

	Perspectives et besoins
<b>DONNEES ISSUES DU DIAGNOSTIC DES PLU</b>	
Construction 2005-2014 (Nombre de logements)	36
<i>Soit une production une moyenne annuelle de</i>	4
Conso Espace Habitat 2005-2014 (Hectares)	10,09
Densité relevée (Logements par hectare)	3,6
<b>BESOIN EN LOGEMENTS A HORIZON 2030</b>	
Objectifs annuels de production de logements du Programme Local de l'Habitat 2016-2021	1
<b>Objectifs annuels de production de logements retenus sur la base des tendances passées</b>	<b>3 à 4</b>
<b>OBJECTIFS DE DENSITE DU SCoT (2019-2030)</b>	
Densité SCoT 2019-2024 (Logements par hectare)	6
Densité SCoT 2025-2030 (Logements par hectare)	7
<b>FONCIER A MOBILISER A HORIZON 2030</b>	
Objectif de production sur 11 ans (Nombre de logements)	35 à 40 dont : 21 entre 2019 et 2024 17 entre 2025 et 2030
Besoin en foncier 2019-2024 (Hectares) = 6 ans soit du 1/01/19 au 31/12/24	3,5
Besoin en foncier 2025-2030 (Hectares) = 5 ans soit du 1/01/25 au 31/12/30	2,5
<b>TOTAL (Hectares)</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL (Hectares) dont rétention foncière (20%)</b>	<b>7,2</b>

### Repérage et caractérisation des espaces bâtis en fonction de l'hypothèse retenue

L'analyse des potentialités de densification et de mutation permet d'identifier le foncier résiduel disponible pour la création de nouveaux logements au sein des espaces bâtis.

**Le contour des espaces bâtis s'appuie sur la limite extérieure de la tâche urbaine existante en 2018**, intégrant les espaces de jardins lorsqu'ils forment un ensemble avec la construction considérée.

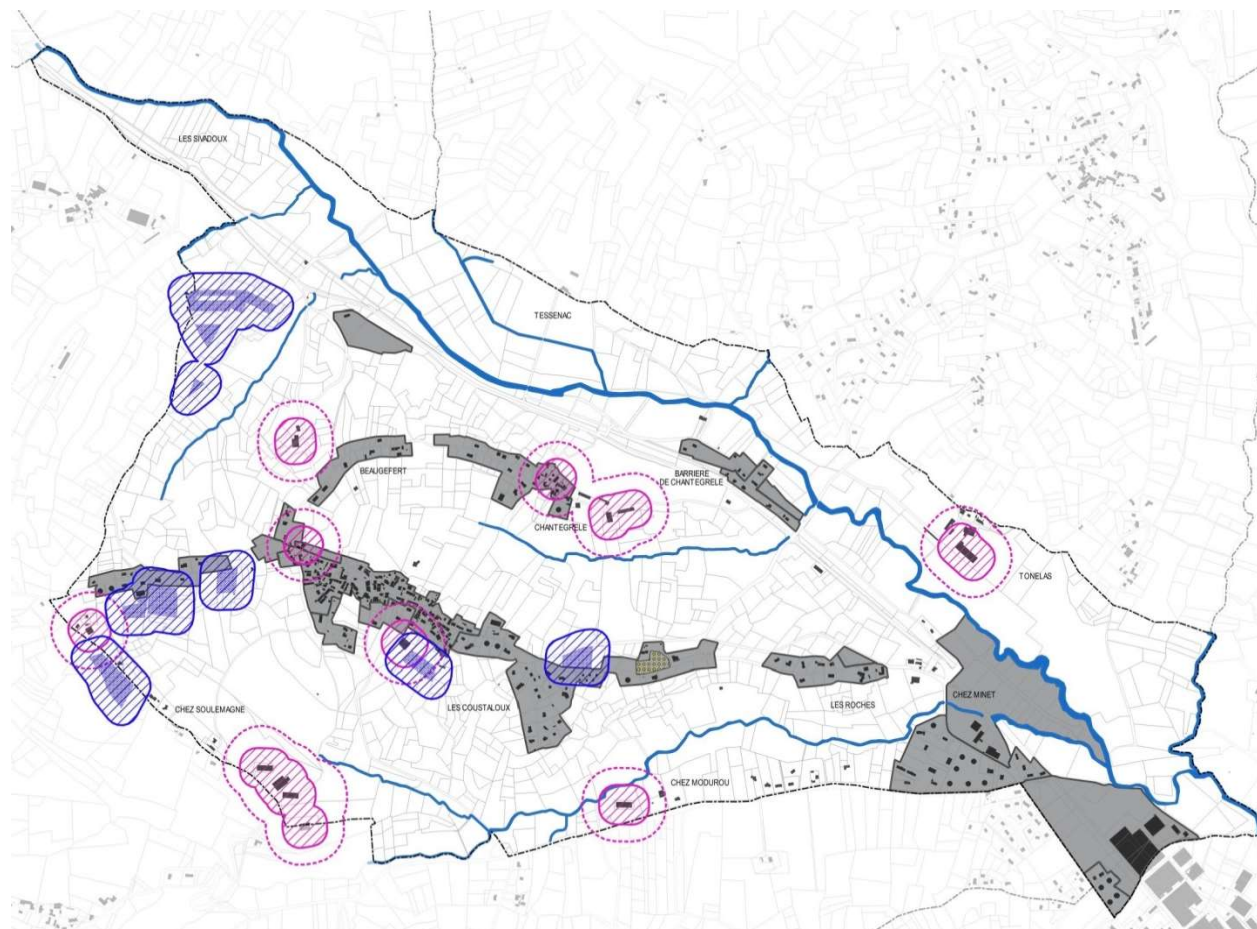
Cette délimitation a été réalisée au plus proche des tissus bâtis et s'appuie également sur des éléments de rupture tels que :

- des infrastructures routières et ferroviaires ;
- des modes d'occupation spécifiques revêtant une importance pour le cadre de vie (espaces naturels ou éléments de paysage) ou l'économie locale (espaces supports aux activités agricoles).

Les espaces bâtis pris en compte correspondent donc aux espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré artificialisé.

A cet égard, seuls les espaces agglomérés liés au bourg ou disposant d'une taille critique suffisante pour se voir être qualifiée d'espaces urbains ont été retenus, à savoir plus de 5 habitations. Ce seuil de 5 logements s'inspire de la doctrine locale qui qualifie comme hameau tous les ensembles **de plus de 5 habitations isolées**, constitués le cas échéants d'un noyau ancien souvent d'origine agricole et présentant une organisation groupée de l'habitat.

Dans ces emprises, ont été délimitées, les parcelles non bâties et les parcelles déjà bâties susceptibles de faire l'objet d'une division foncière.



### Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

La stratégie de la commune, en vue de traduire les orientations générales du PADD, repose d'abord sur la mobilisation de terrains situés à l'intérieur des zones urbaines, mis en évidence dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ainsi 8,8 hectares, dont 4,5 ha à vocation d'activités économiques, 4,29 ha à vocation d'habitat. Suite à la prise en compte des contraintes issues de l'application du périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des vergers et de la volonté de préserver des espaces cultivés, **ce potentiel peut être ramené à 8,4 ha dont 3,9 ha à vocation d'habitat**. Au regard de la configuration des parcelles en question, de la densité des constructions prévue par le SCoT (6/7 logements à l'hectare), la réalisation d'environ 20 constructions neuves est ainsi envisagée. **Près de 60% des logements à construire pourra être réalisé en densification.**

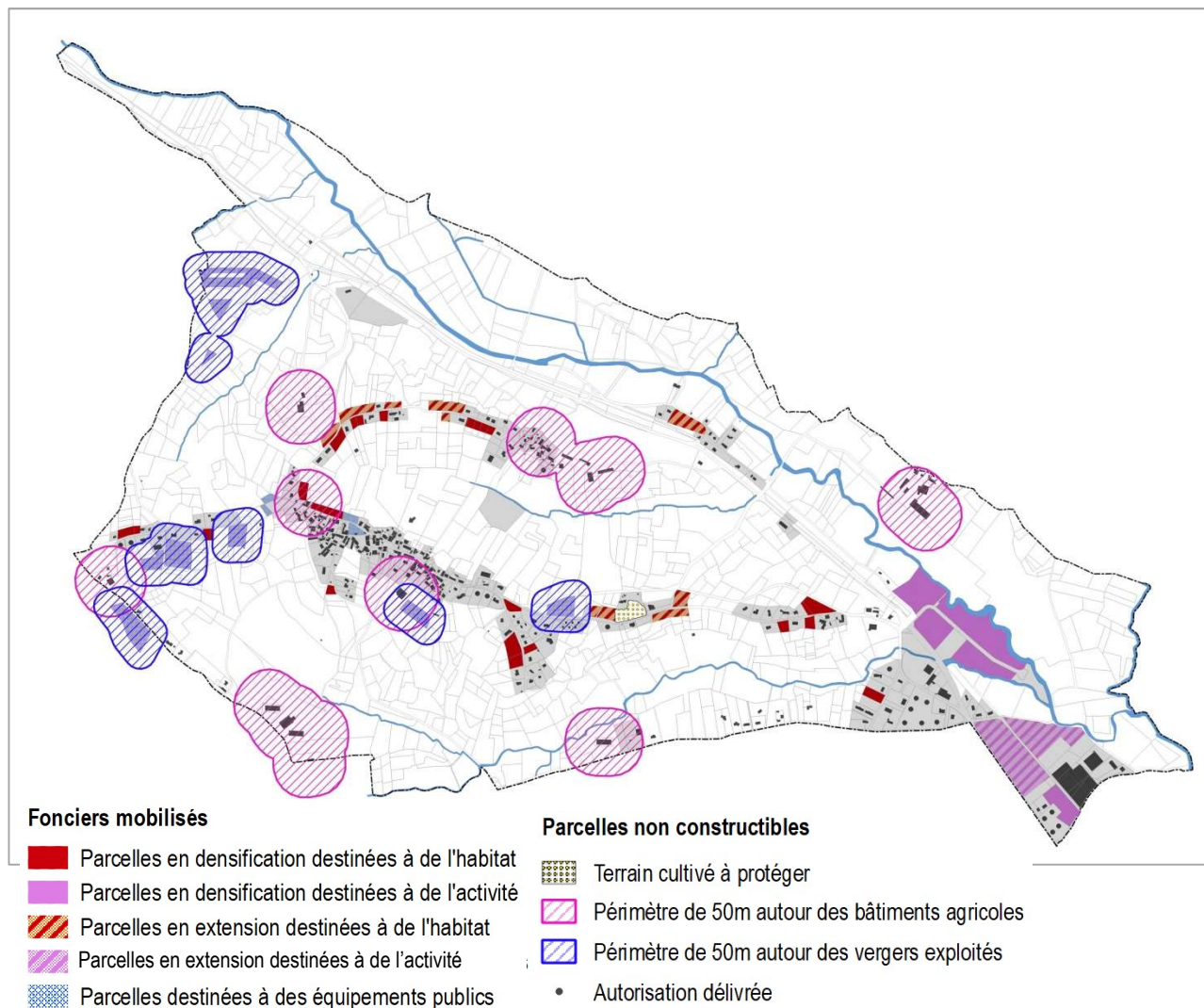
**Le potentiel de densification et de comblement des dents creuses identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, 3 ha supplémentaires seront classés en zone constructibles, en continuité du bourg et des principaux quartiers.** L'urbanisation de ce secteur permettra de répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements, soit **une vingtaine d'unités.**

**Près de 4 ha de foncier en extension des emprises occupées par la coopérative seront également classés en zone constructible afin de permettre l'évolution des activités existantes.** Sur le secteur Chez Minet, 4,5 ha sont également identifiés en intensification. Ce secteur viabilisé fait l'objet d'une commercialisation depuis une dizaine d'année

Des secteurs dérogent à ce principe. Le secteur Ax (accueille de locaux d'activités artisanales en lien avec des activités existante), le secteur NE (accueille la station d'épuration) et Nx (accueille des locaux d'activités artisanales en lien avec le des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité.

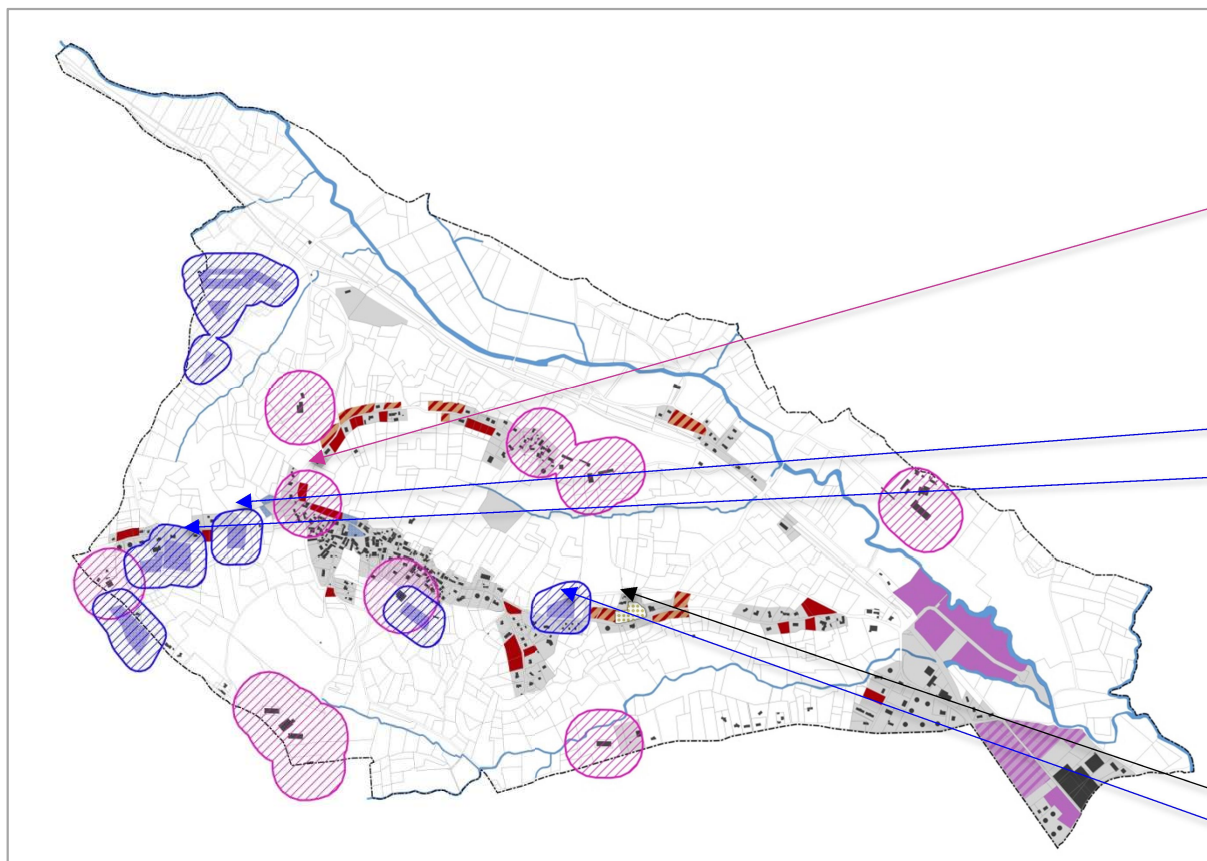
Ils permettront l'évolution s activités existantes) sont des bâtis existant et l'accueil limité de nouvelles habitations. L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19 et 3 constructions pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Les lieu-dit concernés par la production de logement en densification sont « Beaugefert » au nord de la commune, « Chantegrèle », « Barrière », « Chez Minet », « Les Roches », « Les Coustaloux ».

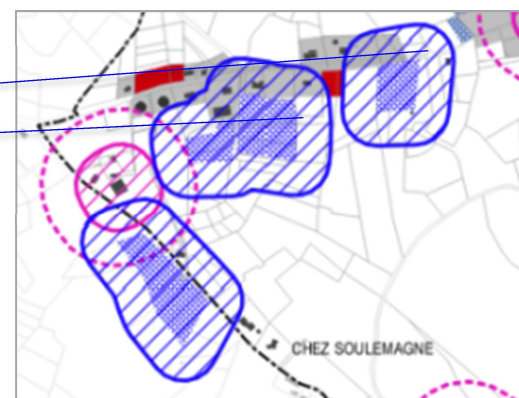


En dehors de ses secteurs constructibles, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises. Les nouvelles constructions relevant d'autres destinations ne seront ainsi pas admises. L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19.

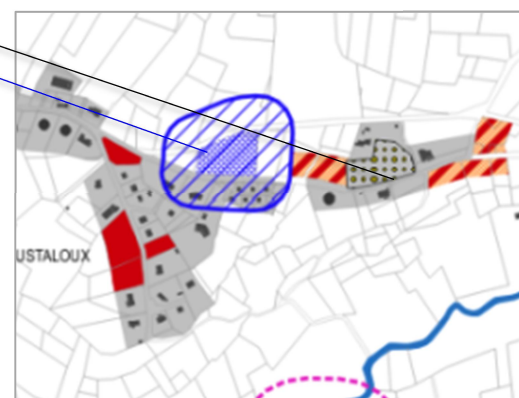
A noter que deux STECAL (Nx et Ax) à vocation d'artisanat seront également prévus afin d'assurer la pérennité des activités existantes aux lieux-dits Chez Modourou et le long de la RD17 ainsi qu'un secteur Ne accueillant la station d'épuration.



Emprise non constructible  
=> Bâtiment agricole



Emprise non constructible  
=> Vergers



Emprise non constructible  
> Vergers et terrains cultivés ou non bâtis

Le choix du scénario alternatif permet de limiter la consommation des espaces en limitant les extensions et en recentrant le développement urbain autour du bourg et des hameaux.

La commune a fait le choix de localiser le développement urbain en continuité de l'existant afin de préserver les zones humides présentes sur le territoire, notamment sur le secteur sud-est.

La localisation du potentiel se fait donc principalement en crête en continuité de l'existant en direction des hameaux de la route d'Ayen et de Chantegrè.

Ces localisations permettent également de préserver les terres agricoles en évitant de construire dans les vallons sur des terrains plats apparaissant comme les secteurs les plus propices mais dédiés à l'agriculture.

### **3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES**



Le plan local d'urbanisme traduit le projet urbain de Vars-sur-Roseix à l'horizon des 11 années à venir. L'octroi de droits à construire et les règles imposées aux occupations et utilisations du sol en zone urbaine ou à urbaniser permettront principalement l'élaboration de nouvelles constructions, destinées à l'accueil de populations, d'activités ou d'équipements. Le respect strict des dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone agricole et en zone naturelle permettra en revanche de protéger la vocation de ces espaces à long terme, en évitant la concurrence avec d'autres modes d'occupation du sol. Il est possible d'évaluer les incidences de l'octroi de droits à construire et le cas échéant de définir des mesures suffisantes pour un impact résiduel limité du PLU.

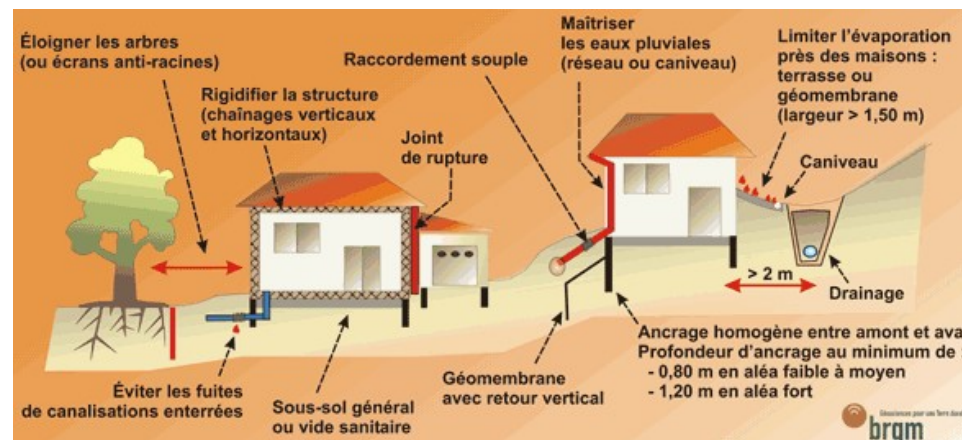
### 3.1. ANALYSES DES INCIDENCES SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Sols</b>				
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>	<p>Le territoire de Vars-sur-Roseix semble peu exposé aux phénomènes de mouvements de terrain. Aucun cas de glissements ou d'effondrements n'a été recensé sur le territoire. Par ailleurs, la commune est faiblement exposée à l'aléa retrait gonflement des argiles.</p> <p>Néanmoins, des terrassements seront à prévoir afin de permettre l'implantation des habitations susceptibles d'être édifiées dans les différentes zones constructibles du PLU. La présence de reliefs imposera le recours aux affouillements des sols.</p> <p>Prise en compte de l'étude de connaissance du risque mouvement de terrain réalisé en novembre 2002 (PAC transmis par la DDTM) en évitant les pentes concernées pour établir les secteurs de développement urbains.</p> <p><b>Risques de nivellements/tassements des sols</b></p> <p><b>Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des préconisations constructives du Ministère afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait gonflement des argiles ;</li> <li>* Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* La disposition de la construction et son implantation devra tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter ;</li> <li>* Les remblais et déblais devront être réduits au minimum.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

#### La prise en compte de la sensibilité des sols :

Le niveau de connaissance du risque permet aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions. Le risque est faible sur la commune.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement permettront de limiter l'exposition au risque. Elles obéissent aux quelques principes présentés ci-contre, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Enjeu / sensibilité	Nature des incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures d'évitement et de réduction envisagées	Impact résiduel
<b>Les eaux superficielles</b>				
MILIEU PHYSIQUE	<p>La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Seule une forte sensibilité à l'aléa remontée de nappe a été principalement identifiée le long du Roseix, en fond de vallon.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation.</p> <p>L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe.</p> <p><b>Modification des conditions d'infiltration</b></p> <p><b>Exposition au risque d'inondation par remontée de nappe</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des zones d'aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ou d'extensions de l'urbanisation ;</li> <li>* Préservation des berges des cours d'eau : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 30% en secteur UX.</li> </ul> </li> <li>* privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U ;</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;</li> <li>* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;</li> <li>* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu ;</li> <li>* les exhaussements et affouillements réalisés ne devront pas aggraver l'exposition des fonds aval aux risques d'inondation.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

Les eaux souterraines				
MILIEU PHYSIQUE	<p>La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Seule une forte sensibilité à l'aléa remontée de nappe a été principalement identifiée le long du Roseix, en fond de vallon.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation.</p> <p>L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe.</p> <p><b>Modification des conditions d'infiltration</b></p> <p><b>Exposition au risque d'inondation par remontée de nappe</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des zones d'aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ou d'extensions de l'urbanisation ;</li> <li>* Réduire l'exposition des personnes et des biens grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Dans les secteurs d'OAP Chantegrèle ainsi que l'OAP chemin des Roches et le secteur UX :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interdiction des sous-sols,</li> <li>▪ Surélévation des planchers des constructions à 0,80m de la cote du terrain naturel,</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 30% en secteur UX.</li> </ul> </li> <li>* privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U ;</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;</li> <li>* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;</li> <li>* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu ;</li> <li>* les exhaussements et affouillements réalisés ne devront pas aggraver l'exposition aux risques d'inondation des fonds situés en aval.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

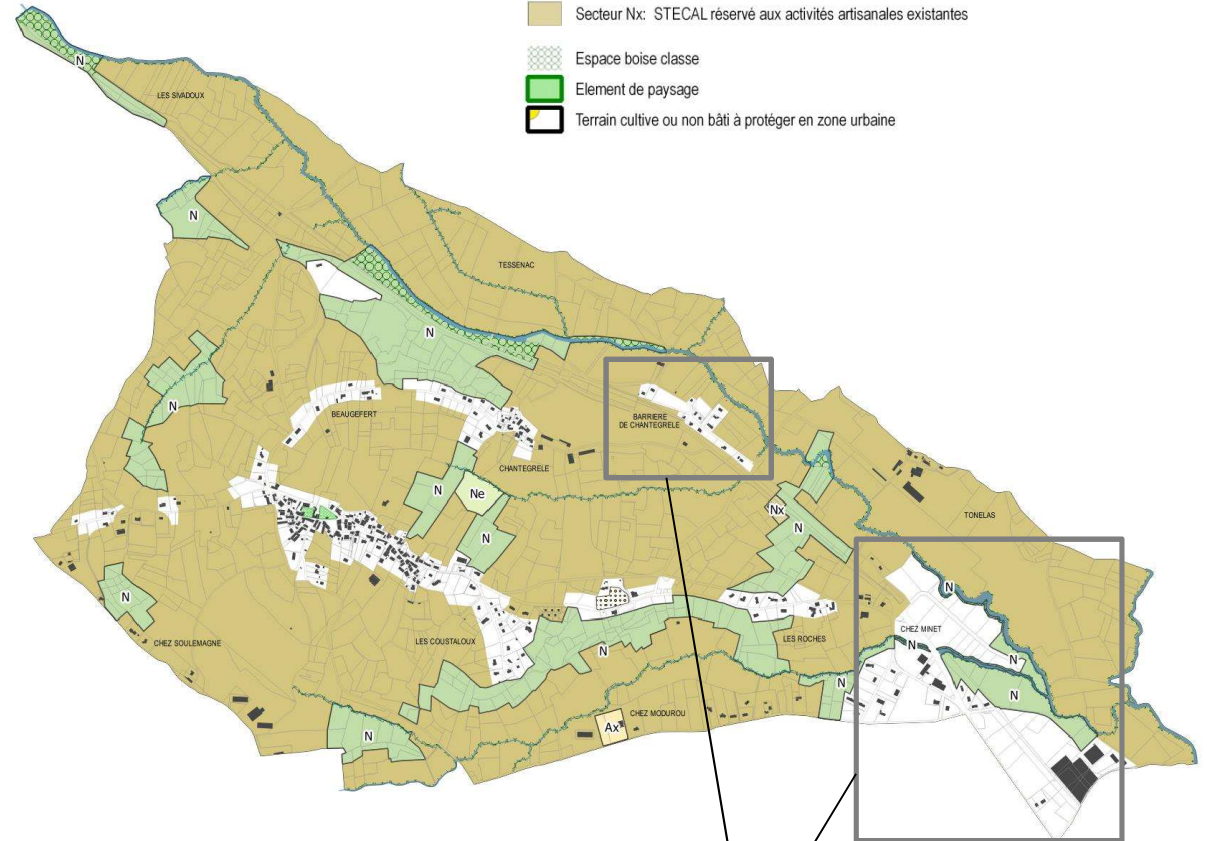
## Aléa remontée de nappe – Zoom Vars-sur-Roseix



### Zones sensibles aux remontées de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



- Secteur A : Espaces agricoles
- Secteur Ax : STECAL réservé aux activités artisanales existantes
- Zone N : Espaces naturels et forestiers
- Secteur Ne : Emprises réservées aux installations d'assainissement collectif
- Secteur Nx : STECAL réservé aux activités artisanales existantes
- Espace boisé classé
- Elément de paysage
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine



**Réduire l'exposition des personnes et des biens grâce aux dispositions prévues au règlement écrit et aux OAP.**

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Air, gaz à effet de serre et pollution</b>				
MILIEU PHYSIQUE	<p>Le secteur du l'Ysandonnais dispose d'un air de bonne qualité. Néanmoins, la commune étant dépourvue d'une offre de proximité, l'accueil d'environ 68 nouveaux habitants va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire.</p> <p>L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux en direction des bassins d'emplois et équipements, commerces et services de proximité.</p> <p>Par ailleurs, le développement de l'urbanisation va générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.</p> <p><b>Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre</b> <b>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce au développement des réseaux de fibre optique, afin de favoriser le travail à la maison : conformément au code de la construction, les immeubles neufs devront prévoir les éléments nécessaires au raccordement futur des constructions au réseau de fibre optique en cours de déploiement sur la commune. ;</li> <li>* Mise en valeur de construction plus économe en énergie, grâce à l'absence de réglementation contraire au déploiement d'énergie renouvelable ou à la mise en place de dispositions destinées à l'économie d'énergie : les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la pente du toit.</li> <li>* Conserver et renforcer la présence végétale pour le confort bioclimatique des habitants et ses fonctionnalités, en assurant la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés : classement des grands ensembles cultivés et végétalisés du territoire en zone N, identification des éléments boisés en EBC, classement des parcs et jardins présents au sein des tissus bâtis en éléments de paysage à protéger.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

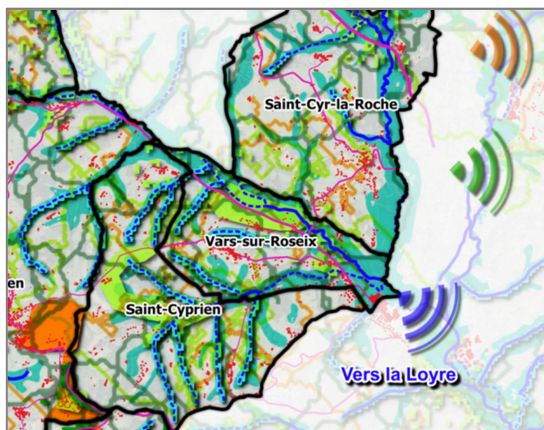
## 3.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES ENVISAGEES

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques</b>				
<b>BIODIVERSITE</b>	<p><b>A L'ECHELLE COMMUNALE</b></p> <p>Les cours d'eau ne semblent pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, mais ils participent à la création de biotopes humides à ses abords, supports potentiels au développement d'une végétation et d'une faune spécifique. Les grands ensembles boisés peuvent constituer des zones de refuge temporaire dans le cadre de déplacements de grande envergure : entre réservoirs de biodiversité régionaux.</p> <p>Structuré par la présence de coteaux et d'activités agricoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu et valeur écologique. Les caractéristiques de ces milieux paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Les secteurs cultivés et pâturés offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée au déplacement des espèces ordinaires.</p> <p>Le projet de PLU prévoit l'intensification de la zone d'activité d'intérêt communautaire « Chez Minet » sur des parcelles de prairies humides déjà en parties aménagées, en contact avec la ripisylve du Roseix et soumises à l'aléa remontée de nappe. Il prévoit également des extensions encadrées via des OAP sur des parcelles de prairies humides cultivées.</p> <p>L'accueil de nouvelles habitations induira une modification notable de l'occupation des sols en présence. Il s'agit en l'occurrence majoritairement d'espaces agricoles déclarés comme cultivés à la PAC en 2017 (cf. page suivante). Ainsi, sur les 6,7 ha en potentiel foncier identifié, 1,86 ha sont à ce jour exploités, 1,51 sont non exploités (prairie) et 0,98 sont des espaces naturels. De plus, à Barrière de Chantegrè plusieurs de ces emprises ont été identifiées comme prairie et espace cultivé à dominante humide dans le cadre des inventaires EPIDOR en 2011. Pour autant, ces espaces établis entre 124m et 120m d'altitude n'accueillent aucune végétation susceptible de lui reconnaître une qualité de zone humide.</p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Protection des cours d'eau et de la végétation des bords de cours d'eau par :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* l'interdiction d'implantation des constructions à moins de 20 m de part et d'autres des berges ;</li> <li>* l'identification d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger au titre des espaces de continuité écologique, d'une emprise minimum de 5 mètres comptés depuis la berge des cours d'eau ;</li> </ul> </li> <li>* Réduire l'exposition des personnes et des biens grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Dans les secteurs d'OAP Chantegrè ainsi que l'OAP chemin des Roches et le secteur UX :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interdiction des sous-sols,</li> <li>▪ Surélévation des planchers des constructions à 0,80m de la cote du terrain naturel,</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols et mise en place de dispositions favorables au développement de la végétation, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 30% en secteur UX.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>* Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* au regroupement des zones constructibles en continuité des espaces bâtis existants,</li> <li>* au classement des espaces agricoles cultivés en zone A et des parcelles boisées classées en zone N admettant un faible nombre d'occupation et d'utilisation des sols ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;</li> <li>* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;</li> <li>* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu.</li> </ul> </li> </ul>	<b>Très faible</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2</p> </div> </div> <p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p><b>Destruction de milieux et perturbation des cycles de vie et des espèces</b></p> <p><b>Coupure de corridor écologique</b></p>			

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques - SUR LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES</b>				
BIODIVERSITE	<p>Vars-sur-Roseix se situe à l'interface de plusieurs corridors écologiques supra communaux composés d'une mosaïque de milieux ouverts (cultures, prairies, pelouse calcaire, etc.) et de boisements forestiers.</p> <p>En revanche, la commune est en marge des sites Natura 2000 et ZNIEFF, disposant d'une valeur écologique certaine. Elle est implantée à plus de 4 km de ces espaces, aire d'influence d'une commune couramment admise afin d'apprécier l'incidence de son développement sur les espaces naturels périphériques.</p> <p>La plupart des sites Natura 2000 présents en périphérie accueillent des habitats aquatiques, en lien avec la vallée de la Vézère. La commune est connectée à la Vézère via le Roseix affluent de la Loyre après plusieurs dizaines de kilomètres. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zones Natura 2000 restent limitées à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.</p> <p>Ainsi, seule l'artificialisation massive des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des espaces non artificialisés pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p><b>Perturbation des cycles de vie et d'espèces</b></p> <p><b>Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<p><b><u>Sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques et Rupture de continuités écologiques supra-communales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe : <b>près de 2/3 des constructions à venir seront desservies par le réseau collectif d'eau usée</b> ;</li> <li>* Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives : <ul style="list-style-type: none"> <li>* en zone urbaine aux seuls secteurs disposant de sols aptes à la mise en place de filières d'assainissement agréées par le ministère de l'environnement et compatibles avec le règlement d'assainissement collectif du SPANC : <b>une dizaine de constructions attendue à horizon 2030</b> ;</li> <li>* en zone agricole ou naturelle aux seules constructions nécessaires aux activités d'exploitation agricoles et forestières ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols et mise en place de dispositions favorables au développement de la végétation, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 30% en secteur UX.</li> </ul> </li> <li>* privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U ;</li> <li>* pour le secteur UX : recommandations particulières éviter les rejets dans les milieux aux abords des entrepôts,</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ;</li> </ul> </li> <li>* Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles par un classement en secteur A et N de protection stricte au plan de zonage, où seront admises un faible nombre de constructions et installations : équipements publics ou d'intérêt collectif, exploitation agricole ou forestière, extensions et annexes aux habitations existantes ;</li> <li>* Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones constructibles en continuité des espaces bâtis et au classement des espaces agricoles en zone A ;</li> <li>* Protection de boisements puis de la ripisylve et de la végétation des bords de cours d'eau par l'identification d'Espaces Boisés Classés et d'éléments du paysage à protéger, tant au sein des secteurs agricoles que naturels.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

## La prise en compte des continuités écologiques et des milieux sensibles

### Les continuités écologiques communales



#### Principes essentiels de déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers

#### Proximités avec les continuités régionales

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques

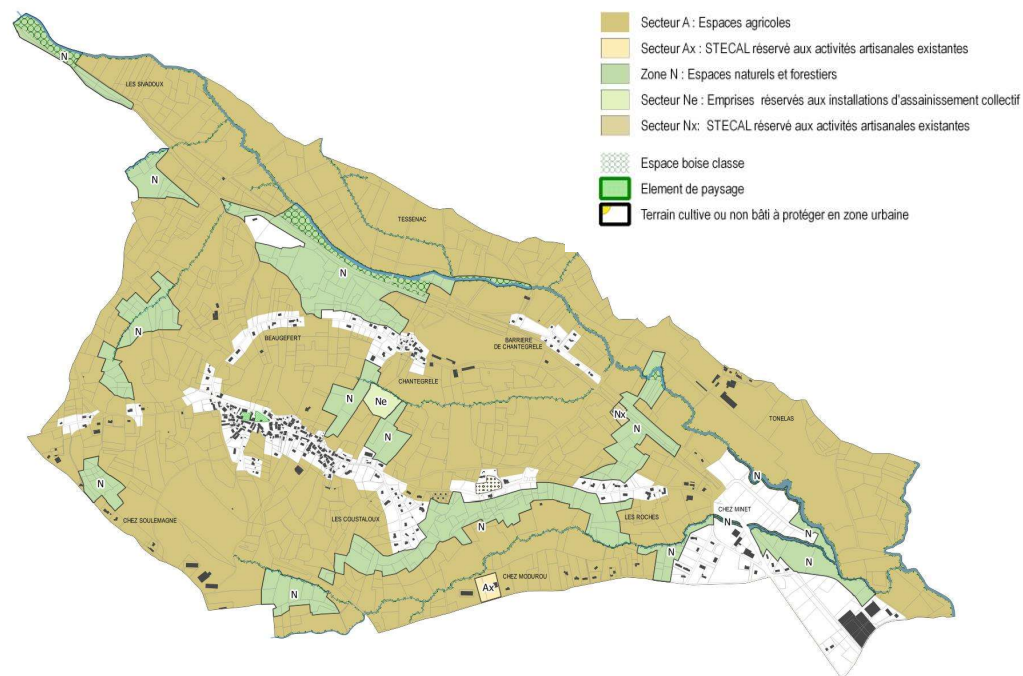
#### Réservoirs de biodiversité (SRCE)

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques
- Sous-trame des Milieux humides

#### Milieux support au déplacement des espèces

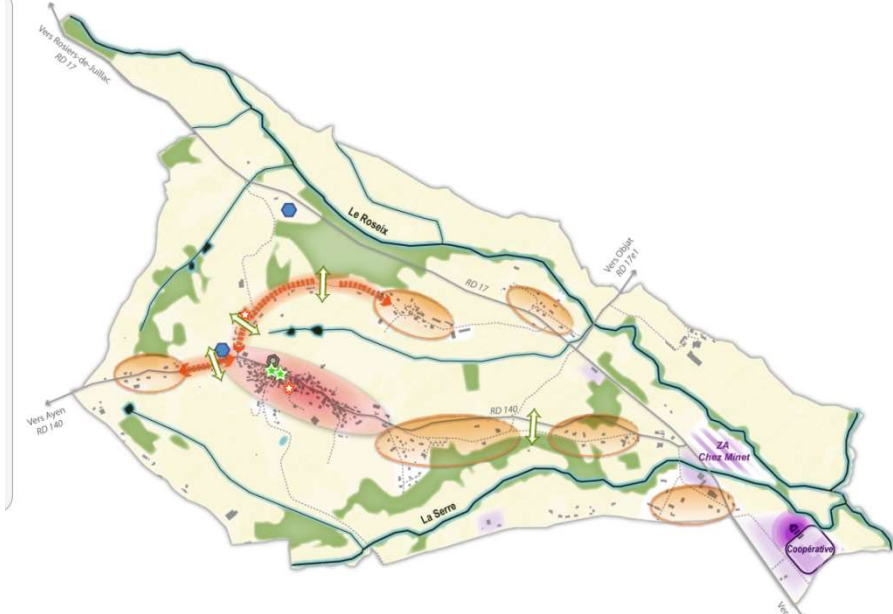
- Sous-trame des Milieux aquatique (réseau hydrographique)
- Sous-trame des Milieux humides (données du SRCE)

### Le zonage –Zones A et N et prescriptions (EBC, Eléments de paysage et terrains cultivés à protéger)



- Secteur A : Espaces agricoles
- Secteur Ax : STECAL réservé aux activités artisanales existantes
- Zone N : Espaces naturels et forestiers
- Secteur Ne : Emprises réservées aux installations d'assainissement collectif
- Secteur Nx: STECAL réservé aux activités artisanales existantes
- Espace boisé classe
- Elément de paysage
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

### Cartographie du PADD



#### Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé

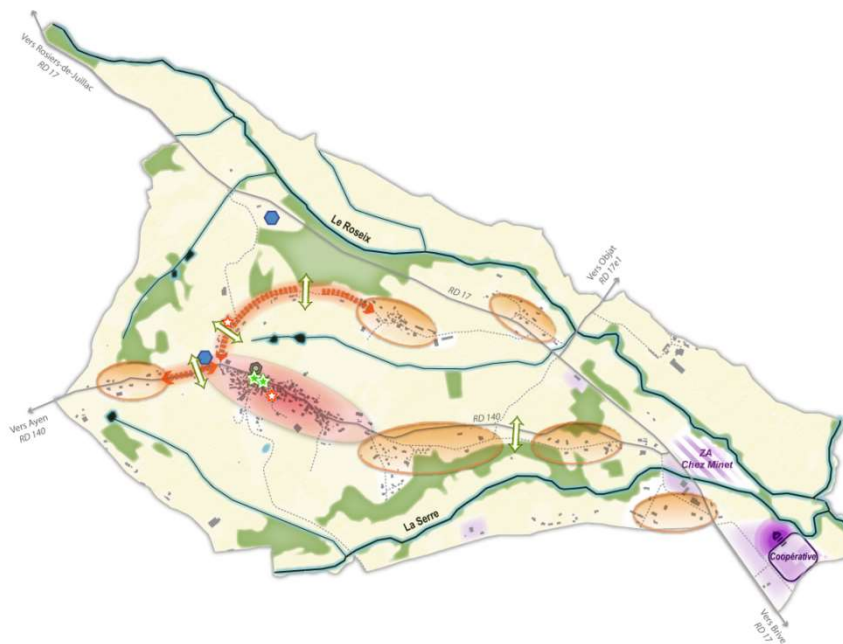
- Préserver les ensembles boisés les plus importants pour le réseau écologique
- Participer à la protection de la Serre et du Roseix et de ses principaux affluents  
Préserver la végétation des bords de cours (haies, ripisylves) et les milieux périphériques
- Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Patrimoine bâti et paysager</b>				
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>Le bourg de Vars-sur-Roseix est intéressant par l'uniformité de son architecture et de l'unicité de la couleur de ses pierres. A Vars-sur-Roseix, le potentiel de densification se concentre au sein des quartiers <b>des quartiers de Route d'Ayen, Beaufert, Chantegrèze, Les Coustaloux et Les Roches.</b></p> <p>Le développement urbain historique de la commune se concentre aux abords du bourg et des hameaux historiques en crête et en cohérence avec le développement des réseaux. Le raccordement des espaces urbains au réseau d'assainissement collectif permet notamment de limiter l'impact sur l'environnement. L'urbanisation du bourg est contrainte et limitée par la topographie importante, nécessitant la mobilisation des secteurs présentant une topographie plus plane.</p> <p>Il peut être admis au vu de leur localisation au sein des enveloppes bâties existantes qu'il existe un faible risque de dégradation des paysages urbains aux abords du village. En revanche, les projets admis en extension des quartiers pourraient avoir des incidences notables sur la perception des grands paysages.</p> <p>Les paysages agricoles du territoire sont aussi d'une grande qualité et un atout touristique mais également pour le cadre de vie. L'implantation de nouvelles constructions en limite de bourg, parsemé au sein de l'espace agricole ou en zone de crêtes pourrait transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains.</p> <p>A noter que les espaces agricoles accueillent quelques corps de ferme ou constructions d'intérêt local. L'absence de possibilité d'entretien, d'évolution ou d'usage pourrait être de nature à conduire à leur dégradation progressive.</p> <p>Par ailleurs, aucune zone archéologique n'a été recensée sur le territoire de la commune. Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non.</p> <p><b>Perte d'identité et dégradation du cadre de vie</b></p> <p><b>Dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces ruraux</b></p> <p><b>Destruction de vestiges archéologiques</b></p> <p><b>Dégradation des vues sur les espaces urbanisés et agricoles</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction des incidences paysagère par la préservation de coupures d'urbanisation permettant notamment de conserver les accès sur les espaces agricoles.</li> <li>* Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale (prise en compte des fiches éditées par le CAUE 19) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement ;</li> <li>* La forme des toitures devra être maintenue et les détails des couvertures devront dans la mesure du possible être préservés ;</li> <li>* Les toits devront être à 2 ou 4 pans et les pentes comprises entre 35° et 60° ;</li> <li>* Les couvertures de matériaux présentant l'aspect de tuiles canal seront interdit. Elles devront être de teinte sombre ;</li> <li>* Les façades des constructions devront être traitées de façon harmonieuse. Les enduits seront de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes ou trop claires seront interdites. Les parties en pierre de taille pourront rester apparentes ou être enduites. Les enduits anciens correspondants à l'architecture devront être conservés.</li> <li>* Les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la couleur de pierre. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes seront interdites.</li> </ul> </li> <li>* Réduction des risques d'altération du cadre de vie :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* OAP à vocation d'habitat : principes d'intégration paysagère qui seront édictés dans le règlement écrit et dans les OAP de Barrière de Chantegrèze et des Roches : traitement des lisières en particulier ;</li> <li>* OAP à vocation d'activité et dispositions réglementaires : réduction des incidences paysagères afin de traiter l'effet vitrine en entrée de ville et d'assurer une transition entre les espaces ruraux et résidentiels limitrophes : Intégration des aires de stockage et des entrepôts par des haies arbustives ou des aménagements paysagers, accotement de voirie engazonnés et ponctués d'arbustes.</li> </ul> </li> <li>* Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages agricoles identitaires :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* en limitant les possibilités constructives hors des tissus bâtis existants;</li> <li>* En encadrant les formes urbaines par la limitation des hauteurs en autorisant le rez-de-chaussée en secteur UB,</li> <li>* En proscrivant les couleurs criardes et trop claires</li> </ul> </li> <li>* Mise en valeur du bâti ancien implanté en zones agricoles ou naturelles en autorisant l'extension des habitations existantes, la réalisation d'annexes et éventuellement le changement de destination des constructions.</li> <li>* Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

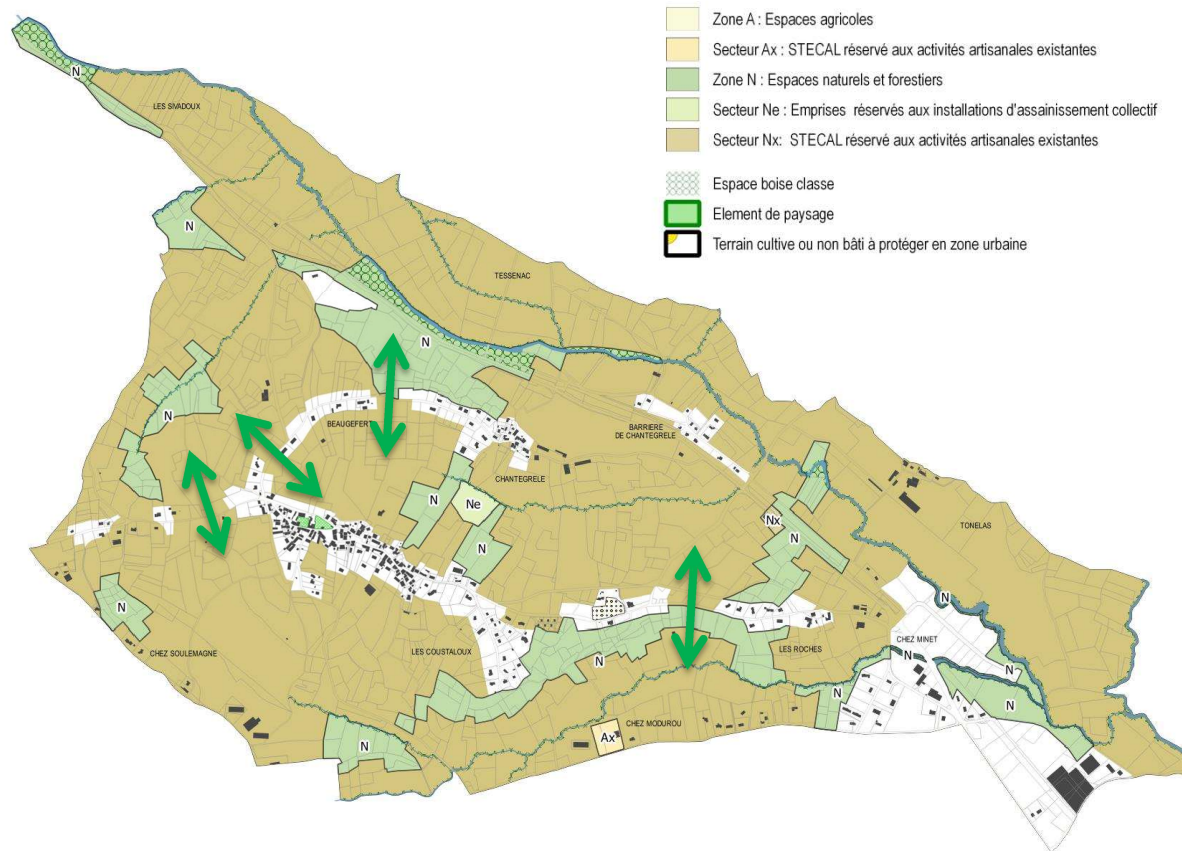
## La prise en compte des coupures d'urbanisation

### Cartographie du PADD



↔ Maintenir des coupures d'urbanisation

### Le zonage –Zones A et N et prescriptions (EBC, Eléments de paysage et terrains cultivés à protéger)



### 3.3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN ET MESURES CORRECTIVES ENVISAGEES

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Activités économiques et exploitation agricole</b>				
MILIEU HUMAIN	<p>L'attractivité de la commune de Vars-sur-Roseix, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe de ses paysages naturels et agricoles. Ce dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles existantes sur l'ensemble du territoire, mais également à l'implantation de jeunes exploitants.</p> <p>La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces qu'elle honore par ces choix de développement. Les parcelles identifiées comme constructibles sont majoritairement occupées de prairies non exploitées ou de jardins. Toutefois, l'urbanisation des quartiers de Beaugefert, Chantegrècle et Barrière de Chantegrècle conduira à la diminution de surfaces naturelles et agricoles, soit la consommation de 4,5 ha à vocation d'habitat. Sur 4,5 ha, près de 1,9 ha sont déclarés comme exploités à la PAC, 1,6 ha d'espaces agricoles non cultivés et moins de 1 ha en espace naturel.</p> <p>A noter qu'afin de permettre l'évolution des activités de la coopérative, environ 4 ha de terres seront également mobilisés à des fins de développement économique. Ces terres appartiennent depuis plusieurs années à la coopérative et ont été acquises afin d'anticiper sur les besoins en foncier à venir.</p> <p>Par ailleurs, l'implantation de constructions à proximité des secteurs d'exploitation ou des installations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles.</p> <p><b>Consommation foncière de 4,35 ha d'espaces à vocation d'habitation</b> (1,86 ha sont déclarés comme exploités à la PAC, 1,51 ha d'espaces agricoles non cultivés et moins de 1 ha en espace naturel et environ 4,4 ha à destination d'activités économiques (espace en friche agricole).</p> <p><b>Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations.</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Mixité des fonctions urbaines permises au sein des tissus bâtis dès lors que les activités accueillies ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat : les constructions destinées à l'industrie et au commerce et activité de service seront autorisées sous réserve que ces activités n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant,</li> <li>o soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;</li> </ul> </li> <li>* Réduction du périmètre des zones constructibles, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : qualité paysagère des parcelles cultivées, sensibilité des milieux naturels riverains et état des cultures.</li> <li>* Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune ou en comblement de dents creuses ;</li> <li>* Réduction du risque de conflit de voisinage : les constructions à usage d'habitation ne pourront pas être admises à proximité des bâtiments agricoles par application des dispositions du RSD ou issues du régime ICPE.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

<b>Transports et déplacements</b>			
<b>MILIEU HUMAIN</b>	<p>L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire (RD17E2, D140 et RD17), ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. La création de nouveaux accès en nombre sur ces voiries pourrait également y concourir.</p> <p>L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile.</p> <p><b>Augmentation du trafic routier et de la dangerosité de certains axes routiers</b></p> <p><b>Réaménagement imprévu de voies de desserte</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<p><b>Très faible</b></p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction du risque d'accident en encadrant dans le règlement écrit les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées : Celles-ci devront satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants ;</li> <li>* Réduction du risque d'accident, grâce aux dispositions du règlement et des OAP prévoyant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* la mise en recul des constructions vis-à-vis des routes départementales conformément au règlement de voirie,</li> <li>* Mutualisation des accès aux constructions dans le cadre de l'aménagement des secteurs UB1 de Barrière de Chantegrèle et de Chemin des Roches : les OAP dessinées sur ces secteurs imposera la réalisation d'accès partagé afin d'en réduire le nombre. .</li> </ul> </li> </ul>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<b>Desserte par les réseaux d'assainissement</b>			
	<p>Face à la sensibilité de la ressource en eau aux pollutions, la bonne gestion des effluents est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Vézère-Corrèze.</p> <p>A Vars-sur-Roseix, les effluents sont majoritairement assainis par la station d'épuration. Il en résulte que les réseaux d'assainissement collectifs est présents au droit de toutes les parcelles constructibles. Après collecte et refolement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'une capacité épuratoire de 450 Équivalents-Habitants (Eqh). La STEP est à même d'admettre un charge hydraulique maximale théorique de près de 68m<sup>3</sup>/j et une charge organique globale 27kg/J pour la DBO5 (source : SIE Adour-Garonne).</p> <p>En 2016, le volume journalier moyen observé en entrée de station approchait les 8m<sup>3</sup>/j, soit 12 % de la capacité nominale de la station. La STEP a également traité 4kg/j DBO5 ; Ces données semblent témoigner du bon fonctionnement de la STEP. Néanmoins, le système de collecte d'épuration semble sensible à l'intrusion d'eaux claires parasites lors de très fortes pluviométries. Même si ces dysfonctionnements n'ont aucune implication sur le bon fonctionnement de la station, des travaux de réhabilitation du réseau sont prévus. Ceux-ci sont hiérarchisés et donc à effectuer de manière à supprimer ces dysfonctionnements.</p> <p>A noter que la commune est dotée d'un zonage d'assainissement, qui identifie <b>le bourg, extensions périphériques et des quartiers de Route d'Ayen, Beaufert, Chantegrèle, Les Coustaloux, Les Roches et Chez Minet</b> comme étant ou devant être raccordés au réseau collectif à terme. Seuls les ensembles bâtis de la route des Roches et de Barrière de Chantegrèle ne sont à ce jour pas desservis.</p> <p>D'ici 2030, <b>2/3 des nouvelles constructions seront raccordées au réseau collectif</b>, correspondant à une charge polluante à traiter comprise en 65 EH et 70 EH. <b>Une dizaine de nouvelles constructions seront dotées de dispositifs d'assainissement autonome</b> (environ 23 équivalent habitant EH).</p> <p>Non entretenus de tels dispositifs sont susceptibles de générer une pollution diffuse. Ce risque est plus important dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration naturelle des eaux traitées. Certaines filières impliquent le raccordement à un exutoire, un fossé ou un cours d'eau. Lors de dysfonctionnements dudit dispositif, cet exutoire se trouve particulièrement exposé aux pollutions. La modification des caractéristiques physicochimiques du cours d'eau peut conduire indirectement à une érosion de la biodiversité affiliée des cours d'eau, mais également modifier le faciès des habitats humides et aquatiques. A noter que les choix de développement de la commune visent malgré tout à limiter le développement du parc autonome. Sur la base des orientations de développement retenues, le parc d'assainissement autonome passera de 65 à 75 dispositifs. Si la commune n'avait pas fait le choix de densifier les secteurs d'ores-et déjà desservis, ce dernier augmenterait de manière plus conséquente.</p> <p><b>Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines</b></p> <p><b>Risque de pollution des milieux naturels</b></p>	<b>Modérée</b>  Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe ;</li> <li>* Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* en zone urbaine aux seuls secteurs disposant de sols aptes à la mise en place de filières d'assainissement agréées par le ministère de l'environnement et compatibles avec le règlement d'assainissement collectif du SPANC ;</li> <li>* en zone agricole ou naturelle aux seules constructions nécessaires aux activités d'exploitation agricoles et forestières ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre en secteur UB ;</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N.</li> </ul> </li> </ul>	<b>Faible</b>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie</b>				
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">MILIEU HUMAIN</p>	<p>Les communes de l'Yssandonnais, dont Vars-sur-Roseix, sont approvisionnées en eau potable notamment par l'Unité de Distribution d'eau potable « Agudour » qui couvre le nord-ouest de la Communauté d'Agglomération. <b>Le secteur d'Agudour ne connaît aucune problématique d'ordre quantitatif ou qualitatif.</b> Cette unité de distribution d'eau potable est concernée par un arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2015 instaurant des périmètres protection autour de la prise d'eau.</p> <p>Les communes de l'Yssandonnais consomment une quantité faible d'eau potable par rapport à la consommation globale de la Communauté d'Agglomération. Cette observation reflète l'urbanisation relativement peu développée vis-à-vis de l'étendue des communes.</p> <p>La ressource en eau sur le territoire Yssandonnais est relativement réduite. Néanmoins, les prélèvements actuels ne sont pas limités par le réseau hydrographique de faible ampleur et l'absence de retenues d'eau significatives. La qualité et la quantité des eaux superficielles et souterraines est cohérente avec le contexte territorial.</p> <p>A Vars-sur-Roseix, le réseau d'adduction d'eau dessert l'intégralité des tissus bâtis. Le développement de nouveaux forages privés à des fins de consommation est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. <b>Le projet n'aura aucune incidence sur le développement de forages privés.</b></p> <p>Les protections incendie sont réparties principalement en centre-bourg, sur les hameaux et sur la zone d'activités « Chez Minet ». Le territoire apparaît insuffisamment desservi contre le risque incendie. Un diagnostic du réseau semble nécessaire et permettra d'établir un programme de travaux afin de renouveler et développer le réseau.</p> <p><b>Pression sur la ressource en eau</b></p> <p><b>Défense insuffisante contre le risque d'incendie</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Modérée</b></p> <p style="text-align: center;">Directe et permanente</p>	<p>Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtrise des consommations en eau, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction, de fait, des forages privés dans les zones urbaines et à urbaniser ;</li> <li>▪ Inscription en zone inconstructible des quartiers susceptibles de connaître des difficultés en approvisionnement en eau suite à l'implantation de logements supplémentaires.</li> </ul> <p>La commune, en association avec les services compétents s'engage à réaliser le diagnostic sur la desserte en défense incendie afin d'établir un programme de travaux et de renouvellement adapté.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p>

### 3.4. ANALYSE DES INCIDENCES LOCALISEES

---

### 3.4.1. DELIMITATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE

Conformément aux objectifs formulés par la commune, le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels comme inscrit dans le PADD.

Les dispositions du PLU peuvent potentiellement engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. En ce sens, la désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

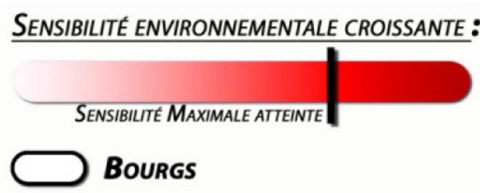
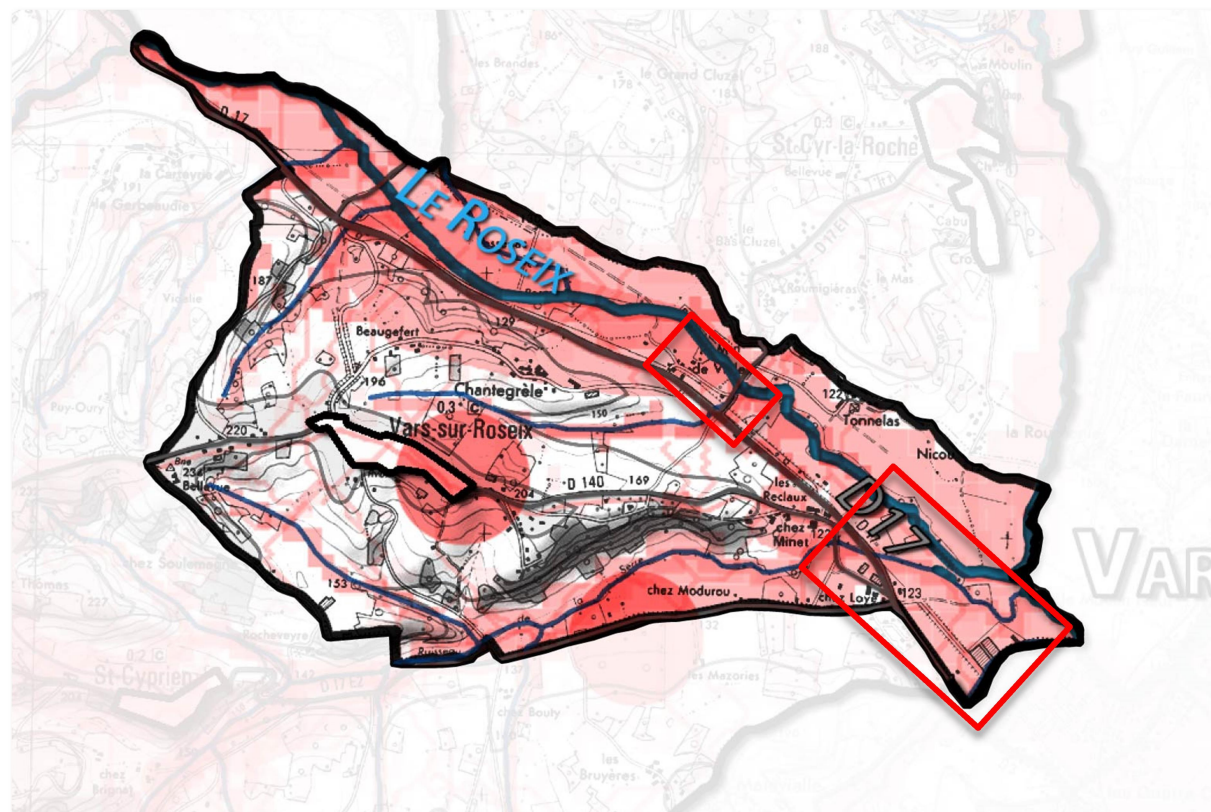
- des orientations formulées dans le cadre du PADD,
- de la sensibilité des différents sites ouverts à l'urbanisation.

Le caractère « notable » des incidences pressenties a permis d'exclure de cette analyse, dans un premier temps, les projets d'aménagement ou de construction inscrits au sein ou à l'interface de tissus d'ores-et-déjà bâtis.

L'analyse des sites où les orientations du projet de PLU sont susceptibles de porter atteinte aux composantes environnementales concernent essentiellement les secteurs de projets et d'extensions.

Les secteurs d'Orientations ; d'Aménagement et de Programmation de Chantegrêle ont fait l'objet d'une analyse ainsi que le secteur Ux, situé au sud-est du bourg en raison de sa proximité avec des espaces sensibles (zones humides).

Le territoire communal est parcouru par différentes mesures de protection ou identifications (TVB par exemple) qui identifient une richesse biologique et écologique particulière du fait d'une ripisylve quasi continue le long des cours d'eau et d'une diversité de milieux ouverts et fermés, créant une mosaïque d'habitats. La biodiversité qui compose le site est potentiellement fragilisée par plusieurs tendances d'évolution (déprise agricole, développement de l'urbanisation, exploitation de la ressource en eau, etc.).



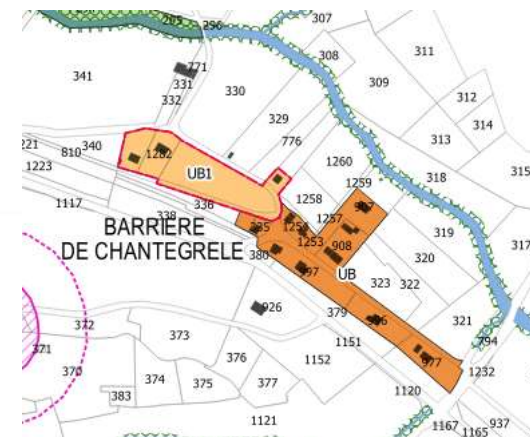


A proximité des secteurs de développement identifiés, en densification du tissu urbain existant (Ux) pour l'opération en cours et en extension du tissu urbain existant (UB1), on recense des zones humides mais pas de secteurs réglementaires spécifiques. Les secteurs de développements représentent de faibles superficies :

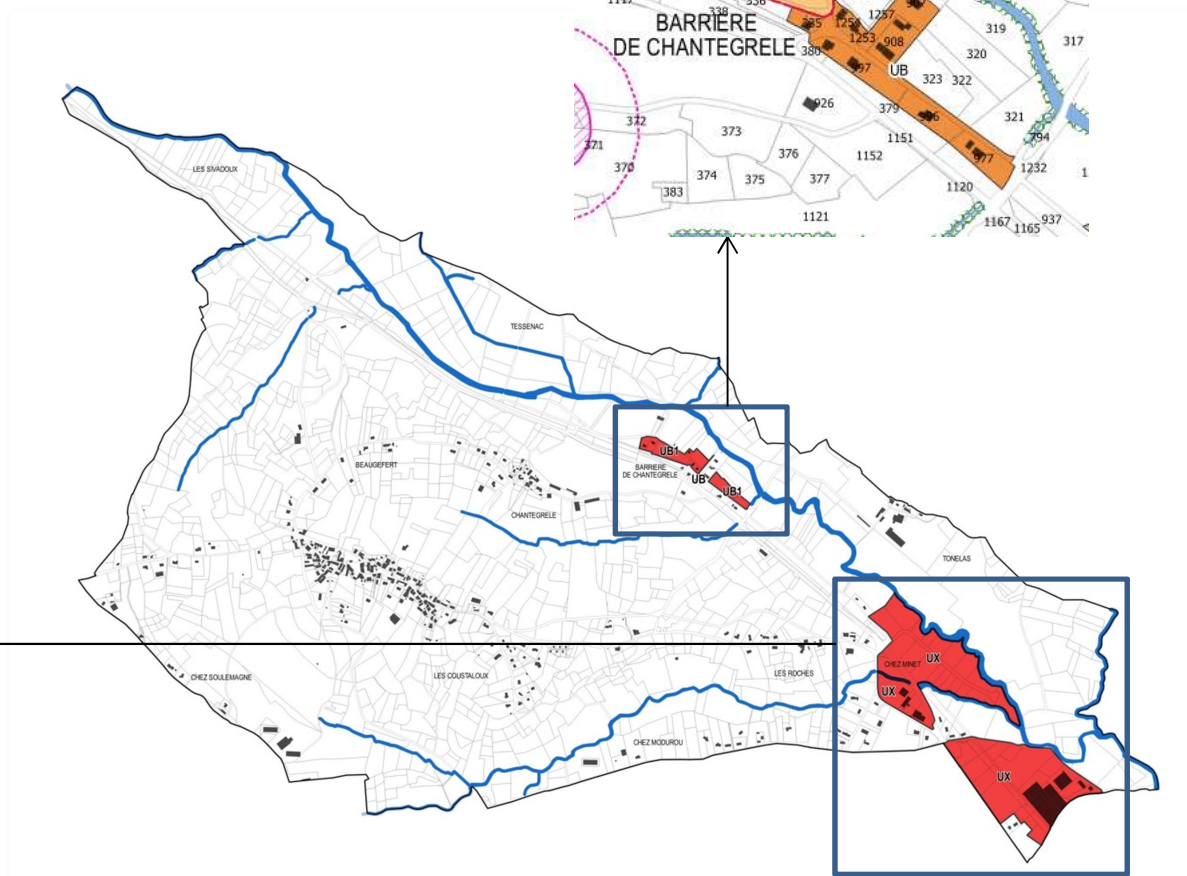
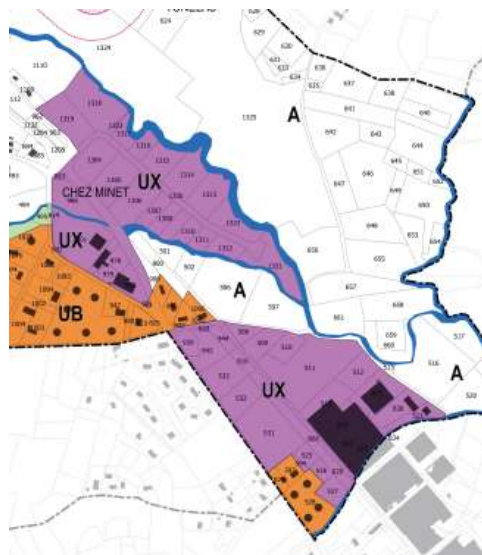
- L'intensification de la zone d'activités (ZA) « Chez Minet » est un projet d'intérêt communautaire, il représente un potentiel de 4,80 hectares,
- L'extension du secteur de Chantegréle représente un potentiel de 0,4 ha soit en intensification par division parcellaire.

Ces secteurs viennent s'implanter en continuité du tissu urbain déjà existant.

Secteur Chantegréle avant prise en compte de l'évaluation environnementale



Secteur de la ZA « Chez Minet » avant prise en compte de l'évaluation environnementale

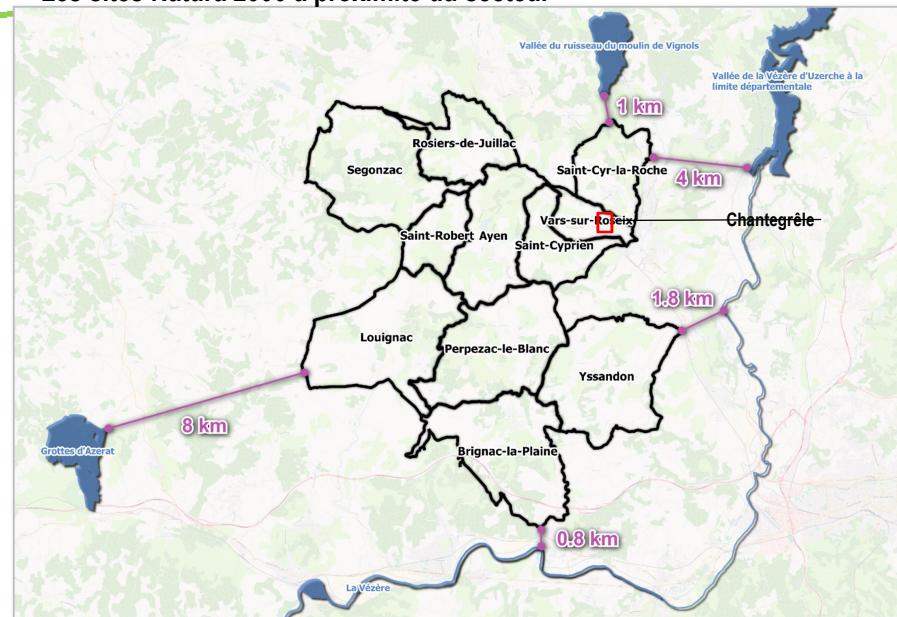


### 3.4.2. LE SECTEUR DE CHANTEGRELE CLASSE EN ZONE UB1

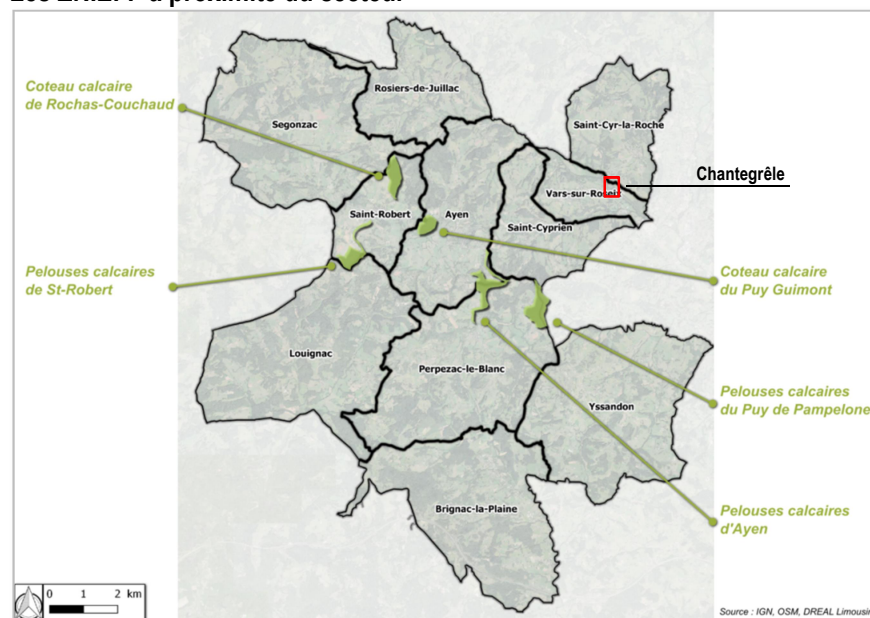
Le Secteur de Chantegrêle, situé au nord-est du centre-bourg est distant de plus de 4 kilomètres (aire d'influence d'un projet sur son environnement immédiat) de la ZNIEFF de type 1 Coteau calcaire du Puy Guimont, Coteau calcaire de Rochas-Couchaud, Pelouses calcaires de Saint-Robert, pelouses calcaires d'Ayen et du Coteau calcaire du Puy de Pampelone.

Il est également situé à plus de 4 kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches : la Vézère, la Vallée du ruisseau du moulin de Vignol, Vallée de la Vézère d'Uzerche, la Grottes d'Azerat.

Les sites Natura 2000 à proximité du secteur



Les ZNIEFF à proximité du secteur

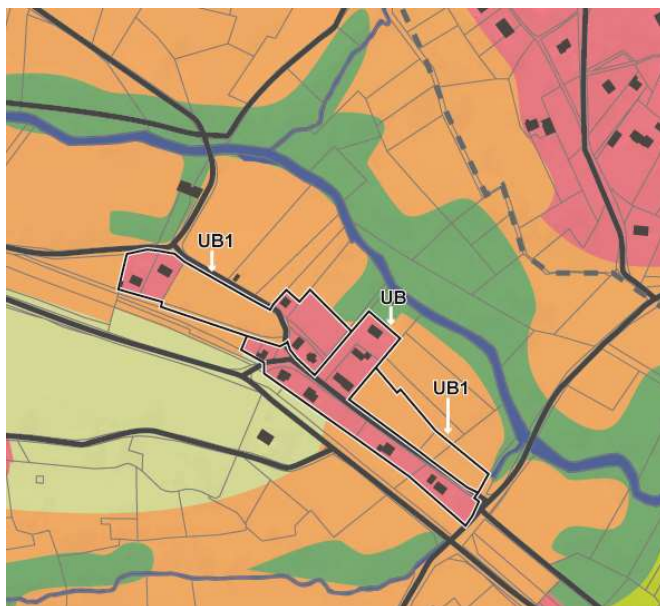


Le secteur est constitué principalement d'espaces artificialisés et de zones humides cultivées. La parcelle UB1 située à l'ouest est déclarée au RPG 2017 en prairies temporaires et les parcelles à l'est sont déclarées en cultures de céréales de type maïs grain et ensilage). Proche du Roseix, ce secteur est également concerné par l'aléa remontée de nappe.

D'un point de vue écologique, les parcelles déclarées en cultures de céréales possèdent donc une valeur écologique faible. De plus, l'ensemble des parcelles sont proches de secteurs actuellement artificialisés ce qui diminue leur valeur écologique.

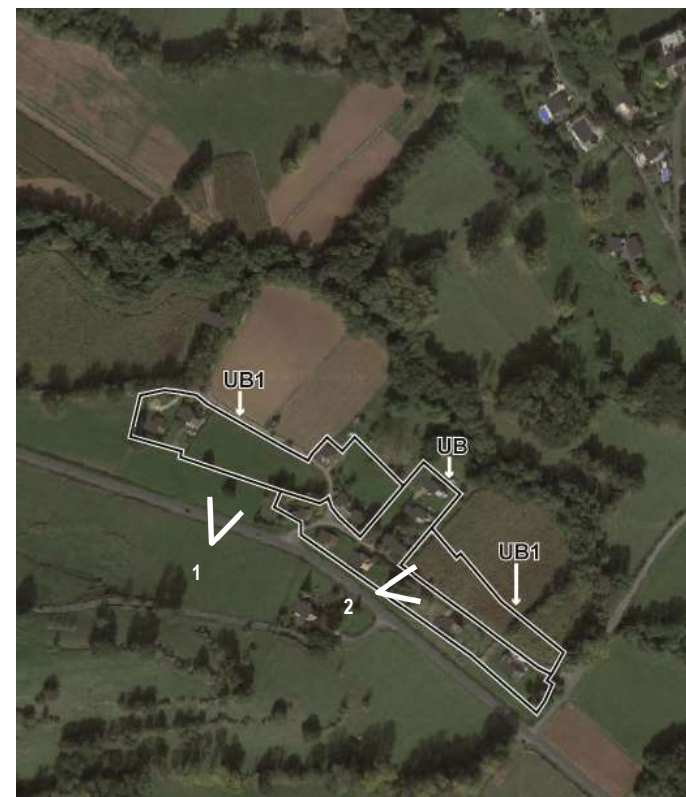
Leur situation au sein du relief les places en hauteur par rapport au Roseix diminuant le caractère humide du secteur et les incidences de l'aléa remontée de nappe. En effet, ces espaces établis entre 124m et 120m d'altitude n'accueillent aucune végétation susceptible de lui reconnaître une qualité de zone humide.

### Analyse de l'occupation du sol en fonction du projet de PLU avant évaluation environnementale



- Cours d'eau
  - Voirie
  - - Limite communale
- Occupation du sol**
- Espaces artificialisés
  - Zones humides cultivées
  - Espaces agricoles
  - Prairies humides
  - Boisements humides

### Vues sur les secteurs UB1

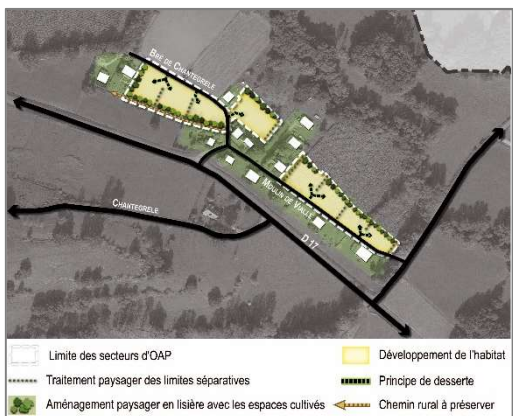


Photographie aérienne du secteur

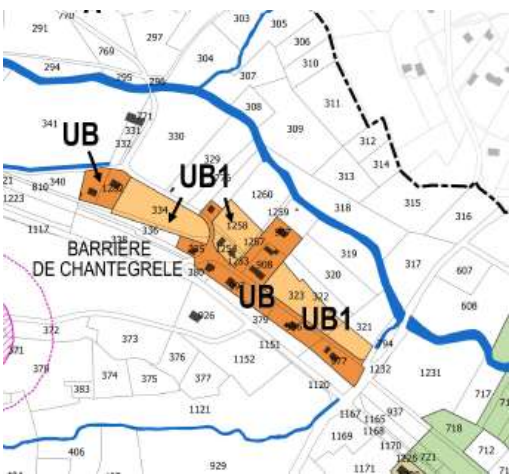
Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.

Les incidences sur ce secteur concernent les modifications de l'environnement par les affouillements, le défrichage du secteur et les perceptions paysagères. Afin de limiter l'impact sur les zones humides cultivées les plus proches du cours d'eau le zonage UB1a été modifié ainsi que l'OAP :

### Zonage du PLU et OAP Chantegrèlle avant prise en compte de l'évaluation environnementale

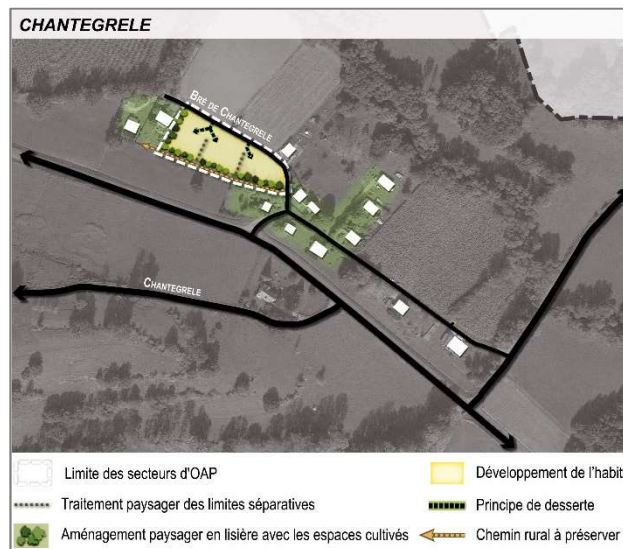


OAP Chantegrèlle avant modification

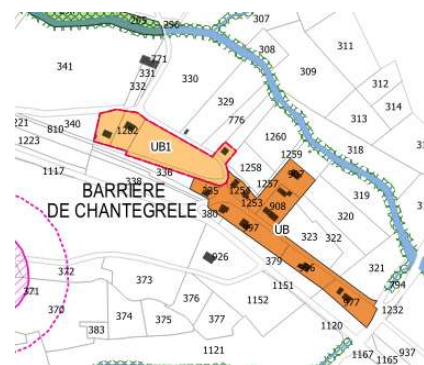


Zonage avant modification

### Zonage du PLU et OAP Chantegrèlle après prise en compte de l'évaluation environnementale



OAP Chantegrèlle après modification



Zonage après modification

Au regard des éléments identifiés, de l'absence de protection, de la localisation de ces secteurs à proximité d'espaces artificialisés, le développement de nouvelles constructions ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement.

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient encadrer le secteur d'habitation** en instaurant des principes de desserte et de plantation, de lisières paysagées prenant en compte les éléments paysagers existants et assurant la bonne intégration du secteur dans son contexte.

Le règlement prévoit également des mesures pour limiter les incidences sur les milieux :

- **Réduction du risque d'imperméabilisation** excessive des sols et mise en place de dispositions favorables au développement de la végétation grâce :
  - \* coefficient de pleine de terre majoré à 40% pour les zones UB1,
  - \* l'utilisation de revêtement perméable pour l'aménagement de surfaces perméables (stationnements, cheminements piétons, etc.),
- **Protection de boisements et de la ripisylve** et de la végétation des bords de cours d'eau par l'identification d'Espaces Boisés Classés et d'éléments du paysage à protéger,
- **Réduction des risques de tassements / nivellements** grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
  - \* La disposition de la construction et son implantation devra tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter ;
  - \* Les remblais et déblais devront être réduits au minimum.
- **Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales** et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :
  - \* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;
  - \* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;
  - \* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu.
- **Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages agricoles identitaires** :
  - \* En limitant les possibilités constructives hors des tissus bâtis existants;
  - \* En encadrant les formes urbaines par la limitation des hauteurs en autorisant seulement le rez-de-chaussée en secteur UB,
  - \* En proscrivant les couleurs criardes et trop claires

### 3.4.3. LE SECTEUR DE LA ZA « CHEZ MINET » CLASSE EN ZONE UX

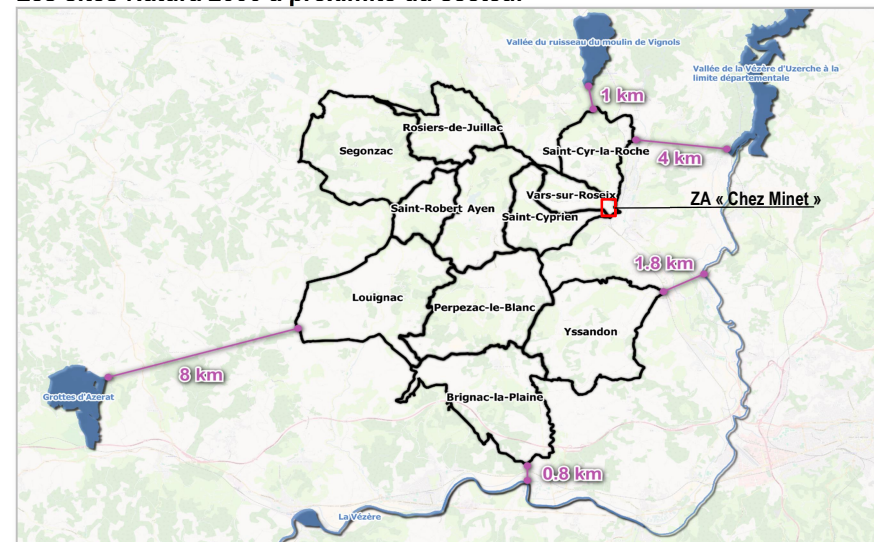
#### Exposé d'incidence sur les secteurs réglementaire ZNIEFF et les Sites Natura 2000

Le Secteur de la ZA « Chez Minet », situé au sud-est du centre-bourg est distant de plus de 4 kilomètres (aire d'influence d'un projet sur son environnement immédiat) de la ZNIEFF de type 1 Coteau calcaire du Puy Guimont, Coteau calcaire de Rochas-Couchaud, Pelouses calcaires de Saint-Robert, pelouses calcaires d'Ayen et du Coteau calcaire du Puy de Pampelone.

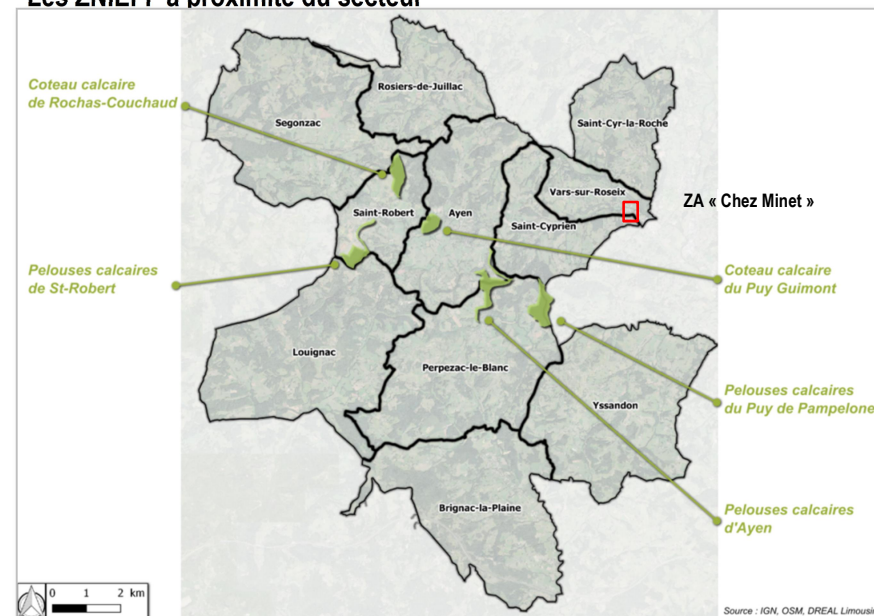
Il est également situé à plus de 4 kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches : la Vézère, la Vallée du ruisseau du moulin de Vignol, Vallée de la Vézère d'Uzerche, la Grottes d'Azerat.

Une interaction est possible avec le site Natura 2000 Vallée de la Vézère qui est relié au Roseix, limitrophe au secteur UX étudié. Cette interaction concerne une incidence sur la qualité et la quantité d'eau de la rivière.

#### Les sites Natura 2000 à proximité du secteur



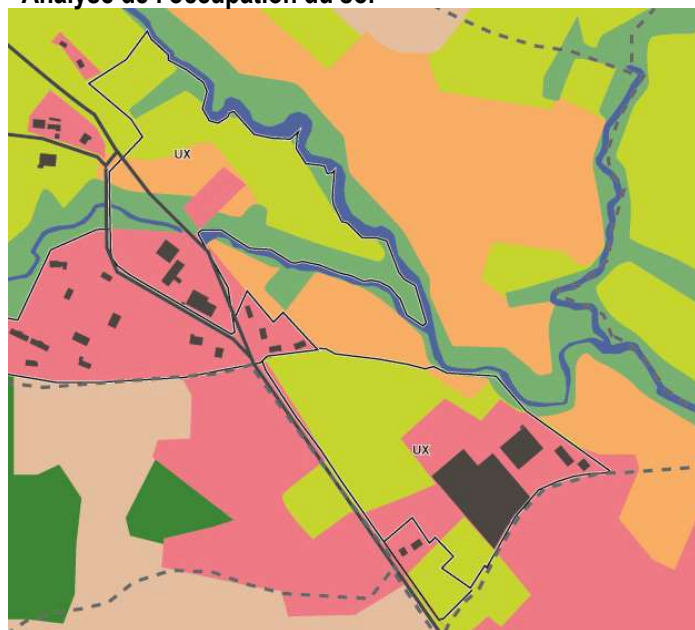
#### Les ZNIEFF à proximité du secteur



Le secteur UX en extension fait partie des secteurs d'accueil prioritaire des activités commerciales sur la commune. Ce secteur appartient à une entreprise privée dynamique : elle a réalisé ces dernières années et récemment des aménagements mettant en évidence son dynamisme : rapatriement de son siège social sur site avec un renouvellement du bâti pour créer des bureaux, augmentation du nombre d'agent travaillant sur le secteur, création de voies et de parkings dédiés aux agents et à l'activité de stockage, de conditionnement et de commercialisation. L'entreprise prévoit d'accueillir d'autres activités sur ce secteur, en continuité des activités existantes qui pourront profiter des aménagements déjà réalisés. Ces besoins de développement nécessitent la mobilisation de cet espace. Sa position d'entrée de ville, proche de voies de dessertes routières importantes et le relief plat en font un site optimal pour l'accueil et le développement de la zone d'activités. Le secteur UX situé au nord a déjà fait l'objet d'une étude d'impact et a été aménagé en prenant en compte les enjeux environnementaux en vue de sa commercialisation qui est en cours.

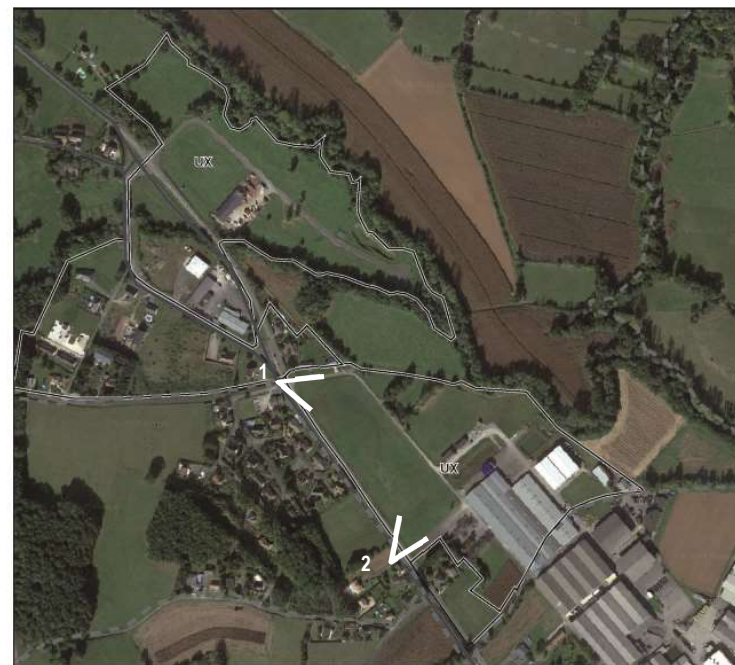
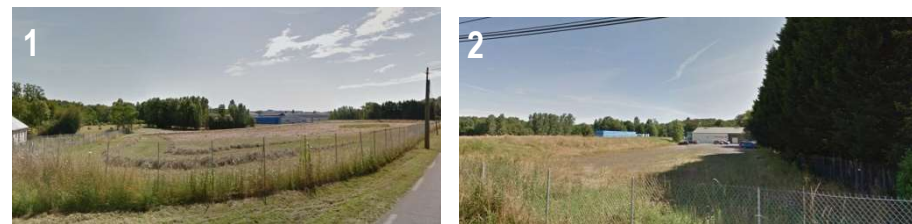
Le secteur est constitué principalement d'espaces artificialisés, de prairies humides et de zones humides cultivées. Ce secteur est implanté en fond de vallon. Cette position et la présence de haies limite les perceptions visuelles. Le secteur est donc en partie fermé aux covisibilités. Néanmoins, une covisibilité existe sur la RD17 et les constructions limitrophes sur la commune de Saint-Cyprien. La partie sud du secteur est classée en zones industrielles et la partie nord en surface cultivées (Corine Land Cover 2012).

### Analyse de l'occupation du sol



- Cours d'eau
  - Voirie
  - - Limite communale
- Occupation du sol**
- Espaces artificialisés
  - Zones humides cultivées
  - Espaces agricoles
  - Prairies humides
  - Boisements humides
  - Boisement mélangé

### Vues sur le secteur Ux



Photographie aérienne du secteur

Au regard des éléments identifiés, de l'absence de protection, de la localisation de ces secteurs à proximité d'espaces artificialisés, le développement de nouvelles constructions ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement.

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement le secteur est modifié. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place pour préserver la ripisylve du Roseix sur le secteur UX en extension.

Le zonage est également modifié. La ripisylve du Roseix est ainsi classer en zone N et en EBC. Les secteurs accueillant des équipements de gestion des eaux pluviales et les espaces paysagers sont également classé en zone N au sein du zonage.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) vient encadrer le secteur d'activités en instaurant des principes de desserte et de plantation, de lisières paysagées prenant en compte les éléments paysagers existants assurant la bonne intégration du secteur dans son contexte. Cette OAP proposera également une gestion des eaux pluviales.

D'autres mesures sont prévues pour limiter les incidences sur les milieux :







- **Réduction du risque d'imperméabilisation** excessive des sols et mise en place de dispositions favorables au développement de la végétation grâce :
  - \* coefficient de pleine de terre majoré à 30% pour les zones UX (mise en cohérence avec l'emprise au sol de 30% définie dans le règlement du lotissement d'activités existant)
  - \* l'utilisation de revêtement perméable pour l'aménagement de surfaces perméables (stationnements, cheminements piétons, etc.),
  - \* la plantation d'arbres : 1 arbre pour 4 places de stationnement et 1 arbres de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- **Réduction des incidences paysagères afin de traiter l'effet vitrine** en entrée de ville et d'assurer une transition entre les espaces ruraux et résidentiels limitrophes :
  - \* Intégration des aires de stockage et des entrepôts : les zones de de stockage ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques, ils devront être implantés à l'arrière du bâtiment principal ou être intégrés des haies arbustives ou des aménagements paysagers,
  - \* Accotements de voirie engazonnés et ponctués d'arbustes.
- **Protection de boisements et de la ripisylve et de la végétation des bords de cours d'eau** :
  - \* Identification d'Espaces Boisés Classés et d'éléments du paysage à protéger,
  - \* Recul de 8 mètres depuis le cours d'eau pour l'implantation des constructions
- **Réduction des risques de tassements / nivellements** grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :
  - \* La disposition de la construction et son implantation devra tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter ;
  - \* Les remblais et déblais devront être réduits au minimum.
- **Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales** et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :
  - \* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier pour la gestion des eaux pluviales et des éventuelles pollutions (bassin d'orage)
  - \* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;



- \* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu.
- **Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages agricoles identitaires :**
  - \* En proscrivant les couleurs criardes et trop claires

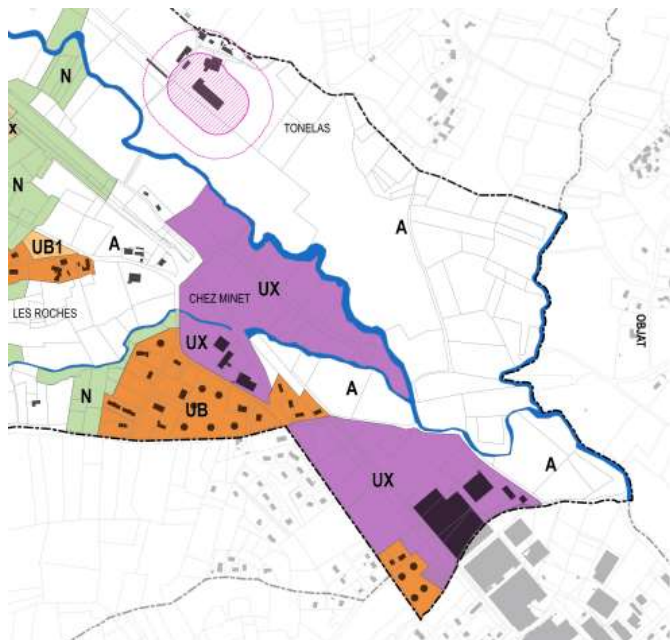
### OAP Chez Minet



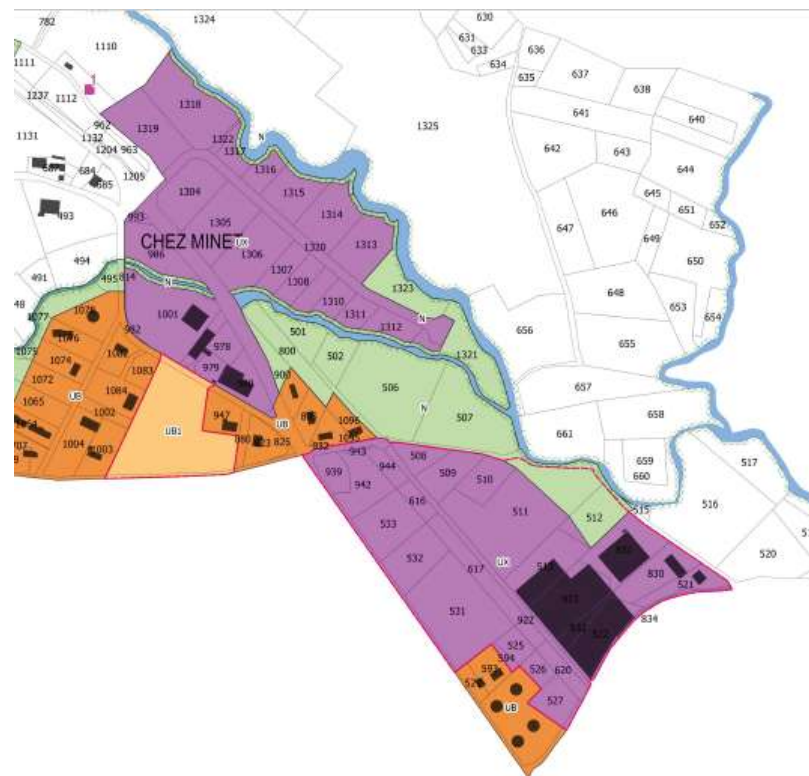
- |   |                                       |   |                              |
|---|---------------------------------------|---|------------------------------|
|  | Limite du secteur d'OAP               |  | Espaces naturels à conserver |
|  | Limites communales                    |  | Bassin de rétention existant |
|  | Bâti existant                         |  | Principe de lisière à créer  |
|  | Principe de desserte interne existant |  | Développement de l'activité  |

Afin de prendre en compte la présence du Roseix, le zonage de la zone UX en contact avec la Ripisylve du Roseix a évolué et n'est plus en contact avec la ripisylve du Roseix.

### Zonage du PLU avant prise en compte de l'évaluation environnementale



### Zonage du PLU après prise en compte de l'évaluation environnementale



## 3.5. BILAN DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

---

### 3.5.1. Incidences cumulées potentielles

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. A noter que la commune réalise des efforts importants en vue de réduire le rythme de l'artificialisation dans les années à venir. La maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale reste toutefois conditionnée à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de réduire sensiblement le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir. Le choix d'une démographie moins dynamique permettra d'améliorer de manière très sensible les perspectives d'évolution de l'environnement dans les années à venir.

Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eaux usées étant également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines, les choix effectués par la commune aura une incidence positive sur la gestion de la ressource en eau. La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permettra dans les années, suivant l'approbation du PLU, assurera une mise en capacité des réseaux et une sécurisation de la ressource en eau, de façon à répondre aux besoins estimés d'ici 2030 et au-delà.

### 3.5.2 Conclusions de l'analyse des incidences

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Eviter, dès que possible, la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

La révision du PLU a ainsi permis aux élus de Vars-sur-Roseix de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, à la préservation du patrimoine naturel de la commune.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces de Vars-sur-Roseix.

## **4. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

---

## 4.1. Explication des choix retenus au sein du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe 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. Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le en septembre 2018 et ont été fixées au regard des perspectives démographiques retenues à l'issue du diagnostic partagé à l'échelle des onze commune du l'Yssandonnais. Ces dernières visent à assurer un développement maîtrisé, établi en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, afin de promouvoir un développement durable et peu impactant d'un point de vue environnemental.

### 4.1.1. Les axes fondamentaux du PADD

Les orientations définies pour le développement traduisent la volonté communale de maintenir le dynamisme et de garantir une qualité du cadre de vie reposant sur la qualité des paysages de la commune. Cette volonté se retrouve dans les choix de développement et les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace inscrits dans le PADD. Afin de ne pas remettre en cause l'identité du territoire, les perspectives démographiques s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés au SCoT et au PLH en permettant un développement raisonné de la commune. Ce choix d'un scénario d'accueil de population alternatif doit permettre à la commune de promouvoir un développement conservant ce qui fait son caractère et son identité.

Dans ce contexte, il a été essentiel de formuler un projet de territoire misant sur chacun des éléments fondant l'identité rurale de Vars-sur-Roseix: le bourg animé, des hameaux identitaires, une campagne naturelle et agricole. La commune de Vars-sur-Roseix bénéficie d'un cadre territorial plaisant à travers notamment la qualité de ses paysages, de son bourg et de ses hameaux, ainsi que sa proximité avec le bassin d'emploi d'Objat, principal bassin de vie dans lequel elle s'inscrit.

Le projet communal résulte de la volonté municipale de préserver le cadre de vie de la population, actuelle et future. L'un des principaux enjeux du PLU réside dans la capacité de la commune à identifier les secteurs les plus à même d'accueillir les futurs développements. Parallèlement, les paysages agricoles et ruraux participent à la qualité du cadre de vie et représentent un enjeu de préservation et cela tant pour des motifs culturels, écologique qu'économique.






En ce sens, le projet communale a pour ambition **répondre aux besoins de la population tout en organisant et de maîtrisant son développement afin de préserver la qualité de son cadre de vie**. Ce projet repose sur trois axes fondamentaux :

- ⇒ **AXE 1 | UN BOURG ET DES HAMEAUX REINVESTIS**
- ⇒ **AXE 2 UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE**
- ⇒ **AXE 3 | UNE CAMPAGNE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE**





Enfin, il semble indispensable de rappeler que ce projet de territoire a vocation à être pensé en cohérence avec les orientations retenues à l'échelle d'un territoire plus vaste que celui de la commune, dans un souci de cohérence avec les orientations et objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale SUD-Corrèze

### Synthèse cartographique des orientations du PADD – document d'illustration




**Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis**

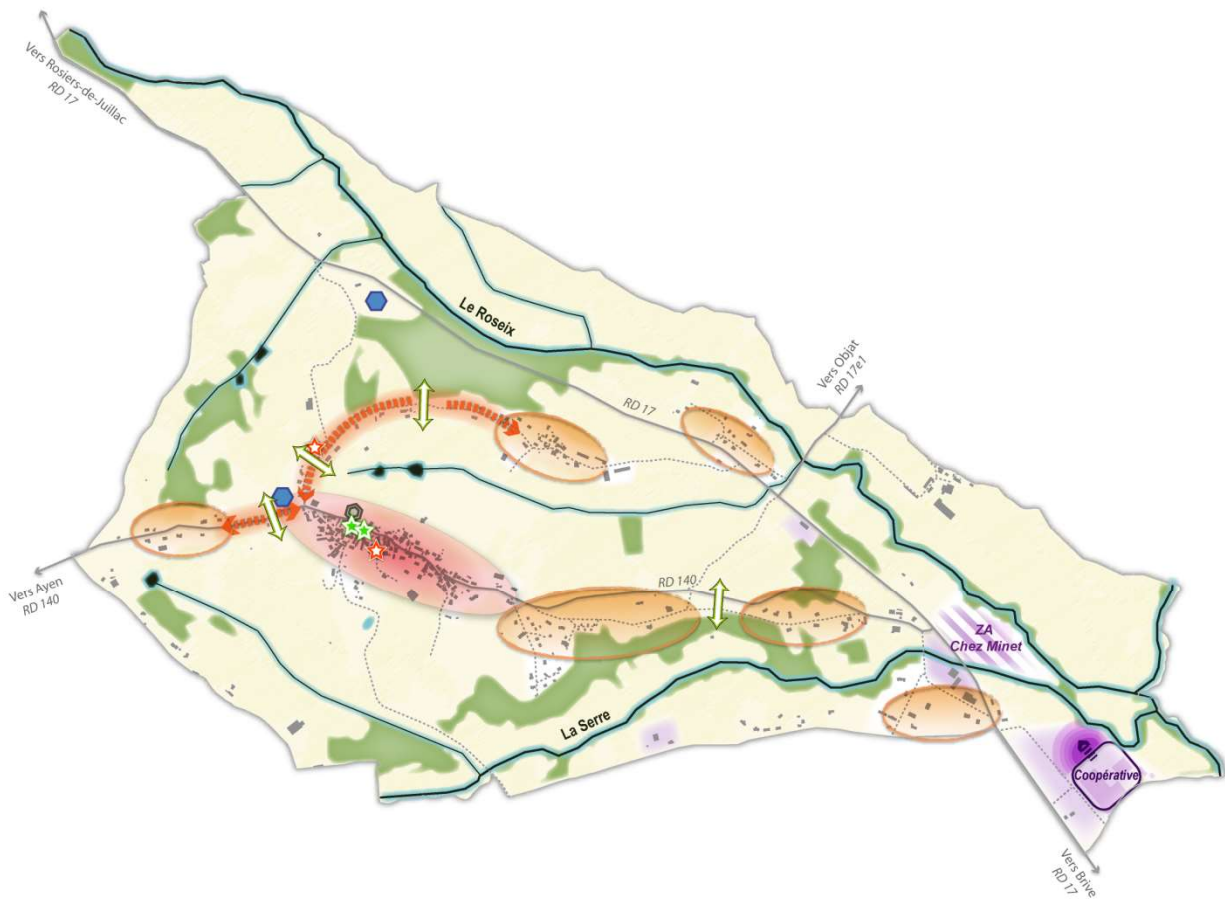
-  Conforter le bourg de Vars et organiser son extension en direction des hameaux de la Route d'Ayen et de Chantegrèze
-  Consolider les hameaux de Chantegrèze, Les Coustaloux, Chez Minet, la Route d'Ayen, le Chemin des Roches et Barrière de Chantegrèze
-  Protéger les éléments de patrimoines bâtis et paysagers
-  Préserver et donner à voir les jardins de l'Eveil en assurant leurs accessibilités
-  Maintenir des coupures d'urbanisation

**Axe n°2 : un village accueillant et dynamique**

-  Permettre l'évolution des équipements communaux afin de faire face à de nouveaux besoins
-  Aménager de nouveaux espaces de stationnements aux abords du village
-  Assurer le maintien des activités artisanales existantes et privilégier l'implantation des nouvelles activités au sein de la zone économique de "Chez Minet"
-  Permettre l'évolution des activités de la coopérative ainsi que leurs éventuelles extensions

**Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé**

-  Préserver les ensembles boisés les plus importants pour le réseau écologique
-  Participer à la protection de la Serre et du Roseix et de ses principaux affluents  
 Préserver la végétation des bords de cours (haies, ripisylves) et les milieux périphériques
-  Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers



## A. AXE 1 | UN BOURG ET DES HAMEAUX REINVESTIS

### ➤ Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités

L'identité rurale de Vars-sur-Roseix se compose de campagnes naturelles et agricoles. Les développements urbains connus depuis les dix dernières années ont largement été effectués au détriment des espaces cultivés et des activités agricoles existantes. Afin d'assurer un accueil démographique dans la continuité des objectifs fixés au SCoT et au PLH, la commune souhaite donc s'inscrire dans une démarche de développement raisonné et tendre vers une consommation foncière de 5 à 6 hectares dans les années à venir.

Les densités moyennes ainsi retenues afin d'assurer un équilibre entre la rationalisation de l'occupation de l'espace et la préservation du cadre de vie sont celles fixées par le SCoT **pour l'estimation des besoins en foncier à ouvrir à l'urbanisation pour les onze ans à venir. Cette densité repose sur les objectifs de densités brutes assignés par le SCoT Sud Corrèze aux communes qui prévoient de construire environ 3 à 4 logements par an, à savoir l'application d'une densité progressive de 6 à 7 lgts/ha d'ici 2030.** Ces surfaces ont été évaluées afin d'atteindre une population totale d'au moins 490 habitants d'ici 2030. Face à la densité moyenne des opérations de constructions observée sur la décennie passée (3,6 logements par hectare), l'effort consenti par la commune est significatif. L'estimation du nombre de logements à produire au regard des perspectives démographiques retenues correspond à un besoin global en foncier à mobiliser de l'ordre de **6 hectares**.

Dans cet objectif et afin de conserver l'attractivité du village vers les ménages actifs, la commune désire continuer à proposer une offre en logements adaptée aux profils et aspirations de jeunes ménages. La réhabilitation des anciennes bâtisses inoccupées de la commune permettra également de répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants dans une démarche de développement raisonné.

Les orientations retenues en matière de modération de la consommation de l'espace ont ainsi conduit à conforter le bourg de Vars-sur-Roseix et en organisant son extension en direction des hameaux de la route d'Ayen et de Chantegrèle.

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de développement a pour objectif d'encadrer le développement du bourg et d'assurer la bonne intégration paysagère de ces développements urbains. Ces secteurs permettront d'accueillir environ 13 unités. Il s'agit de secteurs favorables au développement de l'urbanisation en raison de l'absence de relief et bénéficiant par ailleurs d'une desserte par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif. Les OAP visent également à assurer un traitement des limites urbaines en prévoyant la réalisation d'écrans paysagers en franges d'urbanisation. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation et intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble.

La mise en valeur de l'identité rurale de la commune passe également par l'évolution des constructions isolées en permettant leur extension limitée et la création d'annexes dans les conditions prévues par la CDPENAF19.

### ➤ Des espaces publics de qualité : un bourg et des hameaux mis en valeur

Les principes d'aménagements proposés (desserte, traitement des limites, aménagement paysager des lisières urbaines, etc.), qui doivent être respectés lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones et de proposer des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles de qualité

La commune souhaite également intervenir sur la qualité des cadres de vie du bourg et des hameaux. Le projet de développement de la commune vise en ce sens à promouvoir des espaces publics de qualité grâce à la poursuite de la mise en valeur du bourg par le réaménagement des rues et la réalisation de stationnement notamment.

La traduction réglementaire du projet s'attache donc à prévoir des places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Les besoins en stationnement seront également intégrés dans les opérations de construction afin d'éviter le stationnement gênant sur les voies publiques. Des interventions sur la création de

cheminements doux au sein du tissu urbain existant et dans les futures opérations d'aménagement grâce à la création d'emplacements réservés permettra d'aménager des espaces publics de qualité.

### ➤ Un développement urbain de qualité : un bourg et des hameaux à l'identité préservée

Le parti pris de la commune dans ses choix de développement et d'aménagement vise à garantir un développement respectueux du patrimoine et du paysage de la commune. Différentes orientations permettent de protéger les éléments bâtis ou naturel et d'assurer un développement urbain respectueux de l'identité rurale du territoire.

La conservation du patrimoine bâti et paysager (l'Eglise, les jardins remarquables et la croix située route du Paradis, etc.) présents est un élément d'enjeu pour les années à venir. Dans cette optique, ces éléments de patrimoine ont fait l'objet d'une identification en élément de paysage à protéger.

Le projet de développement urbain de la commune va générer des ouvertures à l'urbanisation qui pourraient porter atteinte sur la qualité paysagère de la commune. La municipalité a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à protéger les éléments structurants de ses paysages afin de limiter l'impact de son développement.

La commune souhaite protéger et valoriser l'identité urbaine et bâtie de la commune. Afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du bourg, le choix a été fait de définir des dispositions réglementaires particulières et adaptés aux spécificités architecturales de cette dernière, notamment en matière des gabarits, de l'implantation du bâti et de l'aspect extérieurs des constructions. Ces dispositions visent à préserver l'identité architecturale du bourg, à assurer la qualité urbaine des opérations futures et à accompagner la réalisation de projets architecturaux contemporains.

L'objectif de protection du cadre de vie et du paysage, se traduit un développement urbain en continuité des zones construites, l'amélioration du traitement des lisières urbaines dans les projets de construction mais également par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées. Les règles de volumétrie, d'implantation du bâti ou encore de gestion des espaces libres ont ainsi été travaillés de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieur, la part du végétal au contexte des quartiers structurants et des secteurs en extension urbaine. Par ailleurs, ces dispositions ont été différenciées selon qu'il s'agit de projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtis anciens, dans le but de préserver l'identité architecturale locale tout en permettant une diversité.

Le dessin des OAP participera également à la mise en place de dispositions visant à protéger les éléments structurants de ces paysages.

## **B. AXE 2 | UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE**

### ➤ Pérenniser et stimuler l'offre en emplois et services : un village actif

Les développements urbains connus depuis les dix dernières années ont largement été effectués au détriment des espaces cultivés et des activités agricoles existantes supports de son identité rurale. Le territoire communal présente ainsi une forte sensibilité paysagère, tant aux abords du bourg ancien qu'au sein des espaces cultivés.

L'attrait touristique des espaces exploitées passe également par la reconversion de bâtiments anciens, leur préservation et leur mise en valeur. Les dispositions réglementaires en la matière permettront l'évolution et l'extension des constructions destinées à l'habitation. Bon nombre des anciennes granges font parties intégrante du tissu urbain, les dispositions réglementaires permettront donc leur évolution et leur extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



En poursuivant l'accueil de population, la commune souhaite pérenniser l'offre de proximité afin de soutenir la fréquentation des commerces, des services et des équipements existants. Le maintien de l'attractivité du bourg permettra de développer les équipements communaux afin d'accompagner les nouveaux besoins induits. À cet effet, des dispositions réglementaires spécifiques ont été élaborées et des dispositions réglementaires adaptées permettent de prévoir l'évolution des équipements communaux intégrés dans les tissus urbains. Afin d'assurer le dynamisme de la commune, la municipalité souhaite nourrir l'économie locale et touristique, en lien avec le développement démographique. Il s'agit de conserver la mixité en zone urbaine en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations (services, commerces bureaux, artisanats). Dans cet objectif, la réalisation de nouveaux bâtiments ou l'évolution des installations existantes sera permise au sein des tissus existant sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage. L'offre d'emploi sera pérennisée et stimulée par le maintien d'activités artisanales existantes. Un secteur dédié aux activités économiques de la zone Chez Minet assurera son attractivité par le maintien et le développement des activités présentes grâce à l'accueil de nouvelles activités.

### ➤ Mettre à disposition des réseaux performants : un village connecté

La municipalité désire améliorer les conditions d'accessibilité du village afin de favoriser les nouvelles mobilités. Une proximité des nouveaux quartiers aux équipements, commerces et services du quotidien ont ainsi privilégié grâce à l'identification de secteurs urbanisables à proximité du bourg et à la mise en place de dispositions réglementaires adaptées accompagnant la densification des secteurs libres dans le bourg. Des dispositions réglementaires adaptées permettront également de prévoir des places de stationnement sécurisé lors de nouvelle opération. La commune souhaite également développer les cheminements doux entre les secteurs habités par la création d'emplacements réservés dédiés.

L'amélioration de la couverture numérique du territoire est importante pour la commune. À l'heure du tout numérique, l'accès à internet est un enjeu primordial pour la cohésion sociale et un bien essentiel. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cette ambition en œuvrant aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique. Afin de faciliter le raccordement des futures constructions, les obligations en la matière pourront être rappelées. De la même manière, il s'agira de participer au développement du réseau mobile 4G sur le territoire en lien avec les partenaires compétents.

## C. AXE 3 | UNE CAMPAGNE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE

### ➤ Conserver la richesse écologique du territoire : une campagne « naturelle »

Le territoire de Vars-sur-Roseix dispose d'un patrimoine naturel d'une grande valeur. Les milieux associés aux zones humides de la Serre et du Roseix sont d'une richesse écologique et paysagère non négligeable. Les boisements et les structures bocagères formées par les haies, contribuent de manière sensible à la régulation des débits de ruissellement, à l'infiltration des eaux de pluie et au maintien des sols dans les secteurs les plus pentus.

Ces milieux naturels en lien avec les espaces agricoles jouent un rôle central dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, en permettant la dissémination et l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces floristiques et à limiter les conflits de voisinage.

Dans une logique de compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de préservation des espaces naturels de l'agglomération, les dispositions réglementaires du PLU visent à préserver les espaces de nature et des espaces nécessaires aux déplacements des espaces en protégeant spécifiquement **la Serre et le Roseix ainsi que ses principaux affluents, la végétation des bords de ruisseau (haies, ripisylves) et les milieux humides périphériques, les ensembles boisés et bocagers les plus importants pour le réseau écologique**. L'identification d'EBC sur les ripisylves et les ensembles boisés qui marquent fortement le paysage, l'identification des haies et de l'étang en élément paysager à protéger, le classement des espaces non cultivés ou ayant une fonctionnalité écologique en zone naturelle, la mise en place de recul de part et d'autre des berges des cours d'eau, l'identification de terrains cultivés ou non bâtis en zone urbaine, etc., ... sont

autant de choix qui contribuent à la sauvegarder de la richesse écologique du territoire, à éviter la destruction des corridors écologiques et à préserver les vues offertes sur le grand paysage depuis le Bourg et les hameaux.

### ➤ Préserver les activités d'exploitation : une campagne « agricole »

Créer les conditions favorables à la pérennité de l'agriculture est ainsi une condition de l'attractivité de la commune et de la préservation de son identité. Les élus municipaux ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver les activités d'exploitation. Les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition. Les espaces agricoles ont fait l'objet d'une identification particulière au plan de zonage, par un classement au sein d'une zone dédiée. Cette dernière recouvre ainsi l'ensemble des espaces cultivés ou pouvant être remis en culture dans les années à venir et à vocation à permettre une constructibilité limitée. La municipalité a souhaité valoriser l'agriculture locale et la favoriser la découverte de son territoire en permettant la diversification des activités agricoles.

La municipalité souhaite également conforter et développer l'offre touristique en permettant notamment la valorisation d'anciennes bâtisses traditionnelles (gîtes, chambres d'hôtes) présentes dans les espaces agricoles notamment. Dans cet objectif, des dispositions réglementaires adaptées ont été prévues afin de permettre l'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### ➤ Assurer une gestion responsable des ressources : une campagne « durable »

Le projet de développement vise à promouvoir une gestion raisonnée et anticipée de la ressource en eau afin de répondre aux besoins à venir sans renforcer la pression sur la ressource. La commune a souhaité subordonner la délivrance d'autorisation de construire au raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable afin de maîtriser les prélèvements sur la ressource.

La gestion de l'eau et la maîtrise des pollutions susceptibles de l'affecter justifie également l'édiction d'orientations visant à lutter contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques. La réflexion a ainsi été marquée par le souci d'assurer l'adéquation du développement avec la configuration et la capacité des ouvrages et réseaux d'eau et d'assainissement collectif. L'ensemble des zones U et AU du bourg se trouve concerné par l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Les dispositions protectrices adoptées dans les zones A et N ne permettent pas, par ailleurs, d'envisager le développement de l'urbanisation via des dispositifs autonomes d'assainissement. Seuls les hameaux constructibles pourront voir admis des logements nouveaux, sous réserve de la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome adaptés aux caractéristiques des sols et conformes à la réglementation en vigueur.

La commune de Vars-sur-Roseix est concernée par une sensibilité à l'aléa remonté de nappe qui touche notamment le long de la Serre et du Roseix. L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe (infiltration de l'eau). De plus, le contexte géologique du territoire soumet la commune à des risques de mouvement de terrain (retrait/gonflement d'argile) qui peuvent occasionner des dommages sur les constructions.

En n'octroyant pas de droit nouveau à construire pour la création de nouvelles habitations dans les secteurs sensibles à l'inondation, la municipalité a souhaité limiter le risque d'exposition des personnes et des biens. Les dispositions réglementaires spécifiques permettront de limiter le risque d'imperméabilisation excessive des sols et les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

En rappelant le degré de sensibilité identifié, la commune a porté à la connaissance du public la présence de ce risque qui n'implique pas d'inconstructibilité. En rappelant les préconisations constructives du ministère dans le rapport de présentation, la commune participera à la promotion de modes constructifs adaptés aux caractéristiques des sols.

Le contexte climatique de la commune constitue un atout pour développer un habitat plus économe en énergie, par son fort taux d'ensoleillement. Le PLU favorise par ses dispositions l'édification de constructions plus environnementales grâce à l'absence de réglementation contraire au développement d'énergie renouvelable, en favorisant des orientations du bâtis optimales dans les opérations d'ensemble, en favorisant l'intégration paysagère des panneaux solaires.

Ainsi la municipalité souhaite que les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à réaliser une économie d'énergie soient favorisées afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

## 4.2. Explication des choix retenus pour le dessin des Orientations d'Aménagement et de programmation

### 4.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été dessinées sur deux secteurs d'intensification urbaine :

- le secteur Chantegrèle au nord-est du bourg et nord-ouest (UB1),
- le secteur les Roches à l'est du centre-bourg (UB1)

Le secteur les Mazories, au sud-est de la commune (UB1)

- le secteur Chez Minet à l'est de la commune (Ux).

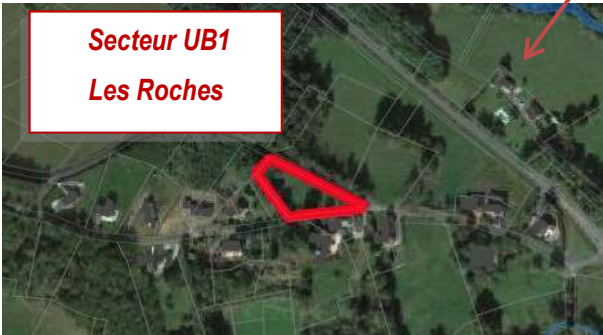
Ces OAP ont vocation à orienter le développement futur de ces quartiers, en raison de leur positionnement stratégique. Il s'agit de secteurs favorables au développement de l'urbanisation en raison de l'absence de relief et bénéficiant par ailleurs d'une desserte par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif.

La programmation de logements établie dans les OAP doit permettre à la commune de proposer un parc de logements diversifiés. Cela implique de rechercher une diversité des tailles, des typologies et des statuts d'occupation dans le cadre des opérations d'ensemble susceptibles d'être conduites au sein des zones à urbaniser.

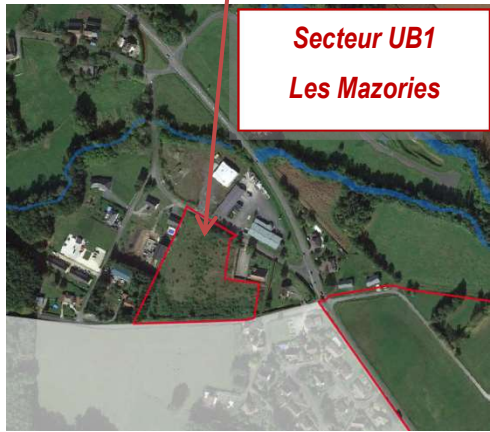




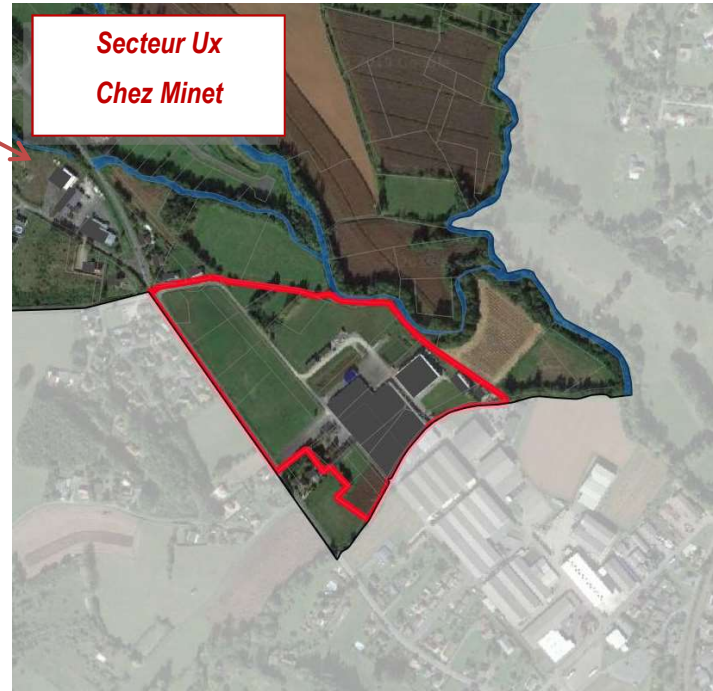
**Secteur UB1  
Chantegrele**



**Secteur UB1  
Les Roches**



**Secteur UB1  
Les Mazories**



**Secteur Ux  
Chez Minet**

## 4.2.2. Les principes de composition et objectifs poursuivis

Ces secteurs constituent un espace stratégique, notamment grâce aux conditions de desserte par les voies et réseaux dont il dispose. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble. Ils visent la réalisation de nouveaux quartiers d'habitations afin de répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir tout en préservant au mieux le cadre naturel et agricole.

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) vise à répondre à plusieurs objectifs inscrits au PADD :

- **Assurer un développement urbain de qualité dans le respect de l'identité rurale et de l'intégration paysagère** : en organisant le développement du hameau de Chantegrele, du secteur La Roche et des Mazories en favorisant des principes de plantation mettant à distance les voies de circulation et en prévoyant des traitements paysagers des limites séparatives afin d'offrir un cadre de vie optimal.
- **Garantir l'insertion paysagère des constructions existantes et à venir**: en améliorant le traitement des lisières urbaines dans les projets de construction. Il s'agit de penser les aménagements des futurs du secteur d'activité Chez Minet en retenant des dispositions favorables à la préservation de l'environnement, mais également de nature à atténuer les incidences du projet sur les milieux naturels et les paysages en particulier, notamment sur le Roseix.
- **Anticiper sur les effets du changement climatique et veiller à une gestion responsable de la ressource en eau** : en privilégiant dès que possible un raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- **Proposer une configuration du réseau de voiries adaptée aux contextes** : les voiries devront respecter les principes de dessertes et d'accès fixés dans les OAP. L'objectif est de faciliter les entrées et sortie sécurisées du site en évitant notamment de créer de nouveaux accès sur les voies départementales classées en réseau de desserte principale et en priorisant l'utilisation d'accès existants. Les voies et accès seront configurés de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation.
- **Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture** : en limitant les conflits d'usage, en concentrant l'urbanisation en continuité des tissus existants. L'intégration paysagère sera notamment réalisé grâce aux lisières végétales en limites séparatives qui seront plantées et aux aménagements paysagers en lisière avec les espaces cultivés seront réalisés.

## 4.3. Explication des choix retenus pour le règlement

### 4.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, A et N

#### ➔ Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><b><u>Secteur UA</u></b> Secteur urbain du centre bourg <i>Sous-secteur UA1 : sous-secteur de densification des tissus anciens</i></p> <p><b><u>Secteur UB</u></b> Secteur urbain de tissus mixtes à dominantes pavillonnaire <i>Sous-secteur UB1 : sous-secteur de densification des tissus mixtes soumis à OAP</i></p> <p><b><u>Secteur UE</u></b> Secteurs réservés aux équipements publics</p> <p><b><u>Secteur UX</u></b> Secteur réservés aux activités économiques et artisanales</p>	<p><b><u>Zone A</u></b> Espaces agricoles réservés à l'exploitation des terres</p> <p><i>Sous-secteur Ax : STECAL réservé aux activités économiques et artisanales</i></p>	<p><b><u>Zone N</u></b> Espaces naturels et forestiers</p> <p><b><u>Secteur Ne</u></b> <i>Sous-secteur Ne : secteur réservé aux installations d'assainissement collectif</i></p> <p><i>Sous-secteur Nx : STECAL réservé aux activités artisanales existantes</i></p>

#### ➔ Un règlement thématique

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités :**

**II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**III- Équipement et réseaux**

Par délibération la commune de Vars-sur-Roseix a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population. En cohérence avec la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L.151-8 à L.151-42), le règlement d'urbanisme s'organise en deux parties : dispositions des chaque zone et Lexique. Les dispositions de chaque zone s'organisent en trois chapitres selon la nomenclature nationale commune.

## 4.3.2. Les dispositions applicables à chacune des zones

### A. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UA

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisées dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien ainsi que les hameaux les plus structurants et leurs extensions pavillonnaires contemporaines, et d'esquisser leurs contours. Ces contours ont pu être attestés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante. À Vars, le secteur UA correspond aux tissus anciens du centre-bourg. Elles se caractérisent par une implantation des bâtiments à l'alignement des voies ou en recul de quelques mètres. Afin de pérenniser les différentes fonctions existantes, ces secteurs urbanisés ont vocation à accueillir des activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Le secteur UA1 correspond au secteur de densification des tissus anciens.





### Superficie de la zone UA

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
<b>Secteur UA</b>	6,26	-	Tissu urbain ancien/Friche agricole
<i>Dont sous-secteur UA1</i>	0,31	0,24	Prairies non cultivées

## Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UA

		DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<b>Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions</b>							
	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 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 des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X					
		Entrepôt	X					
		Bureau			X			
		Centre de congrès et d'exposition			X			

Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.

Affirmer le principe de mixité urbaine et sociale, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.

**DISPOSITIONS**

**OBJECTIFS – JUSTIFICATION**

- Conditions applicables à la destination « Habitation » :

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ou à l'extérieur du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE. Des dérogations à l'implantation des habitations à l'extérieur du périmètre de réciprocité sont possibles dans les conditions prévues par le Code rural et de la pêche.

De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.

- Conditions applicables à la destination « commerce et activité de service » et à la sous-destination « Industrie »

Les établissements destinées à l'industrie et au commerce et activité de service sont acceptées sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

**Usage, affectations des sols et activités**

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:
  - Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
    - \* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
    - \* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;

Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées à l'habitation de la zone.

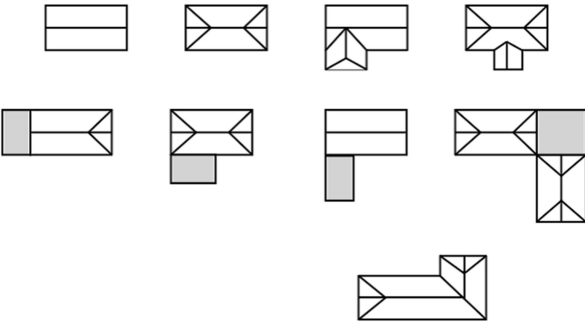
Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE

Intégrer les activités agricoles existantes et les notamment les vergers pour éviter les conflits d'usage.

Permettre les constructions destinées au commerce et aux Accueillir les activités de service compatibles avec la proximité d'habitations.

Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p><i>Exemple de volumes simples</i></p> 	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale des terrains d'assiette dans le projet d'aménagement</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</b></p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale</b>, les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, soit avec un recul. Lors d'une implantation en recul, les constructions et installations doivent être implantées entre 3 mètres et 5 mètres.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement (10 mètres minimum de l'alignement),</li> <li>* Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,</li> <li>* pour les annexes et les piscines non couvertes</li> </ul>		Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)	RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	<p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p> <p>Permettre une densification des tissus bâtis du centre-bourg en favorisant un alignement sur la voie ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'un recul, imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux risques liés à la circulation.</p> <p>Autoriser une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement (10 mètres minimum de l'alignement), lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines...</p>
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)									
RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations									
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>- Non réglementé</p>		<p>Encadrer l'évolution du secteur et préserver le cadre de vie en adaptant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives selon le contexte : soit en limite soit en recul sans être inférieur à 3m</p>									

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 8.5 mètres pour les constructions principales,</li> <li>* 3 mètres pour les annexes.</li> </ul> <p>De manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p><b>En sous-secteur UA1</b>, la hauteur des constructions et installations nouvelles pour les constructions principales est abaissée et ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En tout secteur, une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.</li> <li>* pour les annexes et les piscines couvertes</li> </ul>	<p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone, notamment pour le secteur UA1 qui s'insère à l'interface du centre-bourg et d'espaces agricoles.</p> <p>Permettre une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant</p>
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b></p>	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste, etc.).</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>

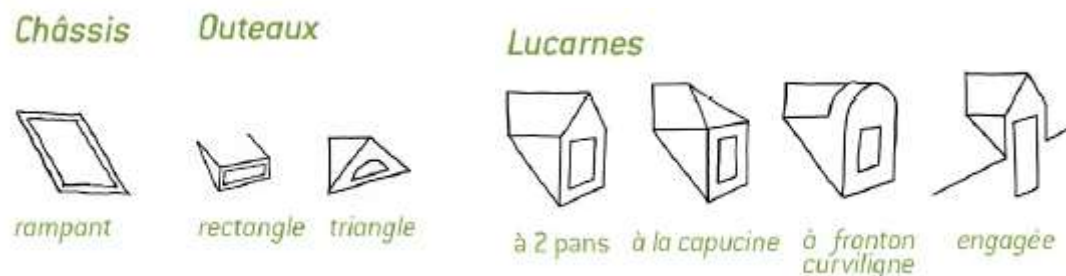
DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <p><b>D'une manière générale</b>, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et être de teinte noir ou gris ardoise mat.</p> <p>Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de tôles ondulées, bac acier, de tôles nervurées ou de zinc laqué.</p> <p>Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. <b>Les couvertures doivent être de teinte ardoise.</b> Le noir est proscrit.</p> <p>Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront recouverts en ardoise clouée. Si la pente de la toiture existante, voire la structure de la charpente, ne permet pas l'utilisation de l'ardoise clouée, d'autres matériaux de couverture comme l'ardoise posée par crochets ou le zinc pourront être tolérés. Ceci devra être justifié dans l'autorisation de travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles et forestiers :</b></li> </ul> <p>La forme originelle des toitures du bâti existant (nombre de pans, pente, proportion) et les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.</p> <p>Les réfections de couvertures de constructions existantes devront réutiliser le matériau originel, ou similaire, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelle.</p> <p>Les matériaux utilisés pour la restauration et/ou la réfection des couvertures des constructions anciennes devront correspondre aux matériaux traditionnels en matière d'aspect, de dimensions, de coloris et de mise en œuvre. Les bacs acier sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles et forestiers :</b></li> </ul> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60 °.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de construction vitrée ou non et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,</li> <li>* pour les annexes.</li> </ul>	<p>Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p>

	<p>Pour les constructions et toitures de style contemporain et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les matériaux utilisés pour les couvertures devront s'inscrire en harmonie avec le style traditionnel et sans contraste marqué. Les matériaux ondulés apparents les couvertures de teinte orangée, le bardeau d'asphalte et le bac acier sont interdits.</li> </ul> <p>Les toits terrasse sont interdits.</p> <p><b>Caractéristiques des façades et épidermes</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou restaurés à l'identique.</p> <p>D'une manière générale, les enduits doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre. Les enduits sont de teinte similaire au gré rouge.</p> <p>De façon générale il est nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les parties en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée</li> <li>- Préserver les enduits anciens à la chaux en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés. Si les enduits en place ne peuvent être conservés, l'édifice sera enduit à l'identique.</li> <li>- Respecter les modes de mise en œuvres locaux de qualité : enduits à la chaux mêlés à des sables d'origine locale, badigeon de chaux. Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux pans de bois) sont interdites.</li> </ul> <p>La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction.</p> <p>Pour les constructions neuves, les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Les toits terrasse sont interdits afin de pouvoir obtenir une insertion paysagère qualitative des bâtiments. Cette interdiction permet de respecter l'identité communale.</p> <p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
--	---	--



### Caractéristiques des ouvertures, menuiseries

La création de lucarnes est autorisée. Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :



Les chiens assis sont proscrits.

#### ▪ Pour les constructions anciennes hors usages agricoles et forestiers :

Les menuiseries d'origine sont conservées en priorité. Dans le cas leur conservation est impossible, une restitution à l'identique sera demandée. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.

Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, beige. Le blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métalliques). Les volets roulants sont proscrits.

Les ouvrages de toiture de qualité seront conservés. Dans le cas où leur conservation s'avère impossible, leur restitution à l'identique pourra être demandée.

#### ▪ Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles et forestiers :

Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde, blanche ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, beige. Le blanc pur est proscrit.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Pour les ouvertures de toits sur le bâti existant, sont autorisés les châssis rampants, et pour les ouvertures de toits sur le bâti neuf et extension ainsi que sur l'existant, sont autorisés les châssis rampants, les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le bourg.

Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.

	<p><b>Caractéristiques des clôtures</b></p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées, sous réserve que leur état sanitaire ne représente pas un risque.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Les enduits de couleurs criardes et trop claires sont proscrits.</p> <p>Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes doivent être conservées et restaurées, sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,</li><li>* ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul> <p>En limite d'emprise publique la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>En emprise publique, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ;</li><li>* d'une haie vive mélangée constituée d'essence locale (charme, chêne, acacia, vergne, bouleau), doublée ou non d'un grillage.)</li></ul> <p>Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique. Les portails et portillons seront en métal ou en bois peint à simples barreaux verticaux dans une couleur sombre et mate.</p> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage. Les clôtures doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune).</p>	<p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p>
--	---	---

	<p><b>Caractéristiques des stationnements</b></p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée</p> <p><b>Extensions et annexes</b></p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...). Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes.</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale</p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>
--	---	--

<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p><b>Caractéristiques des piscines</b></p> <p>Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes, adaptées au terrain naturel. Le bassin doit être de ton neutre ; les fonds bleus sont prohibés, les bâches doivent être de teinte sombre (brun, vert foncé).</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Garantir la préservation des éléments bâtis, architecturaux et paysagers patrimoniaux identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p> <p>Encadrer l'aspect des piscines pour leur bonne insertion paysagère.</p>
---	--

Equipements et réseaux	<p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p><b>Le long des routes départementales</b>, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées selon la réglementation en vigueur, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communal et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès								
RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>								
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>								

	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 15,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>

<p><b>Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>
---	---

	<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant 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.</p> <p>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.</p> <p>Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ».</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>
--	---	--



	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>
--	---	---

## B. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UB

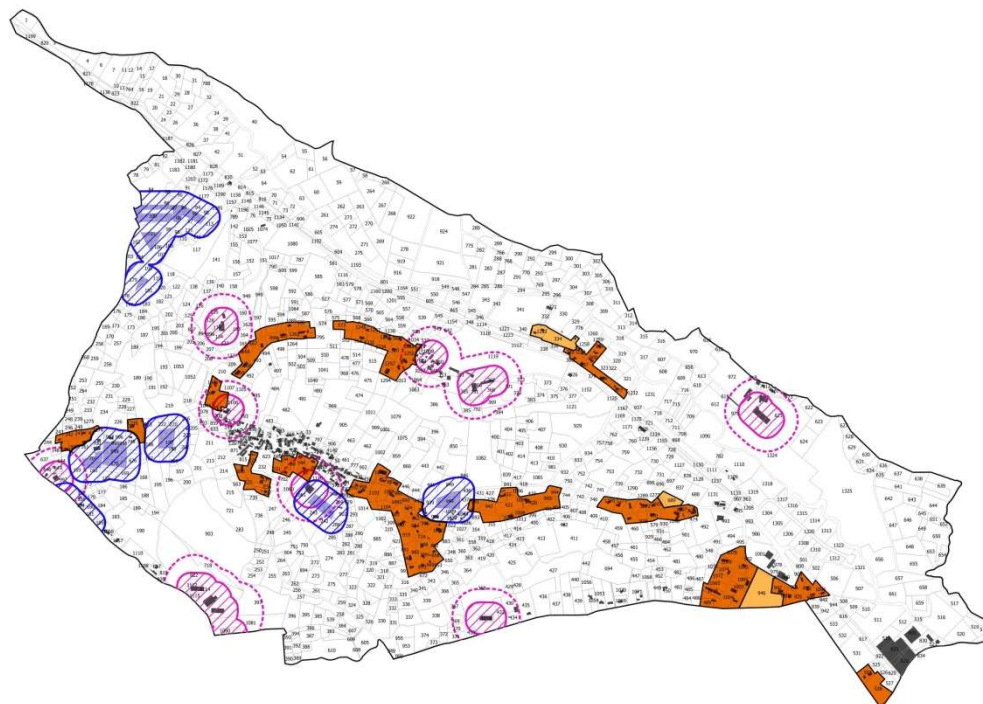
Les contours des secteurs UB ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune, et visent la densification des tissus bâtis existants. Le secteur UB recouvre les hameaux et les secteurs de tissus mixtes en continuité du secteur du centre-bourg qui se sont développés le long des voies vers le nord et le sud de la commune. Ils correspondent également aux poches d'habitat ancien des quartiers Beaugefert, Chantegrele, Barriere de Chantegrele, les Coustaloux, les Roches, Chez Minet ainsi que le long de la route du Bourg.

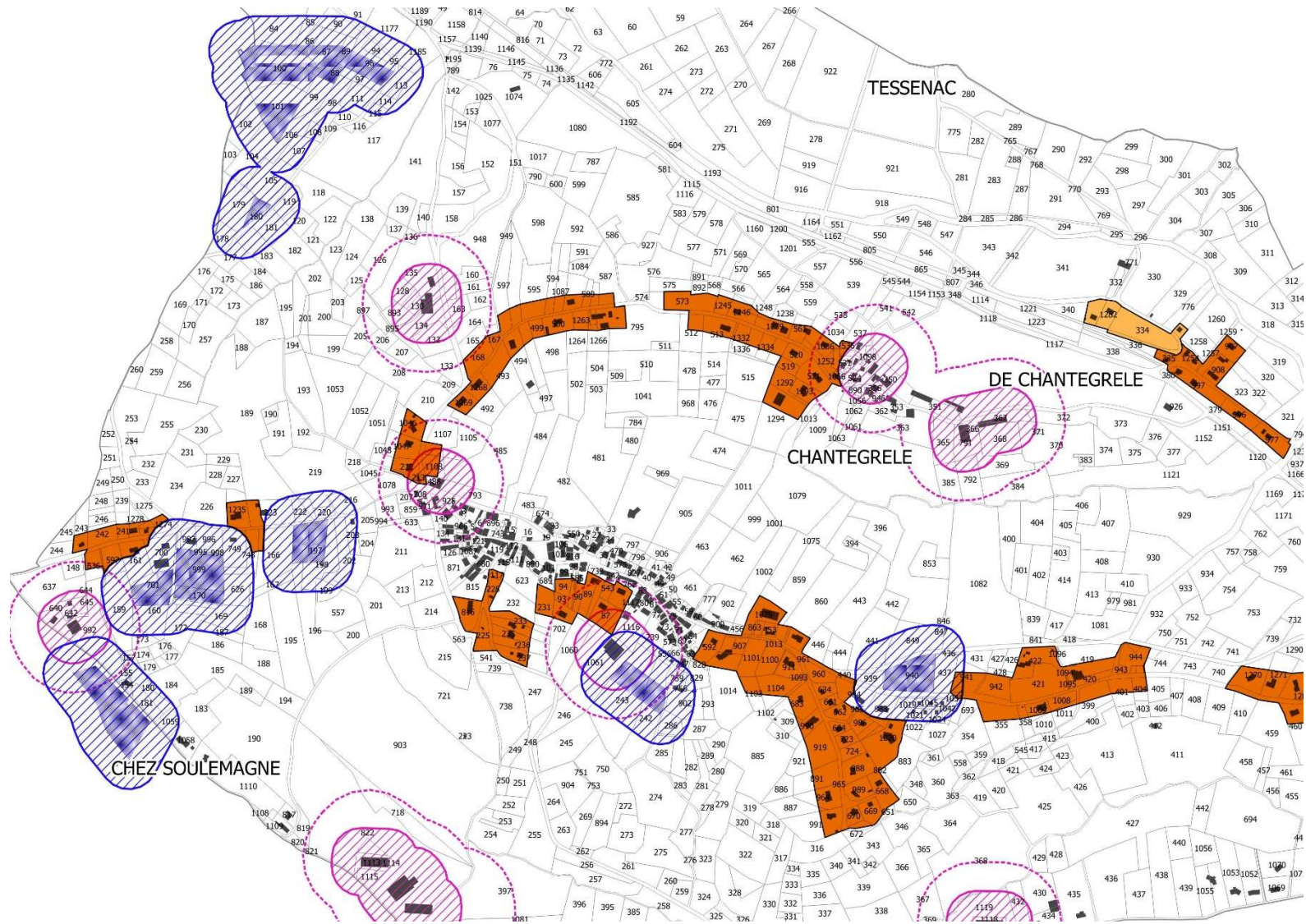
Les extensions sont essentiellement constituées de maisons pavillonnaires, implantées pour la plupart au milieu de la parcelle. Le parti d'aménagement vise à maintenir les caractéristiques de ces tissus, tout en veillant à la préservation des bâtis anciens. Le règlement vise à préserver les caractéristiques du bâti remarquable tout en permettant une évolution et densification des tissus contemporains.

A vocation principale d'habitat, ces secteurs accueillent également des activités, des commerces et des services. Il convient donc de permettre leur évolution tout en les encadrant. La zone UB désigne donc les espaces multifonctionnels ou résidentiels de moyenne densité des hameaux dispersés sur la commune.

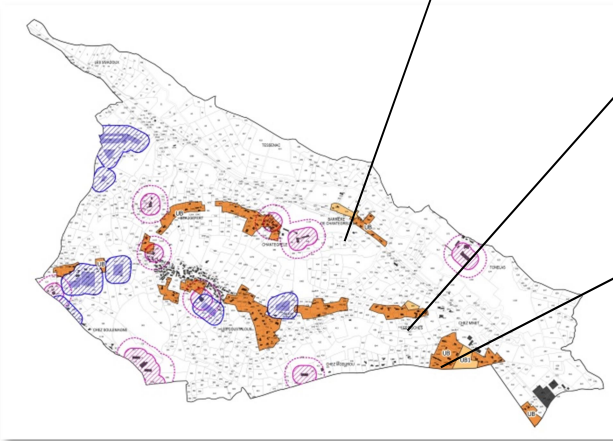
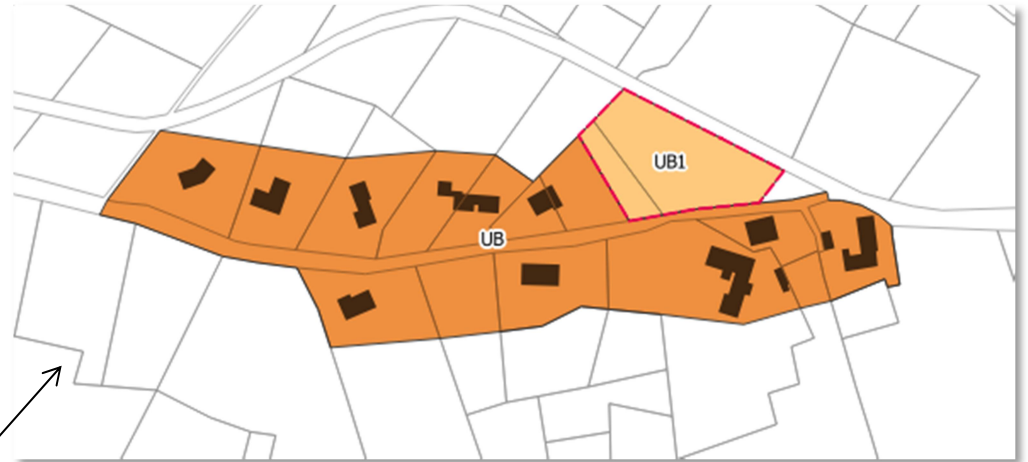
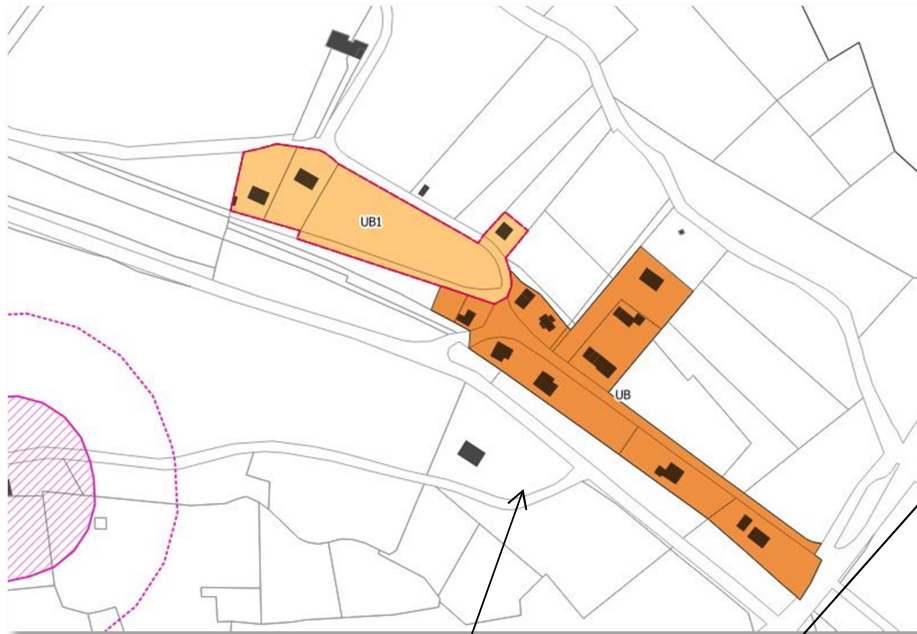
Le secteur UB1 correspond aux secteurs de densification des tissus anciens soumis à OAP.

-  Périmètre de 50m autour des vergers
-  Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles
-  Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles









### Superficie de la zone UB

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
<b>Secteur UB</b>	27,97	6,84	Tissus anciens / constructions pavillonnaires/Espaces naturels/Prairies cultivées et non cultivées
<i>Dont le sous-secteur UB1</i>	2,31	2,31	Prairies cultivées

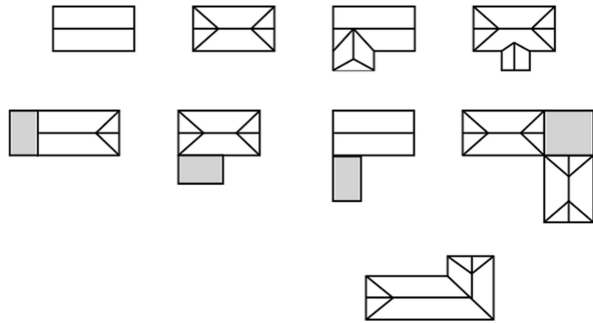
## Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UB

DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions</b>				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise 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 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 des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
		Entrepôt	X		
		Bureau		X	
		Centre de congrès et d'exposition		X	
		<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Affirmer le principe de mixité urbaine et sociale, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p>			

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conditions applicables à la destination « Habitation » :  Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ou à l'extérieur du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE.  De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.</li> <li>▪ Conditions applicables à la destination « commerce et activité de service » est à la sous-destination « Industrie »  Les établissements destinées à l'industrie et au commerce et activité de service sont acceptées sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.  <b>En sous-secteur UB1</b>, les construction et installations sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</li> </ul>	<p>Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées à l'habitation de la zone.</p> <p>Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE</p> <p>Intégrer les activités agricoles existantes et les notamment les vergers pour éviter les conflits d'usage.</p> <p>Permettre les constructions destinées au commerce et aux activités de service compatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>



DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<b>Usage et affectation des sols, activité</b>	<b>Interdits</b>	<b>Admis sous condition</b>
	Affouillements et exhaussements de sols		X
	Activités de carrières ou gravières	X	
	Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
	Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
	Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
	Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
	Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,</li> <li>* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>		
	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p>		Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.
			Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p><i>Exemple de volumes simples</i></p>  <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</b></p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p> <p>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</p>

DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> </tbody> </table>			Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)	RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	<p>Permettre un principe d'implantation cohérent avec la forme urbaine existante dans les quartiers. Ce recul assure le maintien d'un cadre de vie aéré existant. Il permet également de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Autoriser une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retraite de l'alignement (10 mètres minimums de l'alignement), lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines...</p>
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)										
RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations										
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations										
<p><b>En agglomération</b>, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,</li> <li>* pour les annexes et les piscines non couvertes</li> </ul>												
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Non réglementé</p>			<p>Permettre un principe d'implantation cohérent avec la forme urbaine existante dans les quartiers.</p>									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 7 mètres pour les constructions principales,</li> <li>* 3 mètres pour les annexes.</li> </ul> <p>De manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.</li> <li>* pour les annexes et les piscines non couvertes</li> </ul>	<p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone.</p> <p>Permettre une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant</p>
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b></p>	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste, etc.).</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <p><b>D'une manière générale</b>, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et être de teinte noir ou gris ardoise mat.</p> <p>Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte ardoise. Le noir est proscrit.</p> <p>Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront recouverts en ardoise clouée. Si la pente de la toiture existante, voire la structure de la charpente, ne permet pas l'utilisation de l'ardoise clouée, d'autres matériaux de couverture comme l'ardoise posée par crochets ou le zinc pourront être tolérés. Ceci devra être justifié dans l'autorisation de travaux.</p> <p>▪ <b>Pour les constructions anciennes, construites avant 1960, hors usages agricoles et forestiers :</b></p> <p>La forme originelle des toitures du bâti existant (nombre de pans, pente, proportion) et les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.</p> <p>Les réfections de couvertures de constructions existantes devront réutiliser le matériau originel, ou similaire, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelle.</p> <p>Les matériaux utilisés pour la restauration et/ou la réfection des couvertures des constructions anciennes devront correspondre aux matériaux traditionnels en matière d'aspect, de dimensions, de coloris et de mise en œuvre. Les bacs acier sont interdits.</p> <p>▪ <b>Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors constructions agricoles :</b></p> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60 °.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li><li>* lors d'une extension de construction vitrée ou non et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,</li><li>* pour les annexes.</li></ul> <p>Les couvertures d'aspect bac-acier sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise.</p> <p>Les matériaux ondulés apparents, les couvertures de teinte orangée, le bardeau d'asphalte et le bac acier sont interdits.</p> <p>Les toits terrasse sont interdits.</p>	<p>Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p> <p>Les toits terrasse sont interdits afin de pouvoir obtenir une insertion paysagère qualitative des bâtiments. Cette interdiction permet de respecter l'identité communale.</p>

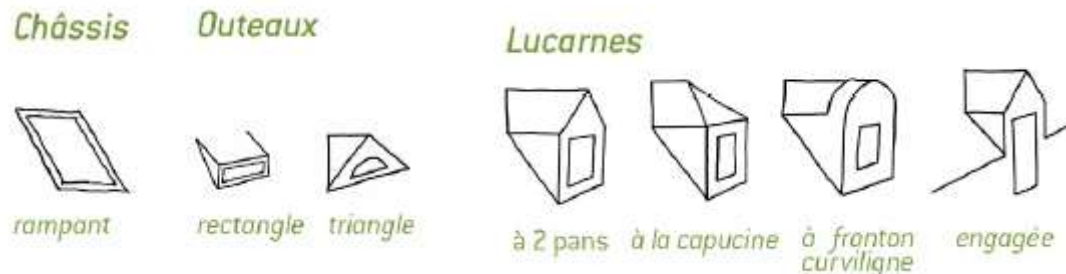
DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des façades et épidermes</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou restaurés à l'identique.</p> <p>D'une manière générale, les couleurs des enduits des façades seront beige rosé ou gris beige. Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes et/ou présentant une forme de rondin.</p> <p>De façon générale il est nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver les parties en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée</li><li>- Préserver les enduits anciens à la chaux en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés. Si les enduits en place ne peuvent être conservés, l'édifice sera enduit à l'identique.</li><li>- Respecter les modes de mise en œuvres locaux de qualité : enduits à la chaux mêlés à des sables d'origine locale, badigeon de chaux. Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux pans de bois) sont interdites.</li></ul> <p>La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction.</p> <p>Pour les constructions neuves, les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p> <p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>

## DISPOSITIONS

## OBJECTIFS – JUSTIFICATION

### Caractéristiques des ouvertures, menuiseries

La création de lucarnes est autorisée. Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :



Les chiens assis sont proscrits

#### ▪ Pour les constructions anciennes hors usages agricoles et forestiers :

Les menuiseries d'origine sont conservées en priorité. Dans le cas leur conservation est impossible, une restitution à l'identique sera demandée. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.

Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, beige. Le blanc pur est proscrit.

Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métalliques).

Les ouvrages de toiture de qualité seront conservés. Dans le cas où leur conservation s'avère impossible, leur restitution à l'identique pourra être demandée.

#### ▪ Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles et forestiers :

Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde, blanche ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, beige. Le blanc pur est proscrit.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Pour les ouvertures de toits sur le bâti existant, sont autorisés les châssis rampants, et pour les ouvertures de toits sur le bâti neuf et extension ainsi que sur l'existant, sont autorisés les châssis rampants, les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le bourg.

Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b><u>Caractéristiques des clôtures</u></b></p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées, sous réserve que leur état sanitaire ne représente pas un risque.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Les enduits de couleurs criardes et trop claires sont proscrits.</p> <p>Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes doivent être conservées et restaurées, sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,</li><li>* ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul> <p>En limite d'emprise publique la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>En emprise publique, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif à clairevoie ;</li><li>* d'un mur bahut, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;</li><li>* d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;</li><li>* d'une haie vive mélangée constituée d'essence locale.</li></ul> <p>Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.</p> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage. Les clôtures doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune).</p>	<p>Imposer un traitement harmonieux des constructions en encadrant la teinte des menuiseries et des ouvertures</p> <p>Garantir la préservation des éléments bâtis, architecturaux et paysagers patrimoniaux identifié en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p>



DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristique des stationnements</b></p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p><b>En secteur UB, Il est exigé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* 2 places par logement ou hébergement</li><li>* 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique (chambre d'hôtel ou gîte)</li></ul> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.</p> <p><b>Extensions et annexes</b></p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...). Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes.</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale</p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>En secteur UB1</b>, Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Caractéristiques des piscines</b></p> <p>Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes, adaptées au terrain naturel. Le bassin doit être de ton neutre ; les fonds bleus sont prohibés ; les bâches doivent être de teinte sombre (brun, vert foncé).</p>	<p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en prévoyant un pourcentage d'espaces libres en pleine terre et la plantation d'arbres.</p> <p>Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p> <p>Assurer une intégration optimale des piscines dans leur environnement.</p> <p>Intègre le risque inondation par remontée de nappe en prévoyant des espaces libres en pleine terre.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
	<p><b>Equipements et réseaux</b></p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p><b>Le long des routes départementales</b>, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1" data-bbox="286 646 1570 1070"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées selon la réglementation en vigueur, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès									
RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 15,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>

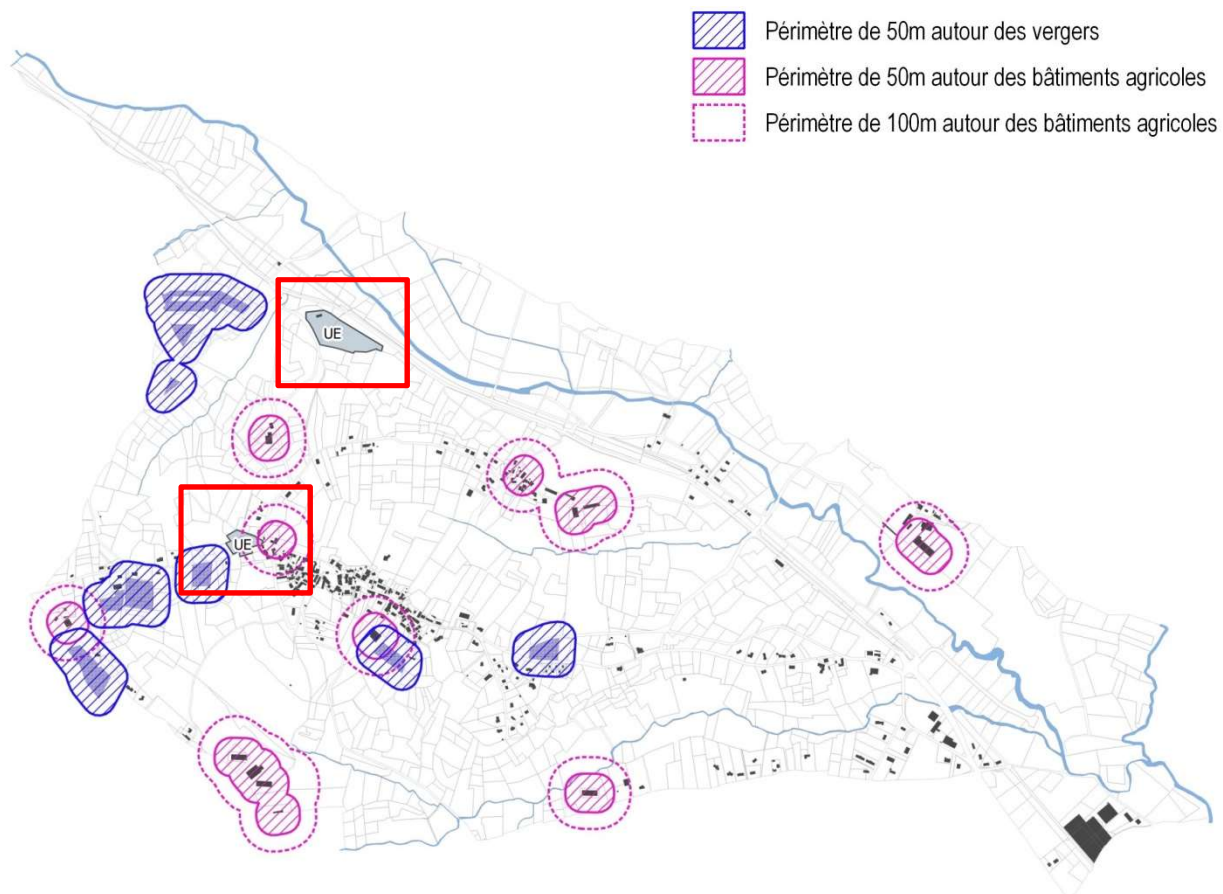
DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant 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.</p> <p>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.</p> <p>Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ».</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>

## D. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UE

Cette zone est destinée à accueillir les équipements collectifs et de services. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées. Elle recouvre deux sites sur la commune :

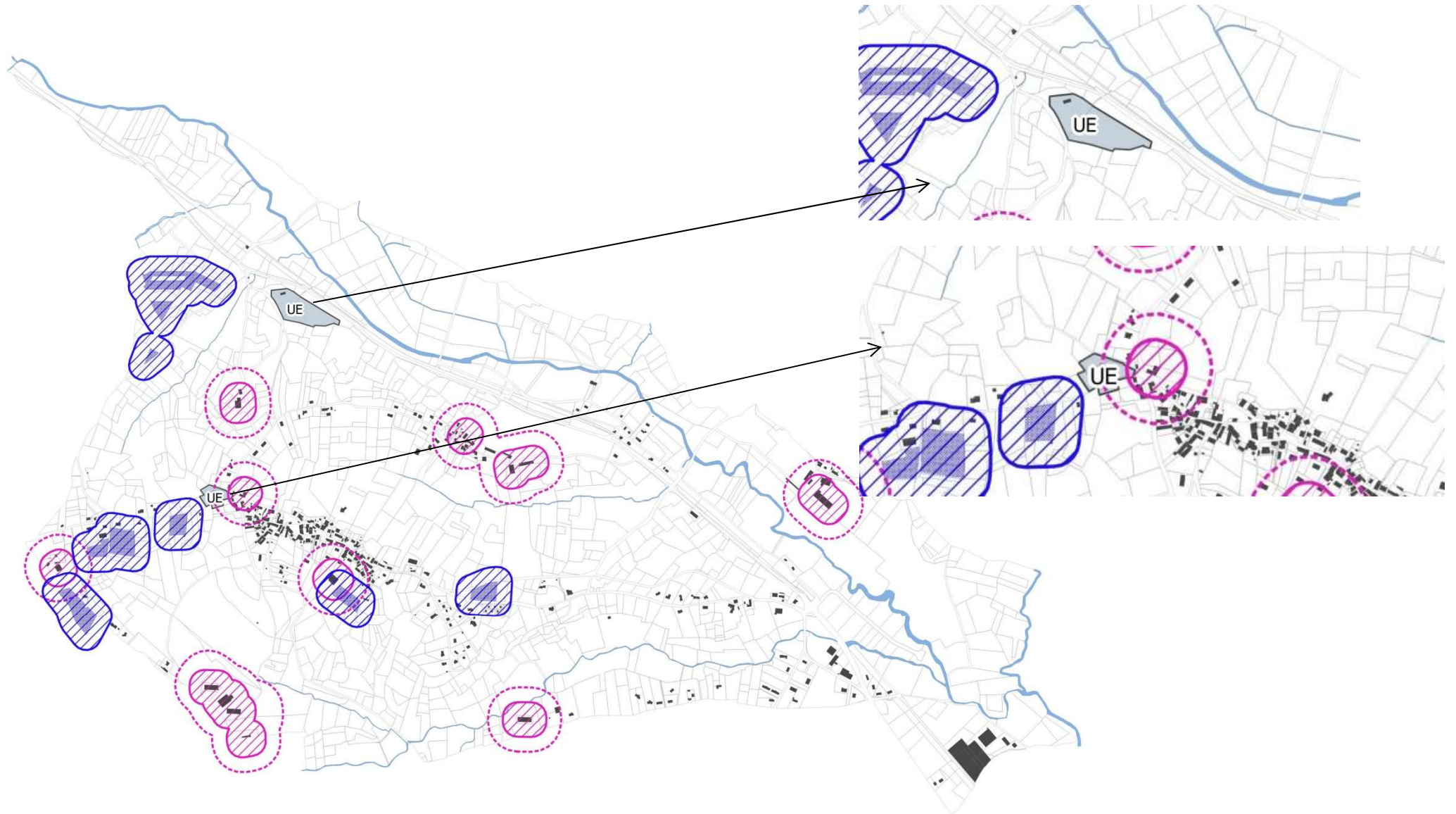
- Le cimetière,
- locaux des services techniques communaux.



### Superficie de la zone UB

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Secteur UE	2,17 ha	-	Cimetière/Terrains libres non cultivés





## Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UE

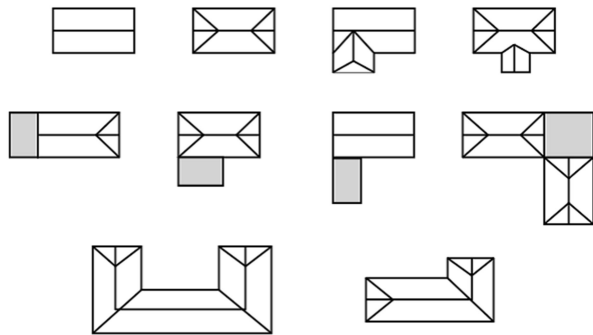
DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<b>Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions</b>				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
	Exploitation agricole et forestière	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 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 des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
		Entrepôt		X	
		Bureau		X	
		Centre de congrès et d'exposition	X		

**Usage, affectations des sols et activités**

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
  - \* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
  - \* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p style="text-align: center;"><i>Exemple de volumes simples</i></p> 	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communal et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p>
	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</b></p> <p>L'implantation des constructions est libre</p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</p>

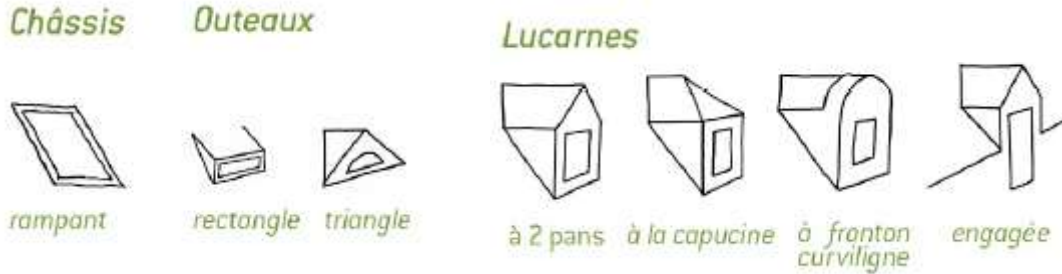
DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> </tbody> </table>			Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)	RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	<p>Permettre un principe d'implantation cohérent avec la forme urbaine existante. Ce recul permet également de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Autoriser une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retraite de l'alignement (10 mètres minimums de l'alignement), lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines...</p>
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)										
RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations										
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations										
<p><b>En agglomération</b>, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,</li> <li>* pour les annexes et les piscines non couvertes</li> </ul>												
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Non réglementé</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>Non réglementé</p>			<p>Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b>	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste, etc.).</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <p><b>D'une manière générale</b>, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et être de teinte noir ou gris ardoise mat.</p> <p>Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte ardoise. Le noir est proscrit.</p> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60 °.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>* pour les constructions et installations dotées d'un toit terrasse sous réserve qu'il soit autorisé dans la zone</li><li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li><li>* lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,</li><li>± pour les annexes non couvertes</li></ul> <p>Les toitures terrasses sont autorisées, de même que les couvertures d'aspect bac-acier sous réserve d'être de teinte ardoise. Les toitures végétalisées sont autorisées.</p>	<p>Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des façades et épidermes</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou restaurés à l'identique.</p> <p>D'une manière générale, les couleurs des enduits des façades seront beige rosé ou gris beige. Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes et/ou présentant une forme de rondin.</p> <p>De façon générale il est nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver les parties en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée</li><li>- Préserver les enduits anciens à la chaux en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés. Si les enduits en place ne peuvent être conservés, l'édifice sera enduit à l'identique.</li><li>- Respecter les modes de mise en œuvres locaux de qualité : enduits à la chaux mêlés à des sables d'origine locale, badigeon de chaux. Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux pans de bois) sont interdites.</li></ul> <p>La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction.</p> <p>Pour les constructions neuves, les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</b></p> <p>La création de lucarnes est autorisée. Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :</p> <p><b>Châssis</b>      <b>Dutaux</b></p> <p><b>Lucarnes</b></p>  <p>Les chiens assis sont proscrits</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>	

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b><u>Caractéristiques des clôtures</u></b></p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées, sous réserve que leur état sanitaire ne représente pas un risque.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Les enduits de couleurs criardes et trop claires sont proscrits.</p> <p>Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.</p> <p>Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes doivent être conservées et restaurées, sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,</li><li>* ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul> <p>En limite d'emprise publique la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>En emprise publique, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif à clairevoie ;</li><li>* d'un mur bahut, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;</li><li>* d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;</li><li>* d'une haie vive mélangée constituée d'essence locale.</li></ul> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage. Les clôtures doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune).</p>	<p>Imposer un traitement harmonieux des constructions en encadrant la teinte des menuiseries et des ouvertures</p> <p>Garantir la préservation des éléments bâtis, architecturaux et paysagers patrimoniaux identifié en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Caractéristique des stationnements</b></p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p><b>Extensions et annexes</b></p> <p>Non règlementées.</p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, élagagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en prévoyant un pourcentage d'espaces libres en pleine terre et la plantation d'arbres.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
	<p><b>Equipements et réseaux</b></p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p><b>Le long des routes départementales</b>, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1" data-bbox="286 646 1574 1072"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</td> </tr> </tbody> </table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	<p>Rappeler les obligations minimales imposées selon la réglementation en vigueur, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès									
RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 15,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant 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.</p> <p>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.</p> <p>Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ».</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>

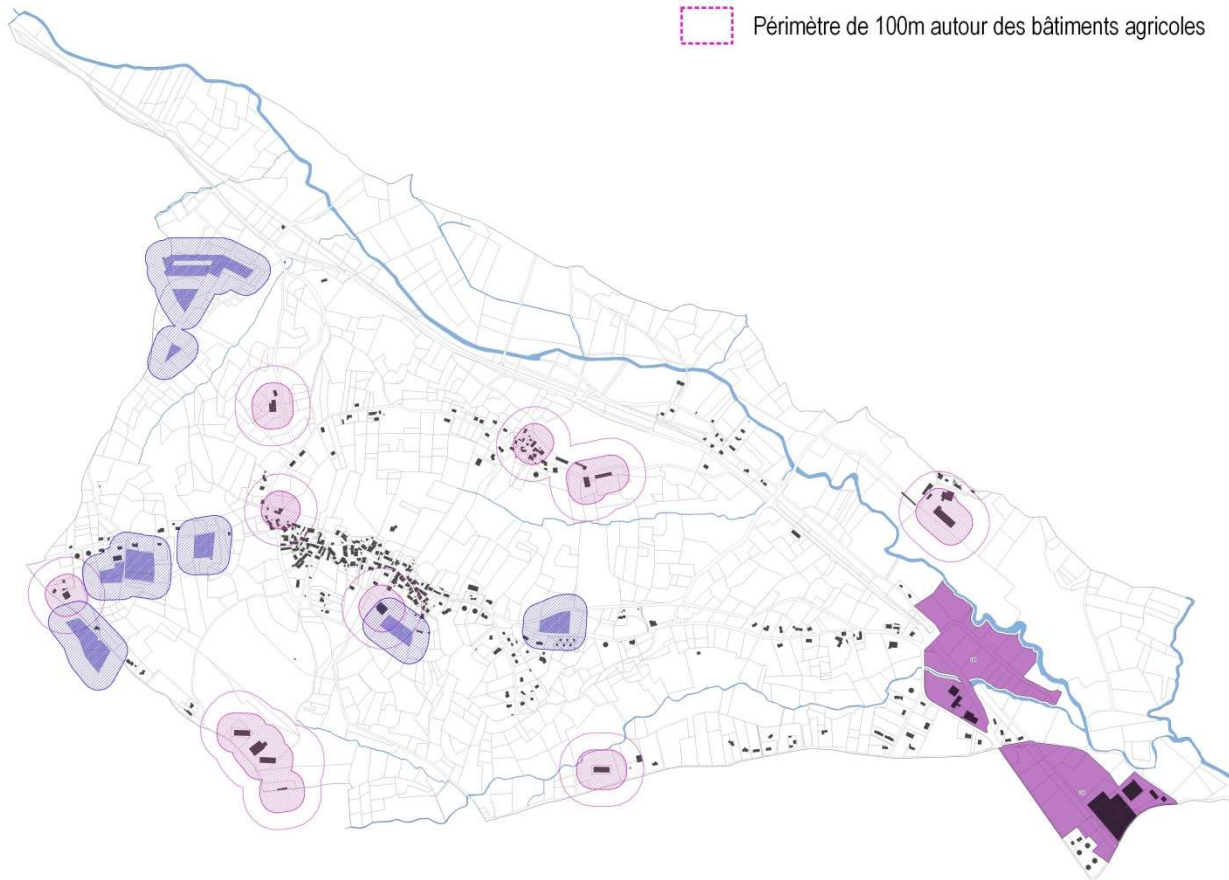
DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



## E. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine UX

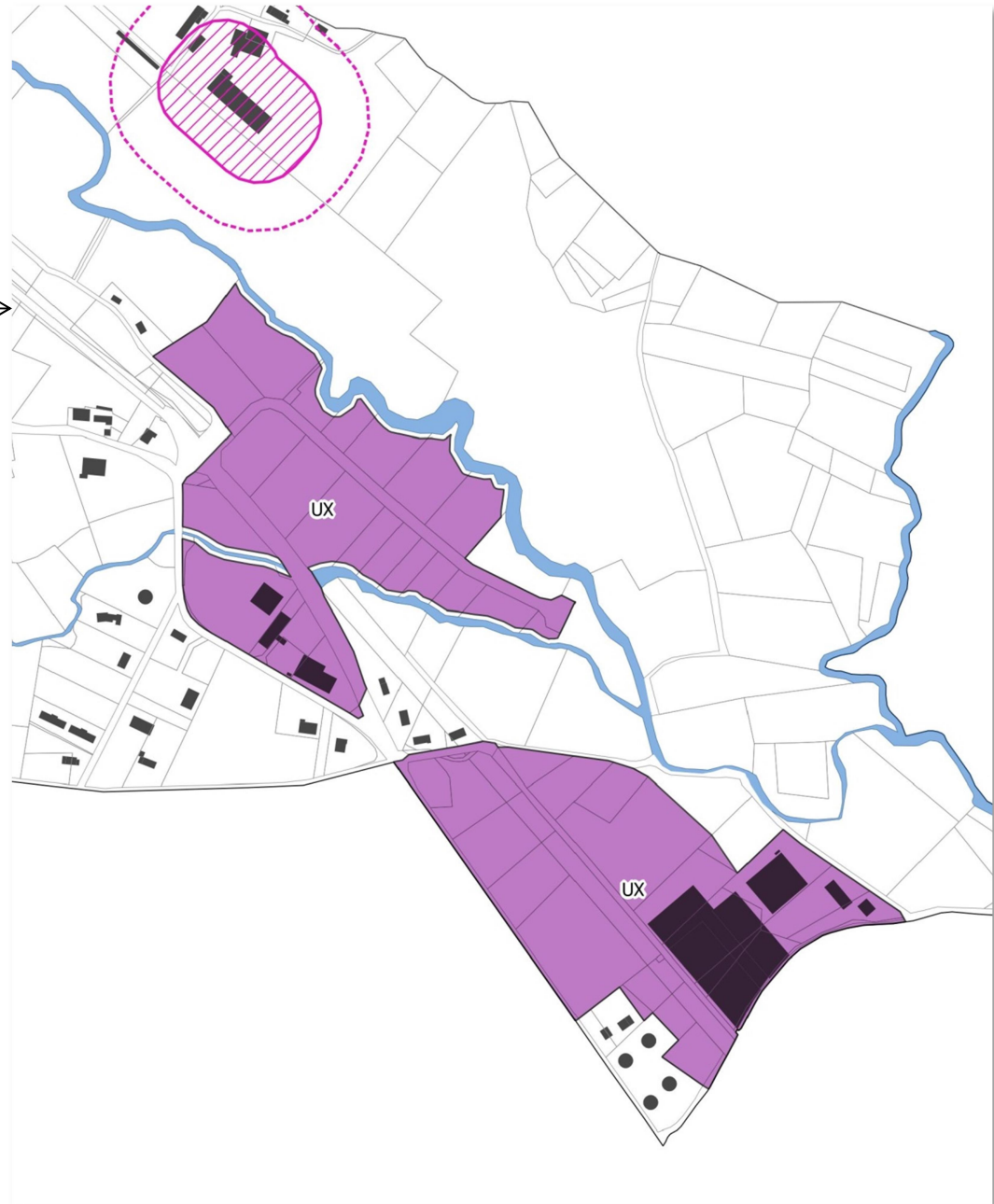
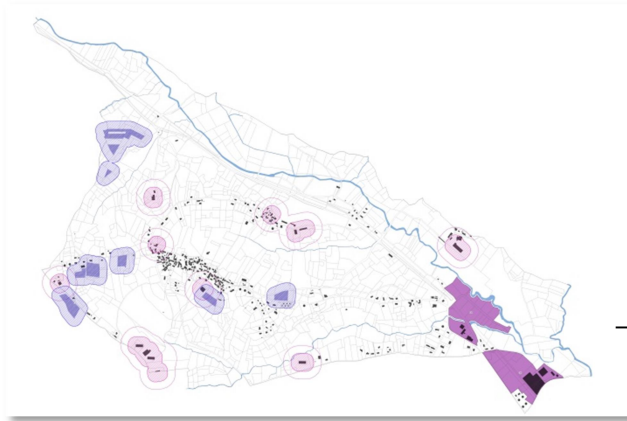
Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des principaux secteurs d'activités économiques, s'agissant de filières industrielles, artisanales ou commerciales, notamment présents sur le secteur Chez Minet au sud-est de la commune.

-  Périmètre de 50m autour des vergers
-  Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles
-  Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles



### Superficie de la zone UX

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Secteur UX	16,28 ha	8,61 ha	Prairies non cultivées



DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions</b>				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise 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 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 des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
		Entrepôt		X	
Bureau			X		
Centre de congrès et d'exposition		X			
<p>▪ Conditions applicables à la destination « Logement » :</p> <p>Les constructions destinées au logement sont autorisées, à condition d'être nécessaires au gardiennage des activités autorisées sur le secteur, d'être intégrées dans le volume des bâtiments d'activités et de ne pas créer plus d'un logement par bâtiment, quel que soit le nombre d'entreprises installées dans ce bâtiment, de plus, le logement ne peut pas faire plus de 100 m<sup>2</sup> de plancher.</p> <p>De manière générale concernant la zone Ux, au regard du risque inondation par débordement existant à proximité du Roseix, les constructions seront de préférence construites sur vide sanitaire avec des matériaux peu sensibles à l'eau. Le plancher fonctionnel sera situé au-dessus de la cote inondable et les réseaux électriques seront placés au-dessus de cette cote majorée de 20 cm minimum.</p>					<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée à accompagner l'évolution des principaux secteurs d'activités économiques, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.</p> <p>Permettre les constructions destinées au logement nécessaires aux activités autorisées.</p>

**Usage, affectations des sols et activités**

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

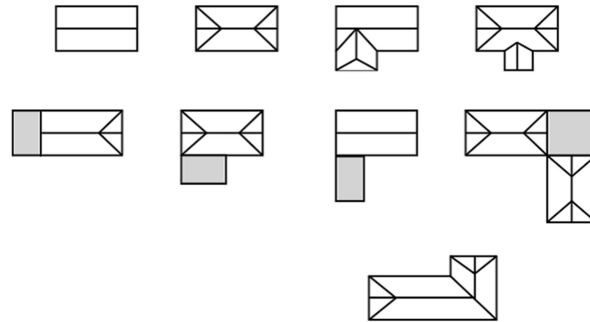
- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
  - \* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
  - \* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

**Volumétrie et implantation des constructions**

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.

Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

*Exemple de volumes simples*

Caractéristiques  
urbaines,  
architecturales,  
environnementales et  
paysagères

Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.

Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale

	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</b></p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantions et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communal et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p> <p>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</p>
--	--	---

Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)
RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations

**En agglomération**, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation. Le traitement environnemental et paysager de ces espaces non bâtis doit être conforme aux règles du chapitre « 2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis* ».

Une implantation différente est admise :

- \* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- \* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- \* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- \* pour les annexes et les piscines non couvertes

#### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit, sauf pour les éléments techniques.

D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.

Une hauteur différente est admise :

- \* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- \* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- \* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.

Permettre un principe d'implantation cohérent avec la forme urbaine existante. Ce recul permet également de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.

Autoriser une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retraite de l'alignement (25 mètres minimums de l'alignement), lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines...








Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux activités économiques.

<b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b>	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste, etc.).</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.
---	---	--



DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <p><b>D'une manière générale</b>, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et être de teinte noir ou gris ardoise mat.</p> <p>Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte ardoise. Le noir est proscrit.</p> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60 °.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>* pour les constructions et installations dotées d'un toit terrasse sous réserve qu'il soit autorisé dans la zone</li><li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li><li>* lors d'une extension de construction vitrée ou non et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,</li><li>* pour les annexes et les piscines non couvertes.</li></ul> <p>Les toitures terrasse sont autorisées sauf pour les bâtiments à destination d'habitation ou hébergements. Les couvertures d'aspect bac-acier sont également autorisées, sous réserve d'être de teinte ardoise. Les toitures végétalisées sont autorisées.</p>	<p>Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p> <p>Les toits terrasse pour les destinations habitation et hébergement sont interdits afin de garantir une insertion paysagère qualitative de ces bâtis, respectant l'identité architecturale de la commune.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des façades et épidermes</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites. Il est conseillé d'utiliser des couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature pour assurer une bonne insertion paysagère des bâtis.</p> <p>D'une manière générale, les couleurs des enduits des façades seront beige rosé ou gris beige. Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes et/ou présentant une forme de rondin.</p> <p>De façon générale il est nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Préserver les parties en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée</li><li>- Préserver les enduits anciens à la chaux en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés. Si les enduits en place ne peuvent être conservés, l'édifice sera enduit à l'identique.</li><li>- Respecter les modes de mise en œuvres locaux de qualité : enduits à la chaux mêlés à des sables d'origine locale, badigeon de chaux. Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux pans de bois) sont interdites.</li></ul> <p>La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction.</p> <p>Pour les constructions neuves, les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</b></p> <p>La création de lucarnes est autorisée. Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :</p> <p><b>Châssis</b>      <b>Outeaux</b></p>  <p><i>rampant</i></p>  <p><i>rectangle</i></p>  <p><i>triangle</i></p> <p><b>Lucarnes</b></p>  <p><i>à 2 pans</i></p>  <p><i>à la capucine</i></p>  <p><i>à fronton curviligne</i></p>  <p><i>engagée</i></p> <p>Les chiens assis sont proscrits</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>	

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b><u>Caractéristiques des clôtures</u></b></p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées, sous réserve que leur état sanitaire ne représente pas un risque.</p> <p>Les clôtures en limite de propriété sont constituées par des grillages, doublées par une haie vive d'essence locale mixte.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Les enduits de couleurs criardes et trop claires sont proscrits.</p> <p>Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes doivent être conservées et restaurées, sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,</li><li>* ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li></ul> <p>En limite d'emprise publique la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>En emprise publique, les clôtures doivent être constituées:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif à clairevoie ;</li><li>* d'un mur bahut, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;</li><li>* d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ;</li><li>* d'une haie vive mélangée constituée d'essence locale</li></ul> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage. Les clôtures doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune).</p>	<p>Imposer un traitement harmonieux des constructions en encadrant la teinte des menuiseries et des ouvertures</p> <p>Garantir la préservation des éléments bâtis, architecturaux et paysagers patrimoniaux identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristique des stationnements</b></p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée</p> <p><b>Extensions et annexes</b></p> <p>Non règlementées.</p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p>

## DISPOSITIONS

## OBJECTIFS – JUSTIFICATION

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces de stationnement seront plantés : 1 arbre pour 4 places de stationnement

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces libres situés dans la bande de retraits de 25 m par rapport aux voies et emprises publiques devront être enherbés et plantés. Les aires de stockages ne pourront pas être implantées dans cette bande de retrait.

L'intégration des aires de stockage et des entrepôts se fera de la façon suivant: les zones de de stockage ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques, ils devront être implantés à l'arrière du bâtiment principal ou être intégrés des haies arbustives ou des aménagements paysagers.

Les accotements, les talus des voiries sont engazonnés et plantés.

Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.

Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites. .

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 75 m<sup>2</sup>.

### Caractéristiques des piscines

Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes, adaptées au terrain naturel. Le bassin doit être de ton neutre ; les fonds bleus sont prohibés ; les bâches doivent être de teinte sombre (brun, vert foncé).

Favoriser l'utilisation d'essences locales.

Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en prévoyant un pourcentage d'espaces libres en pleine terre et la plantation d'arbres.

Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.

Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.

Favoriser l'utilisation d'essences locales.

Intègre le risque inondation par remontée de nappe en prévoyant des espaces libres en pleine terre.

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
	<p><b>Equipements et réseaux</b></p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p><b>Le long des routes départementales</b>, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1" data-bbox="286 646 1572 1072"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</td> </tr> </tbody> </table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	<p>Rappeler les obligations minimales imposées selon la réglementation en vigueur, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès									
RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 15,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>



	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite</p> <p><b><u>Eaux usées industrielles</u></b></p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles et des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les dispositions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, aux eaux usées domestiques et aux eaux résiduaires pouvant être rejetées dans le milieu naturel sans traitement.</li> </ul>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Assurer une gestion des eaux usées industrielles en rappelant l'obligation d'appliquer la réglementation en vigueur en matière de gestion des eaux usées industrielles et des eaux résiduaires industrielles.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant 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.</p> <p>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.</p> <p>Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ».</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>

## F. Les dispositions particulières applicables en zone agricole A

La commune de Vars-sur-Roseix est marquée par les activités agricoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports d'une économie locale spécifique et structurante du paysage local, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friches. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage communal. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Une exception à ce principe général est prévu dans le projet de PLU, avec un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dessiné à proximité de la D17E2. Ce STECAL, noté Ax dans le règlement, est destiné à accueillir des locaux d'activités artisanales en lien avec les activités existantes.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme, afin de permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées. Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

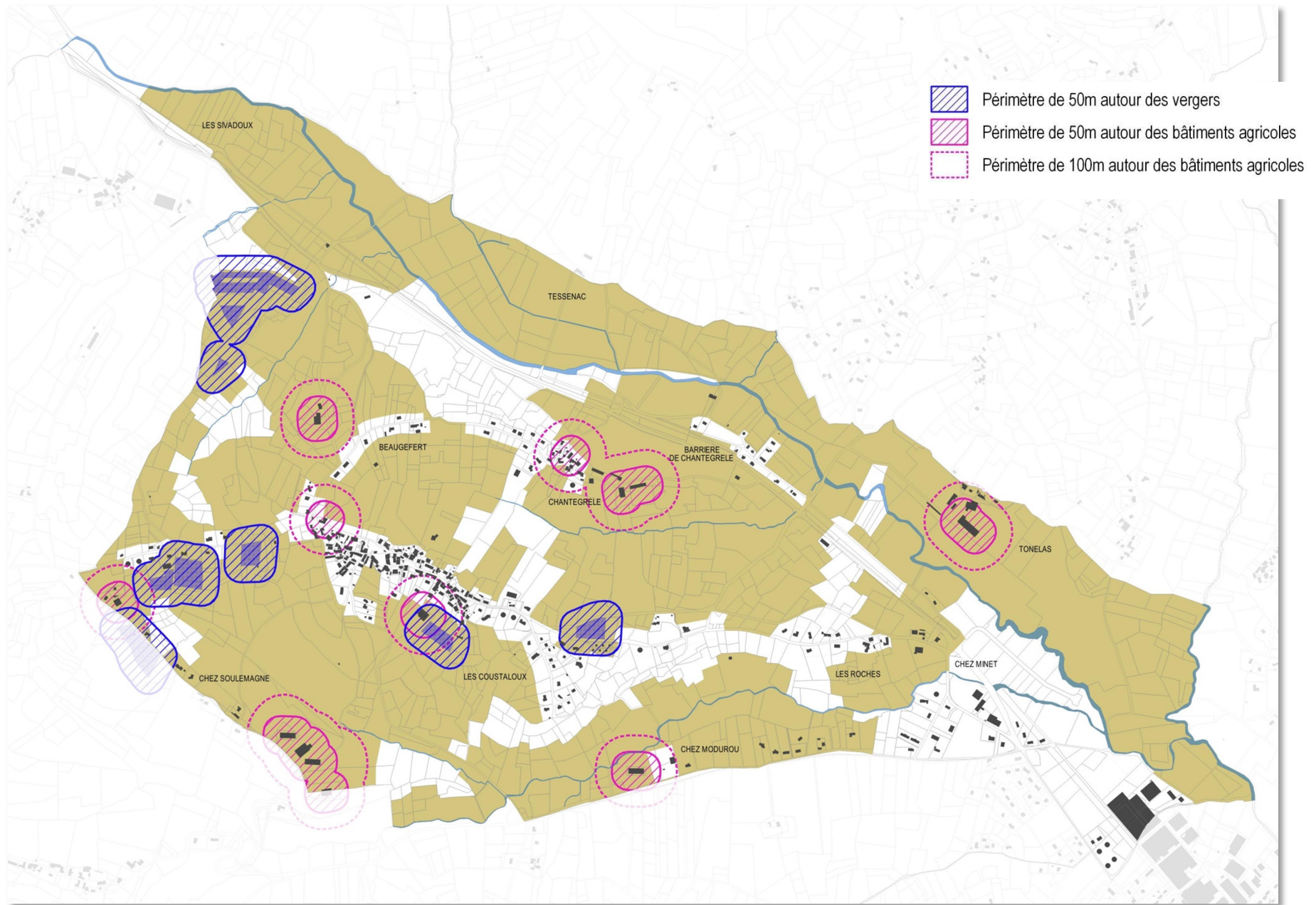
En vertu des dispositions énoncées par le code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est permise dans les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF). Il en va de même pour la réalisation d'annexes (piscines, garage, abris de jardin, etc.). Elles seront admises, mais particulièrement encadrées.

**Afin de permettre la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination.**

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Ainsi, la zone A couvre les espaces cultivés aux sensibilités agronomiques et paysagères moindres.

### Superficie de la zone A

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés	318,89	-	Terres cultivées, prairies en friche et habitats isolés
<i>Dont STECAL Ax</i>	0,75	-	Secteur urbanisé





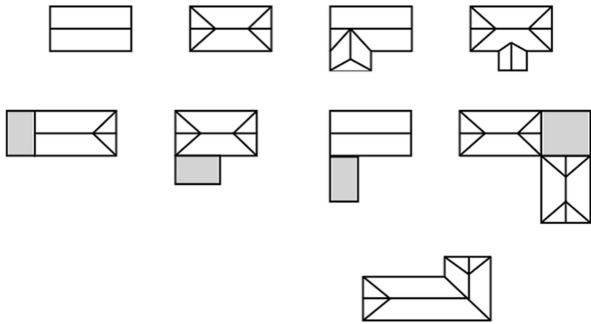
## Dispositions réglementaires de la zone agricole (A)

DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION	
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions</b>					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise 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		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 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 des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X	
		Entrepôt			X	
Bureau		X				
Centre de congrès et d'exposition		X				
					Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone.  Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.	

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>▪ Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Ax</b></p> <p>▪ Conditions applicables à la destination « Habitation »</p> <p>Les extensions des constructions destinées à l'habitation sont autorisées dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>De plus les annexes de constructions principales destinées à l'habitation sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> <li>- de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.</li> <li>- d'être situé sur l'unité foncière du bâtiment habitation dont elle dépend,</li> <li>- de ne pas dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- de ne pas être transformées en nouveau logement,</li> <li>- de ne pas dépasser un niveau</li> </ul> <p>De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.</p> <p>▪ Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » : ces sous-destination sont autorisées seulement en zone Ax.</p> <p><b>En secteur Ax</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les constructions et installations à destination d'artisanat, industrielle et d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la poursuite des activités existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;</li> <li>▪ la réfection et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat, industrielle et d'entrepôt. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> <li>▪</li> </ul>	<p>Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.</p> <p>Encadrer les possibilités de développement (construction, extension, les annexes, le changement de destination) des constructions à destination d'habitation.</p> <p>Intégrer les activités agricoles existantes et les notamment les vergers pour éviter les conflits d'usage.</p> <p>Autoriser et encadrer la diversification des activités agricoles par le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à destination des activités artisanales.</p> <p>Permettre et encadrer les possibilités de développement des activités artisanales en STECAL Ax.</p>



DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION																													
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p><b>Usage, affectations des sols et activités</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usage et affectation des sols, activité</th> <th>Interdits</th> <th>Admis sous condition</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Affouillements et exhaussements de sols</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Activités de carrières ou gravières</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :</p> <p>Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,</li> <li>* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.</li> </ul>	Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition	Affouillements et exhaussements de sols		X	Activités de carrières ou gravières	X		Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X		Autres dépôts de matériaux ou matériels	X		Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X		Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X		Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X		Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X		<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>
	Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition																													
Affouillements et exhaussements de sols		X																														
Activités de carrières ou gravières	X																															
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X																															
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X																															
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X																															
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X																															
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X																															
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X																															
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X																															
	<p><b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p>																															

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p style="text-align: center;"><i>Exemple de volumes simples</i></p>  <p><b><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</u></b></p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p> <p>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</p>

DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> </tbody> </table>			Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)	RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	<p>Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales.</p> <p>Permettre un principe d'implantation cohérent avec la forme urbaine existante. Ce recul permet également de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.</p> <p>Faciliter l'extension de constructions existantes dans le prolongement du bâti existant.</p> <p>Protéger les éléments naturels ayant des fonctionnalités écologiques en imposant un recul minimal de part et d'autre des berges et des cours d'eau.</p> <p>Préserver les espaces de continuité écologique constituant la trame verte et bleue du territoire communal en imposant un recul plus important de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p>
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)										
RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations										
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations										
<p><b>En agglomération</b>, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant</li> </ul> <p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p>												
<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b></p> <p>Les annexes sont implantées au sein d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* à 20m maximum pour les piscines,</li> <li>* à 50m maximum pour les annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum de type abris de jardin et abris pour animaux (hors activité agricole principale).</li> </ul>			<p>Encadre la distance entre deux constructions de préserver les espaces agricoles.</p> <p>Admettre et encadrer les annexes d'habitations afin de préserver le caractère agricole du secteur</p>									

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles destinées à de l'habitat ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* 4 mètres pour les constructions principales,</li><li>* 3 mètres pour les annexes.</li></ul> <p>La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.</p> <p>La hauteur des constructions et installations agricoles et forestières ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques.</p> <p>D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p><b>En secteur Ax</b>, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7,5 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</li></ul> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li><li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.</li></ul>	<p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes.</p> <p>Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b></p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste, etc.).</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b></p>	<p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <p><b>D'une manière générale</b>, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et être de teinte noir ou gris ardoise mat.</p> <p>Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte ardoise. Le noir est proscrit.</p> <p>Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront recouverts en ardoise clouée. Si la pente de la toiture existante, voire la structure de la charpente, ne permet pas l'utilisation de l'ardoise clouée, d'autres matériaux de couverture comme l'ardoise posée par crochets ou le zinc pourront être tolérés. Ceci devra être justifié dans l'autorisation de travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles et forestier :</b></li> </ul> <p>La forme originelle des toitures du bâti existant (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus ou réhabilités.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles et forestier :</b></li> </ul> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de construction vitrée ou non et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,</li> <li>* pour les annexes et les piscines non couvertes.</li> </ul> <p>Les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs ardoise sont autorisées</p> <p>Les toits terrasse sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pour les constructions agricoles et forestières</b></li> </ul> <p>Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées. Les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres sont cependant autorisées.</p>	<p>Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p> <p>Les toitures terrasse sont interdits pour les constructions nouvelles et / ou contemporaines existantes, hors usages agricoles et forestier afin de garantir une insertion paysagère qualitative des bâtis, correspondant avec l'identité architecturale de la commune.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Caractéristiques des façades et épidermes</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes, réfléchissantes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou restaurés à l'identique.</p> <p>Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les enduits doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre. Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes et/ou présentant une forme de rondin.</p>	<p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p><b>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</b></p> <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre.</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Caractéristiques des clôtures</b></p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées, sous réserve que leur état sanitaire ne représente pas un risque.</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Les enduits de couleurs criardes et trop claires sont proscrits.</p> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les clôtures doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune).</p>	<p>Garantir la préservation des éléments bâtis, architecturaux et paysagers patrimoniaux identifié en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>
	<p><b>Caractéristique des stationnements</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles (habitations individuelles ou collectives, bureaux, commerces, services, équipements ou établissement recevant du public...) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines</p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p><b>Extensions et annexes</b></p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...). Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes.</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale</p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en prévoyant un pourcentage d'espaces libres en pleine terre et la plantation d'arbres.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	<p><b>Caractéristiques des piscines</b></p> <p>Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes adaptées au terrain naturel. Le bassin doit être de ton neutre ; les fonds bleus sont prohibés ; les bâches doivent être de teinte sombre (brun, vert foncé).</p>	<p>Assurer une intégration optimale des piscines dans leur environnement.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<p><b>Equipements et réseaux</b></p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p><b>Le long des routes départementales</b>, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</td> </tr> </tbody> </table>		Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	<p>Rappeler les obligations minimales imposées selon la réglementation en vigueur, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès									
RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 15,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant 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.</p> <p>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.</p> <p>Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ».</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>
<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>

## G. Les dispositions particulières applicables en zone naturelle N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotés de qualités intrinsèques pour la biodiversité locale qu'il convient à ce titre de protéger. Ces espaces ont pour la plupart fait l'objet d'une identification au SRCE Limousin.

En effet, ces espaces permettent l'établissement de corridor terrestre jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. C'est notamment le cas des boisements accompagnant le lit des cours d'eau. Leur préservation ainsi que celle des cours est indispensables à la survie de nombreuses espèces ordinaires et remarquables.

Des secteurs ont pu être distingués au sein de cette zone, en lien avec des projets soutenus par la collectivité ou avec la volonté de reconnaître l'existence d'activités ne relevant pas d'exploitations agricoles ou forestières :

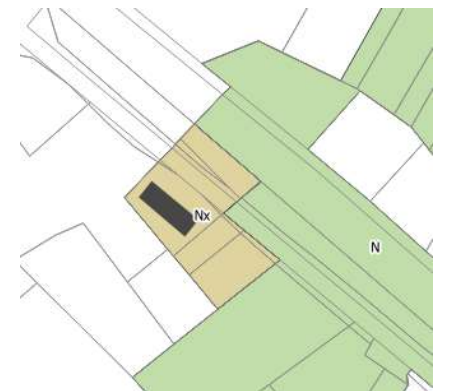
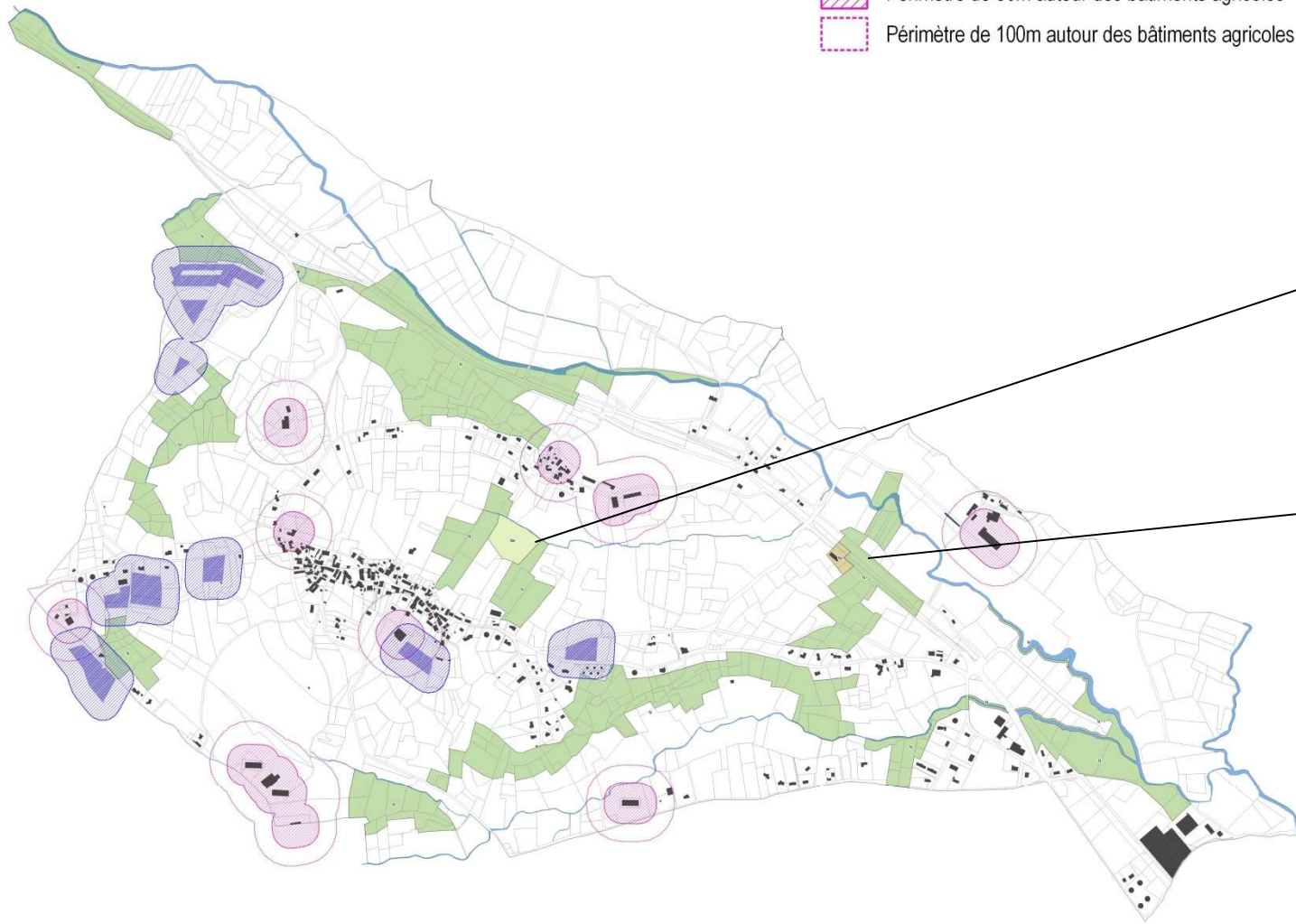
- le STECAL Nx est destiné à accueillir des locaux d'activités artisanales en lien avec les activités existantes.
- le secteur Ne qui accueille la station d'épuration

Les limites de la zone naturelle sont fixées de manière à intégrer les espaces naturels semi-ouverts et boisés présents sur le territoire. Les contours de la zone s'appuient sur les limites des zones agricoles, urbaines ou à zones urbaniser. Ils ont pu être fixés en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse du fonctionnement biologique du territoire, établis à l'occasion du diagnostic et de l'analyse de la trame verte et bleue.

### Superficie de la zone N

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
<b>Zone naturelle à protéger</b>	61	-	Zones humides, cours d'eau, prairies, boisements
<i>Dont Ne</i>	1,16	-	Secteur urbanisé
<i>Dont STECAL Nx</i>	0,34	-	Secteur urbanisé

-  Périmètre de 50m autour des vergers
-  Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles
-  Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles



## Dispositions réglementaires de la zone naturelle (N)

DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION		
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions</b>						
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise avec 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 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 des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					X
		Entrepôt					X
		Bureau	X				
		Centre de congrès et d'exposition	X				

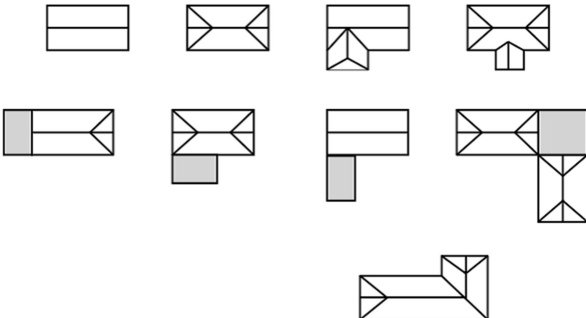
Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.



DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>▪ Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière » :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>▪ Conditions applicables à la destination « Habitation »</p> <p>Les extensions des constructions destinées à l'habitation sont autorisées dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>De plus les annexes de constructions principales destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>De plus les annexes de constructions principales destinées à l'habitation sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li><li>- de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.</li><li>- d'être situé sur l'unité foncière du bâtiment habitation dont elle dépend,</li><li>- de ne pas dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li><li>- de ne pas être transformées en nouveau logement,</li><li>- de ne pas dépasser un niveau</li></ul> <p>De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.</p> <p>▪ Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</p> <p><b>En secteur Ne</b>, les constructions et installations sont permises à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la Station d'épuration et ses extensions éventuelles.</p>	<p>Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées à l'exploitation forestière.</p> <p>Encadrer les possibilités de développement (construction, extension, les annexes, le changement de destination) des constructions à destination d'habitation, d'artisanat sur le secteur Nx et en lien avec la station d'épuration sur le secteur Ne.</p> <p>Autoriser et encadrer la diversification des activités forestières par le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.</p> <p>Intégrer les activités agricoles existantes et les notamment les vergers pour éviter les conflits d'usage.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION																														
<p><b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » : ces sous-destination sont autorisées seulement en zone Nx.</li> </ul> <p><b>En secteur Nx</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installations à destination d'artisanat, industrielle et d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la poursuite des activités existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;</li> <li>la réfection et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat, industrielle et d'entrepôt. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> </ul> <p><b>Usage, affectations des sols et activités</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usage et affectation des sols, activité</th> <th>Interdits</th> <th>Admissibles concernant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Affouillements et exhaussements de sols</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de carrières ou gravières</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admissibles concernant	Affouillements et exhaussements de sols			Activités de carrières ou gravières	X		Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X		Autres dépôts de matériaux ou matériels	X		Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X		Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X		Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X		Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X		<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou d'exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>
	Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admissibles concernant																													
	Affouillements et exhaussements de sols																															
	Activités de carrières ou gravières	X																														
	Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X																														
	Autres dépôts de matériaux ou matériels	X																														
	Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X																														
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X																														
	Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X																														
	Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X																														
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X																															
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:</li> <li>* Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :</li> <li>* d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,</li> <li>* de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.</li> </ul>																																

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p> <p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p><i>Exemple de volumes simples</i></p> 	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p> <p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.</p> <p>Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</b></p> <p><b>Hors agglomération</b>, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Règles d'implantation et de recul minimal <i>(calculé à partir de l'axe de la voie)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>En agglomération</b>, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant</li> </ul> <p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p>		Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal <i>(calculé à partir de l'axe de la voie)</i>	RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	<p>Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.</p> <p>Encadrer l'extension de constructions existantes dans le prolongement du bâti existant.</p> <p>Protéger les éléments naturels ayant des fonctionnalités écologiques en imposant un recul minimal de part et d'autre des berges et des cours d'eau.</p> <p>Préserver les espaces de continuité écologique constituant la trame verte et bleue du territoire communal en imposant un recul plus important de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p>
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal <i>(calculé à partir de l'axe de la voie)</i>									
RD17	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations									
<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b></p> <p>Les annexes sont implantées au sein d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* à 20m maximum pour les piscines,</li> <li>* à 50m maximum pour les annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum de type abris de jardin et abris pour animaux.</li> </ul>		<p>Encadre la distance entre deux constructions afin de favoriser plus de compacité et limiter l'étalement urbain.</p>									

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 4 mètres pour les constructions principales</li> <li>* 3 mètres pour les annexes.</li> </ul> <p>La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.</p> <p>La hauteur des constructions et installations agricoles et forestières ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques.</p> <p><b>En secteur Ne et Nx</b>, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7,5 mètres.</p> <p>D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>* lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li> <li>* lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.</li> </ul>	<p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes.</p> <p>Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.</p> <p>Adapter les hauteurs aux besoins des installations et activités présentes en STECAL afin d'assurer leur insertion dans l'environnement.</p>
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</b></p>	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (les constructions de type : mas provençal, chalets, fuste, etc.).</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristiques des toitures</b></p> <p><b>D'une manière générale</b>, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et être de teinte noir ou gris ardoise mat.</p> <p>Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte ardoise. Le noir est proscrit.</p> <p>Les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront recouverts en ardoise clouée. Si la pente de la toiture existante, voire la structure de la charpente, ne permet pas l'utilisation de l'ardoise clouée, d'autres matériaux de couverture comme l'ardoise posée par crochets ou le zinc pourront être tolérés. Ceci devra être justifié dans l'autorisation de travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles et forestiers :</b></li></ul> <p>La forme originelle des toitures du bâti existant (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Pour les constructions nouvelles, hors usages agricoles et forestiers :</b></li></ul> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li><li>▪ lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,</li><li>▪ pour les constructions et installations dotées d'un toit terrasse sous réserve qu'il soit autorisé dans la zone</li><li>▪ lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,</li><li>▪ pour les annexes.</li></ul> <p>Pour les ouvertures de toits sur le bâti existant, sont autorisés les châssis rampants, et pour les ouvertures de toits sur le bâti neuf et extension ainsi que sur l'existant, sont autorisés les châssis rampants, les lucarnes à 2 pans ou à capucine, alignées aux ouvertures de toits existantes et de dimension similaires aux lucarnes traditionnelles présentes dans le bourg.</p> <p>Les toits terrasses sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Pour les constructions agricoles et forestières</b></li></ul> <p>Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres sont cependant autorisées.</p>	<p>Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.</p> <p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Caractéristiques des façades et épidermes</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs criardes, réfléchissantes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou restaurés à l'identique.</p>	<p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p><b>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</b></p> <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre.</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p><b>Caractéristiques des clôtures</b></p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage.</p> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,80 m de hauteur, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les grillages de types agricoles (piquets bois et grillages à moutons) sont à privilégier. Les clôtures doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune).</p>	<p>Garantir la préservation des éléments bâtis, architecturaux et paysagers patrimoniaux identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Caractéristique des stationnements</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles ((habitations individuelles ou collectives, bureaux, commerces, services, équipements ou établissement recevant du public...)) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.</p> <p>La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines</p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p><b>Extensions et annexes</b></p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...). Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes.</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale</p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>



DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b></p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p><b>Caractéristiques des piscines</b></p> <p>Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes, adaptées au terrain naturel. Le bassin doit être de ton neutre ; les fonds bleus sont prohibés, les bâches doivent être de teinte sombre (brun, vert foncé).</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en prévoyant un pourcentage d'espaces libres en pleine terre et la plantation d'arbres.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p> <p>Assurer une intégration optimale des piscines dans leur environnement.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION									
<p><b>Equipements et réseaux</b></p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p><b>Le long des routes départementales</b>, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Route</th> <th>Catégorie de la voie</th> <th>Condition d'accès</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD17</td> <td>Réseau de desserte principale</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2</td> <td>Réseau de desserte secondaire</td> <td>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</td> </tr> </tbody> </table>		Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>	RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	<p>Rappeler les obligations minimales imposées selon la réglementation en vigueur, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès									
RD17	Réseau de desserte principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</li> <li>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</li> </ul>									
RD17E2, RD140, RD17E1 et RD148E2	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme									

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Voirie</b></p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 15,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant 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.</p> <p>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.</p> <p>Se conférer à l'annexe « Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ».</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p><b>Alimentation en énergie et réseaux de communication</b></p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>

### 4.3.3. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

En ha	Surface	Vocation des superficies mobilisées			Potentiel mobilisable	Consommation d'espaces
		Dominante habitat	Dominante économie	Dominante équipement		
<b>Zone U dont en</b>	<b>52,5</b>	<b>34,05</b>	<b>16,28</b>	<b>2,17</b>	<b>15,69 ha</b>	x
secteur UA	6,26	6,26	x	x	X	x
Dont sous-secteur UA1	0,31	0,31	x	x	0,24	x
secteur UB	27,93	27,93	x	x	6,73	1,45 ha en espaces agricoles cultivés, 1,18 en espaces agricoles non cultivés et 0,98 ha en zone naturelle
Dont sous-secteur UB1	2,52	2,52	x	x	0,74	0,41 ha en espaces agricoles cultivés, 0,33 en espaces agricoles non cultivés
secteur UE	2,17	x	x	2,17	x	x
Secteur UX	16,28	x	16,28	x	8,61	4 ha en friche agricole (en attente pour le développement d'activités)
<b>Zone A dont en</b>	<b>318,89</b>	<b>x</b>			<b>x</b>	<b>x</b>
Sous-secteur Ax	0,75		0,75		x	x
<b>Zone N dont en</b>	<b>61</b>	<b>x</b>			<b>x</b>	<b>x</b>
Sous-secteur Ne	1,16	x	x	1,16	x	x
Sous-secteur Nx	0,34	x	0,34	x	x	x
<b>TOTAL</b>	<b>433,26</b>	<b>33,14</b>	<b>17,37</b>	<b>3,33</b>	<b>15,58 ha</b> dont environ 7,1 à vocation d'habitat	1,86 ha en espaces agricoles cultivés, 1,51 en espaces agricoles non cultivés, 0,98 ha en zone naturelle et 4 ha en friche

Le projet de la commune repose principalement sur la mobilisation de terrains situés à l'intérieur des zones urbaines, mis en évidence dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ainsi, dans le cadre de cette analyse, la superficie mobilisable a été évaluée à 8,8 hectares, dont 4,5 ha à vocation d'activités économiques, 4,29 ha à vocation d'habitat. Suite à la prise en compte des contraintes issues de l'application du périmètre de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des vergers et de la volonté de préserver des espaces cultivés, **ce potentiel peut être ramené à 8,4 ha dont 3,9 ha à vocation d'habitat**. Au regard de la configuration des parcelles en question, de la densité des constructions prévue par le SCoT (6/7 logements à l'hectare), la réalisation d'environ 20 constructions neuves est ainsi envisagée. **Près de 60% des logements à construire pourra être réalisé en densification.**

Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, environ **3 ha supplémentaires seront ouverts à l'urbanisation**, principalement autour du bourg et des quartiers. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs permettra de **répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements**, soit environ une vingtaine d'unités.

n zone A et en zone N, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises. Les nouvelles constructions relevant d'autres destinations ne seront ainsi pas admises. L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19 et 2 constructions pourront faire l'objet d'un changement de destination. A noter que deux STECAL (Nx et Ax) à vocation d'artisanat seront également prévus afin d'assurer la pérennité des activités existantes aux lieux-dits Chez Modurou et le long de la RD17 ainsi qu'un secteur Ne accueillant la station d'épuration.

Pour rappel, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est d'environ 7,2 hectares pour l'accueil de nouveaux logements. Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif. Au total, la somme des surfaces mobilisées pour l'accueil de nouveaux logements sera de **7,1 hectares**.



## 4.4 Les prescriptions, servitudes et réservations

---

En cohérence avec les principes énoncés aux articles L.101-2 et suivant du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (L113-1) ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L151-19 et L151-23).

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti.

### 4.4.1 Les éléments à protéger pour des motifs culturels, paysagers ou écologiques

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». Le règlement graphique du PLU de la commune de Vars identifie à ce titre différents éléments paysagers à préserver : une croix, l'Eglise.

#### **REGLE GENERALE :**

1 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

2 - Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

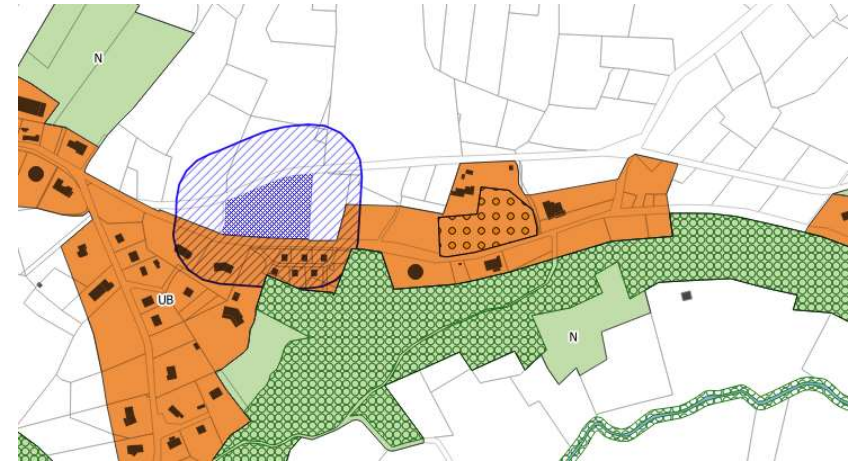
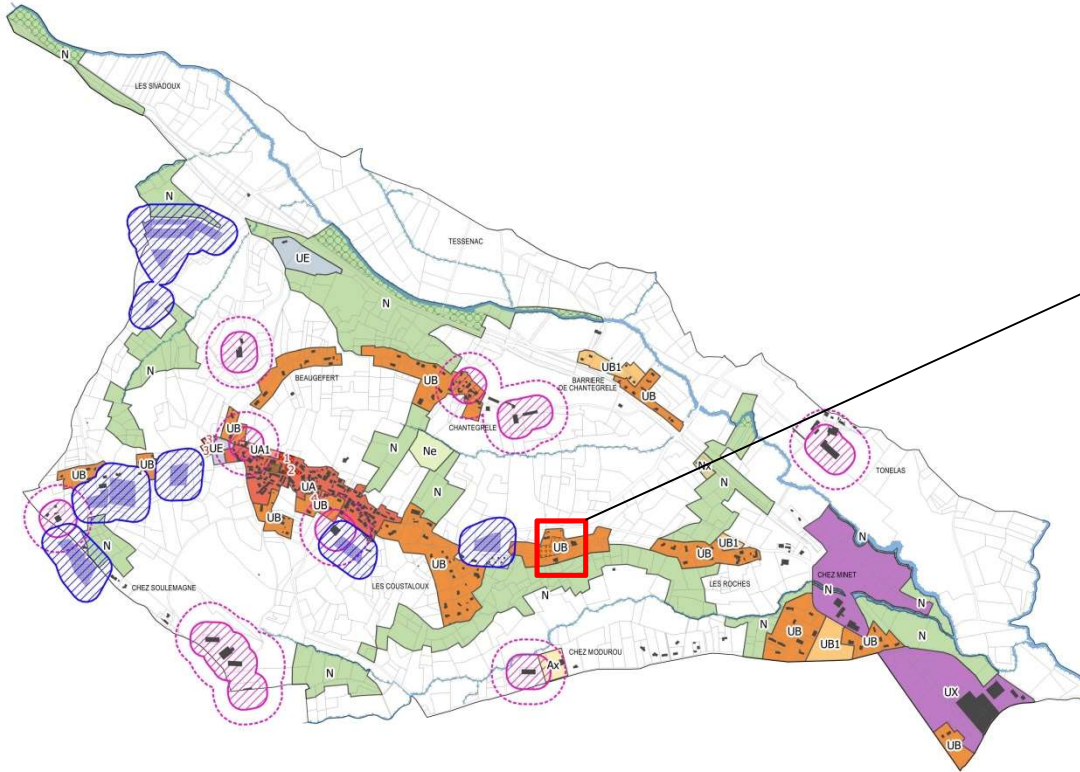
- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

### Les éléments bâtis

N°	Lieu-dit	Référence cadastrale	Nature	Localisation	Illustration
1		A 168	Croix		
2	AU BOURG	B 101	Eglise		

## Les terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine

Un secteur en zone UB est identifié en vue d'être protégé. Il s'agit d'un jardin privatif composé d'un verger et d'un potager.



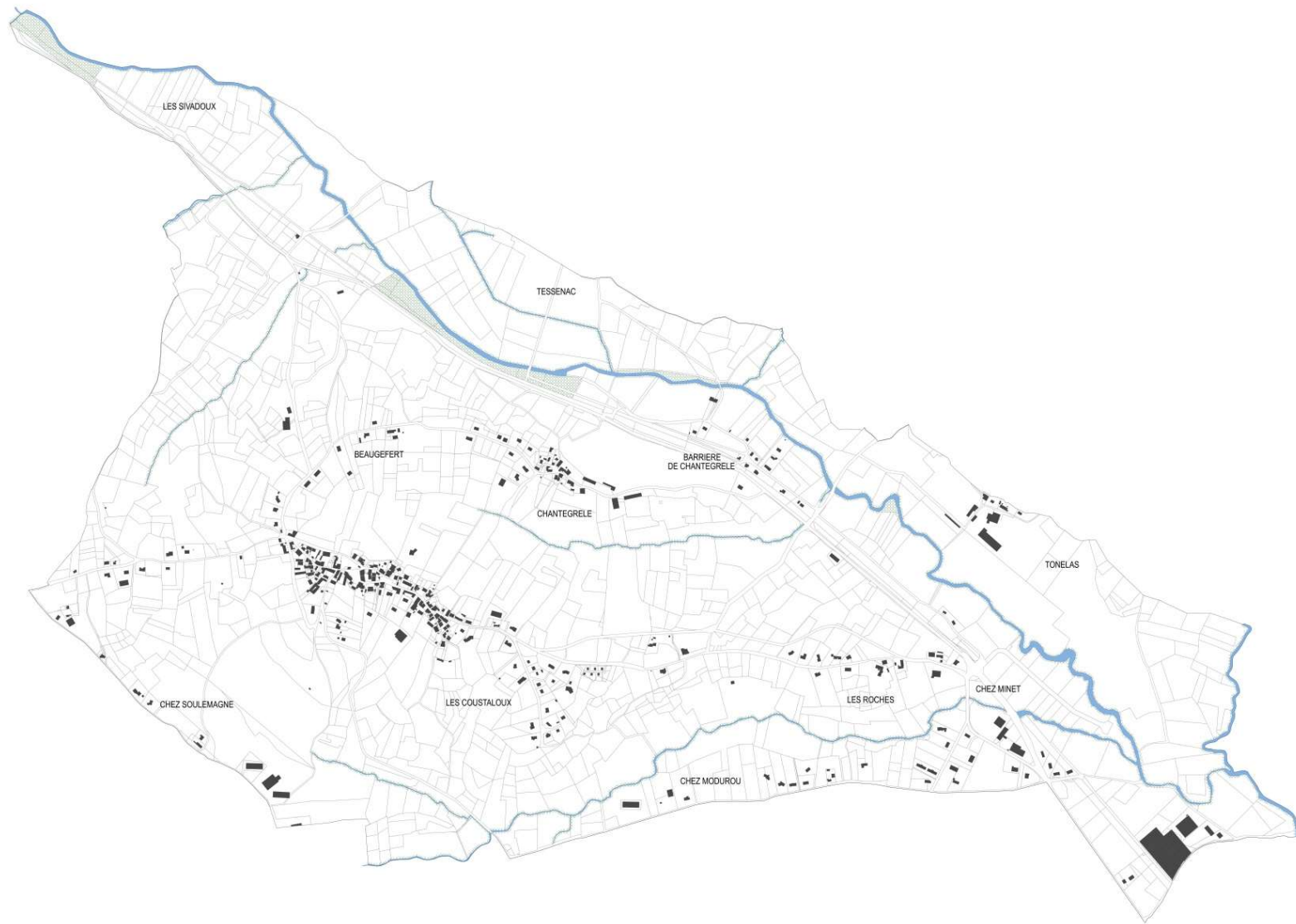
## 4.4.2 Les espaces boisés classés

L.113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent 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. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés sur la base de ces dispositions :

- les boisements et ensembles arborés formant la ripisylve des bords de cours d'eau. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle des réservoirs de biodiversité en raison de leur caractère humide ;
- les bosquets dispersés au sein des espaces naturels et agricoles de plus de 5000 m<sup>2</sup> dès lors qu'ils étaient susceptibles de participer au déplacement des espèces. En effet, ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages agricoles, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils entretiennent un lien indirect avec les ripisylves de bords de cours d'eau, et jouent à ce titre un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte locale.

**Les secteurs classés à Vars sur Roseix sont localisés le long de la voie ferrée ou des cours d'eau et ne sont pas en exploitation forestière. Dans le cadre du projet de révision, près de 15 ha bénéficient de cette protection au projet de PLU.**




### 4.4.3 Les bâtiments admis à changer de destinations

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation desdits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment d'anciens bâtiments liés aux activités agricoles ayant perdu leur vocation, en vue de permettre leur changement de destination.

Ce choix vise en particulier à favoriser le maintien des usages identitaires dans les espaces ruraux, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de favoriser la diversification des exploitations agricoles du territoire, mais également de maintenir de la vie au sein des hameaux isolés.

A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

N°	Lieu-dit	Référence cadastrale	Nature du bâtiment	Illustration
1	CHEZ MINET	A 1109	GRANGE	

2	CHEZ SOULEMAGNE	B 817	GRANGE	
3	CHEZ MINET	A 687	GRANGE	

4	CHANTEGRELE	A 353	GRANGE	
---	-------------	-------	--------	--



#### 4.4.4 Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés, en vue de la réalisation de voiries ou d'ouvrages publics.  
Ces emplacements réservés visent à permettre l'aménagement d'un parking, l'extension d'équipements publics, l'élargissement de voie la mise en valeur des Jardins Suspendus. La commune est le principale bénéficiaire des emplacements réservés mis en place.

Liste des emplacements réservés pour équipements et installations d'intérêt général			
N°	Destination	Superficies (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un parking	1208	Commune
2	Acquisition des Jardins Suspendus pour réaliser un parc public	1425	Commune
3	Extension du cimetière	1021 m <sup>2</sup> et 718 m <sup>2</sup>	Commune
4	Élargissement de voie	497	Commune

## 4.5 LES INDICATEURS DE SUIVI

---

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m <sup>2</sup>	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m <sup>2</sup> ou % des dents creuses des zones UA, UB	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m <sup>2</sup> ou % des zones AU	permanente, N			

## 4.6 RESUME NON TECHNIQUE

---

## 4.6.1 OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

La commune de Vars-sur-Roseix est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme. Afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, mais également des nouvelles dynamiques à l'œuvre sur le territoire de la commune et plus généralement sur le territoire du l'Yssandonnais, l'équipe municipale a engagé, dans le cadre un groupement de commande, l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme.

Dans le but de disposer d'une vision partagée de leurs territoires, les communes du canton du l'Yssandonnais souhaitant s'engager dans une démarche d'élaboration ou de révision de PLU se sont associées au travers d'un groupement de commande. Ce groupement visait à réaliser un diagnostic partagé à l'échelle du groupement afin d'établir par la suite des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) cohérents au regard des enjeux appréhender à l'échelle du groupement.

Sur la base du diagnostic mutualisé, les orientations générales du PADD ont été débattues en conseil municipal en septembre 2019. La commune s'est ensuite engagée dans phase de traduction réglementaire des orientations générales du PADD.

En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme, le PLU comprend les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit et graphique
- Annexes.

A noter que le Plan local d'urbanisme (PLU) est élaboré sur un territoire ne comportant pas de site Natura 2000, ne correspondant ni à une commune littorale, ni à une zone de Montagne. A ce titre, il est soumis à la procédure d'examen au cas par cas en vue de la réalisation d'une évaluation environnementale en application des articles R.121-14 et R.121-14-1 du code de l'urbanisme.

## 4.6.2 PRINCIPAUX APPORTS DU DIAGNOSTIC

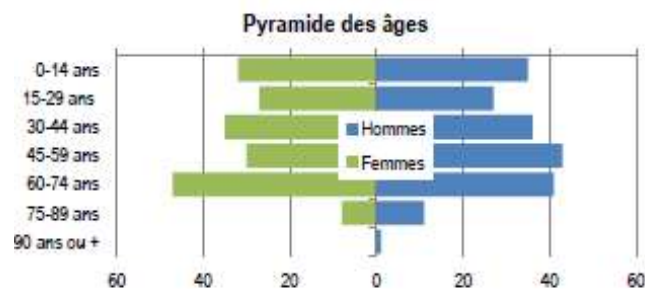
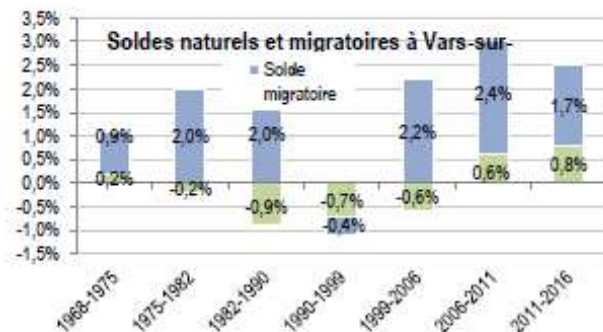
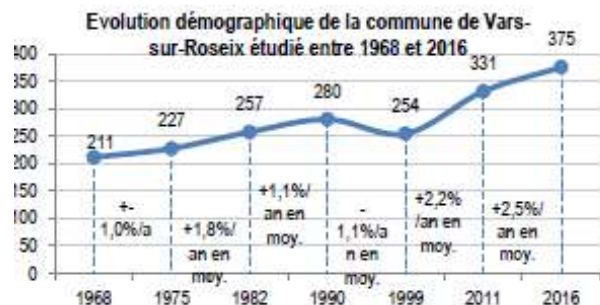
### Diagnostic socio-démo et urbain

#### Population

Pop. municipale en 2016 : 375 habitants (+13,38% par rapport à 2011)

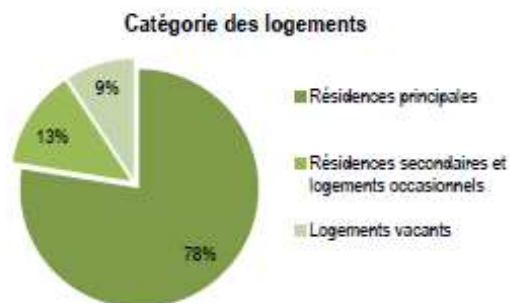
Pop. municipale en 2013 : 358 habitants

Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménages



#### Logements

Parc de logements : 195 logements (soit +18,9% par rapport à 2008)



Nombre de logements vacants recensés sur la commune : 19

Le type de logements sont répartis comme suit : 96,5% de maisons et seulement 2,5% d'appartements.



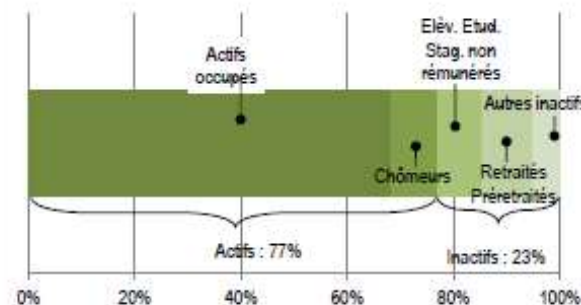
#### Emploi

##### Lieux de travail des résidents



Le taux d'emploi sur la commune représente 68,5%.

Le chômage : 19 chômeurs soit 12,2% de la population active.



##### Secteurs principaux d'activité des entreprises :

- 41,9% commerce, transports et services divers
- 22,6% agriculture, sylviculture et pêche
- 12,9% administration publique, enseignement, santé, action sociale
- 16,1% construction
- 6,5% industrie



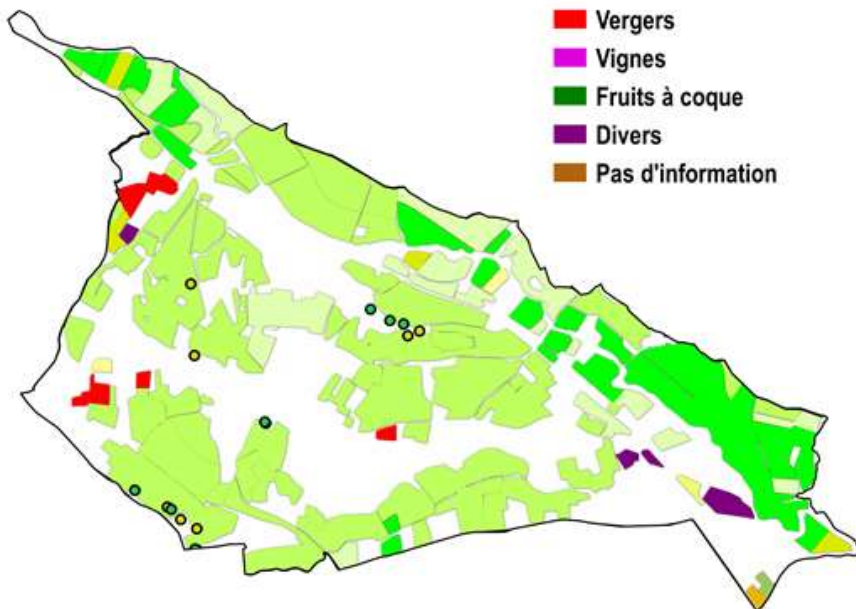
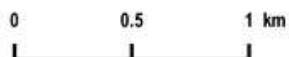
## VARS-SUR-ROSEIX

### Bâtiment lié à l'activité agricole

- Atelier et transformation
- Elevage
- Grange lié à l'activité agricole
- Photovoltaïque
- Serre
- Stockage

### Occupation agricole du sol

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Protéagineux
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Divers
- Pas d'information



### Quelques chiffres de l'enquête agricole de février 2017 :

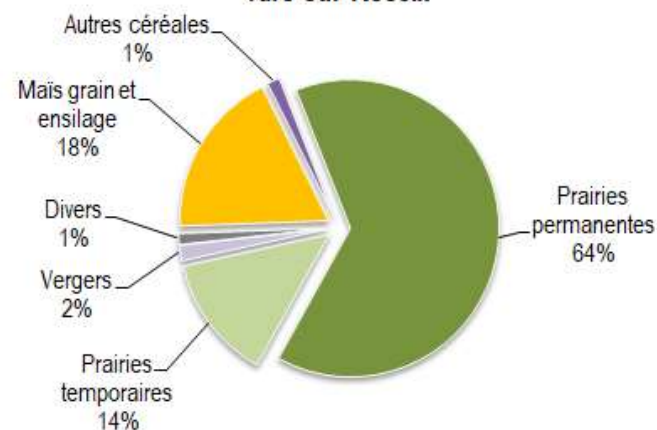
- Nombre de personnes rencontrées : 6
- Surface déclarée : 300,0 ha
- âge moyen des exploitants : 48 ans
- Part des + de 50 ans n'ayant pas de succession assurée : 50 % (soit 149,0 ha)

**La surface agricole utilisée (SAU) comptabilisée suite à l'enquête agricole de février 2017 (couplée avec les données de la PAC) représente 241 ha soit 55,5% du territoire communal.**

### Quelques chiffres supplémentaires (source : Agreste, recensement 2010) :

- Nombre d'exploitants (ayant leur siège dans la commune) : 8 (soit +60,0% entre 2000 et 2010),
- Nombre d'emplois dans les exploitations agricoles : 10 (soit +11,1% entre 2000 et 2010).

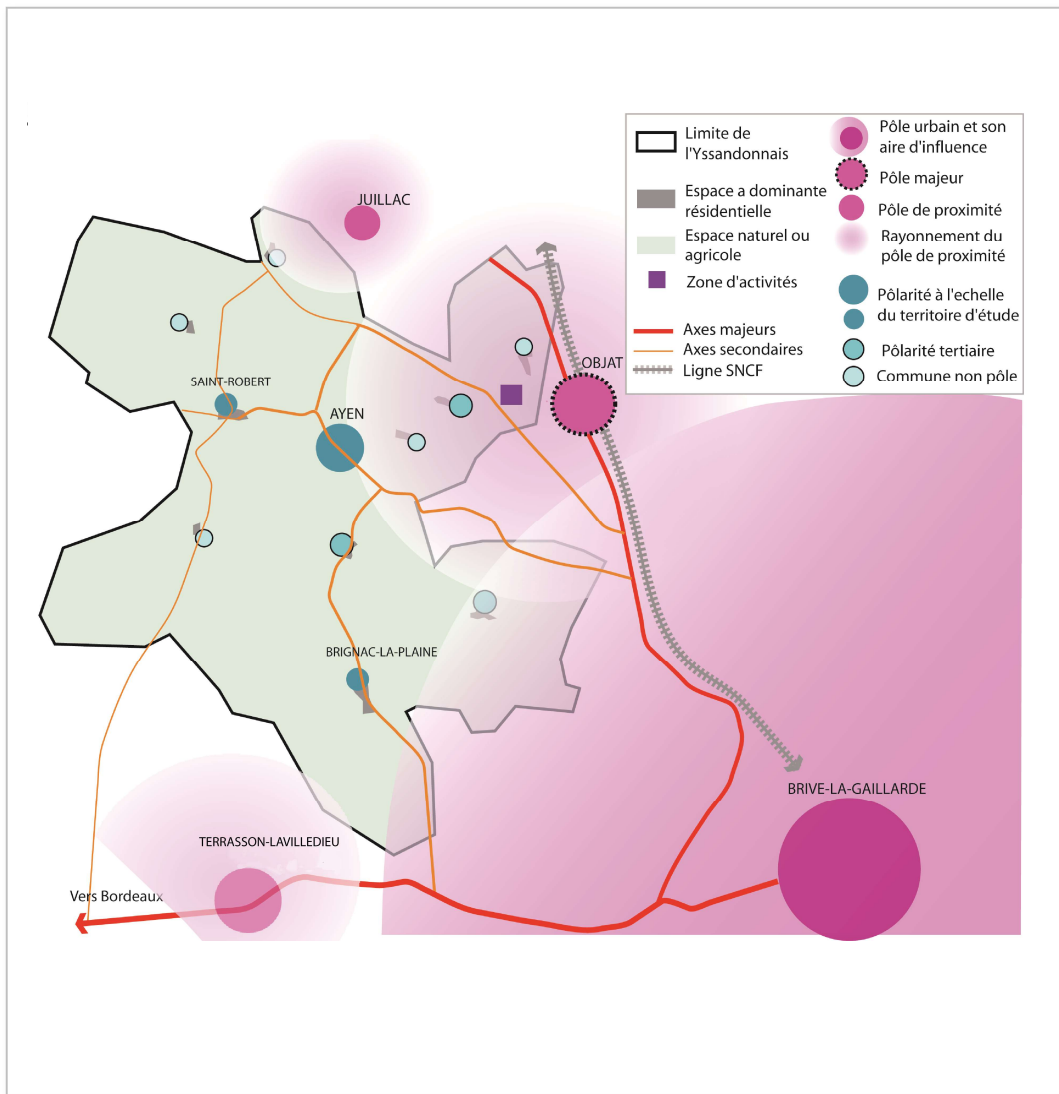
### Part des surfaces agricoles par nature d'exploitation à Vars-sur-Roseix



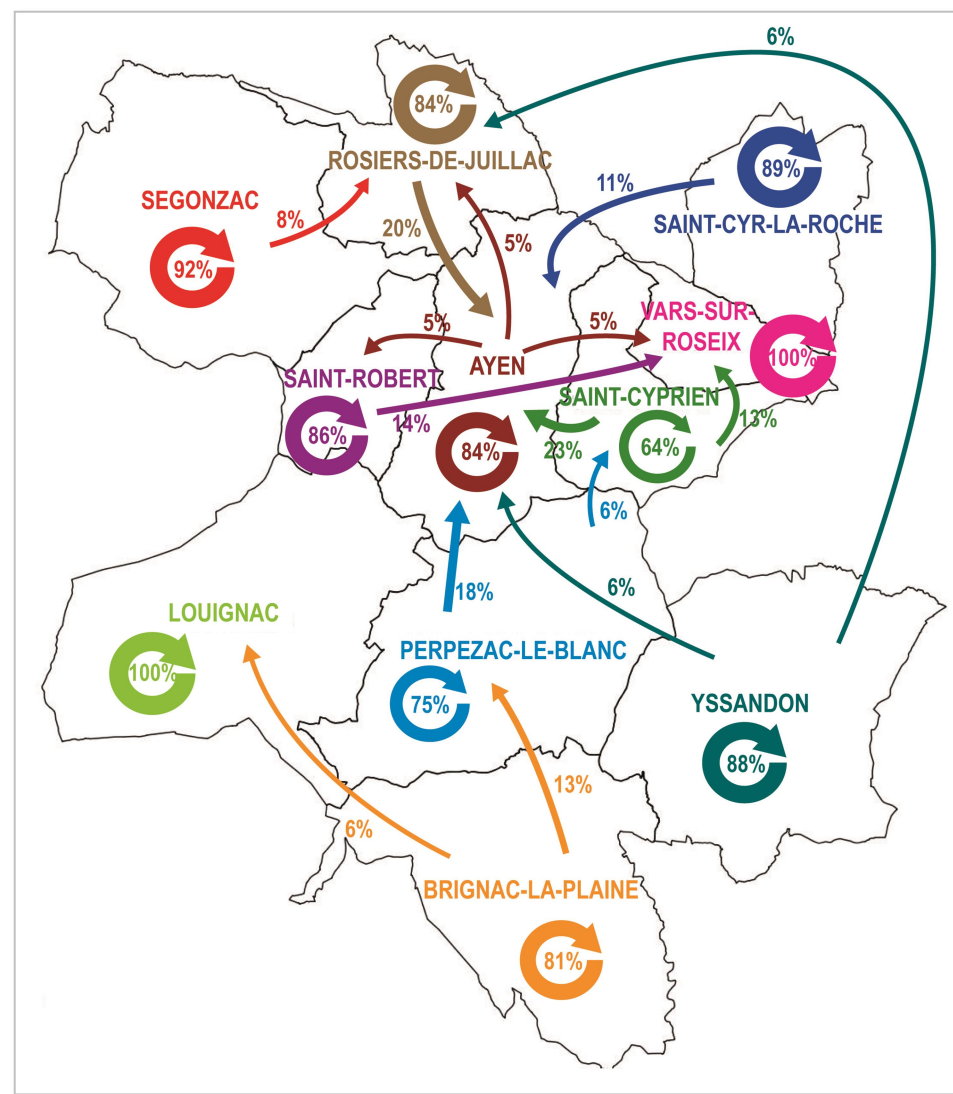
La part correspondant aux prairies représente 78% des surfaces agricoles utilisées sur la commune de Vars-sur-Roseix. Ces prairies en herbes, et notamment les 152,6 hectares de prairies permanentes dédiées à l'élevage permettent de mettre en avant l'importance de l'élevage sur la commune. On comptabilise également 43,4 ha réservés au maïs et 4 ha aux vergers.

La commune est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Huile de noix du Périgord et des indications géographiques protégées (IGP) Agneau du Limousin, Agneau du Périgord, Canard à foie gras du Sud-Ouest, porc du Limousin, Jambon de Bayonne, Veau du Limousin, Poulet du Périgord, Poularde du Périgord, chapon du Périgord et Pays de Brive.

## ➤ Fonctionnement urbain de l'Yssandonnais élargi à son bassin de vie



## ➤ Répartition par commune des flux des actifs résidents en 2013



## Une armature urbaine « rurale » reposant principalement sur un bourg, des hameaux et des groupes de constructions isolées.

### Un bourg dense

A Vars-sur-Roseix, comme à Ayen, Perpezac-le-Blanc ou Saint-Robert, le parcellaire et l'emprise bâtie affichent un tissu compact et structuré en ilots. Le paysage urbain est donc très minéral malgré la présence de quelques espaces privatifs végétalisés qui donnent sur l'espace public. Les rues étroites sont peu adaptées à l'usage de la voiture, ainsi les stationnements ne peuvent pas toujours être gérés dans les espaces privés ou en bords de rue.

De plus, l'organisation du bourg à Vars-sur-Roseix est linéaire et son expansion se fait en continuité d'un axe, la route départementale D 140.

### Les hameaux anciens et les écarts

L'urbanisation diffuse s'est développée au sein de l'espace rural, parfois autour de petits lieux-dits anciens, dotés à l'origine d'une vocation agricole. Ils forment aujourd'hui soit des hameaux soit des groupes de constructions isolées. Dans ces espaces, on peut y observer une diversité des constructions mêlant de l'habitat ancien traditionnel et de l'habitat récent de type pavillonnaire. Ainsi, on observe deux typologies d'habitat qui présentent des caractéristiques architecturales variées.

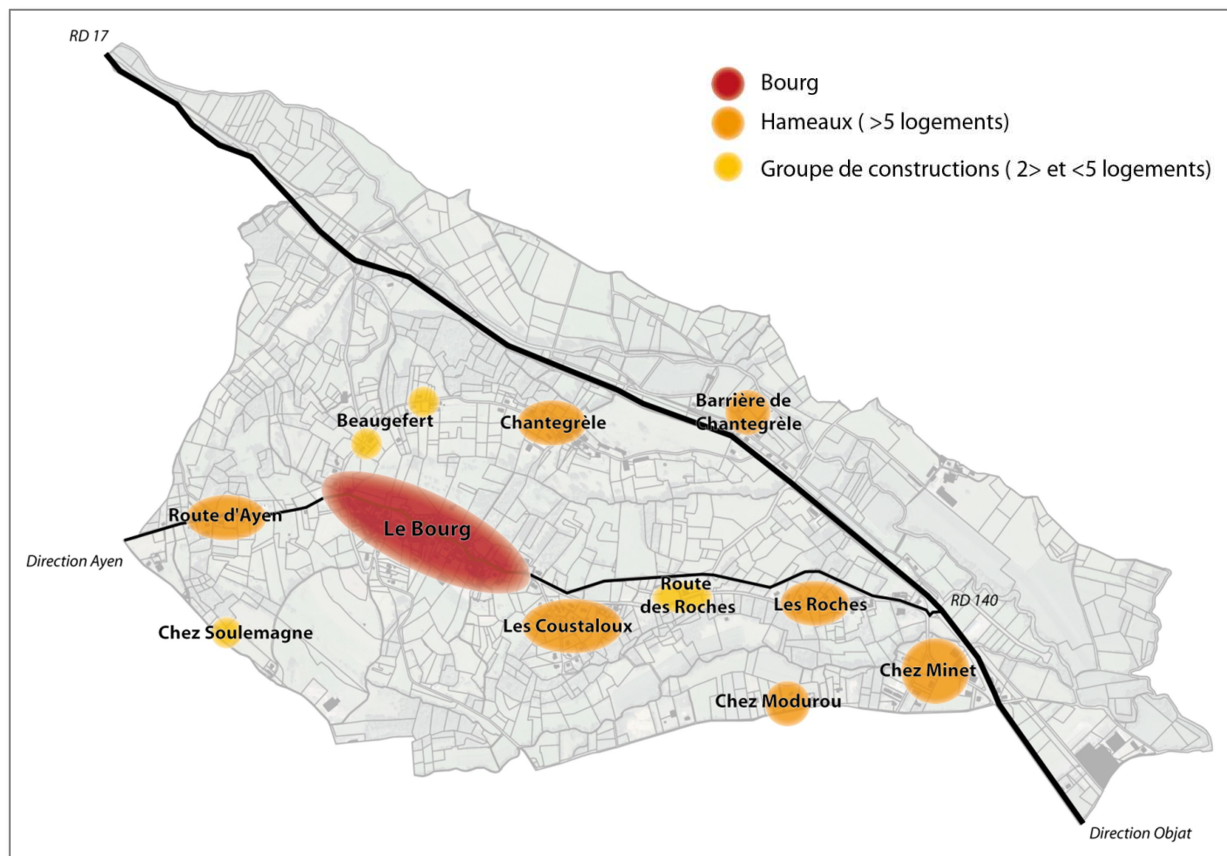
Le bâti est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Les parcelles sont généralement de très grande taille induisant des faibles densités, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare.

Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux).

### Les constructions pavillonnaires

Ces tissus urbains sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté au début des années 1990. Ces quartiers à vocation résidentielle ne sont présents que dans certaines communes (Ayen, Saint-Robert, Brignac-la-Plaine, Saint-Cyprien, Vars-sur-Roseix, Yssandon, Saint-Cyr-la-Roche...) et sont le plus souvent en limite de bourg.

A Vars-sur-Roseix, il s'agit du lotissement des Vieux Pruniers. L'implantation de ces logements se fait généralement, en retrait par rapport à l'espace public, au milieu de la parcelle. Les logements sont le plus souvent de plain-pied et parfois à étage. Les volumes et les gabarits offrent une certaine diversité à l'échelle du territoire. L'espace public se limite à la voie et aux trottoirs. A côté de ces espaces publics minéraux, les espaces privatifs végétalisés apportent un aspect qualitatif au quartier.



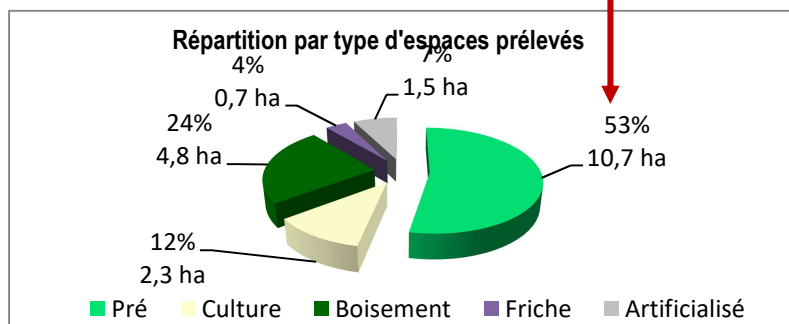
## Une consommation d'espace à mettre en lien avec l'armature urbaine du territoire et l'accueil de nouveaux habitants

Environ 120 hectares ont été mobilisés au cours de la période 2005-2014 sur le territoire formé par les communes du groupement. Sur ces 120 hectares, l'essentiel relève du phénomène de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, environ 92% des surfaces mobilisées, soit près de 110 hectares, correspondaient soit à des prairies agricoles, soit à des terres cultivées, soit à des boisements.

A Vars-sur-Roseix, **un peu plus de 20 ha ont été consommés**. L'essentiel de la consommation d'espaces est lié à la production d'habitat (10,09 ha). Ici, les espaces agricoles ont particulièrement été impactés : près de 10,7 ha de près ont été artificialisées et 2,3 ha de terrains cultivés prélevés.

Les développements de l'urbanisation ont été conduits en continuité du bourg, de hameaux ou de groupes de constructions isolés existants : Chez Minet, Chantegrèle, Les Coustaloux, Chez Modurou, Chez Loye, Les Roches ou encore Les Reclaux.

	Habitat	Economie	Equipement	Exploitation agricole	Inconnu	TOTAL
Brignac la Plaine	18,19	0	0,75	0,69	0,07	19,7
Yssandon	14,77	0	0	2,32	0	16,09
Perpezac le Blanc	7,54	0	0	1,79	0	9,33
Louignac	3,33	0	0,09	0,55	0	3,97
Saint Cyprien	13,82	0	0	1,07	0	14,89
<b>Vars sur Roseix</b>	<b>10,09</b>	<b>9,2</b>	<b>0</b>	<b>0,82</b>	<b>0</b>	<b>20,11</b>
Saint Cyr la Roche	11,01	0	0	1,2	0	12,21
Ayen	9,14	1,14	0,15	0,88	0,35	11,66
Saint Robert	6,05	0,43	0	0,14	0,52	7,14
Segonzac	1,32	0	0,27	1,14	0,16	2,89
Rosiers de Juillac	2,03	0	0	0,29	0	2,32
<b>TOTAL</b>	<b>96,29</b>	<b>10,77</b>	<b>1,26</b>	<b>10,89</b>	<b>1,1</b>	<b>120,31</b>



Espaces consommés entre 2005 et 2014 sur la commune de Vars-sur-Roseix





### **Desserte contre le risque incendie**

La nouvelle réglementation en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) impose au niveau local la mise en œuvre d'un Schéma de DECI (SDECI).

Ce schéma doit répondre aux obligations réglementaires

- Au niveau national, le Décret du 27.02.2015 (n°2015-235) et sa traduction au travers de l'arrêté du 15.12.2015 (n°1522200A)
- Au niveau départemental, selon l'arrêté n° préfectoral du 7 avril 2015 portant réglementation de l'usage du feu sur le département de la Corrèze

Il doit permettre à l'échelle locale, l'application du règlement départemental (RDDECI) élaboré par le SDIS suite à l'arrêté préfectoral pris dans le département. Ce règlement ayant pour vocation d'établir des règles pragmatiques pour disposer d'une bonne connaissance du patrimoine de DECI (les PEI - point d'eau incendie -), identifier les insuffisances pour atteindre un bon niveau de défense incendie tout en maîtrisant au maximum les coûts associés. Le RDDECI doit permettre d'identifier les risques à prendre en compte et fixe à la fois l'implantation des PEI et le niveau de quantité d'eau associé pour sécuriser l'alimentation des engins d'incendie et de secours. Ce schéma n'est pas encore élaboré sur la commune.

Les protections incendie sont réparties principalement en centre-bourg, sur les hameaux et sur la zone d'activité « Chez Minet ». Le territoire apparaît insuffisamment desservi contre le risque incendie. Un diagnostic du réseau semble nécessaire et permettra d'établir un programme de travaux afin de renouveler et développer le réseau.

## Principales caractéristiques des paysages

### ➤ L'occupation du sol

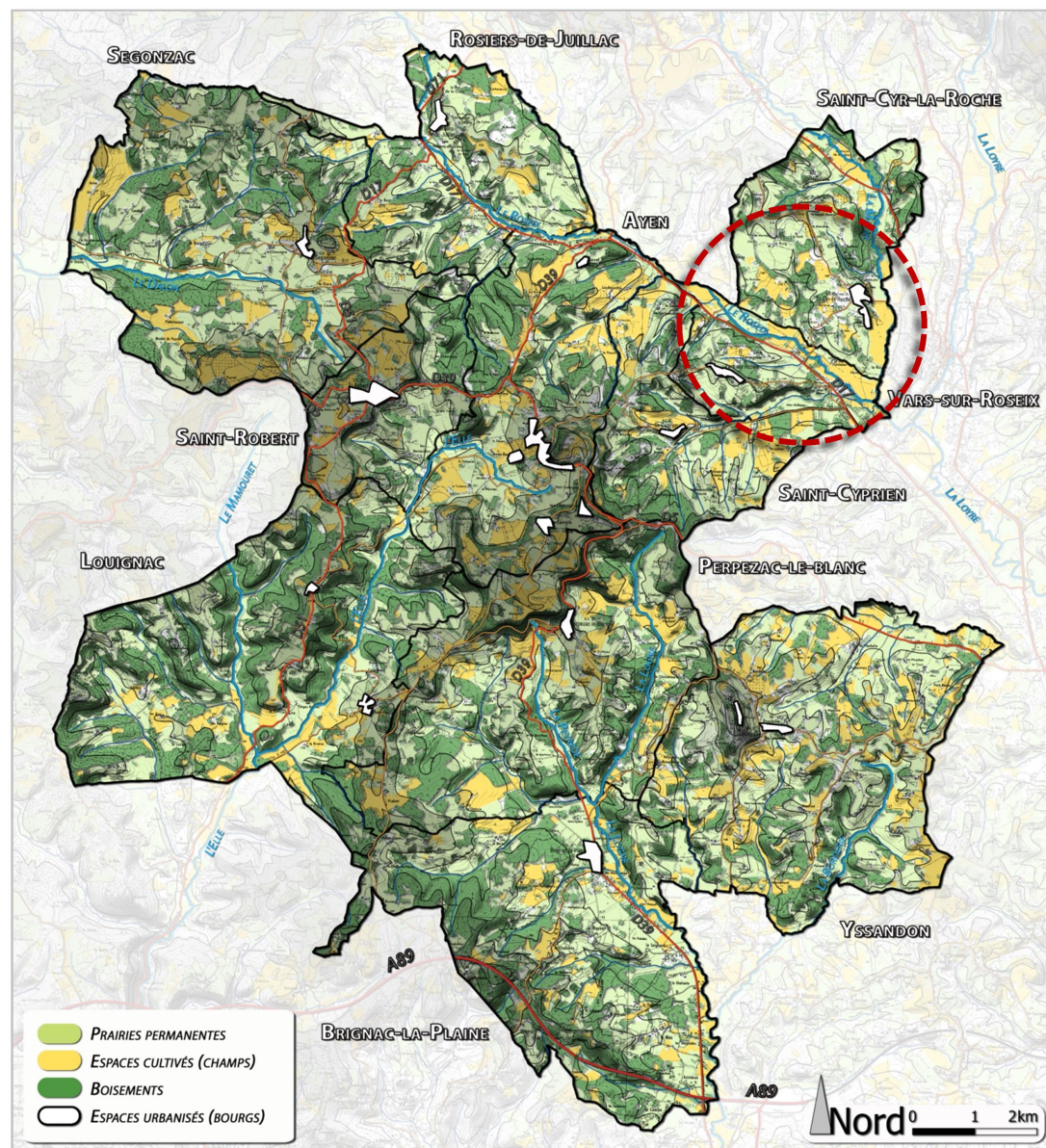
L'analyse de l'occupation des sols permet de distinguer **4 composantes**, qui sont en **constante évolution**. La carte ci-contre représente le territoire à un instant T. Il s'agit des **espaces cultivés** (champs), des **prairies permanentes** (pâturages et « prairies naturelles »), des **boisements** (comprenant les vergers) et des **espaces urbanisés** (les bourgs et les hameaux les plus importants)

Ces **composantes s'organisent de manière aléatoire en fonction du relief**. En effet, il peut y avoir des champs en crête comme dans les vallées, de même pour les boisements, les prairies et les bourgs. Les **versants abrupts** sont plus généralement boisés, les **hauts plus secs** orientent les types d'espèces cultivées, de même que les **fonds de vallées humides**.

Hors espaces urbanisés, le **territoire rural** agglomère ces différentes composantes entremêlées, pour ne former finalement qu'un type d'occupation du sol : **une mosaïque bocagère**. C'est justement la forme bocagère de polyculture / élevage, certainement pérennisée par les affres du relief, qui a permis le **maintien de cet ensemble complexe et traditionnel**.

Le système bocager est important pour la **qualité paysagère, écologique et agricole**. Elle renforce la présence boisée et représente un lien fort entre toutes les composantes. Sa présence est **plus marquée dans les vallées** ce qui contribue à fermer le paysage ; en contrepartie les espaces hauts, en crête, sont plus ouverts.

Le Sud-Ouest du territoire (Louignac et Brignac-la-Plaine notamment) est plus boisé, tandis que le Nord et l'Est semble plus agricole. En termes de surface, les **composantes boisées et prairiales sont majoritaires et équivalentes**, pour autant, les **espaces pâturés par les vaches de race Limousine**, forment des paysages plus caractéristiques du lieu.



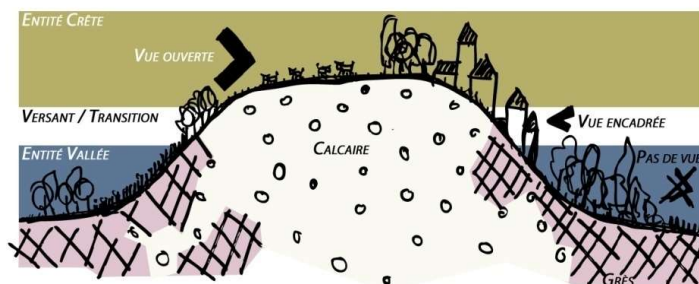
## Les entités paysagères

Selon l'atlas des paysages du Limousin l'Yssandonnais appartient au « pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin ». Cette dénomination souligne l'existence d'une occupation des sols complexe, formant une mosaïque d'espaces qui peuvent être cultivés, composés de prairies permanentes, de boisements ou de vergers et habités. Mise en scène par la topographie ce territoire présente différentes ambiances et perspectives.

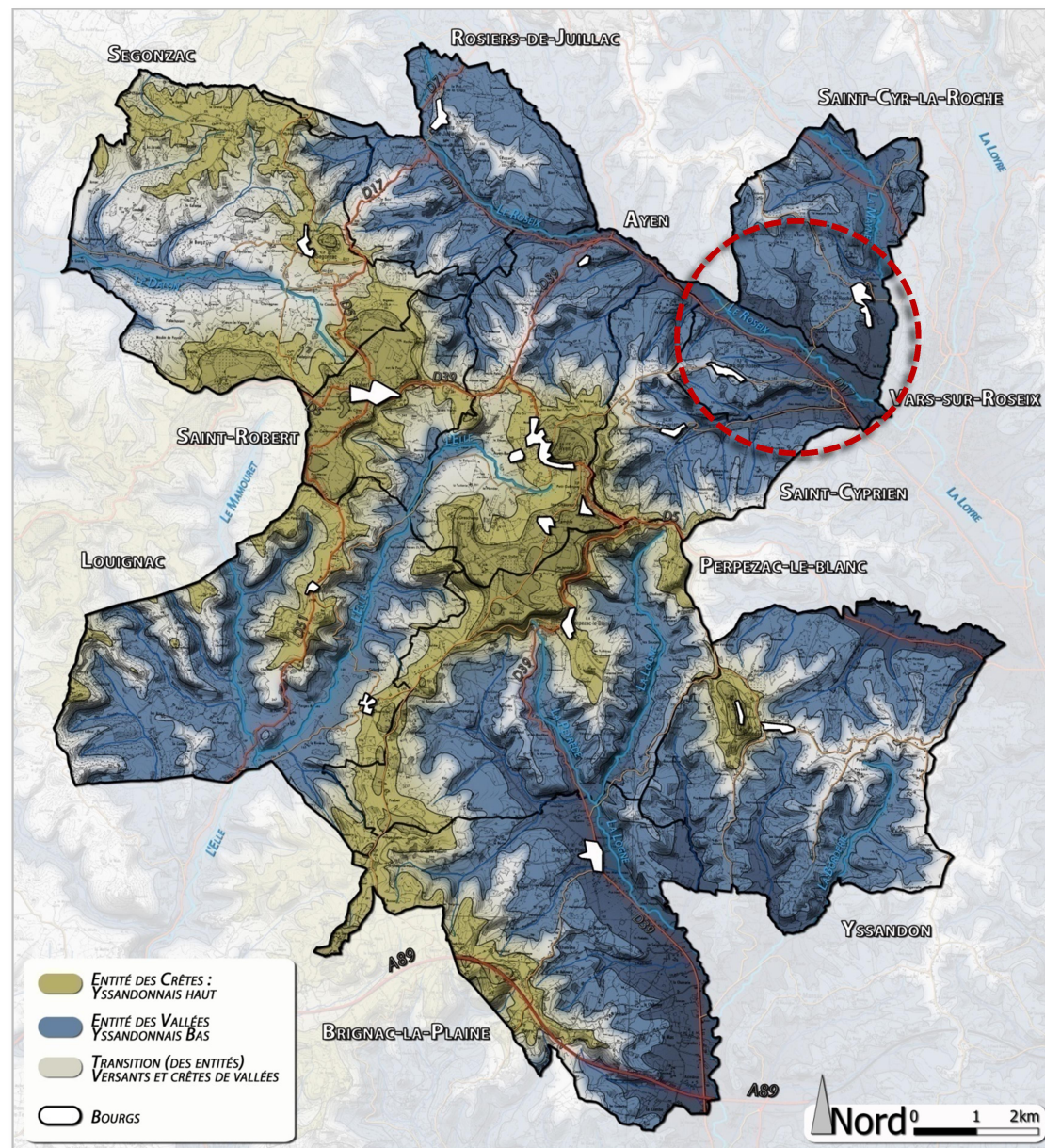
Des entités émergent alors des **ambiances vécues** sur le territoire. Elles se basent sur la **notion d'ouverture des paysages**, mais également sur le ressenti **de chaque composante perçue dans le paysage**.

Trois situations conduisant à la formation d'entités homogènes sont ainsi perceptibles :

- L'Yssandonnais **haut** correspondant à l'**entité des crêtes**. En position dominante, les vues sont largement ouvertes, l'ambiance est lumineuse, les paysages plus secs présentent des tonalités dominantes jaunes. Cette entité accueille l'essentiel des espaces bâtis : les bourgs et les hameaux.
- L'Yssandonnais **bas** correspondant à l'**entité des vallées**. En position basse, les vues sont limitées par les versants et les crêtes des buttes calcaires. Les ambiances sont plus ombragées et les paysages plus humides affichent des teintes vertes. Cette entité présente une faible occupation humaine. Dans la majorité des cas, ces espaces sont dominés par l'agriculture ou la nature.
- L'Yssandonnais **intermédiaire** correspondant à un **espace de transition entre l'entité des crêtes et l'entité des vallées**. Pouvant aussi être nommée « les rebords paysagers », cette entité est intermédiaire et mêle les caractéristiques des crêtes et de vallées, sur un relief pentu.

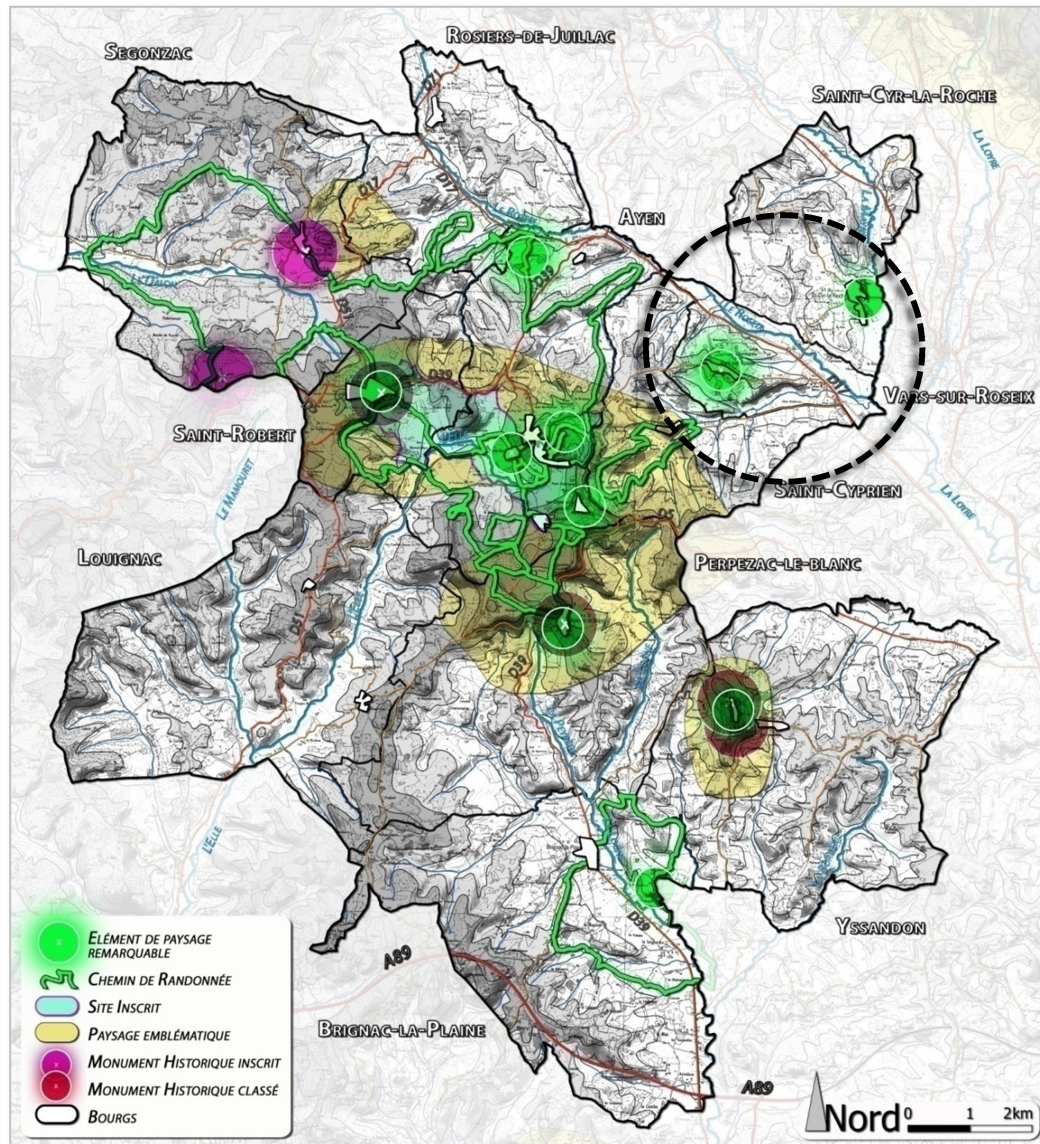
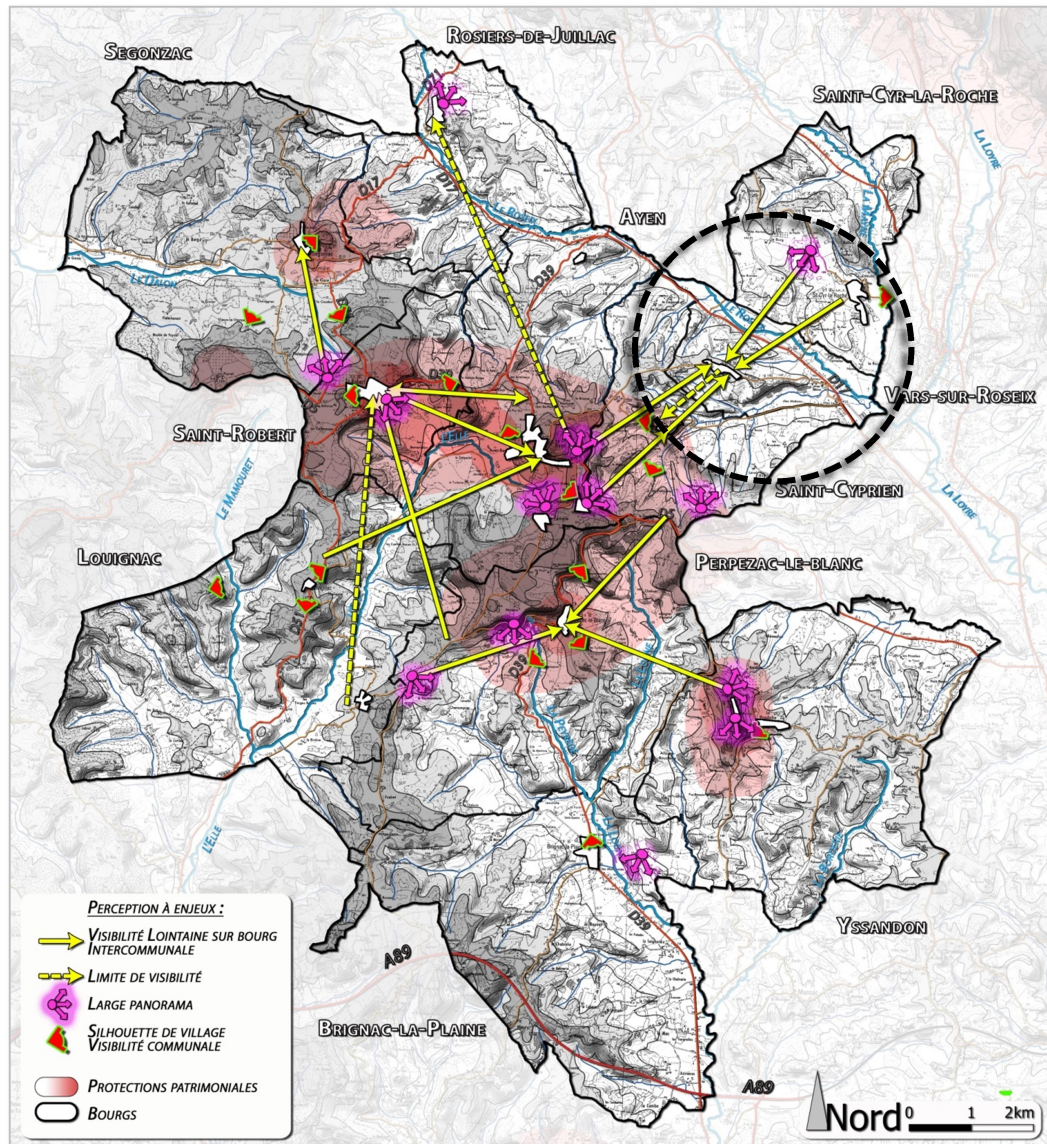


OCCUPATION DU SOL EN FONCTION DU RELIEF :  
ALÉATOIRE ENTRE CHAMPS, PRAIRIES PERMANENTES, BOISEMENTS, ESPACES URBANISÉS





### Les perceptions à enjeux



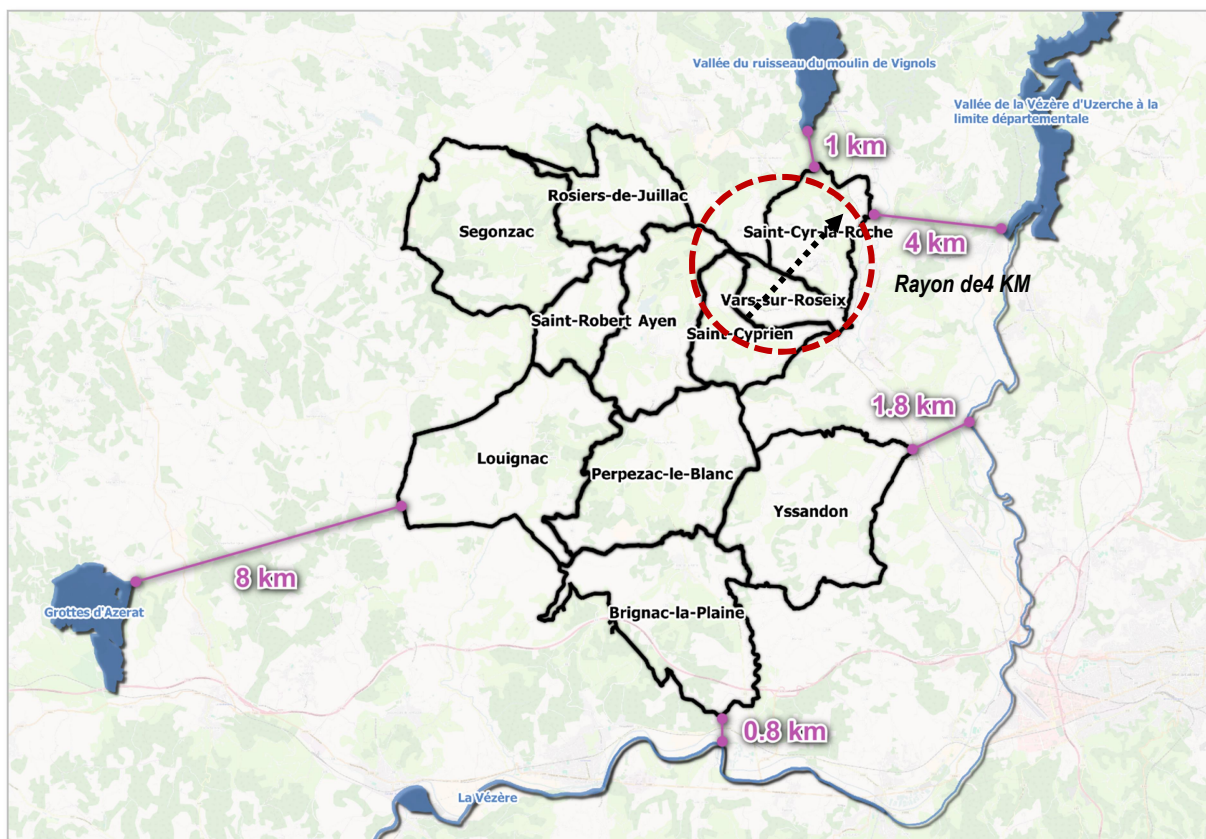
## Principale caractéristique des milieux naturels

### ➔ Des milieux naturels aux potentialités écologiques variables...

A la différence de certaines communes du groupement, Vars-sur-Roseix ne présente pas de proximité notable vis-à-vis des différents sites Natura 2000 répertoriés en sud de la Corrèze. Les sites Natura 2000 le plus proche des limites communales sont à plus de 4km, aire d'influence d'un projet sur son environnement immédiat :

- FR7200668 - La Vézère (5 km à l'est)
- FR7401121 - Vallée du ruisseau du moulin de Vignol (5 km au nord)
- FR7401111 - Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale (6 km au nord-est)
- FR7200673 - Grottes d'Azerat (20 km au sud-ouest)

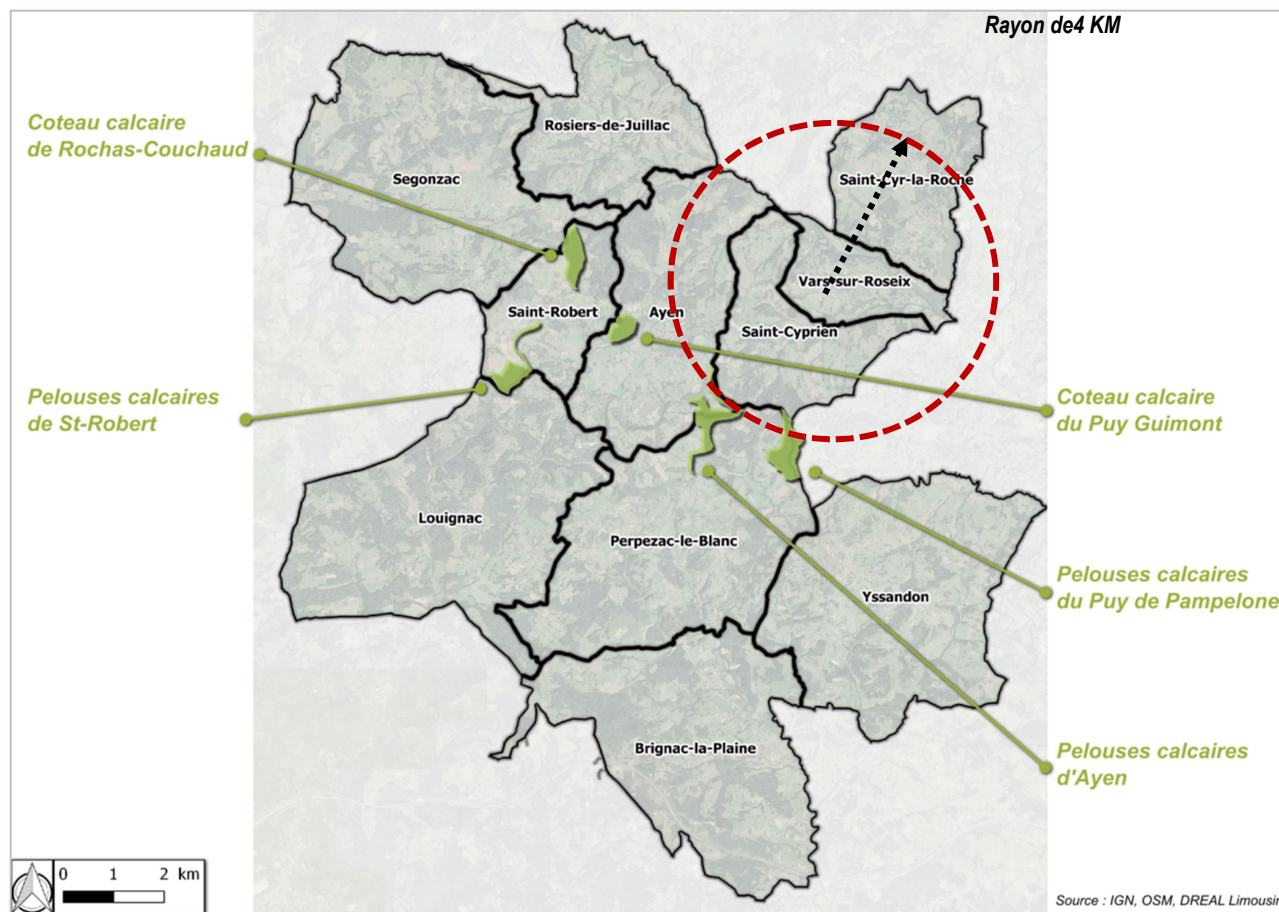
#### >Les sites Natura 2000



La commune n'est pas non plus couverte par de ZNIEFF.

Les ZNIEFF qui se situent à proximité de Vars-sur-Roseix sont :

- 740000078 - Pelouses calcaires d'Ayen (2 à 3 km au sud-ouest)
- 740006132 - Pelouses calcaire du Puy de Pampelone (2 à 3 km au nord)
- 740120081 - Coteau calcaire du Puy Guimont (3 km à l'ouest)
- 740120080 - Coteau calcaire de Rochas-Couchaud (4 à 5 km à l'ouest)
- 740000079 - Pelouses calcaires de St-Robert (6 km à l'ouest)



La commune de Vars-sur-Roseix, par ses caractéristiques physiques favorables, accueille trois typologies d'espaces naturels ordinaires aux potentialités écologiques variables liés : à la présence d'eau, d'espaces agricoles ouverts et d'une trame bocagère constituée de feuillus (boisements, haies ou alignements).

### 1/ Les cours d'eau et les zones humides associées :

La commune de Vars-sur-Roseix est parcourue par plusieurs cours d'eau, auxquels est associée une diversité de milieux humides. Si la plupart de ces cours d'eau ne semble pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, ils participent à la création de biotopes humides, pouvant être le support au développement d'une végétation et d'une faune particulières. La grande diversité faunistique et floristique des zones humides apporte ainsi un **intérêt patrimonial à ces milieux en raréfaction**.

Dans le cadre de la réalisation d'une étude de diagnostic des zones humides réalisé par EPIDOR, plusieurs espaces humides ou potentiellement humides ont été identifiés. **Ces secteurs sont pour la plupart agricoles et constitués de parcelles cultivées ou de prairies de fauche et de pâture. Quelques boisements humides en liens avec les cours d'eau ou bosquets formant une ripisylve sur quelques mètres d'épaisseur ont aussi été répertoriés.** Ainsi, lors de ce diagnostic, près de 144,8 ha de prairies humides ont été répertoriés.

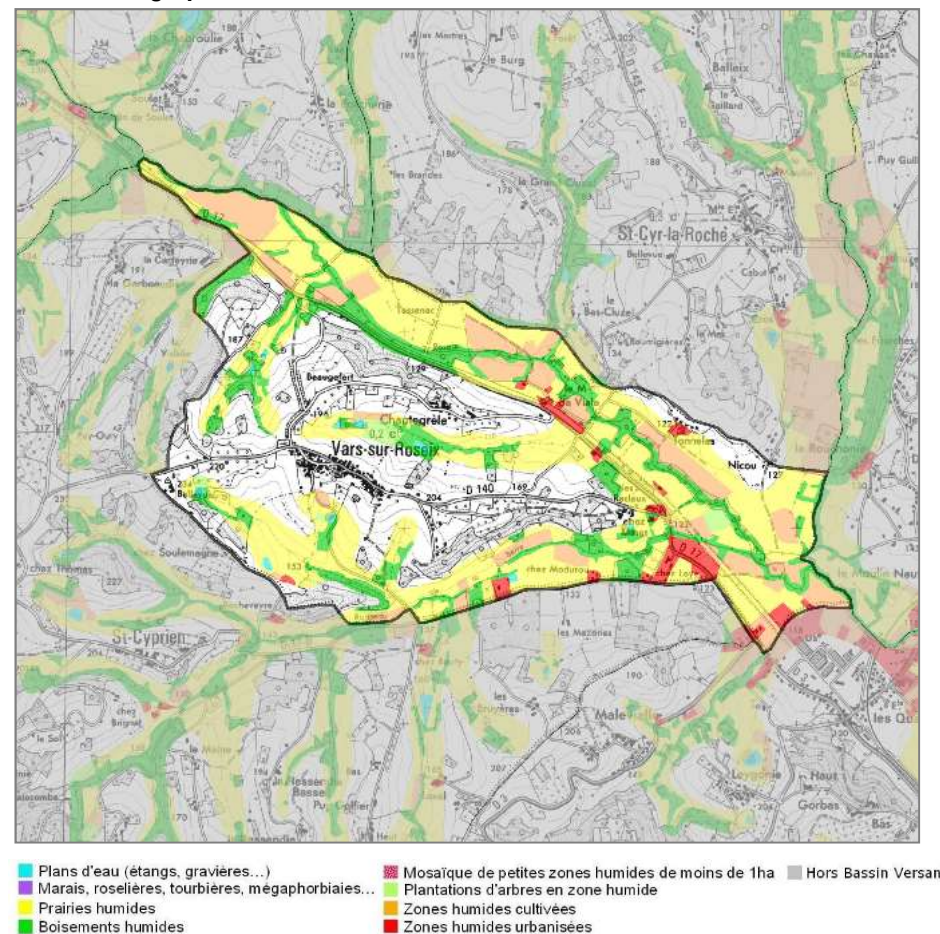
**Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, il présente un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin, en les identifiants comme des corridors écologiques régionaux.**

### 2/ Les boisements de feuillus

A Vars-sur-Roseix, plusieurs boisements sont perceptibles. Certains forment des galeries aux abords des cours d'eau et d'autres ponctuent les espaces agricoles ou dessinent les contours des espaces cultivés. Ces boisements selon leur composition et leur localisation remplissent diverses fonctionnalités : poste de chant, lieu de vie, de reproduction, de refuge temporaire ou d'alimentation.

Qu'ils soient à proximité des cours d'eau ou au sein de la zone agricole, ces boisements prennent la forme de bois frais ou de bois humides au plus proche des cours d'eau. Dans ces secteurs les boisements sont mixtes alliant en fonction du degré d'humidité le chêne pédonculé, le frêne et le charme. Ces milieux peuvent constituer des cœurs forestiers importants pour la diversification des paysages. **Au vu de leur intérêt paysager et de leur fonctionnalité écologique, la préservation des boisements, bosquets ou linéaires boisés paraît être un enjeu.**

Cartographie des zones humides à dominante humide d'EPIDOR -2011



### **3/ Les espaces ouverts agricoles cultivés ou de prairies**

La commune accueille des espaces de cultures ou de prairies en nombre, et offre ainsi, sur les secteurs de collines, des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu écologique. Ces espaces de cultures disposent de caractéristiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. A noter qu'à la différence d'autre commune de l'Yssandonnais, Vars-sur-Roseix ne compte pas de milieux xériques ou rocheux constitutifs de pelouses sèches à orchidée sauvage. **Les secteurs cultivés de plaines et des vallons offrent cependant une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires.**

#### **➔ ...supports aux déplacements de la faune et de flore**

En tant que commune du Limousin, de Vars-sur-Roseix est concerné par le SRCE Limousin. Egalement couverte par le SCoT du Limousin, la commune se doit également dans le cadre de l'élaboration de son document, tenir compte des grandes orientations de ce dernier en matière de préservation des continuités écologiques.

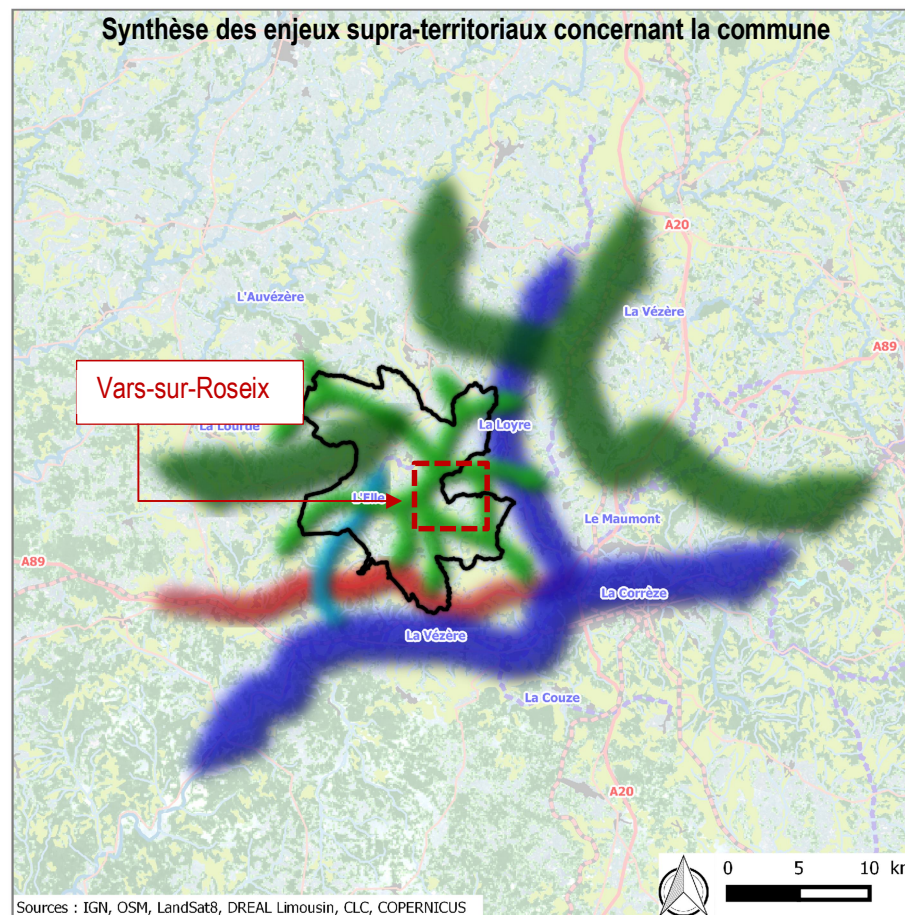
Etablir un regard analytique à une telle échelle est primordial pour correctement prendre en compte les déplacements des espèces au sein des communes de l'Yssandonnais. En effet, **limiter la définition d'un réseau écologique à un seul territoire peut venir occulter l'importance de certains espaces jouant le rôle d'habitats relais dans le déplacement des espèces à l'échelle régionale voire nationale.**

Selon le SRCE limousin, le territoire de l'Yssandonnais est lié à plusieurs continuités écologiques terrestres. L'une d'elles s'appuie sur les milieux ouverts et boisés des communes de **Segonzac, Saint-Robert, Ayen et Rosiers-de-Juillac**. Par ailleurs, deux axes formés par la **Loyre** et la **Vézère** passent en périphérie de l'Yssandonnais. Seules les communes du groupement traversées par l'Elle sont ainsi concernées.

Suite à l'analyse croisée de ces deux grands documents, **Vars-sur-Roseix se situe à l'interface de plusieurs continuités écologiques d'importance supra-communale identifiées au SCoT**. Ces dernières servent aux déplacements des espèces en direction des pôles régionaux de biodiversité.

La représentation de **l'occupation du sol** de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Trois grands ensembles d'espaces naturels sont ainsi présents :

- **La vallée de la Serre, les ramifications du Roseix et leurs annexes hydrauliques (zones humides)**, identifiées comme des espaces potentiels de développement de la biodiversité ordinaire mais également protégée à l'échelle supra-communale ;
- **Les espaces agricoles ouverts** composés de cultures, de prairies naturelles offrant une matrice favorable au déplacement des espèces ;



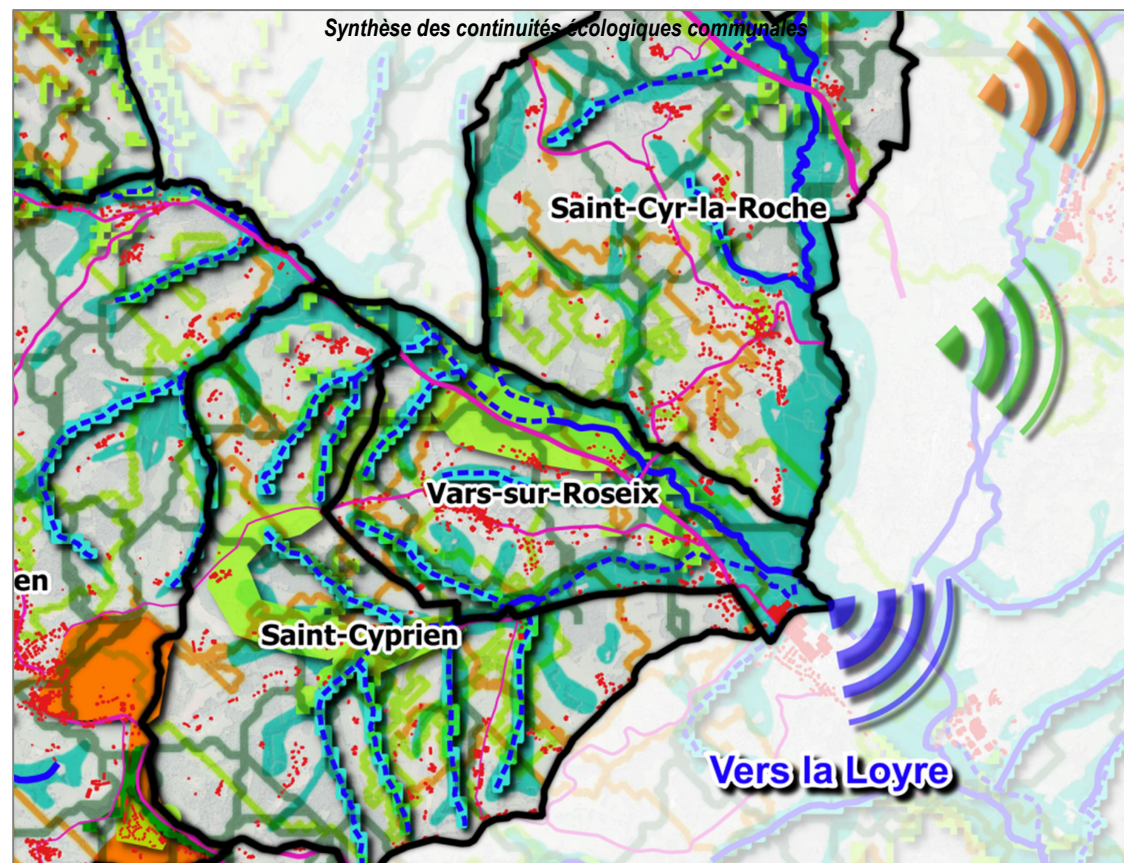
- **Les espaces boisés** en lien avec les cours d'eau ou disséminés au sein des collines agricoles, pouvant former des zones de refuge pour des espèces appréciant les milieux forestiers. La majeure partie de ces espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrit dans les secteurs où l'emprise de l'urbanisation est la plus réduite. Toutefois, le réseau viaire peut constituer des ruptures aux déplacements des espèces : des zones de collision.

Par ailleurs, la trame forestière de la commune, relativement discontinue, semble s'inscrire dans un réseau forestier supra-communautaire attrayant pour les espèces forestières. Rattaché à une trame verte supra-communautaire, les espaces agricoles établis à l'interface des cours d'eau et ces boisements offrent également des opportunités de déplacement aux espèces locales. Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, ils présentent un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin en les identifiant comme des corridors écologiques régionaux.

Soulignons que ces corridors font l'objet d'une identification en secteur à examiner (SE) dans le cadre de la déclinaison des éléments de la trame verte et bleue en sous-trame. Ainsi, une analyse de l'occupation de ces espaces permet de juger que seules les berges des cours d'eau et les boisements humides formant ripisylves présentent une forte perméabilité et fonctionnalité. A ce titre, ces espaces présentent un enjeu de conservation prioritaire. En effet, même si les espaces agricoles peuvent disposer d'un faciès humide, leur modalité de gestion semble incompatible avec le développement d'espaces à fort enjeu de préservation : la végétation en place peu diversifiée, les fauches incompatibles avec les cycles de reproduction des espèces, piétinement des sols lors d'élevages, etc.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques, il convient de pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore. Il semble ainsi indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés aux abords des cours d'eau**. Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure**. Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau.

Dans le but d'offrir des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte supplémentaires aux espèces forestières pouvant occuper le territoire, il semble opportun de **préserver les ensembles boisés les plus significatifs d'ores-et-déjà établis, en complément de la pérennisation des espaces agricoles**.



**Réservoirs de biodiversité**

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques
- Sous-trame des Milieux humides

**Milieux support au déplacement des espèces**

- Sous-trame des Milieux aquatique (réseau hydrographique)
- Sous-trame des Milieux humides

**Principes essentiels de déplacement des espèces**

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers

**Proximités avec les continuités régionales**

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques

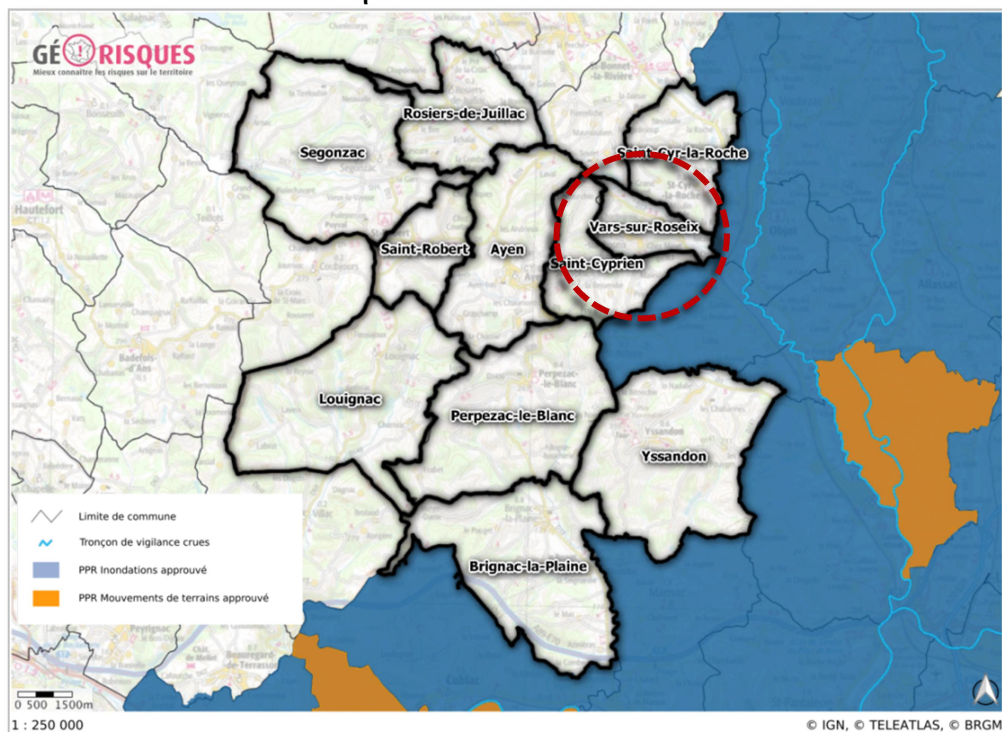
## Principale caractéristique des risques, pollutions et nuisances

L'analyse de cette thématique environnementale se partage entre l'étude des **risques d'ordre naturel et ceux d'ordre technologique**. Le territoire des communes de l'Yssandonnais n'est concerné par **aucun risque majeur** (Source : *Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Corrèze*). Il présente cependant une **sensibilité à plusieurs sources de risques de moindre importance**, et ne faisant pas l'objet de PPR.

### ➤ Une sensibilité faible sensibilité aux mouvements de terrain et à l'inondation par remontée de nappe

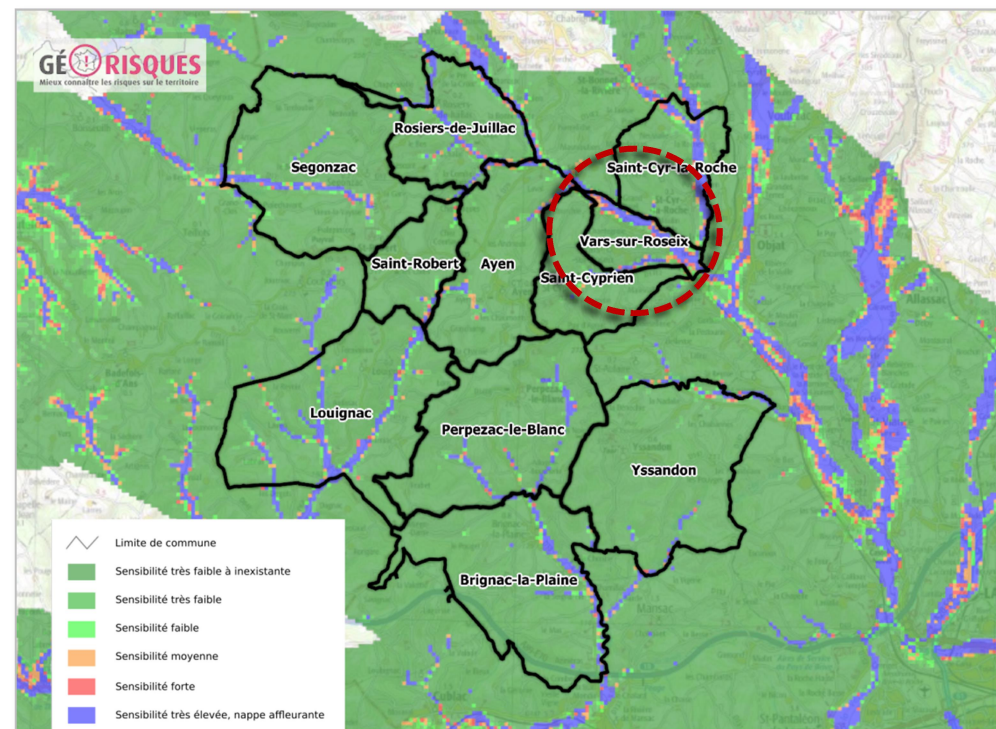
A l'image d'autres communes de l'Yssandonnais, la commune de Vars-sur-Roseix est faiblement exposée au risque inondation. Néanmoins, le Roseix, qui traverse la commune fait l'objet d'un suivi au titre de « vigicrués » (service nation d'information sur le risque de crues). Par ailleurs, **ce territoire est directement soumis à un aléa de remontée des eaux par les nappes souterraines**. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et produisent une inondation spontanée. **A Vars-sur-Roseix, l'aléa est localisé le long du Roseix et de la Serre, là où les sédiments sont les plus abondants. Ce secteur est dédié à l'agriculture, il impacte ainsi un faible nombre de constructions.**

Risque inondation



Sources cartographiques : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Énergie et de la Mer (MEEM)

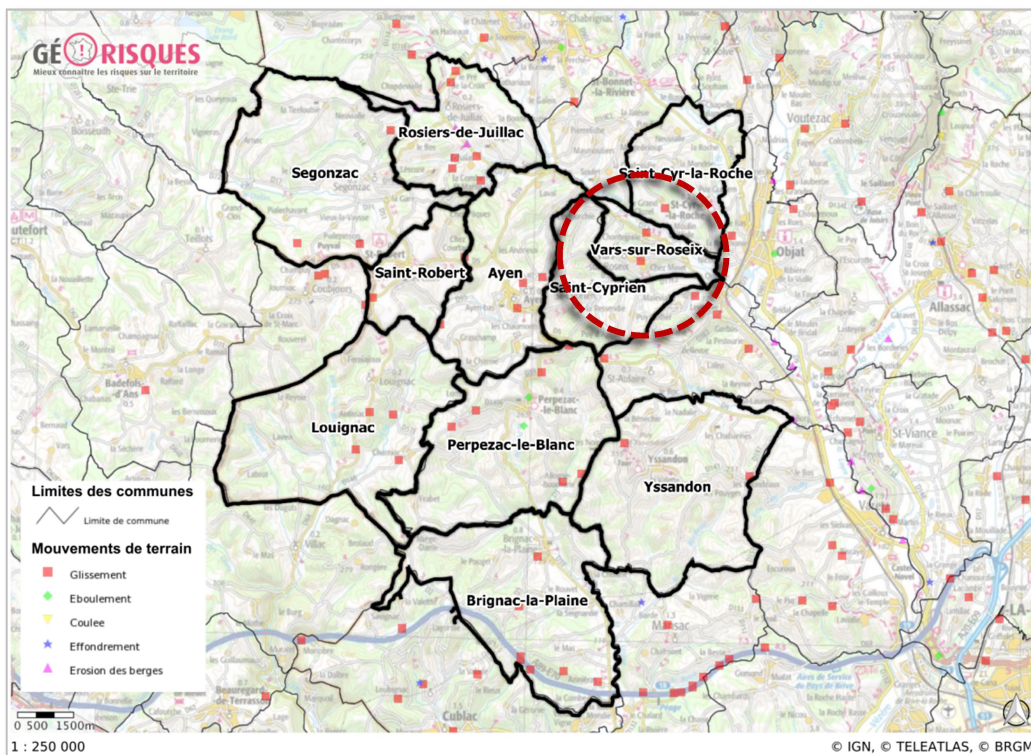
Aléa remontée de nappe



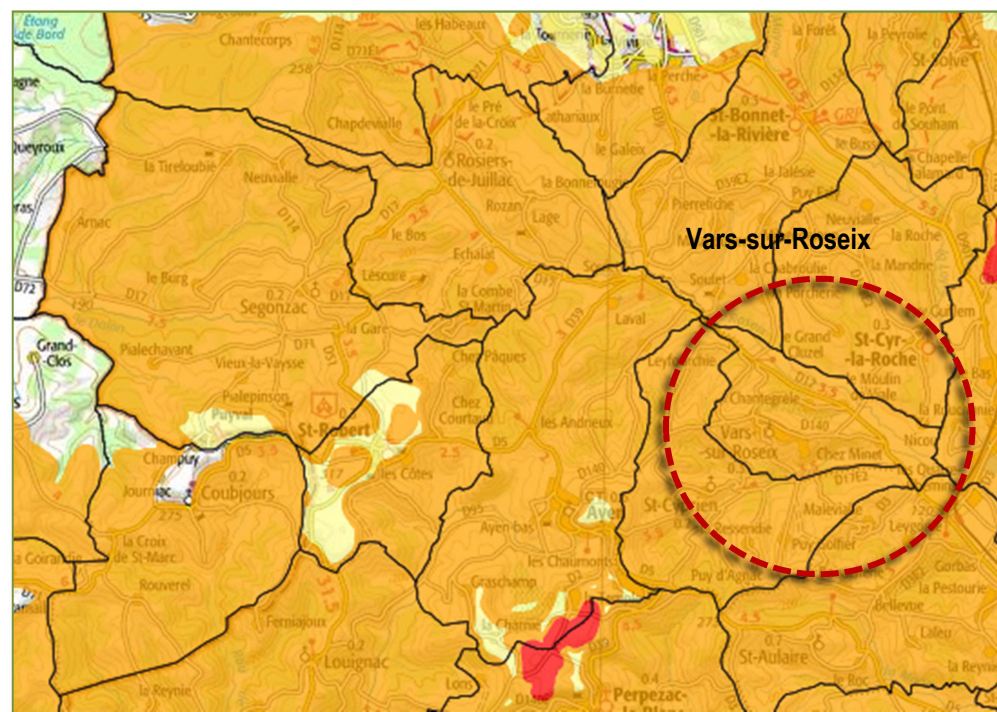
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. La Corrèze est touchée de manière localisée par ce phénomène. Sur le territoire de l'Yssandonnais, plusieurs phénomènes de glissements et d'éboulements ont d'ores-et-déjà été recensés. Quelques communes présentes de façon localisée une sensibilité particulière au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

**Le territoire de Vars-sur-Roseix semble peu exposé à ces phénomènes. Seulement, deux cas de glissements ont été recensés sur le territoire. La commune est également faiblement exposée à l'aléa retrait-gonflement des argiles.**

### Mouvements de terrain localisés



### Aléa retrait-gonflement des argiles



Source cartographique : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

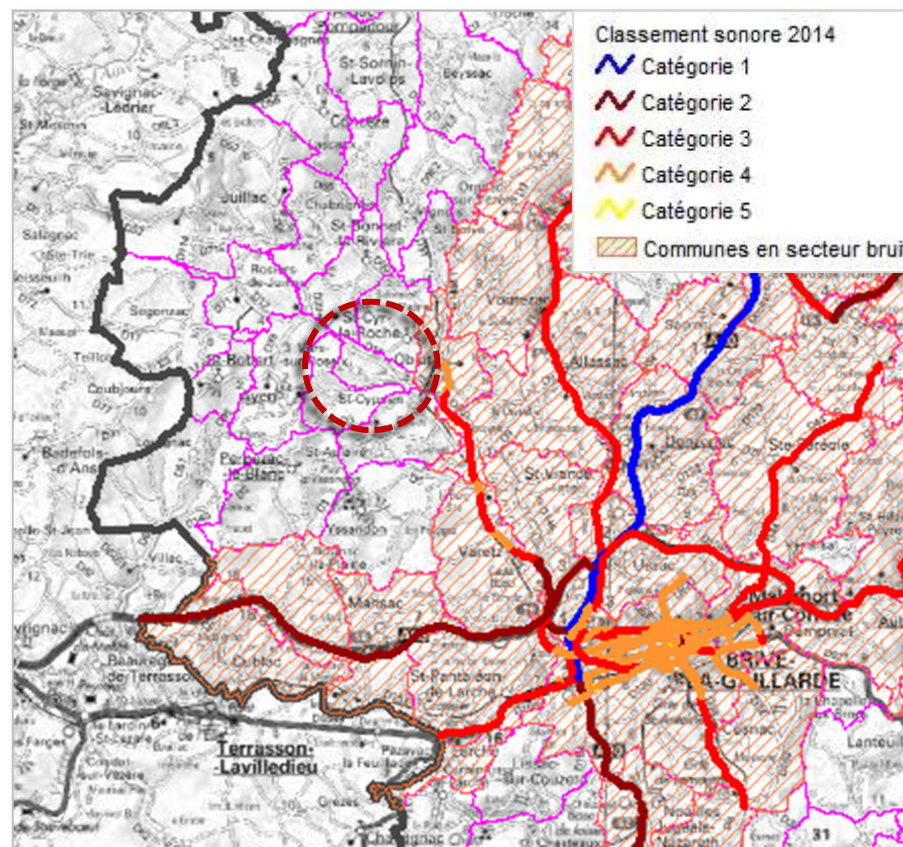
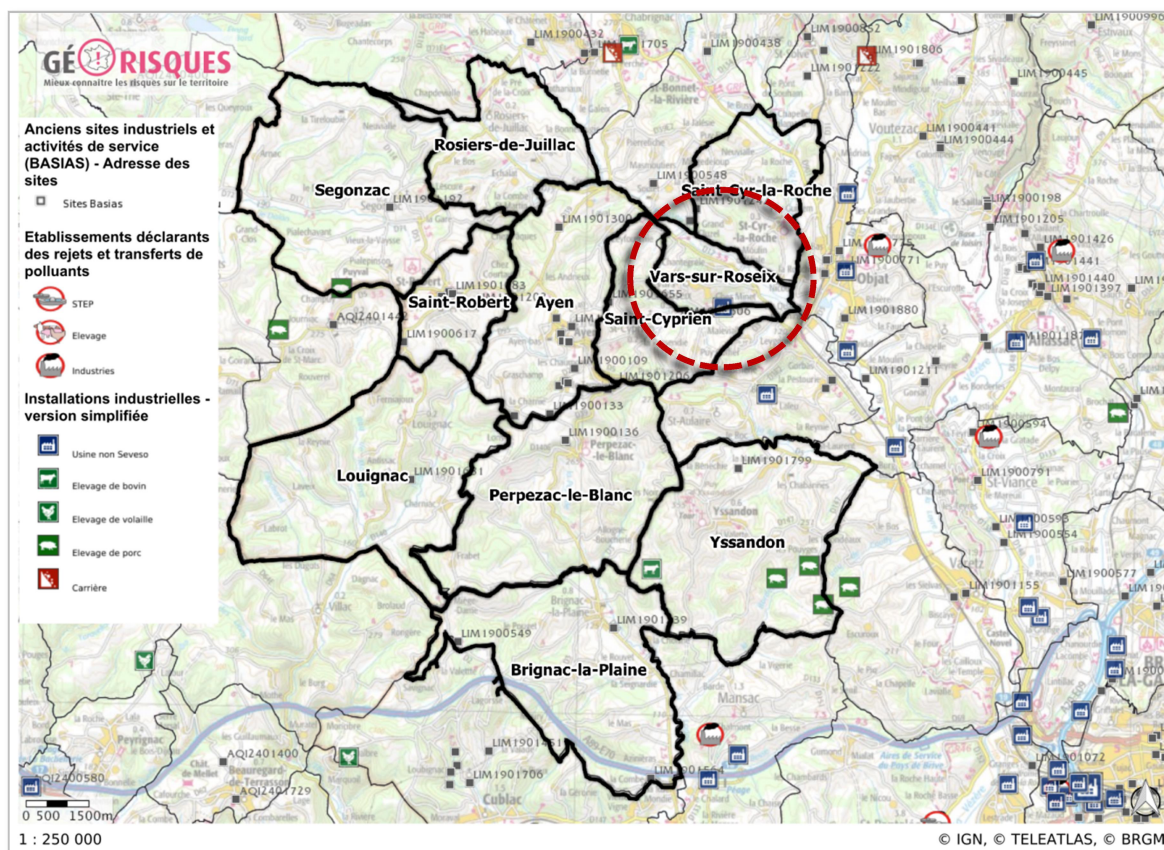


## ➤ Un commune peu exposée au risque technologique et nuisances

Une IPCE est présente sur la commune. Il s'agit du site de récupération de métaux Decons implanté au Sud de la commune, qui fait partie des sites et sols pollués de la base BASOL. Par ailleurs, Vars-sur-Roseix se situe à proximité des installations de la coopérative fruitière implantées sur la commune de Saint-Aulaire.

Une ICPE agricole est également présente sur le territoire communal, il s'agit du GAEC Ferme du Roseix au lieu-dit Tonnelas et concerne une production de vaches allaitantes. Les activités agricoles peuvent en effet conduire à l'émission de nuisances occasionnelles, en particulier lorsqu'il s'agit d'activités d'élevage. Afin de limiter les sources de conflits entre riverains, il conviendra de porter une attention particulière à la prise en compte de ces activités dans le développement de l'urbanisation.

A noter que Vars-sur-Roseix se situe en marge d'axe routier à fort trafic. A ce titre, aucune des infrastructures routières qui parcourent la commune n'a fait l'objet d'un classement sonore.



Source cartographique : Géorisque, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

## 4.6.3 PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

#### **Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis**

##### **1.1 Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités**

Poursuivre un accueil démographique, dans la continuité des objectifs fixés au SCoT et au PLH

- S'inscrire dans une démarche de développement raisonné
- Tendre vers une consommation foncière de 5 à 6 hectares dans les années à venir
- Continuer à proposer une offre en logements adaptée aux profils et aspirations de jeunes ménages
- Favoriser la réhabilitation des anciennes bâtisses inoccupées pour assurer leur mise en valeur

Consolider l'organisation urbaine de la commune

- Conforter le bourg de Vars et organiser son extension en direction des hameaux de la route d'Ayen et de Chantegrèze
- Consolider les hameaux de Chantegrèze, Les Coustaloux, Chez Minet, La Route d'Ayen, le Chemin des Roches, et Barrière de Chantegrèze
- Assurer l'évolution de l'habitat isolé

##### **1.2 Un développement urbain de qualité : un bourg et des hameaux à l'identité préservée**

Assurer un développement urbain respectueux de l'identité rurale du territoire

- Préserver l'identité architecturale du bourg et veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions (traitement des façades, choix des volumes, etc.)
- Assurer une qualité urbaine des opérations à venir et permettre la réalisation de projet architectural contemporain

- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Protéger les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers : l'Eglise, les jardins remarquables et la croix située route du Paradis
- Promouvoir des espaces publics de qualité
- Poursuivre les actions de mise en valeur du bourg (réaménagement des rues, réalisation de stationnements, etc.)
- Préserver et donner à voir les jardins de l'Eveil en assurant leurs accessibilités
- Améliorer le traitement des lisières urbaines dans les projets de construction, en particulier lors d'extensions de l'urbanisation

## **Axe n°2 : un village accueillant et dynamique**

### **2.1 Pérenniser et stimuler l'offre en emplois et services du quotidien: un village actif**

Pérenniser l'offre de « proximité », source de dynamisme

- Soutenir la fréquentation des commerces, services et équipements existants en poursuivant l'accueil de population
- Permettre l'évolution des équipements communaux afin de faire face à d'éventuels nouveaux besoins (secteur d'équipements sportifs, école et le cimetière)

Nourrir l'économie locale et touristique, créatrice d'emplois

- Conserver la mixité en zone urbaine, en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations (services, commerces, bureaux et artisanats)
- Assurer le maintien des activités artisanales existantes et privilégier l'implantation des nouvelles activités au sein de la zone économique intercommunale « Chez Minet »
- Permettre l'évolution des activités de la coopérative ainsi que leurs éventuelles extensions
- Conforter et développer l'offre touristique en permettant notamment la valorisation d'anciennes bâtisses traditionnelles (gîtes, chambres d'hôte)

### **2.2 Mettre à disposition des réseaux performants : un village connecté**

Améliorer les conditions d'accessibilité du village pour favoriser les nouvelles mobilités

- Privilégier une proximité des nouveaux quartiers aux équipements, commerces et services du quotidien
- Engager des réflexions sur la sécurisation des déplacements dans le bourg et en direction des hameaux riverains
- Organiser et proposer un stationnement en quantité suffisante
  - Aménager de nouveaux espaces de stationnements aux abords du village
  - Œuvrer à la réalisation de places de stationnement sécurisées lors de nouvelles opérations de construction

Favoriser la connexion numérique de la commune

- Œuvrer aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique
- Prévoir le raccordement des nouvelles constructions du réseau fibre optique

### **Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé**

#### **3.1 Conserver la richesse écologique du territoire : une campagne « naturelle »**

Œuvrer à la préservation des espaces de nature

- Participer à la protection de la Serre et du Roseix et de ses principaux affluents
- Préserver la végétation des bords de ruisseau (haies, ripisylves) et les milieux humides périphériques

Préserver les espaces nécessaires aux déplacements des espèces

- Protéger les ensembles boisés et bocagers les plus importants pour le réseau écologique
- Privilégier l'urbanisation en continuité de l'existant

#### **3.2 Préserver les activités d'exploitation : une campagne « agricole »**

Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture

- Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers
- Prendre en compte les besoins en équipements des exploitations pour assurer leur pérennité ;

- Limiter les conflits d'usage, en concentrant l'urbanisation en continuité des tissus existants

Soutenir et renforcer l'attrait touristique des espaces exploitées

- Valoriser l'agriculture locale et la découverte du territoire en facilitant la diversification des activités
- Permettre la reconversion des bâtiments anciens, notamment les granges et édifices agricoles, en assurant leur préservation et leur mise en valeur

### 3.3 Assurer une gestion responsable des ressources : une campagne « durable »

Anticiper sur les effets du changement climatique et veiller à une gestion responsable de la ressource en eau

- Poursuivre une gestion équilibrée de la ressource en eau
- Assurer la mise en capacité des réseaux et ouvrages en cohérence avec les besoins futurs
- Privilégier dès que possible un raccordement au réseau d'assainissement collectif

Tenir compte des sensibilités du territoire en matière d'inondation et de mouvements de terrain






- Limiter les présences humaines dans les secteurs sensibles
- Réguler les écoulements superficiels et limiter le débordement des cours d'eau :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et promouvoir les matériaux perméables pour les nouveaux projets
  - Inciter à l'aménagement de dispositifs de rétention et de récupération dans les projets de constructions

Réduire les émissions de gaz à effet de serre associées à l'accueil de nouvelles constructions





- Valoriser les sources d'énergies renouvelables, solaires en particulier
- Réduire le phénomène de précarité énergétique par la réhabilitation de logements dégradés.

## Spatialisation des axes du PADD





**Axe n°1 : un bourg et des hameaux réinvestis**

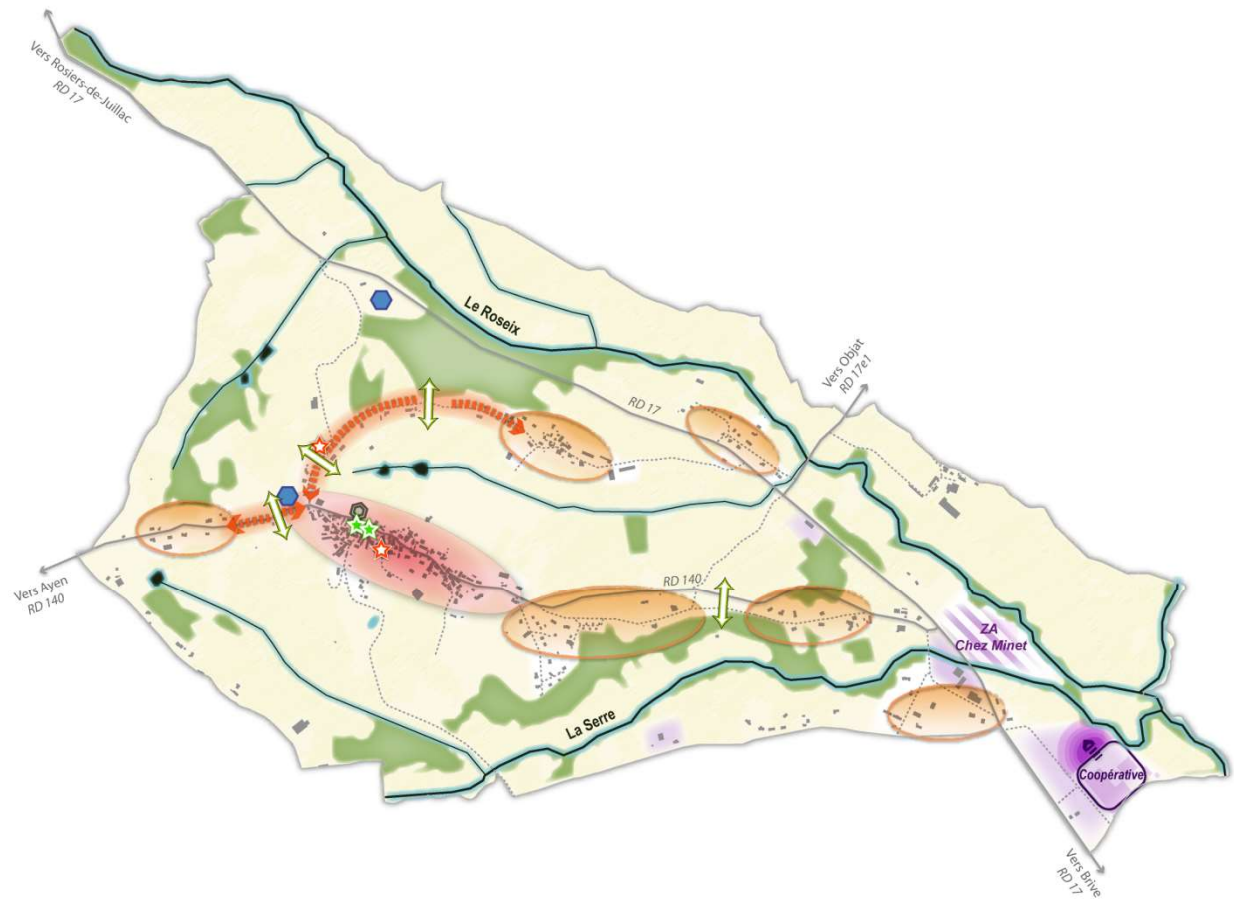
-  Conforter le bourg de Vars et organiser son extension en direction des hameaux de la Route d'Ayen et de Chantegrèrle
-  Consolider les hameaux de Chantegrèrle, Les Coustaloux, Chez Minet, la Route d'Ayen, le Chemin des Roches et Barrière de Chantegrèrle
-  Protéger les éléments de patrimoines bâtis et paysagers
-  Préserver et donner à voir les jardins de l'Eveil en assurant leurs accessibilités
-  Maintenir des coupures d'urbanisation

**Axe n°2 : un village accueillant et dynamique**

-  Permettre l'évolution des équipements communaux afin de faire face à de nouveaux besoins
-  Aménager de nouveaux espaces de stationnements aux abords du village
-  Assurer le maintien des activités artisanales existantes et privilégier l'implantation des nouvelles activités au sein de la zone économique de "Chez Minet"
-  Permettre l'évolution des activités de la coopérative ainsi que leurs éventuelles extensions

**Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé**

-  Préserver les ensembles boisés les plus importants pour le réseau écologique
-  Participer à la protection de la Serre et du Roseix et de ses principaux affluents
-  Préserver la végétation des bords de cours (haies, ripisylves) et les milieux périphériques
-  Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers



## Explication des choix retenus pour le dessin des Orientations d'Aménagement et de programmation

### Le périmètre d'application des orientations d'aménagement

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été dessinées sur deux secteurs d'intensification urbaine :

- le secteur au nord-est du bourg et nord-ouest (AU),
- le secteur du centre-bourg (zonage UB),
- le secteur au sud du bourg.

Ces OAP ont vocation à orienter le développement futur de ces quartiers, en raison de leur positionnement stratégique. Il s'agit de secteurs favorables aux développements de l'urbanisation en raison de l'absence de relief et bénéficiant par ailleurs d'une desserte par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif.

Leur situation appelle à vigilance particulière en raison de la proximité de routes départementales (D 39), qui sont des axes stratégiques de déplacement à l'échelle de l'agglomération.



# Le projet de zonage du Plan local d'Urbanisme

## ➔ Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><b>Secteur UA</b> Secteur urbain du centre bourg <i>Sous-secteur UA1 : sous-secteur de densification des tissus anciens</i></p> <p><b>Secteur UB</b> Secteur urbain de tissus mixtes à dominantes pavillonnaire <i>Sous-secteur UB1 : sous-secteur de densification des tissus mixtes soumis à OAP</i></p> <p><b>Secteur UE</b> Secteurs réservés aux équipements publics</p> <p><b>Secteur UX</b> Secteur réservés aux activités économiques et artisanales</p>	<p><b>Zone A</b> Espaces agricoles réservés à l'exploitation des terres</p> <p><i>Sous-secteur Ax : STECAL réservé aux activités économiques et artisanales</i></p>	<p><b>Zone N</b> Espaces naturels et forestiers</p> <p><b>Secteur Ne</b> <i>Sous-secteur Ne : réservé aux installations d'assainissement collectif</i> <i>Sous-secteur Nx : STECAL réservé aux activités artisanales existantes</i></p>

## ➔ Un règlement thématique

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités :**

**II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**III- Équipement et réseaux**

Par délibération la commune de Vars-sur-Roseix a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population. En cohérence avec la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L.151-8 à L.151-42), le règlement d'urbanisme s'organise en deux parties : dispositions des chaque zone et Lexique. Les dispositions de chaque zone s'organisent en trois chapitres selon la nomenclature nationale commune.



## La Zone urbaine UA

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisées dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien ainsi que les hameaux les plus structurants et leurs extensions pavillonnaires contemporaines, et d'esquisser leurs contours. Ces contours ont pu être attestés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante. À Vars, le secteur UA correspond aux tissus anciens du centre-bourg. Elles se caractérisent par une implantation des bâtiments à l'alignement des voies ou en recul de quelques mètres. Afin de pérenniser les différentes fonctions existantes, ces secteurs urbanisés ont vocation à accueillir des activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Le secteur UA1 correspond au secteur de densification des tissus anciens.



### Superficie de la zone UA

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
<b>Secteur UA</b>	6,26	-	Tissu urbain ancien/Friche agricole
<i>Dont sous-secteur UA1</i>	0,31	0,24	Prairies non cultivées

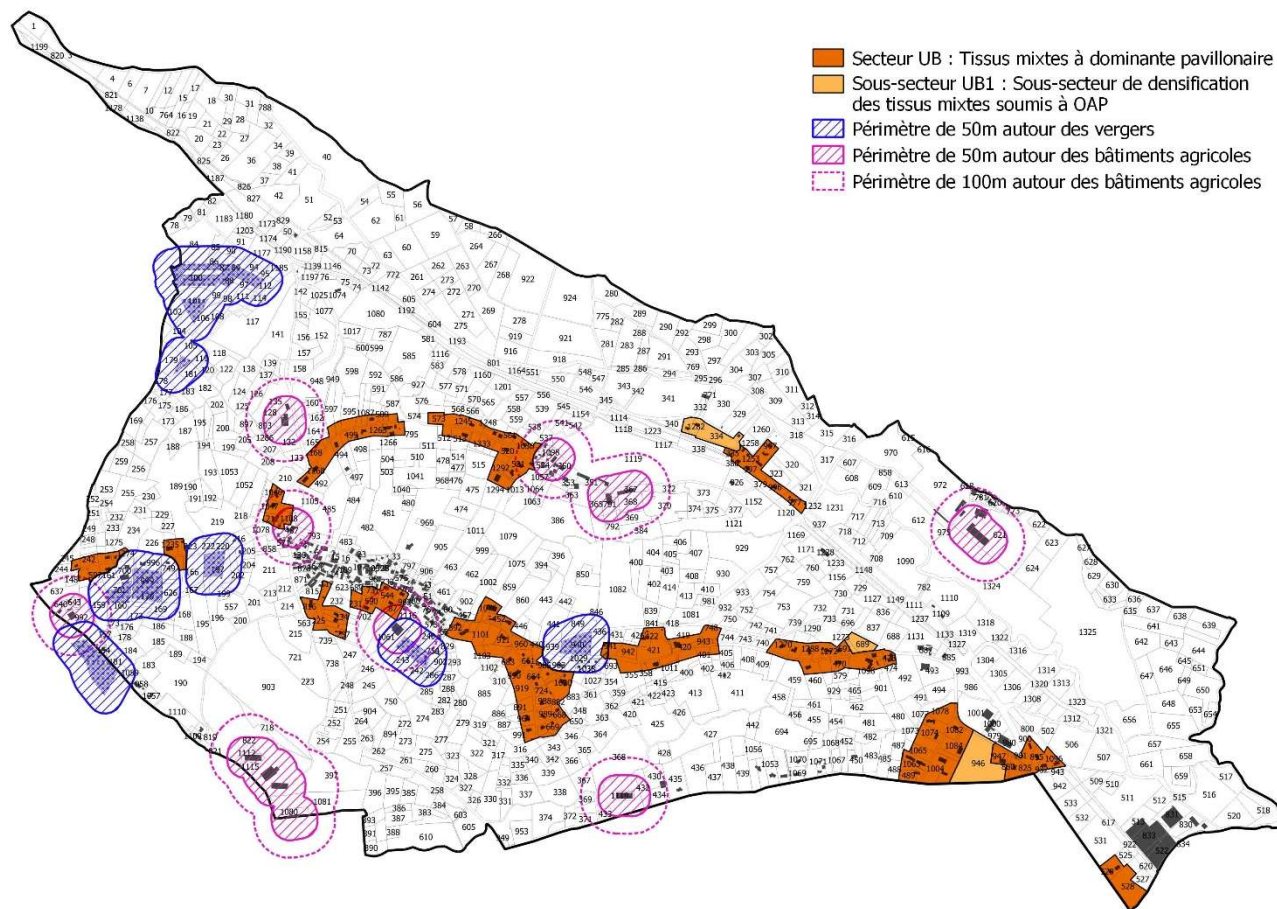
## La zone urbaine UB

Les contours des secteurs UB ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune, et visent la densification des tissus bâtis existants. Le secteur UB recouvre les hameaux et les secteurs de tissus mixtes en continuité du secteur du centre-bourg qui se sont développés le long des voies vers le nord et le sud de la commune. Ils correspondent également aux poches d'habitat ancien des quartiers Beaugefert, Chantegrele, Barriere de Chantegrele, les Coustaloux, les Roches, Chez Minet ainsi que le long de la route du Bourg.

Les extensions sont essentiellement constituées de maisons pavillonnaires, implantées pour la plupart au milieu de la parcelle. Le parti d'aménagement vise à maintenir les caractéristiques de ces tissus, tout en veillant à la préservation des bâtis anciens. Le règlement vise à préserver les caractéristiques du bâti remarquable tout en permettant une évolution et densification des tissus contemporains.

A vocation principale d'habitat, ces secteurs accueillent également des activités, des commerces et des services. Il convient donc de permettre leur évolution tout en les encadrant. La zone UB désigne donc les espaces multifonctionnels ou résidentiels de moyenne densité des hameaux dispersés sur la commune.

Le secteur UB1 correspond aux secteurs de densification des tissus anciens soumis à OAP.

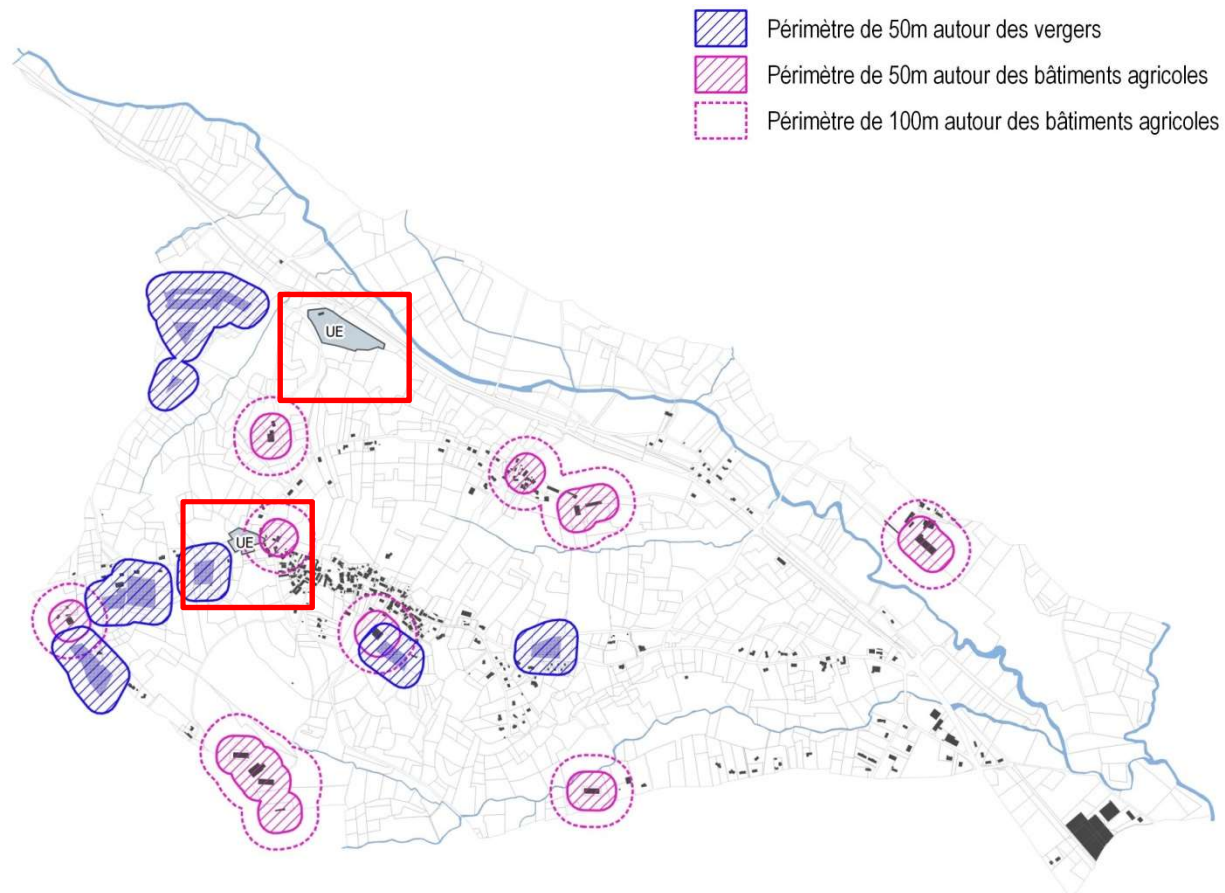


	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
<b>Secteur UB</b>	27,79	6,92	Tissus anciens / constructions pavillonnaires/Espaces naturels/Prairies cultivées et non cultivées
<i>Dont le sous-secteur UB1</i>	2,31	2,37	Prairies cultivées

## La zone urbaine UE

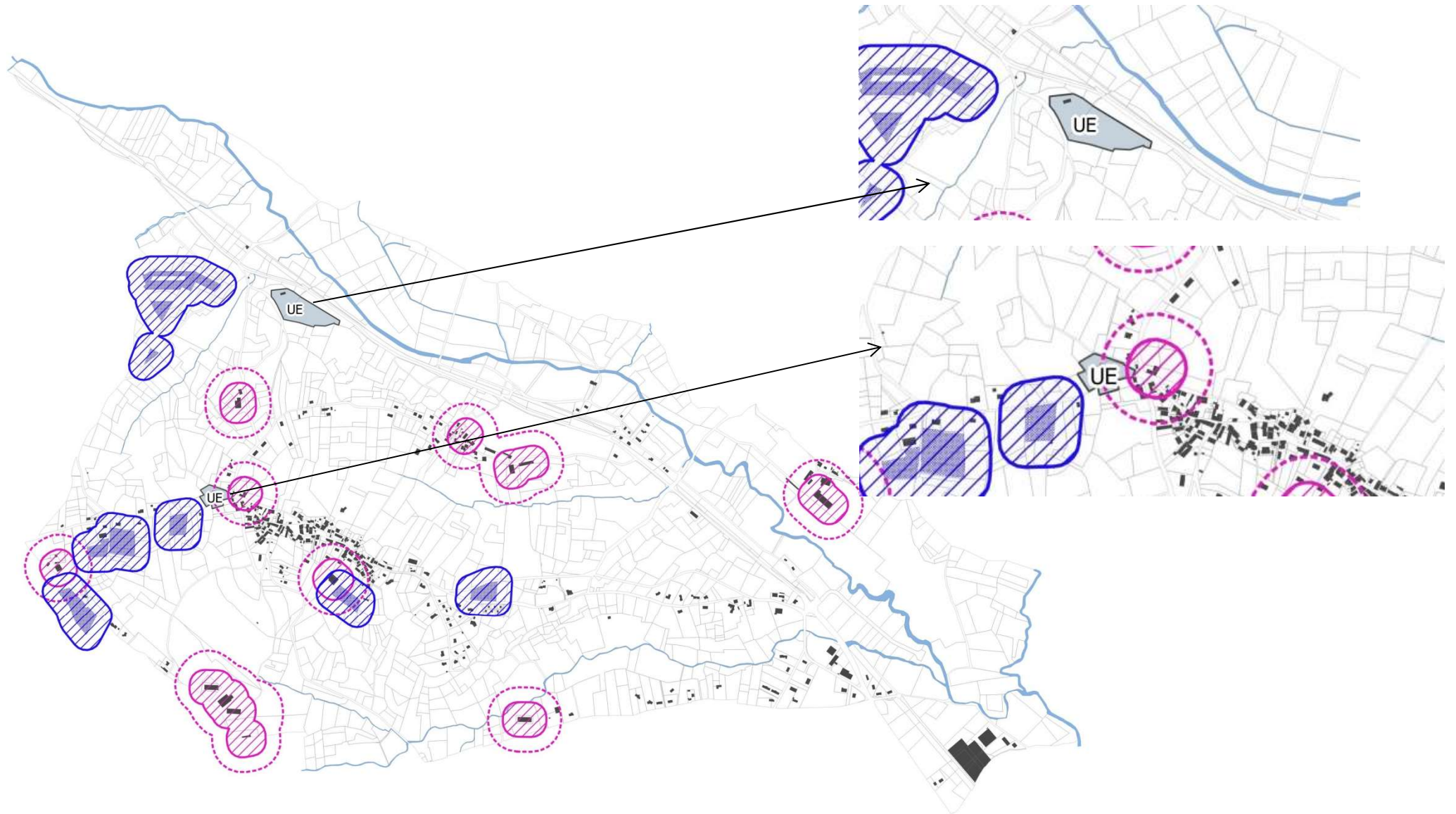
Cette zone est destinée à accueillir les équipements collectifs et de services. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées. Elle recouvre deux sites sur la commune :

- Le cimetière,
- locaux des services techniques communaux.



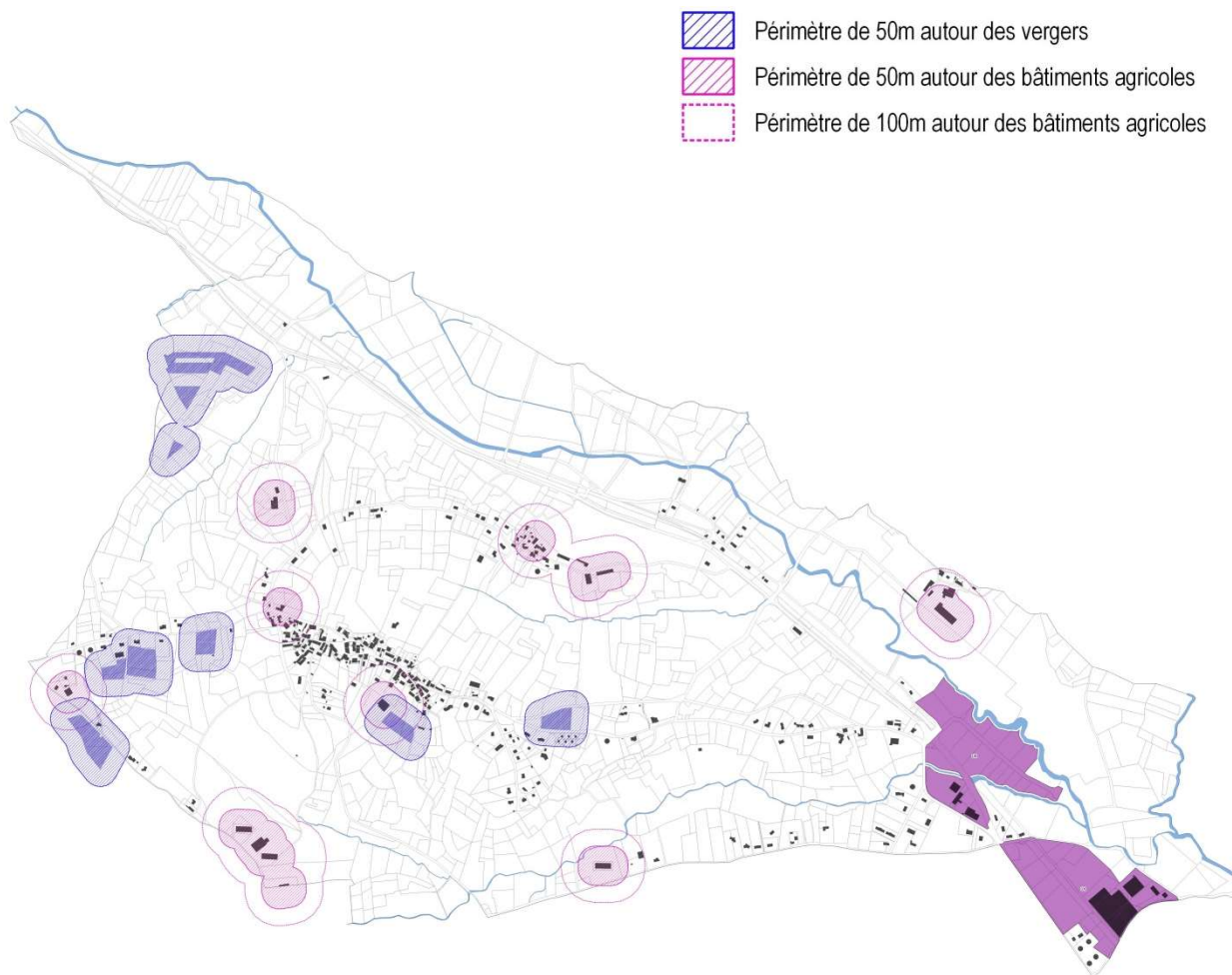
### Superficie de la zone UB

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Secteur UE	2,17 ha	-	Cimetière/Terrains libres non cultivés



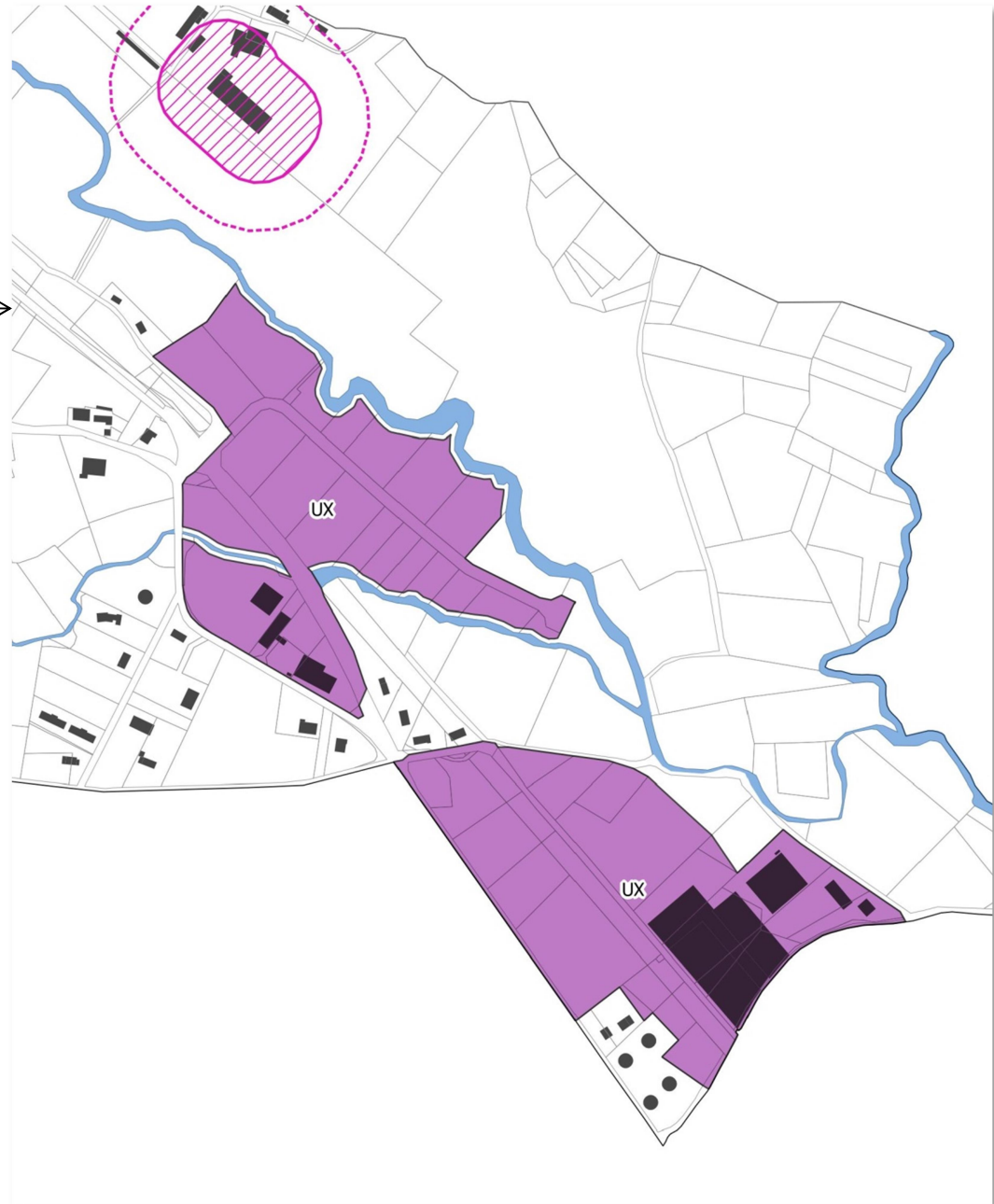
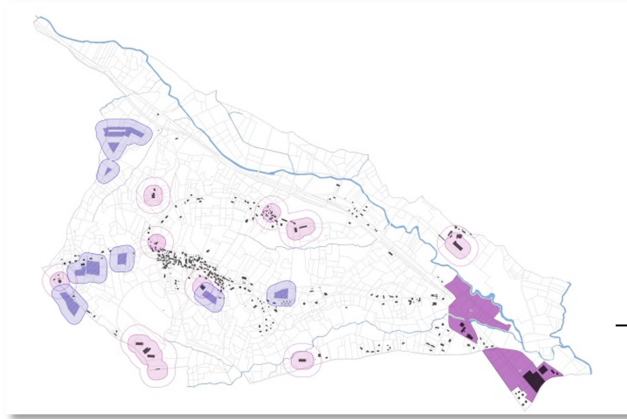
## La zone urbaine Ux

Cette zone urbaine est prévue pour accompagner l'évolution des principaux secteurs d'activités économiques, s'agissant de filières industrielles, artisanales ou commerciales, notamment présents sur le secteur Chez Minet au sud-est de la commune.



### Superficie de la zone UX

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Secteur UX	16,28 ha	8,61 ha	Prairies non cultivées





## La zone agricole A

La commune de Vars-sur-Roseix est marquée par les activités agricoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports d'une économie locale spécifique et structurante du paysage local, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friches. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage communal. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Une exception à ce principe général est prévu dans le projet de PLU, avec un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dessiné à proximité de la D17E2. Ce STECAL, noté Ax dans le règlement, est destiné à accueillir des locaux d'activités artisanales en lien avec les activités existantes.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme, afin de permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées. Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

En vertu des dispositions énoncées par le code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est permise dans les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF). Il en va de même pour la réalisation d'annexes (piscines, garage, abris de jardin, etc.). Elles seront admises, mais particulièrement encadrées.

**Afin de permettre la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination.**

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Ainsi, la zone A couvre les espaces cultivés aux sensibilités agronomiques et paysagères moindres.

### Superficie de la zone A

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés	320,84	-	Terres cultivées, prairies en friche et habitats isolés
<i>Dont STECAL Ax</i>	0,75	-	Secteur urbanisé



## La zone naturelle N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotés de qualités intrinsèques pour la biodiversité locale qu'il convient à ce titre de protéger. Ces espaces ont pour la plupart fait l'objet d'une identification au SRCE Limousin.

En effet, ces espaces permettent l'établissement de corridor terrestre jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. C'est notamment le cas des boisements accompagnant le lit des cours d'eau. Leur préservation ainsi que celle des cours est indispensables à la survie de nombreuses espèces ordinaires et remarquables.

Des secteurs ont pu être distingués au sein de cette zone, en lien avec des projets soutenus par la collectivité ou avec la volonté de reconnaître l'existence d'activités ne relevant pas d'exploitations agricoles ou forestières :

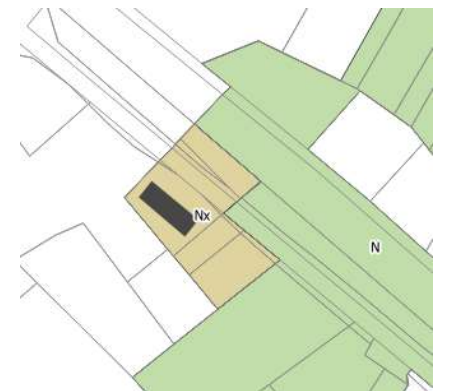
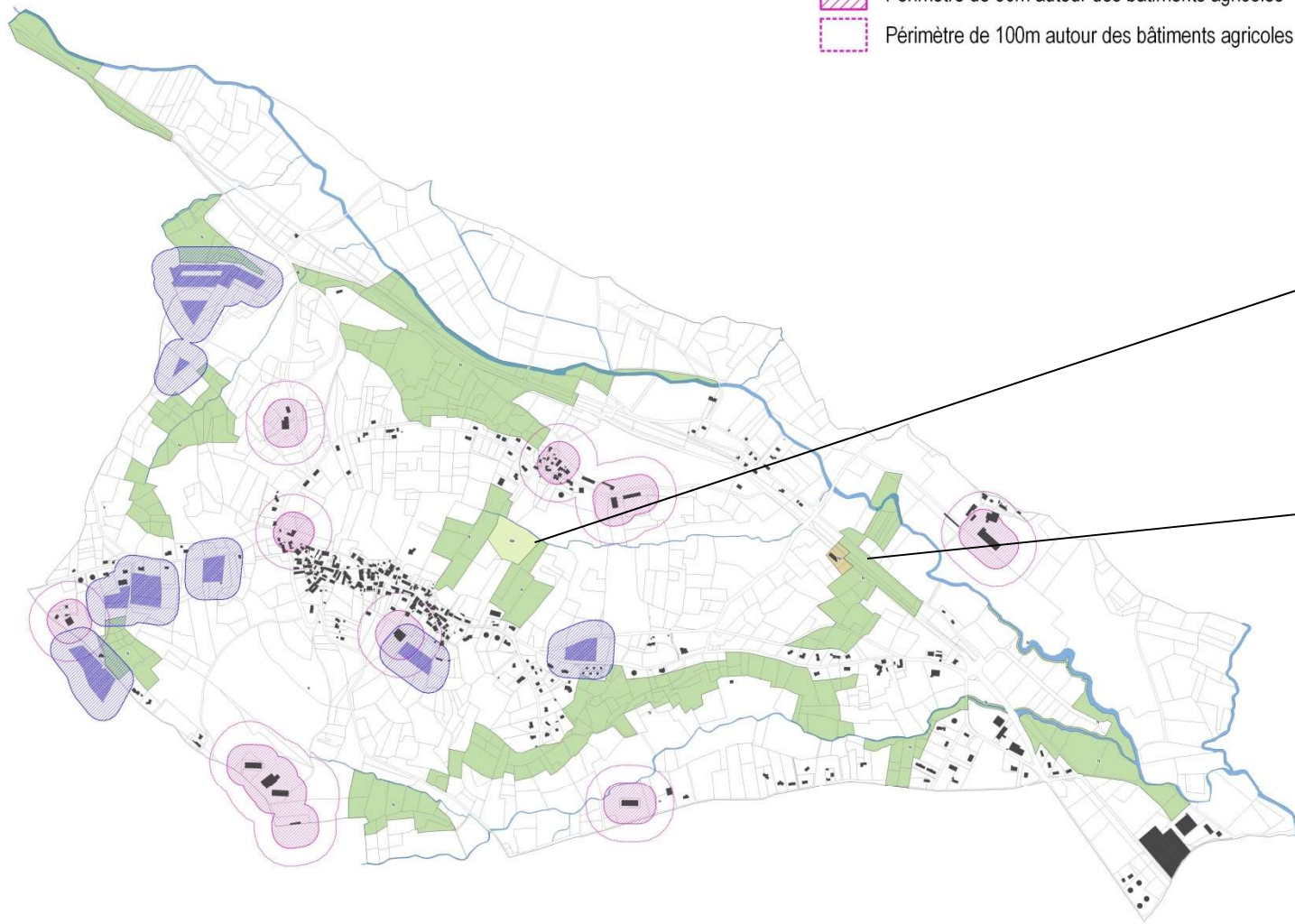
- le STECAL Nx est destiné à accueillir des locaux d'activités artisanales en lien avec les activités existantes.
- le secteur Ne qui accueille la station d'épuration

Les limites de la zone naturelle sont fixées de manière à intégrer les espaces naturels semi-ouverts et boisés présents sur le territoire. Les contours de la zone s'appuient sur les limites des zones agricoles, urbaines ou à zones urbaniser. Ils ont pu être fixés en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse du fonctionnement biologique du territoire, établis à l'occasion du diagnostic et de l'analyse de la trame verte et bleue.

### Superficie de la zone N

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
<b>Zone naturelle à protéger</b>	61,05	-	Zones humides, cours d'eau, prairies, boisements
<i>Dont Ne</i>	1,16	-	Secteur urbanisé
<i>Dont STECAL Nx</i>	0,34	-	Secteur urbanisé

-  Périmètre de 50m autour des vergers
-  Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles
-  Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles



## 4.6.4 PRINCIPAUX APPORTS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

# ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES

Le plan local d'urbanisme traduit le projet urbain de Vars-sur-Roseix à l'horizon des 11 années à venir. L'octroi de droits à construire et les règles imposées aux occupations et utilisations du sol en zone urbaine ou à urbaniser permettront principalement l'élaboration de nouvelles constructions, destinées à l'accueil de populations, d'activités ou d'équipements. Le respect strict des dispositions prévues par le code de l'urbanisme en zone agricole et en zone naturelle permettra en revanche de protéger la vocation de ces espaces à long terme, en évitant la concurrence avec d'autres modes d'occupation du sol. Il est possible d'évaluer les incidences de l'octroi de droits à construire et le cas échéant de définir des mesures suffisantes pour un impact résiduel limité du PLU.

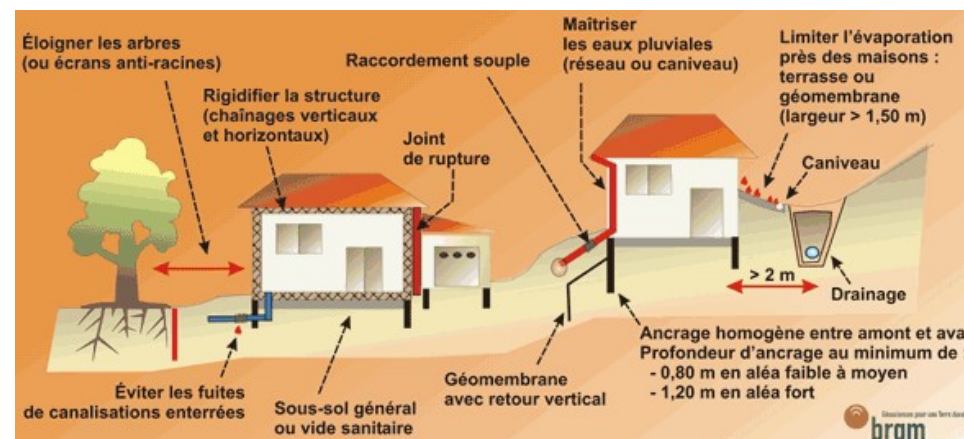
## ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Sols</b>				
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>	<p>Le territoire de Vars-sur-Roseix semble peu exposé aux phénomènes de mouvements de terrain. Aucun cas de glissements ou d'effondrements n'a été recensé sur le territoire. Par ailleurs, la commune est faiblement exposée à l'aléa retrait gonflement des argiles.</p> <p>Néanmoins, des terrassements seront à prévoir afin de permettre l'implantation des habitations susceptibles d'être édifiées dans les différentes zones constructibles du PLU. La présence de reliefs imposera le recours aux affouillements des sols.</p> <p><b>Risques de nivellements/tassements des sols</b></p> <p><b>Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels</b></p>	<b>Faible</b> Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des préconisations constructives du Ministère afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait gonflement des argiles ;</li> <li>* Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols :               <ul style="list-style-type: none"> <li>* La disposition de la construction et son implantation devra tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter ;</li> <li>* Les remblais et déblais devront être réduits au minimum.</li> </ul> </li> </ul>	<b>Très faible</b>

### La prise en compte de la sensibilité des sols :

Le niveau de connaissance du risque permet aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions. Le risque est faible sur la commune.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement permettront de limiter l'exposition au risque. Elles obéissent aux quelques principes présentés ci-contre, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Enjeu / sensibilité	Nature des incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures d'évitement et de réduction envisagées	Impact résiduel
<b>Les eaux superficielles</b>				
MILIEU PHYSIQUE	<p>La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Seule une forte sensibilité à l'aléa remontée de nappe a été principalement identifiée le long du Roseix, en fond de vallon.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation.</p> <p>L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe.</p> <p><b>Modification des conditions d'infiltration</b></p> <p><b>Exposition au risque d'inondation par remontée de nappe</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des zones d'aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ou d'extensions de l'urbanisation ;</li> <li>* Préservation des berges des cours d'eau : les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines :                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 40-50% en secteur UX.</li> </ul> </li> <li>* privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U ;</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;</li> <li>* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;</li> <li>* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu ;</li> <li>* les exhaussements et affouillements réalisés ne devront pas aggraver l'exposition des fonds aval aux risques d'inondation.</li> </ul> </li> <li>* </li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

Les eaux souterraines				
MILIEU PHYSIQUE	<p>La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Seule une forte sensibilité à l'aléa remontée de nappe a été principalement identifiée le long du Roseix, en fond de vallon.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation.</p> <p>L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe.</p> <p><b>Modification des conditions d'infiltration</b></p> <p><b>Exposition au risque d'inondation par remontée de nappe</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des zones d'aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ou d'extensions de l'urbanisation ;</li> <li>* Réduire l'exposition des personnes et des biens grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Dans les secteurs d'OAP Chantegrèlle ainsi que l'OAP chemin des Roches et le secteur UX :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interdiction des sous-sols,</li> <li>▪ Surélévation des planchers des constructions à 0,80m de la cote du terrain naturel,</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 40-50% en secteur UX.</li> </ul> </li> <li>* privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U ;</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;</li> <li>* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;</li> <li>* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu ;</li> <li>* les exhaussements et affouillements réalisés ne devront pas aggraver l'exposition aux risques d'inondation des fonds situés en aval.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

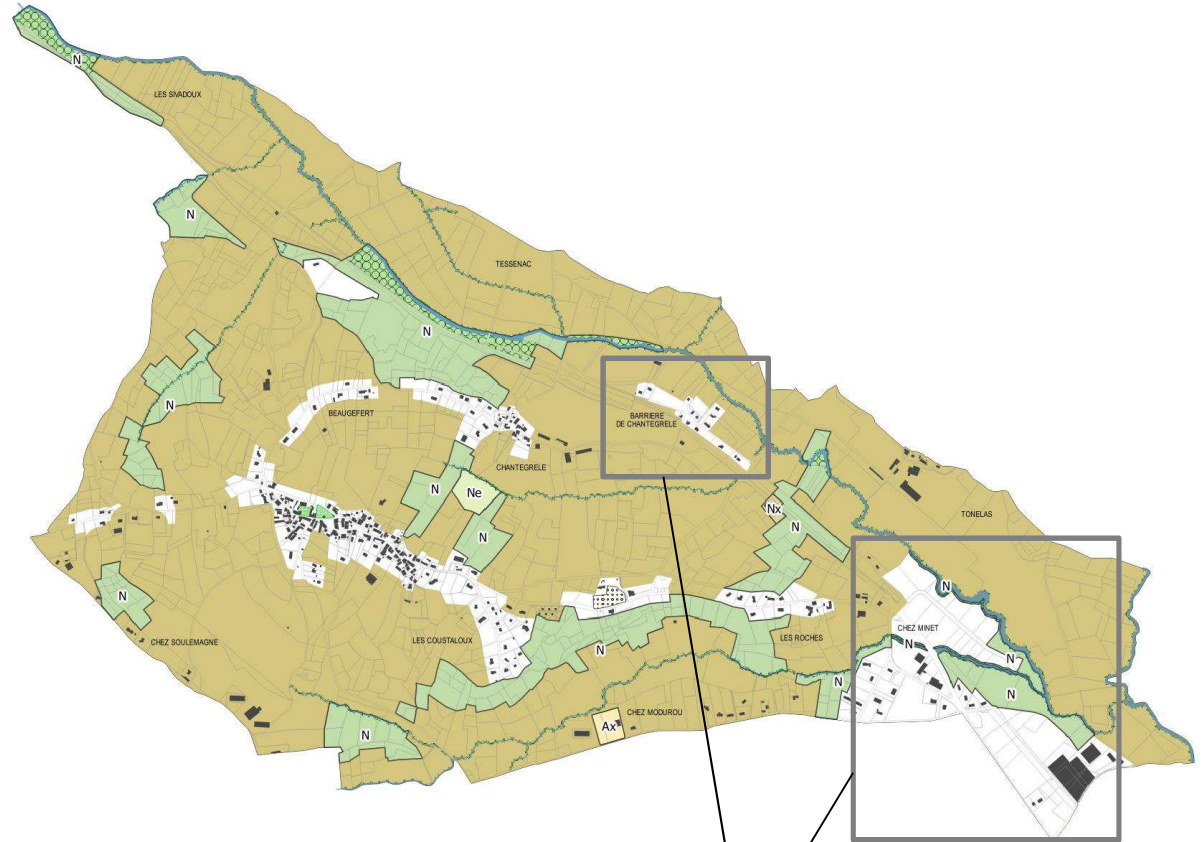


### Aléa remontée de nappe – Zoom Vars-sur-Roseix



#### Zones sensibles aux remontées de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



Réduire l'exposition des personnes et des biens grâce aux dispositions prévues au règlement écrit et aux OAP.

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Air, gaz à effet de serre et pollution</b>				
MILIEU PHYSIQUE	<p>Le secteur du l'Ysandonnais dispose d'un air de bonne qualité. Néanmoins, la commune étant dépourvue d'une offre de proximité, l'accueil d'environ 68 nouveaux habitants va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire.</p> <p>L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux en direction des bassins d'emplois et équipements, commerces et services de proximité.</p> <p>Par ailleurs, le développement de l'urbanisation va générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables.</p> <p><b>Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre</b> <b>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce au développement des réseaux de fibre optique, afin de favoriser le travail à la maison : conformément au code de la construction, les immeubles neufs devront prévoir les éléments nécessaires au raccordement futur des constructions au réseau de fibre optique en cours de déploiement sur la commune. ;</li> <li>* Mise en valeur de construction plus économe en énergie, grâce à l'absence de réglementation contraire au déploiement d'énergie renouvelable ou à la mise en place de dispositions destinées à l'économie d'énergie : les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la pente du toit.</li> <li>* Conserver et renforcer la présence végétale pour le confort bioclimatique des habitants et ses fonctionnalités, en assurant la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés : classement des grands ensembles cultivés et végétalisés du territoire en zone N, identification des éléments boisés en EBC, classement des parcs et jardins présents au sein des tissus bâtis en éléments de paysage à protéger.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

# ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES ENVISAGEES

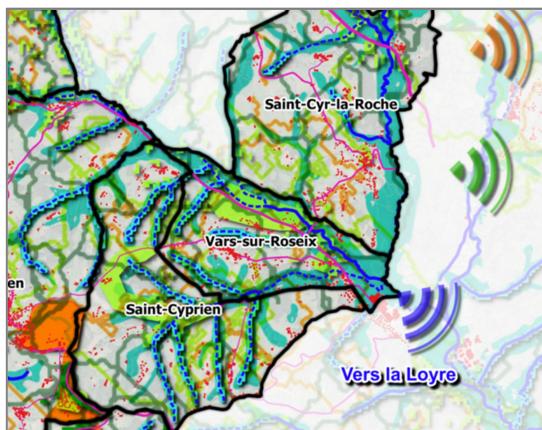
Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques</b>				
<b>BIODIVERSITE</b>	<p><b>A L'ECHELLE COMMUNALE</b></p> <p>Les cours d'eau ne semblent pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, mais ils participent à la création de biotopes humides à ses abords, supports potentiels au développement d'une végétation et d'une faune spécifique. Les grands ensembles boisés peuvent constituer des zones de refuge temporaire dans le cadre de déplacements de grande envergure : entre réservoirs de biodiversité régionaux.</p> <p>Structuré par la présence de coteaux et d'activités agricoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu et valeur écologique. Les caractéristiques de ces milieux paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Les secteurs cultivés et pâturés offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée au déplacement des espèces ordinaires.</p> <p>Le projet de PLU prévoit l'intensification de la zone d'activité d'intérêt communautaire « Chez Minet » sur des parcelles de prairies humides déjà en parties aménagées, en contact avec la ripisylve du Roseix et soumises à l'aléa remontée de nappe. Il prévoit également des extensions encadrées via des OAP sur des parcelles de prairies humides cultivées.</p> <p>L'accueil de nouvelles habitations induira une modification notable de l'occupation des sols en présence. Il s'agit en l'occurrence majoritairement d'espaces agricoles déclarés comme cultivés à la PAC en 2017 (cf. page suivante). Ainsi, sur les 6,7 ha en potentiel foncier identifié, 1,86 ha sont à ce jour exploités, 1,51 sont non exploités (prairie) et 0,98 sont des espace naturels. De plus, à Barrière de Chantegrè plusieurs de ces emprises ont été identifiées comme prairie et espace cultivé à dominante humide dans le cadre des inventaires EPIDOR en 2011. Pour autant, ces espaces établis entre 124m et 120m d'altitude n'accueillent aucune végétation susceptible de lui reconnaître une qualité de zone humide.</p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Protection des cours d'eau et de la végétation des bords de cours d'eau par :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* l'interdiction d'implantation des constructions à moins de 20 m de part et d'autres des berges ;</li> <li>* l'identification d'espaces boisés classés et d'éléments de paysage à protéger au titre des espaces de continuité écologique, d'une emprise minimum de 5 mètres comptés depuis la berge des cours d'eau ;</li> </ul> </li> <li>* Réduire l'exposition des personnes et des biens grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Dans les secteurs d'OAP Chantegrè ainsi que l'OAP chemin des Roches et le secteur UX :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interdiction des sous-sols,</li> <li>▪ Surélévation des planchers des constructions à 0,80m de la cote du terrain naturel,</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols et mise en place de dispositions favorables au développement de la végétation, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 30% en secteur UX.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>* Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* au regroupement des zones constructibles en continuité des espaces bâtis existants,</li> <li>* au classement des espaces agricoles cultivés en zone A et des parcelles boisées classées en zone N admettant un faible nombre d'occupation et d'utilisation des sols ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques grâce aux dispositions réglementaires prévues en matière de gestion des eaux pluviales :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur site. Des solutions en complément ou en remplacement pourront être admises, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou génèrent un risque particulier ;</li> <li>* en cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions pourront être édictées ;</li> <li>* les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux maintenu.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>
	<p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p><b>Destruction de milieux et perturbation des cycles de vie et des espèces</b></p> <p><b>Coupure de corridor écologique</b></p>			



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques - SUR LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES</b>				
BIODIVERSITE	<p>Vars-sur-Roseix se situe à l'interface de plusieurs corridors écologiques supra communaux composés d'une mosaïque de milieux ouverts (cultures, prairies, pelouse calcaire, etc.) et de boisements forestiers.</p> <p>En revanche, la commune est en marge des sites Natura 2000 et ZNIEFF, disposant d'une valeur écologique certaine. Elle est implantée à plus de 4 km de ces espaces, aire d'influence d'une commune couramment admise afin d'apprécier l'incidence de son développement sur les espaces naturels périphériques.</p> <p>La plupart des sites Natura 2000 présents en périphérie accueillent des habitats aquatiques, en lien avec la vallée de la Vézère. La commune est connectée à la Vézère via le Roseix affluent de la Loyre après plusieurs dizaines de kilomètres. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zones Natura 2000 restent limitées à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.</p> <p>Ainsi, seule l'artificialisation massive des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des espaces non artificialisés pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p><b>Perturbation des cycles de vie et d'espèces</b></p> <p><b>Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<p><b><u>Sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques et Rupture de continuités écologiques supra-communales</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe : <b>près de 2/3 des constructions à venir seront desservies par le réseau collectif d'eau usée ;</b></li> <li>* Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives : <ul style="list-style-type: none"> <li>* en zone urbaine aux seuls secteurs disposant de sols aptes à la mise en place de filières d'assainissement agréées par le ministère de l'environnement et compatibles avec le règlement d'assainissement collectif du SPANC : <b>une dizaine de constructions attendue à horizon 2030 ;</b></li> <li>* en zone agricole ou naturelle aux seules constructions nécessaires aux activités d'exploitation agricoles et forestières ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols et mise en place de dispositions favorables au développement de la végétation, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre pour les zones urbaines : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% de l'unité foncière en secteur UB ;</li> <li>▪ 40% en secteur UB1</li> <li>▪ 40-50% en secteur UX.</li> </ul> </li> <li>* privilégiant l'usage de revêtements clairs et perméables pour l'aménagement de surfaces minérales en zone U ;</li> <li>* pour le secteur UX : recommandations particulières éviter les rejets dans les milieux aux abords des entrepôts,</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N ;</li> </ul> </li> <li>* Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles par un classement en secteur A et N de protection stricte au plan de zonage, où seront admises un faible nombre de constructions et installations : équipements publics ou d'intérêt collectif, exploitation agricole ou forestière, extensions et annexes aux habitations existantes ;</li> <li>* Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones constructibles en continuité des espaces bâtis et au classement des espaces agricoles en zone A ;</li> <li>* Protection de boisements puis de la ripisylve et de la végétation des bords de cours d'eau par l'identification d'Espaces Boisés Classés et d'éléments du paysage à protéger, tant au sein des secteurs agricoles que naturels.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

## La prise en compte des continuités écologiques et des milieux sensibles

### Les continuités écologiques communales



#### Principes essentiels de déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers

#### Proximités avec les continuités régionales

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques

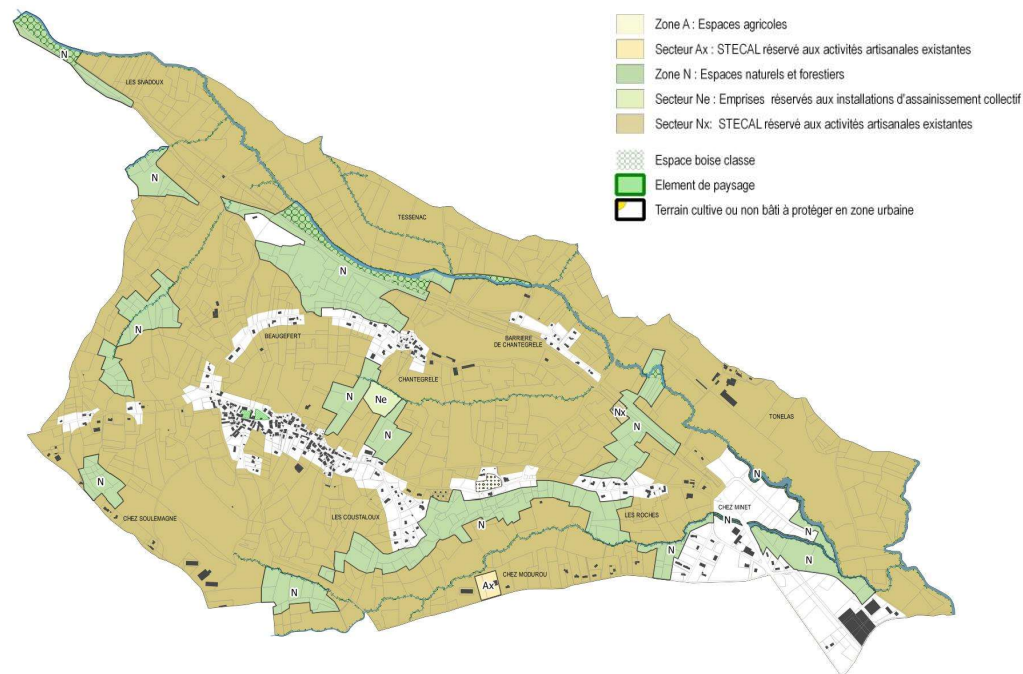
#### Réservoirs de biodiversité (SRCE)

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques
- Sous-trame des Milieux humides

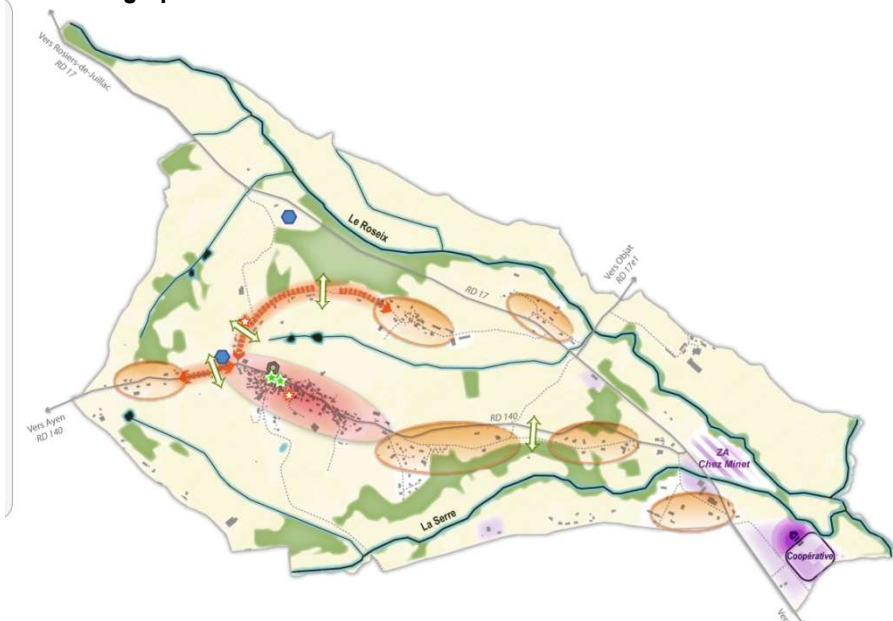
#### Milieux support au déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux aquatique (réseau hydrographique)
- Sous-trame des Milieux humides (données du SRCE)

### Le zonage –Zones A et N et prescriptions (EBC, Eléments de paysage et terrains cultivés à protéger)



### Cartographie du PADD



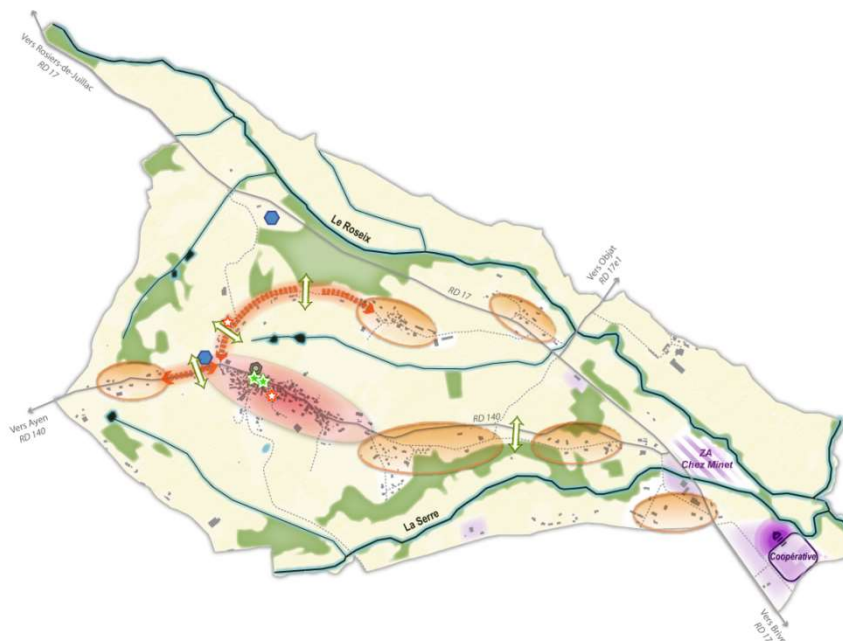
#### Axe n°3 : une campagne à l'environnement préservé

- Préserver les ensembles boisés les plus importants pour le réseau écologique
- Participer à la protection de la Serre et du Roseix et de ses principaux affluents  
Préserver la végétation des bords de cours (haies, ripisylves) et les milieux périphériques
- Affirmer la vocation des espaces exploités et préserver les vergers

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Patrimoine bâti et paysager</b>				
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>Le bourg de Vars-sur-Roseix est intéressant par l'uniformité de son architecture et de l'unicité de la couleur de ses pierres. A Vars-sur-Roseix, le potentiel de densification se concentre au sein des quartiers <b>des quartiers de Route d'Ayen, Beaufert, Chantegrèlle, Les Coustaloux et Les Roches.</b></p> <p>Le développement urbain historique de la commune se concentre aux abords du bourg et des hameaux historiques en crête et en cohérence avec le développement des réseaux. Le raccordement des espaces urbains au réseau d'assainissement collectif permet notamment de limiter l'impact sur l'environnement. L'urbanisation du bourg est contrainte et limitée par la topographie importante, nécessitant la mobilisation des secteurs présentant une topographie plus plane.</p> <p>Il peut être admis au vu de leur localisation au sein des enveloppes bâties existantes qu'il existe un faible risque de dégradation des paysages urbains aux abords du village. En revanche, les projets admis en extension des quartiers pourraient avoir des incidences notables sur la perception des grands paysages.</p> <p>Les paysages agricoles du territoire sont aussi d'une grande qualité et un atout touristique mais également pour le cadre de vie. L'implantation de nouvelles constructions en limite de bourg, parsemé au sein de l'espace agricole ou en zone de crêtes pourrait transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains.</p> <p>A noter que les espaces agricoles accueillent quelques corps de ferme ou constructions d'intérêt local. L'absence de possibilité d'entretien, d'évolution ou d'usage pourrait être de nature à conduire à leur dégradation progressive.</p> <p>Par ailleurs, aucune zone archéologique n'a été recensée sur le territoire de la commune. Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non.</p> <p><b>Perte d'identité et dégradation du cadre de vie</b></p> <p><b>Dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces ruraux</b></p> <p><b>Destruction de vestiges archéologiques</b></p> <p><b>Dégradation des vues sur les espaces urbanisés et agricoles</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction des incidences paysagère par la préservation de coupures d'urbanisation permettant notamment de conserver les accès sur les espaces agricoles.</li> <li>* Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale (prise en compte des fiches éditées par le CAUE 19) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement ;</li> <li>* La forme des toitures devra être maintenue et les détails des couvertures devront dans la mesure du possible être préservés ;</li> <li>* Les toits devront être à 2 ou 4 pans et les pentes comprises entre 35° et 60° ;</li> <li>* Les couvertures de matériaux présentant l'aspect de tuiles canal seront interdit. Elles devront être de teinte sombre ;</li> <li>* Les façades des constructions devront être traitées de façon harmonieuse. Les enduits seront de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes ou trop claires seront interdites. Les parties en pierre de taille pourront rester apparentes ou être enduites. Les enduits anciens correspondants à l'architecture devront être conservés.</li> <li>* Les teintes des menuiseries doivent être en harmonie avec la couleur de pierre. Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes seront interdites.</li> </ul> </li> <li>* Réduction des risques d'altération du cadre de vie :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* OAP à vocation d'habitat : principes d'intégration paysagère qui seront édictés dans le règlement écrit et dans les OAP de Barrière de Chantegrèlle et des Roches : traitement des lisières en particulier ;</li> <li>* OAP à vocation d'activité et dispositions réglementaires : réduction des incidences paysagères afin de traiter l'effet vitrine en entrée de ville et d'assurer une transition entre les espaces ruraux et résidentiels limitrophes : Intégration des aires de stockage et des entrepôts par des haies arbustives ou des aménagements paysagers, accotement de voirie engazonnés et ponctués d'arbustes.</li> </ul> </li> <li>* Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages agricoles identitaires :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* en limitant les possibilités constructives hors des tissus bâtis existants;</li> <li>* En encadrant les formes urbaines par la limitation des hauteurs en autorisant le rez-de-chaussée en secteur UB,</li> <li>* En proscrivant les couleurs criardes et trop claires</li> </ul> </li> <li>* Mise en valeur du bâti ancien implanté en zones agricoles ou naturelles en autorisant l'extension des habitations existantes, la réalisation d'annexes et éventuellement le changement de destination des constructions.</li> <li>* Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation</li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

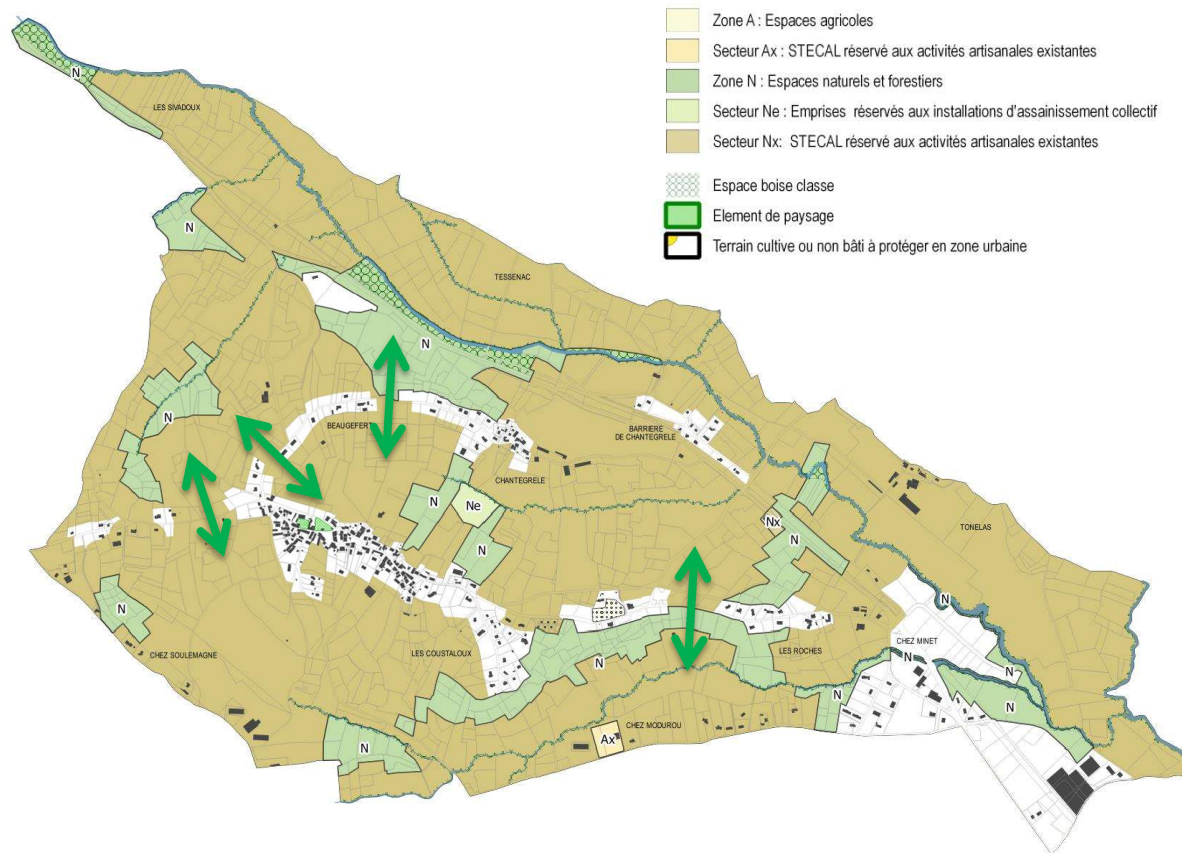
## La prise en compte des coupures d'urbanisation

### Cartographie du PADD



↔ Maintenir des coupures d'urbanisation

### Le zonage –Zones A et N et prescriptions (EBC, Eléments de paysage et terrains cultivés à protéger)



- Zone A : Espaces agricoles
- Secteur Ax : STECAL réservé aux activités artisanales existantes
- Zone N : Espaces naturels et forestiers
- Secteur Ne : Emprises réservées aux installations d'assainissement collectif
- Secteur Nx: STECAL réservé aux activités artisanales existantes
- Espace boisé classé
- Elément de paysage
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Activités économiques et exploitation agricole</b>				
MILIEU HUMAIN	<p>L'attractivité de la commune de Vars-sur-Roseix, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe de ses paysages naturels et agricoles. Ce dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles existantes sur l'ensemble du territoire, mais également à l'implantation de jeunes exploitants.</p> <p>La commune s'est fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces qu'elle honore par ces choix de développement. Les parcelles identifiées comme constructibles sont majoritairement occupées de prairies non exploitées ou de jardins. Toutefois, l'urbanisation des quartiers de Beaufert, Chantegrèlle et Barrière de Chantegrèlle conduira à la diminution de surfaces naturelles et agricoles, soit la consommation de 4,5 ha à vocation d'habitat. Sur 4,5 ha, près de 1,9 ha sont déclarés comme exploités à la PAC, 1,6 ha d'espaces agricoles non cultivés et moins de 1 ha en espace naturel.</p> <p>A noter qu'afin de permettre l'évolution des activités de la coopérative, environ 4 ha de terres seront également mobilisés à des fins de développement économique. Ces terres appartiennent depuis plusieurs années à la coopérative et ont été acquises afin d'anticiper sur les besoins en foncier à venir.</p> <p>Par ailleurs, l'implantation de constructions à proximité des secteurs d'exploitation ou des installations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles.</p> <p><b>Consommation foncière de 4,35 ha d'espaces à vocation d'habitation</b> (1,86 ha sont déclarés comme exploités à la PAC, 1,51 ha d'espaces agricoles non cultivés et moins de 1 ha en espace naturel et environ 4,4 ha à destination d'activités économiques (espace en friche agricole).</p> <p><b>Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations.</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Mixité des fonctions urbaines permises au sein des tissus bâtis dès lors que les activités accueillies ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat : les constructions destinées à l'industrie et au commerce et activité de service seront autorisées sous réserve que ces activités n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant,</li> <li>o soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;</li> </ul> </li> <li>* Réduction du périmètre des zones constructibles, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : qualité paysagère des parcelles cultivées, sensibilité des milieux naturels riverains et état des cultures.</li> <li>* Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune ou en comblement de dents creuses ;</li> <li>* Réduction du risque de conflit de voisinage : les constructions à usage d'habitation ne pourront pas être admises à proximité des bâtiments agricoles par application des dispositions du RSD ou issues du régime ICPE.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>



<b>Transports et déplacements</b>				
<b>MILIEU HUMAIN</b>	<p>L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroit de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire (RD17E2, D140 et RD17), ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. La création de nouveaux accès en nombre sur ces voiries pourrait également y concourir.</p> <p>L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile.</p> <p><b>Augmentation du trafic routier et de la dangerosité de certains axes routiers</b></p> <p><b>Réaménagement imprévu de voies de desserte</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Réduction du risque d'accident en encadrant dans le règlement écrit les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées : Celles-ci devront satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants ;</li> <li>* Réduction du risque d'accident, grâce aux dispositions du règlement et des OAP prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> <li>* la mise en recul des constructions vis-à-vis des routes départementales conformément au règlement de voirie,</li> <li>* Mutualisation des accès aux constructions dans le cadre de l'aménagement des secteurs UB1 de Barrière de Chantegrèle et de Chemin des Roches : les OAP dessinées sur ces secteurs imposera la réalisation d'accès partagé afin d'en réduire le nombre. .</li> </ul> </li> </ul>	<b>Très faible</b>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Desserte par les réseaux d'assainissement</b>				
MILIEU HUMAIN	<p>Face à la sensibilité de la ressource en eau aux pollutions, la bonne gestion des effluents est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Vézère-Corrèze.</p> <p>A Vars-sur-Roseix, les effluents sont majoritairement assainis par la station d'épuration. Il en résulte que les réseaux d'assainissement collectifs est présents au droit de toutes les parcelles constructibles. Après collecte et refoulement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'une capacité épuratoire de 450 Équivalents-Habitants (Eqh). La STEP est à même d'admettre un charge hydraulique maximale théorique de près de 68m<sup>3</sup>/j et une charge organique globale 27kg/J pour la DBO5 (source : SIE Adour-Garonne).</p> <p>En 2016, le volume journalier moyen observé en entrée de station approchait les 8m<sup>3</sup>/j, soit 12 % de la capacité nominale de la station. La STEP a également traité 4kg/j DBO5 ; Ces données semblent témoigner du bon fonctionnement de la STEP. Néanmoins, le système de collecte d'épuration semble sensible à l'intrusion d'eaux claires parasites lors de très fortes pluviométries. Même si ces dysfonctionnements n'ont aucune implication sur le bon fonctionnement de la station, des travaux de réhabilitation du réseau sont prévus. Ceux-ci sont hiérarchisés et donc à effectuer de manière à supprimer ces dysfonctionnements.</p> <p>A noter que la commune est dotée d'un zonage d'assainissement, qui identifie <b>le bourg, extensions périphériques et des quartiers de Route d'Ayen, Beaugefert, Chantegrèrè, Les Coustaloux, Les Roches et Chez Minet</b> comme étant ou devant être raccordés au réseau collectif à terme. Seuls les ensembles bâtis de la route des Roches et de Barrière de Chantegrèrè ne sont à ce jour pas desservis.</p> <p>D'ici 2030, <b>2/3 des nouvelles constructions seront raccordées au réseau collectif</b>, correspondant à une charge polluante à traiter comprise en 65 EH et 70 EH. <b>Une dizaine de nouvelles constructions seront dotées de dispositifs d'assainissement autonome</b> (environ 23 équivalent habitant EH).</p> <p>Non entretenus de tels dispositifs sont susceptibles de générer une pollution diffuse. Ce risque est plus important dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration naturelle des eaux traitées. Certaines filières impliquent le raccordement à un exutoire, un fossé ou un cours d'eau. Lors de dysfonctionnements dudit dispositif, cet exutoire se trouve particulièrement exposé aux pollutions. La modification des caractéristiques physicochimiques du cours d'eau peut conduire indirectement à une érosion de la biodiversité affiliée des cours d'eau, mais également modifier le faciès des habitats humides et aquatiques. A noter que les choix de développement de la commune visent malgré tout à limiter le développement du parc autonome. Sur la base des orientations de développement retenues, le parc d'assainissement autonome passera de 65 à 75 dispositifs. Si la commune n'avait pas fait le choix de densifier les secteurs d'ores-et déjà desservis, ce dernier augmenterait de manière plus conséquente.</p> <p><b>Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines</b></p> <p><b>Risque de pollution des milieux naturels</b></p>	<b>Modérée</b>  Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux lorsqu'il existe ;</li> <li>* Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives : <ul style="list-style-type: none"> <li>* en zone urbaine aux seuls secteurs disposant de sols aptes à la mise en place de filières d'assainissement agréées par le ministère de l'environnement et compatibles avec le règlement d'assainissement collectif du SPANC ;</li> <li>* en zone agricole ou naturelle aux seules constructions nécessaires aux activités d'exploitation agricoles et forestières ;</li> </ul> </li> <li>* Réduction du risque d'imperméabilisation excessive des sols, grâce aux dispositions prévues au règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> <li>* imposant le respect d'un coefficient de pleine terre en secteur UB ;</li> <li>* assurant le maintien d'espaces engazonnés ou plantés en zone A et N.</li> </ul> </li> </ul>	<b>Faible</b>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place des mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
<b>Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie</b>				
MILIEU HUMAIN	<p>Les communes de l'Yssandonnais, dont Vars-sur-Roseix, sont approvisionnées en eau potable notamment par l'Unité de Distribution d'eau potable « Agudour » qui couvre le nord-ouest de la Communauté d'Agglomération. <b>Le secteur d'Agudour ne connaît aucune problématique d'ordre quantitatif ou qualitatif.</b> Cette unité de distribution d'eau potable est concernée par un arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2015 instaurant des périmètres protection autour de la prise d'eau.</p> <p>Les communes de l'Yssandonnais consomment une quantité faible d'eau potable par rapport à la consommation globale de la Communauté d'Agglomération. Cette observation reflète l'urbanisation relativement peu développée vis-à-vis de l'étendue des communes.</p> <p>La ressource en eau sur le territoire Yssandonnais est relativement réduite. Néanmoins, les prélèvements actuels ne sont pas limités par le réseau hydrographique de faible ampleur et l'absence de retenues d'eau significatives. La qualité et la quantité des eaux superficielles et souterraines est cohérente avec le contexte territorial.</p> <p>A Vars-sur-Roseix, le réseau d'adduction d'eau dessert l'intégralité des tissus bâtis. Le développement de nouveaux forages privés à des fins de consommation est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. <b>Le projet n'aura aucune incidence sur le développement de forages privés.</b></p> <p>Les protections incendie sont réparties principalement en centre-bourg, sur les hameaux et sur la zone d'activités « Chez Minet ». Le territoire apparaît insuffisamment desservi contre le risque incendie. Un diagnostic du réseau semble nécessaire et permettra d'établir un programme de travaux afin de renouveler et développer le réseau.</p> <p><b>Pression sur la ressource en eau</b></p> <p><b>Défense insuffisante contre le risque d'incendie</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<p>Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtrise des consommations en eau, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction, de fait, des forages privés dans les zones urbaines et à urbaniser ;</li> <li>▪ Inscription en zone inconstructible des quartiers susceptibles de connaître des difficultés en approvisionnement en eau suite à l'implantation de logements supplémentaires.</li> </ul> <p>La commune, en association avec les services compétents s'engage à réaliser le diagnostic sur la desserte en défense incendie afin d'établir un programme de travaux et de renouvellement adapté.</p>	<p><b>Faible</b></p>