

v u pour être annexé
à notre arrêté en date de
ce jour

TULLE, le 19 AVR. 2007

Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation,
le Secrétaire Général,



Laurent PELLEGRIN

ALBUSSAC

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



1^{ère} PARTIE

ANALYSE

DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1- Situation physique

- 1.1.1- Localisation
- 1.1.2- Géologie
- 1.1.3- Topographie
- 1.1.4- Occupation du sol

1.2- Contexte humain

- 1.2.1- Population
- 1.2.2- Parc de logement
- 1.2.3- Activités économiques

1.3- Le patrimoine

- 1.3.1- Le patrimoine bâti
- 1.3.2- Le patrimoine naturel et paysager

2- PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

2.1- Les unités de paysage

- 2.1.1- Zones agricoles
- 2.1.2- Fonds de vallons humides
- 2.1.3- Zones boisées
- 2.1.4- Zones de transition

2.2- La richesse environnementale de la commune

3- PROTECTIONS ET SERVITUDES

3.1- Les protections du patrimoine, du paysage et de l'environnement

- 3.1.1- Contraintes et protections réglementaires
- 3.1.2- Contraintes liées aux bâtiments d'élevage et zones d'épandage

3.2-Autres protections

3.2.1- Reculs par rapport aux voies

3.2.2- Risques majeurs

4- RESEAUX ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

4.1- Voirie

4.2- Eau potable

4.3- Electricité

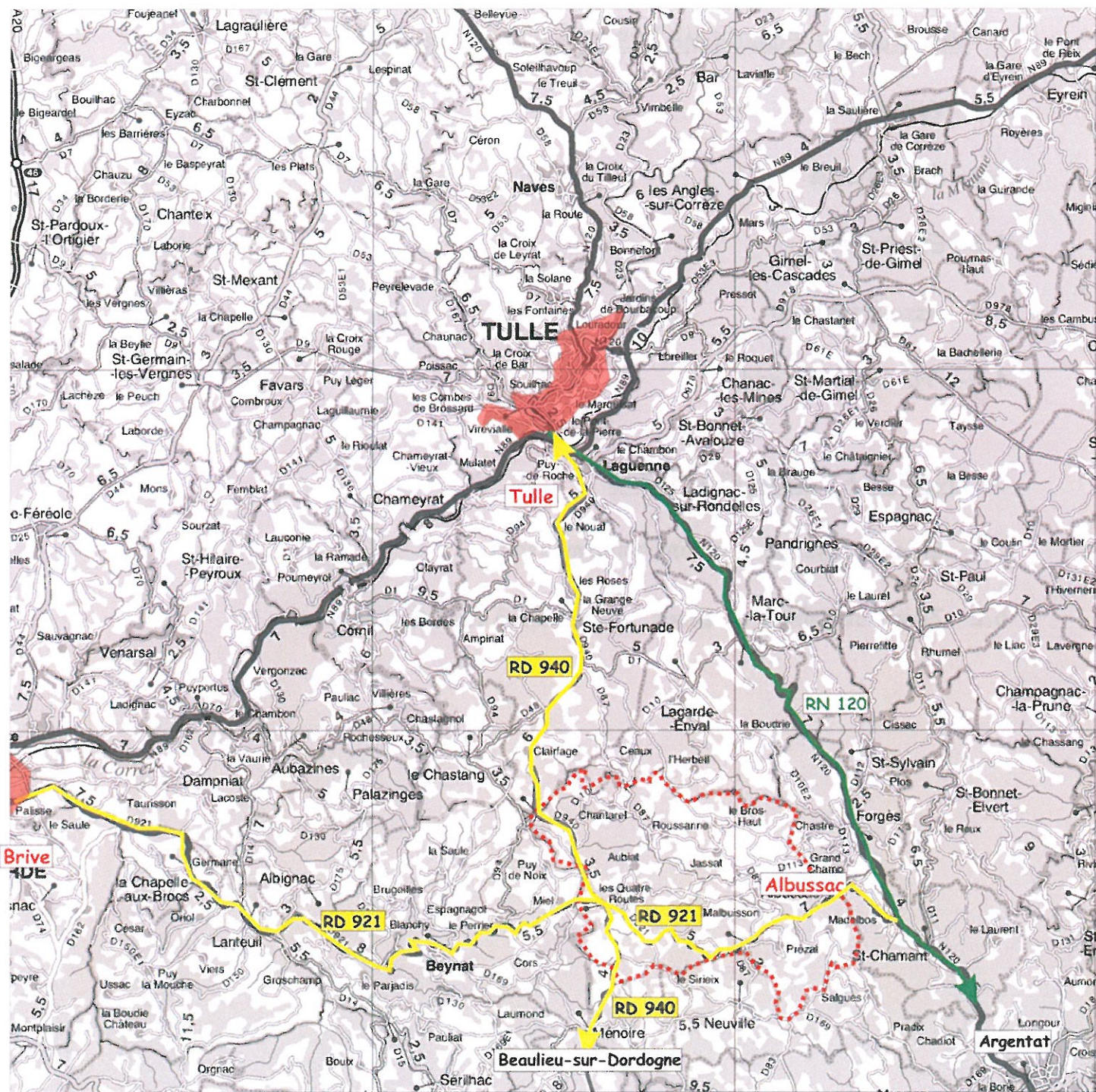
4.4- Assainissement

4.5- Protection incendie

5- ENJEUX ET ORIENTATIONS

5.1- Enjeux paysagers et environnementaux

5.2- Zones sensibles et zones favorables à la construction



Date:

Août 06

Echelle:

0 5 km



Légende:

■■■■ Commune étudiée

Source :

Carte IGN
Corrèze Paris 1999



1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1- Situation physique

1.1.1- Localisation

SITUATION : Albussac se situe au sud de la Corrèze, à 19 Km au sud de Tulle et à 20 Km à l'est de Brive la Gaillarde. Les communes limitrophes sont Sainte-Fortunade, Lagarde-Enval, Saint-Chamant, Neuville, Ménoire et Beynat.

AXES DE CIRCULATION : La commune d'Albussac est desservie par la RD921 (voie classée à grande circulation) reliant Saint-Chamant à Brive la Gaillarde et passant par les Quatre Routes, par la RD940 reliant Tulle à Beaulieu sur Dordogne et par la RD87 reliant Neuville à Tulle.

SUPERFICIE : 3 626 hectares.

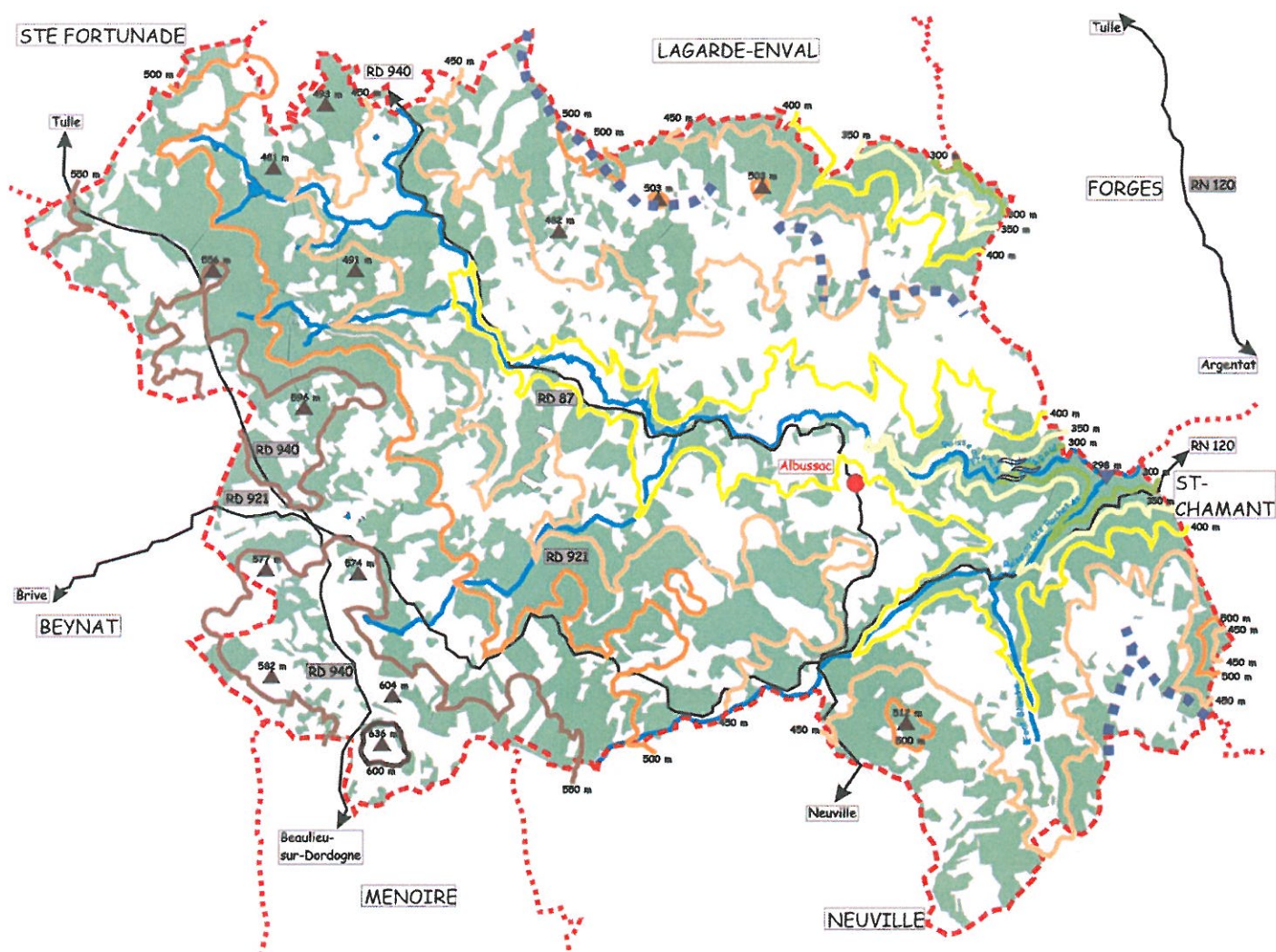
1.1.2- Géologie

La commune d'Albussac est assise sur un socle de roches éruptives et métamorphiques composé de leptynite à l'est de la commune et de gneiss à l'ouest avec, pour ces deux entités, granit incorporé. La faille d'Argentat, le long de laquelle coule la Souvigne, à l'est de la commune, est à l'origine de la formation de micro failles, orientées principalement nord-ouest/sud-est, qui entaillent le territoire. Ces failles et les caractéristiques physico-chimiques des différentes roches (dureté...) ont produit un relief très marqué.

1.1.3- Topographie

Albussac se situe sur la bordure est du plateau de Roche de Vic ; cette bordure est inclinée vers l'est et descend vers la vallée de la Souvigne.

De nombreux cours d'eau (Franche Valeine notamment, orientée ouest-est, et ses affluents qui descendent du plateau, dont le ruisseau des Rochettes) ont entaillé le plateau et ses versants, ce qui donne un relief très marqué : l'altitude varie de 298 mètres à 636 mètres à la Roche de Vic, avec de nombreuses buttes, des vallons et des versants parfois abrupts (qui accueillent les cascades de Murel).



LEGENDE

- | | | | | | |
|--|------------------------------|---|---------------------------|---|-------------------|
|  | Terrain à dominante boisée |  | Courbe de niveau de 300 m | | |
|  | Terrain à dominante agricole |  | Courbe de niveau de 350 m | | |
|  | Points hauts |  | Courbe de niveau de 400 m |  | Ligne de crête |
|  | Points bas |  | Courbe de niveau de 450 m |  | Cascades de Murel |
|  | Cours d'eau |  | Courbe de niveau de 500 m | | |
| | |  | Courbe de niveau de 550 m | | |
| | |  | Courbe de niveau de 600 m | | |

Date:

Août 06

Echelle:

0 1 km



Source :

Carte IGN n°2235 O
IGN Paris 1988



Ces caractéristiques géomorphologiques permettent de définir trois unités structurantes principales :

- + Les zones hautes correspondant aux sommets arrondis et aux espaces de plateau ;
- + Les versants des vallées et ceux de la bordure est du plateau, souvent abrupts ;
- + Les fonds des vallées, espaces souvent assez étroits et encaissés, et accueillant les cours d'eau et les zones humides.

1.1.4- Occupation du sol

Les activités agricoles (élevage notamment, d'où la présence de nombreuses prairies) occupent une bonne partie du territoire communal ; cependant, les boisements sont également très présents, que ce soit en bosquets, bois morcelés ou grands ensembles forestiers. La répartition des zones agricoles et boisées permet de distinguer trois zones différentes :

- + Les espaces à dominante agricole ;
- + Les espaces boisés ;
- + Les espaces intermédiaires où coexistent des activités agricoles (plus extensives) et des boisements, éclatés et de dimensions plus réduites.

Le bâti se répartit sur l'ensemble du territoire communal, essentiellement sous forme de hameaux agricoles anciens. Ils se situent en majorité dans les zones agricoles.

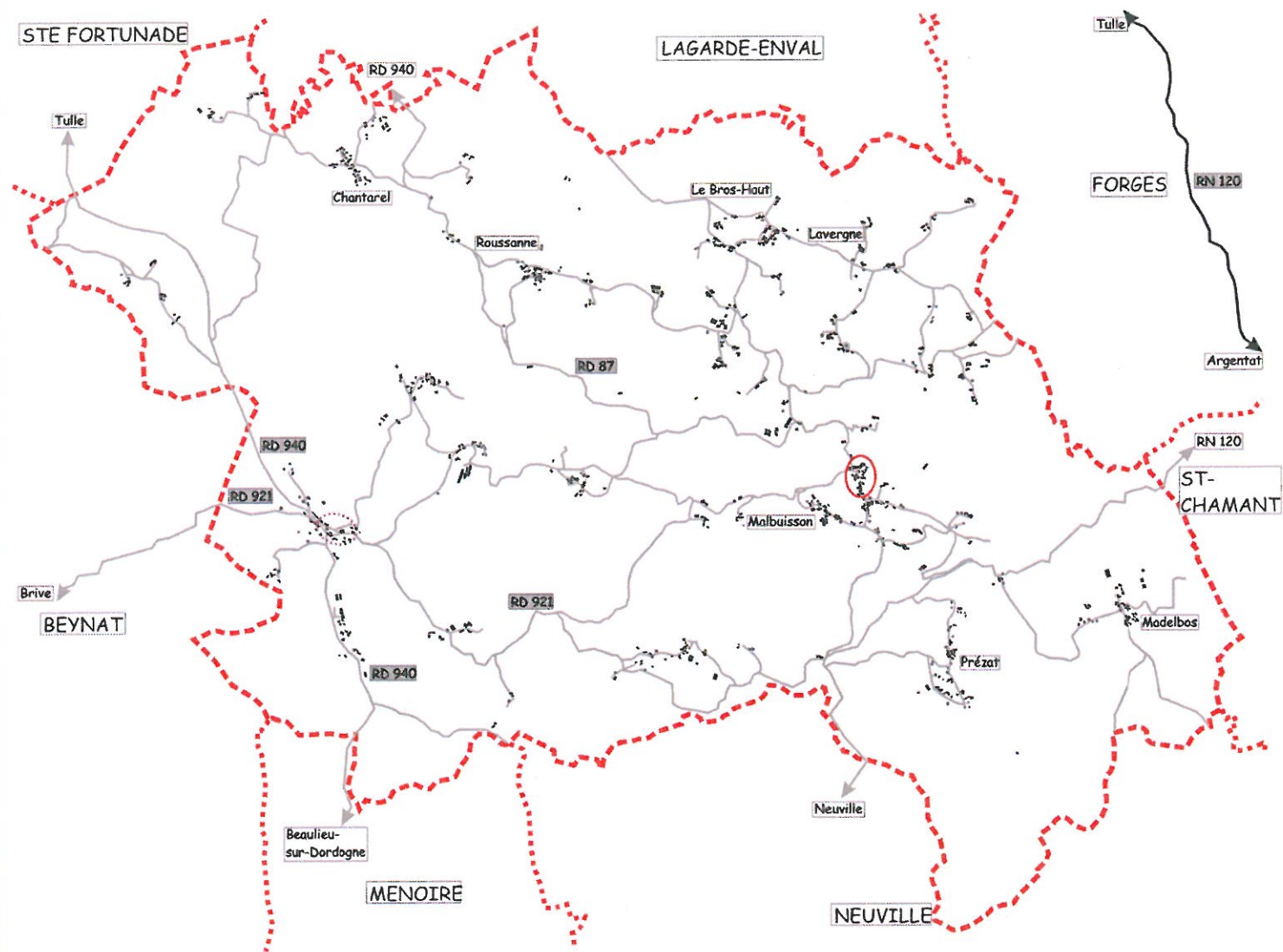
1.2- Contexte humain

1.2.1- Population

La population d'Albussac a suivi la même évolution que celle de la majorité des communes rurales corrésiennes. En effet, le recensement de 1999 comptabilise une population totale de 668 habitants contre 739 en 1990 (baisse de 8.5%).

Evolution de la population

Année	1975	1982	1990	1999
Population sans double-compte	790	718	739	668



La densité actuelle de la population d'Albussac est de 18 habitants au Km².

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	5,34	7,04	4,50
Taux de mortalité ‰	16,64	14,60	17,24
Tx ann - solde nat ‰	-1,13	-0,76	-1,27
Tx ann - solde mig ‰	+0,02	+1,12	-0,07
Taux var ann total ‰	-1,11	+0,36	-1,3

Le solde naturel est constamment négatif, mais le solde migratoire est devenu positif à partir de 1990, ce qui limite l'érosion démographique.

Structure par âge										
Ages	1999					1990				
	Génération	Hommes		Femmes		Génération	Hommes		Femmes	
		Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%	Nombre	%
Ensemble		325	100,0 %	339	100,0 %		360	100,0 %	379	100,0 %
0 à 14 ans	De 1985 à 1999	37	11,4 %	38	11,2 %	De 1976 à 1990	46	12,8 %	43	11,3 %
15 à 29 ans	De 1970 à 1984	35	10,8 %	33	9,7 %	De 1961 à 1975	55	15,3 %	46	12,1 %
30 à 44 ans	De 1955 à 1969	61	18,8 %	56	16,5 %	De 1946 à 1960	69	19,2 %	68	17,9 %
45 à 59 ans	De 1940 à 1954	77	23,7 %	69	20,4 %	De 1931 à 1945	74	20,6 %	70	18,5 %
60 à 74 ans	De 1925 à 1939	74	22,8 %	82	24,2 %	De 1916 à 1930	73	20,3 %	85	22,4 %
75 à 94 ans	De 1905 à 1924	40	12,3 %	59	17,4 %	De 1896 à 1915	43	11,9 %	66	17,4 %
95 ans ou plus	Avant 1904	1	0,3 %	2	0,6 %	Avant 1895	0	0,0 %	1	0,3 %

La population a tendance à vieillir : les tranches d'âge inférieures à 45 ans baissent en pourcentage quand les tranches supérieures augmentent.

1.2.2- Parc de logement

Il comporte 354 logements (essentiellement des résidences principales et très peu de logements vacants). L'essentiel du parc date d'avant 1949 (194 logements, soit 55%) ; il est en bon état dans l'ensemble et se répartit en quasi-totalité

dans le bourg ou les hameaux et villages des terres agricoles. L'habitat récent se compose de maisons individuelles au pourtour des hameaux ou le long des voies et deux lotissements (un aux Quatre Routes et un dans le bourg) et n'a pas bouleversé les caractéristiques principales de la commune.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	354	100,0 %	-3,0 %
dont :			
Résidences principales	274	77,4 %	-0,7 %
Résidences secondaires	57	16,1 %	-12,3 %
Logements occasionnels	1	0,3 %	0,0 %
Logements vacants	22	6,2 %	-4,3 %
dont :			
Logements individuels	352	99,4 %	10,7 %
Logements dans un immeuble collectif	2	0,6 %	-95,7 %

Le parc est assez homogène : il est très majoritairement composé de résidences principales en individuel ; le collectif est quasiment absent. Point positif : la baisse (même modérée) des logements vacants qui sont relativement peu nombreux sur la commune.

Résidences principales selon l'époque d'achèvement			
Epoque d'achèvement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	274	100,0 %	-0,7 %
avant 1949	145	52,9 %	5,1 %
1949 à 1974	61	22,3 %	-11,6 %
1975 à 1989	53	19,3 %	-23,2 %
1990 ou après	15	5,5 %	///

Le parc est assez ancien : les résidences principales d'avant 1949 sont majoritaires et leur part augmente entre 1990 et 1999.

Rythme de la construction :

Nombre de PC créant un logement			
2001	2002	2003	2004
3	7	8	4

Sur les quatre dernières années, une moyenne de 5,5 PC créant logements ont été accordés.

1.2.3- Activités économiques

Agriculture :

Evolution du nombre d'exploitations

Années	1979	1988	2000	
			Nombre	Evolution 1988-2000
Exploitations professionnelles de la commune	41	38	35	- 7,9 %
Total toutes exploitations de la commune	118	90	54	- 40,0 %
Total exploitations professionnelles en Corrèze	4 791	4 684	3 959	-15%
Total toutes exploitations en Corrèze	13 335	10 697	6 557	-39%

L'agriculture communale connaît les mêmes difficultés qu'au niveau départemental ou national ; cependant, les exploitations professionnelles résistent mieux que les autres et mieux que sur l'ensemble du département.

Evolution des superficies agricoles (ha)

Albussac

Années	1979	1988	2000	Evolution 1988-2000
SAU moyenne*	14	20	35	+ 75 %
SAU totale*	1 704	1 772	1 877	+ 5,9 %

Superficie Fourragère principale	1 493	1 650	1 824	+ 10,5 %
Bois et forêts des exploitations	862	635	276	-49,9%

* Exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

Corrèze

	1988	2000
SAU totale	239 743	233 682 (-2.5%)
Superficie fourragère principale	215 344	215 241 (-0.0%)
Bois et forêts des exploitations	69 111	39 845 (-42.3%)

La professionnalisation s'accompagne également d'une concentration : La SAU totale et la SAU moyenne sont en augmentation (la SAU moyenne a plus que doublé entre 1979 et 2000).

Proportion des chefs d'exploitation et des co-exploitants par tranche d'âge

Albussac

	1979	1988	Evolution 79-88	2000		Evolution 88-2000
				Nb	%	
Moins de 40 ans	23	20	- 13,0 %	15	25 %	- 25 %
De 40 à 55 ans	54	41	- 24,1 %	24	40 %	- 41,5 %
Plus de 55 ans	43	32	- 25,6 %	21	35 %	- 34,4 %
Total	120	93	- 22,5 %	60	100%	- 35,5 %

Corrèze

	1988	2000	Ev. 88-2000
Moins de 40 ans	2 290 (21%)	1 825 (25%)	-20%
De 40 à 55 ans	3 303 (30%)	3 356 (46%)	+1.6%
Plus de 55 ans	5 250 (48%)	2 087 (29%)	-60%
Total	10 843	7 268	-33%

Les chefs d'exploitations connaissent un rajeunissement relatif entre 1979 et 2000 (la tranche des moins de 40 ans diminue moins que les autres) ; en revanche, ce rajeunissement relatif est moindre que sur l'ensemble du département.

Activités artisanales :

Nombre d'entreprises artisanales en 2003

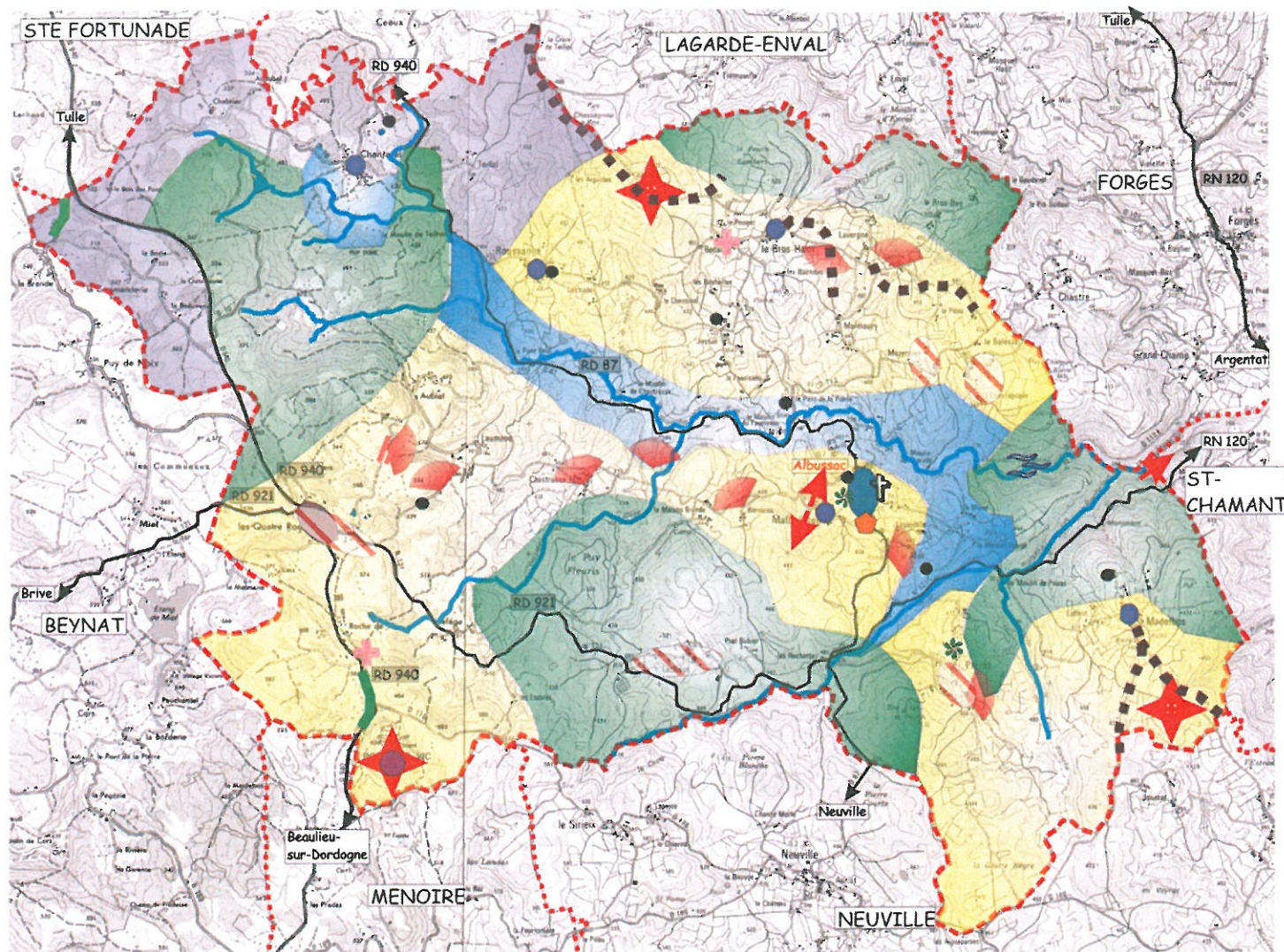
	Commune	Canton	Arrondt	Corrèze	Limousin	France
Nombre d'entreprises	16	182	1 729	5 263	/	/
densité (/10 000 hab.)	240	308	224	226	190	139

Le densité est assez forte sur la commune, ce qui est un atout pour celle-ci, même si cette densité est inférieure à celle du canton.

Evolution du nombre d'entreprises artisanales

Nombre d'entreprises en début d'année	01/01/2001	01/01/2003	
		Nb	Evolution 2001-2003
Commune	19	16	- 10,5 %
Canton	186	182	-2,2 %
Arrondissement	1 766	1 729	- 2,10 %
Corrèze	5 327	5 263	- 1,20 %

En revanche, l'évolution 2001-2003 fait apparaître une fragilité plus forte sur la commune, avec une baisse importante du nombre d'activités.



LEGENDE

Unités paysagères

- Fond de vallon humide
- Zone agricole
- Zone boisée
- Zone de transition

Éléments marquants

- Cours d'eau
- Ligne de crête
- ▶ Point de vue
- ◆ Vue large ou étendue
- ★ Panorama
- Albussac
- Les Quatres Routes
- ▨ Hameaux diffus
- Villages principaux
- ✱ Bourg et hameau pittoresques
- + Bâti remarquable
- † Eglise

- Table d'orientation
- ▶ Entrée de bourg à requalifier
- Éléments discordants (bâti agricole, activités...)
- = Chemin creux
- Alignement d'arbres
- ~ Cascades de Murel

Date:
Août 2006

Echelle:

0 1 km



Source :

Carte IGN n°2235 O
IGN Paris 1988



1.3- Le patrimoine

La commune d'Albussac bénéficie d'un patrimoine riche, notamment sur les plans naturel et paysager. Les monuments et sites protégés et l'analyse sur le terrain ont permis de relever les éléments de ce patrimoine.

1.3.1- Le patrimoine bâti

- L'église Saint-Martin (XIème siècle) ;
- La partie ancienne du bourg ;
- Les deux maisons remarquables du Bros Haut et de Roche de Vic ;
- Le hameau de Prézat.

1.3.2- Le patrimoine naturel et paysager

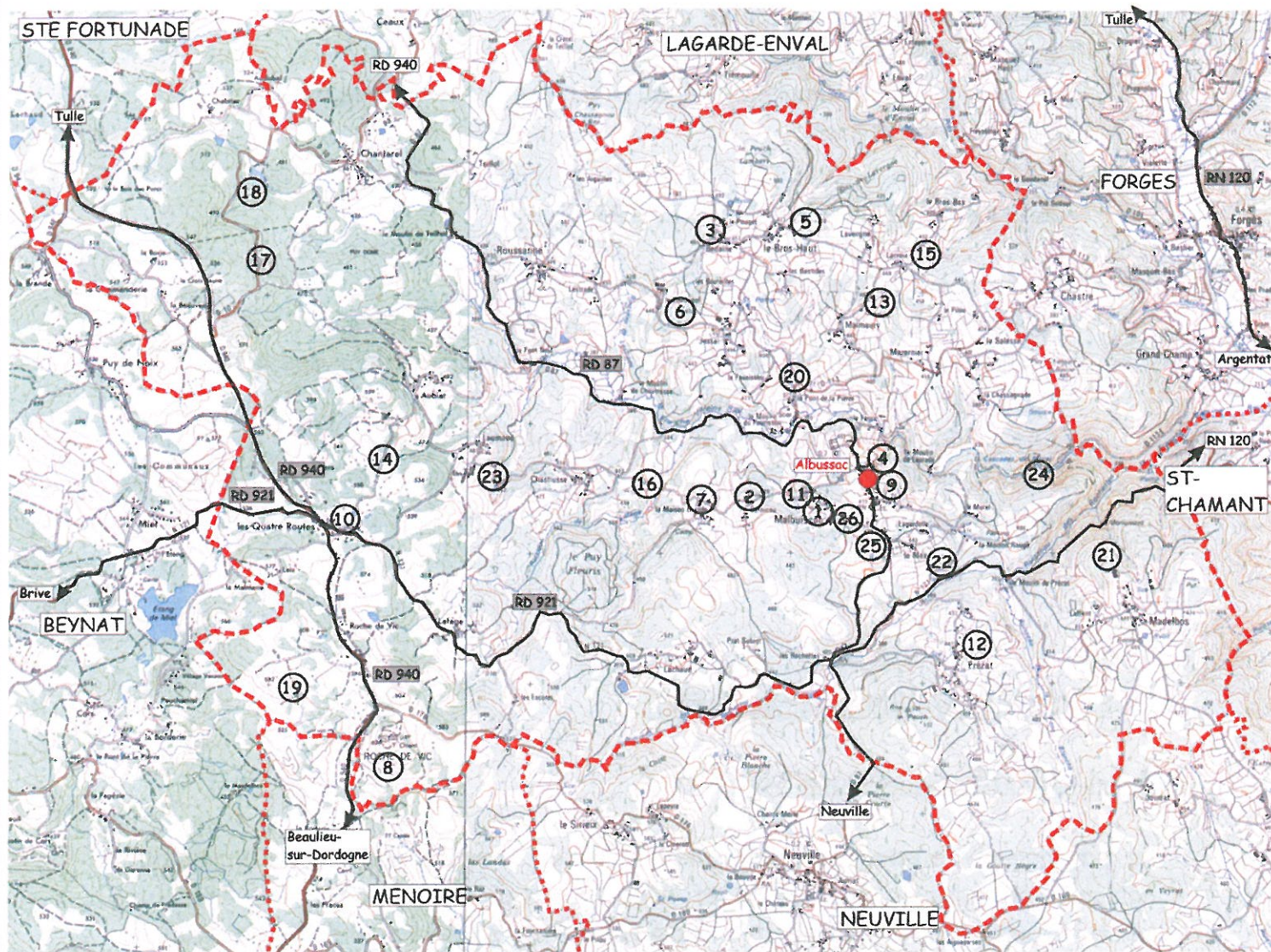
- Les cascades de Murel et du Saut de la Prade ;
- La Roche de Vic (panorama, table d'orientation, chapelle) ;
- Les lignes de crêtes, points de vues et panoramas (près des hameaux de Madelbos, Lavergne, Bedenne...) ;
- Les vallons humides (Franche Valeine, ruisseau des Rochettes...) ;
- Les boisements (versants est du plateau, ouest du Puy Dome, Puy Fleuris...).

2- PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

2.1- Les unités de paysage (voir carte)

Le paysage d'Albussac est de grande qualité, composé de grands ensembles agricoles ou naturels, avec un relief varié et des points de vues très nombreux. L'habitat est assez dispersé mais reste concentré dans le bourg, les hameaux et quelques gros villages ; il y a très peu de bâti isolé ce qui préserve les qualités paysagères de la commune. Cet aspect est donc à conserver.

L'élément fort de la commune réside dans l'omniprésence des points de vue et la variété des paysages ; les éléments négatifs sont peu nombreux et d'impact assez limité : quelques bâtiments d'activités ou agricoles présentent une qualité



architecturale médiocre ou bien se situent à un emplacement défavorable car les rendant très visibles (voir carte des Unités Paysagères).

Ce sont donc les éléments naturels (relief, boisements, cours d'eau...) et l'activité agricole qui façonnent le paysage de la commune. Ils permettent de distinguer quatre unités paysagères différentes, correspondant à des ensembles présentant une certaine homogénéité et des caractéristiques identiques.

2.1.1- Zones agricoles

Elles se situent essentiellement sur les hauteurs. L'activité principale, l'élevage bovin, a généré un paysage de type semi bocager avec des prairies, des haies et des bosquets qui créent une véritable mosaïque. La position dominante de ces zones ainsi que la présence de nombreuses prairies donnent un paysage très ouvert. Cette ouverture a été accentuée par le remembrement, faisant passer d'un paysage bocager à un paysage semi bocager, avec, malgré la persistance des bois et bosquets, une nette réduction des haies (dont il ne reste souvent que des vestiges) et des parcelles d'exploitation plus vastes. Les points de vues sont donc omniprésents, notamment le long des lignes de crêtes (ce qui fait que seuls les principaux sont repérés sur la carte du paysage) et portent soit sur les hameaux ou le bourg, soit sur les versants opposés des vallées, soit sur les sommets environnants et jusqu'au massif des Monédières et aux volcans du Cantal. Le site de la Roche de Vic, au sud-est de la commune, offre un panorama remarquable.

C'est donc un paysage de bonne qualité dans lequel s'inscrit la grande majorité du bâti :

- **Le bourg d'Albussac** : il n'est pas de dimensions très importantes (certains villages de la commune sont quasiment aussi importants), mais il est assez bien structuré, avec un bâti ancien resserré (et restauré dans l'ensemble), notamment autour de la place de l'église, et avec la mairie, l'école, les commerces... Le bâti ancien (continu avec des maisons le plus souvent de un étage, en pierres, crépies (gris ou beige) ou apparentes, toits en ardoises ou lauzes) domine au centre ; du bâti plus récent (discontinu avec des maisons de un étage, mais de dimensions plus petites, crépies, toits moins pentus) s'est construit autour : l'habitat de caractère rural (maison individuelle dont le jardin est entouré de haies de thuyas) et certains bâtiments d'activités de qualité médiocre (formes cubiques, façades blanches, toits plats, parpaings, toits

UNITES PAYSAGERES

Les zones agricoles



9 Le bourg d'Albussac : Place de l'Eglise



10 Les quatre routes d'Albussac



11 Le bourg d'Albussac : vue de Malbuisson



12 Hameau de Prézat



13 La campagne d'Albussac

en fibrociment) détonnent par rapport au reste du bourg qui a conservé son caractère rural et ancien de bonne qualité. Les entrées de bourg sont donc assez lisibles, mais le bâti aligné en bordure de voie ne doit pas être étendu sous peine de les diluer ; ceci est particulièrement vrai à proximité du stade où des constructions récentes sont entourées de haies de conifères qui constituent de véritables murs végétaux, ce qui donne un ensemble de type rurbain qui ne correspond à l'identité de la commune. On trouve aux alentours quelques points de vue intéressants sur le bourg (ex : à Malbuisson...).

- **Les Quatre Routes** : c'est une zone urbanisée mais dont le bâti est dispersé tout autour du croisement entre la RD940 et la RD921 (cette dernière est classée à grande circulation ce qui implique un recul de 75 m pour les nouvelles constructions, hors comblement de dents creuses). C'est un espace assez ouvert, mais dont les vues ne portent pas loin, car il est entouré de buttes et de boisements. Le bâti est assez hétérogène ; les deux départementales marquent nettement la structure de la zone. Un hôtel restaurant, au niveau du carrefour, marque l'intersection : architecture atypique, toute en hauteur, formes découpées..., il détonne par rapport au reste du bâti. Cependant, un délaissé routier, espace vide et non entretenu en plein centre de cette urbanisation déjà diffuse, dénature l'ensemble. Une petite zone artisanale est en cours d'aménagement et devrait pouvoir se développer à moyen terme. Cette zone ne présente donc ni un caractère rural, ni une structure urbaine ; l'urbanisation y est diffuse et mériterait donc d'être densifiée.
- **Les villages et hameaux** : nombreux et souvent assez gros (parfois presque autant que le bourg, comme à Chantarel, Roussanne, Malbuisson, Madelbos et au Bros Haut) ils se dispersent sur l'ensemble de la zone agricole. La plupart sont des hameaux agricoles typiques (habitations, granges...) avec des bâtiments d'exploitation récents (notamment des bâtiments d'élevage bovins et porcins) qui ne s'intègrent pas toujours très bien dans le paysage lorsqu'ils sont en position dominante ou très voyante (à flanc de versant, sans végétation). Le bâti est regroupé, en général assez ancien et en bon état, mais on peut distinguer deux types de hameaux en fonction de la répartition du bâti : les hameaux éparpillés (la Chassagnade, Mazernier, Lachaud,

Les fonds de vallons humides



14 Entre le hameau de Aubiat et les Quatre Routes d'Albussac
Unité créant une alternance paysagère

Zones boisées



15 Hameau de Lacroix
Paysage à connotation



17 Taillis de châtaignier



16 Entre les hameaux de Chastrusse et la Maison Grande
Vaste zone de pâturage



18 Futaie d'essences diverses

Quatre Routes...) et ceux qui sont assez denses (Madelbos, Bros Haut, Roussane, Chantarel...). Celui de Prézat est bien regroupé, avec des maisons et des granges anciennes en bon état, ce qui donne un hameau pittoresque de qualité.

2.1.2- Fonds de vallons humides

Ce sont également des espaces agricoles, mais situés dans le fond des vallons, le long des cours d'eau, et donc essentiellement composés de prairies humides. Ces espaces sont ouverts, mais les vues ne portent en général pas très loin du fait du relief. Le bâti y est très peu présent. L'ambiance de la zone est à la fois agricole et naturelle ; c'est un paysage agréable qui contraste agréablement avec les autres unités : plus intime que les zones agricoles sur les hauteurs et plus ouvert que les espaces boisés. C'est une unité de bonne qualité paysagère.

2.1.3- Zones boisées

Elles occupent principalement les versants escarpés des vallées (notamment celle de la Souvigne sur le bord nord-est de la commune) et des buttes les plus hautes. C'est un paysage de forêts, composées essentiellement de feuillus (hêtres, chênes, châtaigniers..., en boisements, futaies et parfois en taillis), mais également de peuplements de bouleaux et pins sylvestres et parfois de plantations de résineux (douglas, épicéas). Les pentes sont souvent abruptes ; l'espace est fermé la plupart du temps, hormis lorsque la route crée une percée et dégage un point de vue (notamment la descente de la RD921 vers St Chamant, avec de beaux points de vue sur la vallée) ou lorsqu'une trouée dans le boisement crée un effet de fenêtre. Cette unité a donc une dominante naturelle, d'autant plus que l'on n'y trouve que très peu de bâti. Elle accueille le remarquable site des cascades de Murel accessible depuis le hameau de Murel ou depuis la commune de Forgés.

2.1.4- Zones de transition

Ces zones se développent sur la frange nord-ouest de la commune. C'est un espace intermédiaire entre les zones agricoles et les zones boisées ; le relief y est plus doux, le plateau est peu entaillé par les cours d'eau. Les boisements sont très découpés et alternent avec des prairies qu'ils entourent. C'est un paysage mi forestier, mi agricole, assez intimiste et refermé sur lui-même, avec quelques

PATRIMOINE BATI



1 Grange typique du hameau de Malbuisson



2 Maison d'habitation ancienne réhabilitée



3 Maison remarquable de Bedenne



4 Eglise d'Albussac

hameaux au milieu des prés ou en lisière de forêt. L'ensemble est très agréable car les ambiances varient constamment, on passe d'espaces ouverts à des espaces fermés, on découvre un hameau au détour de la route...

Le paysage d'Albussac est varié et de grande qualité. La répartition actuelle du bâti contribue (malgré les quelques éléments discordants) à maintenir ce niveau de qualité : pratiquement pas de bâti isolé, répartition en hameaux... Cet aspect doit donc être conservé. Cela implique donc d'éviter le mitage du paysage, c'est-à-dire les constructions isolées ; les nouvelles zones bâties devront donc s'appuyer sur les noyaux existants. En ce qui concerne les points noirs, notamment les bâtiments d'exploitation, leur implantation est possible hors zone constructible et leur qualité n'est en aucune façon dans le domaine d'influence de la Carte Communale (elle concerne le Permis de Construire). Des actions de sensibilisations pourraient être conduites pour le choix de leurs implantations, ou éventuellement pour leur masquage par des plantations.

2.2-La richesse environnementale de la commune

Sur le plan environnemental, les milieux humides participent à la diversité des écosystèmes de la commune : ils sont très différents des autres milieux, ils abritent des espèces variées et sont très sensibles et doivent donc être préservés. On trouve notamment plusieurs milieux tourbeux (landes tourbeuses, fonds tourbeux...) et des milieux liés (moliniaies, prairies mésophiles...) qui abritent des espèces rares ou protégées comme les droseras, la gentiane pneumonanthe, la spiranthe d'été, etc.... pour la flore, le lézard vivipare pour les reptiles, et l'agrimon de Mercure pour les insectes.

Les zones boisées comportent également une diversité intéressante : les types de boisements sont variés par leurs compositions (taillis de châtaigniers, forêts de résineux, hêtraies, boisements à chênes dominants...), par leur relief (hauts des buttes, versants secs et ensoleillés, versants ombragés et froids, fonds de vallées humides...) et par leurs tailles (grands ensembles des versants de la vallée de la Souvigne, du Puy Fleuris..., ou boisements en mosaïque alternant avec des prairies au nord-ouest de la commune). Cette variété, liée à la présence des zones agricoles constitue un atout pour la préservation de la faune et de la flore. C'est notamment vrai pour le site des cascades de Murel : cette vallée entièrement boisée abrite des espèces témoignant d'une influence montagnarde

PATRIMOINE PAYSAGER



5 Le bourg d'Albussac : vue de Malbuisson

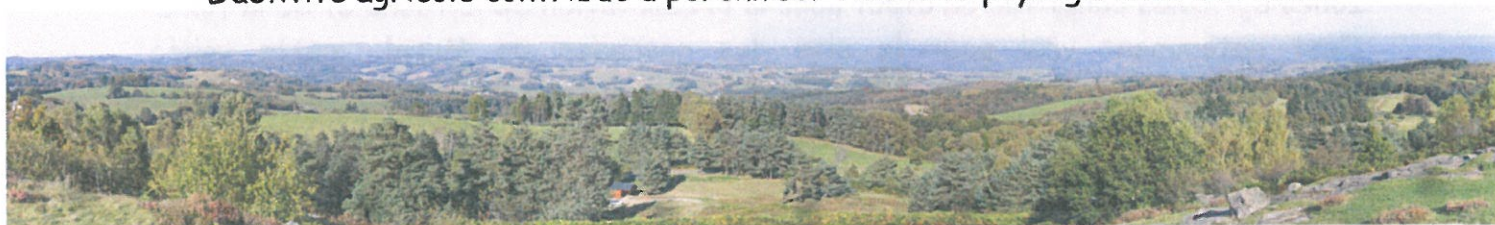


7 Site entre les hameaux de Chastrusse et la Maison Grande



6 Site entre les hameaux de Bedenne et le cheminol

L'activité agricole contribue à pérenniser l'identité paysagère du territoire

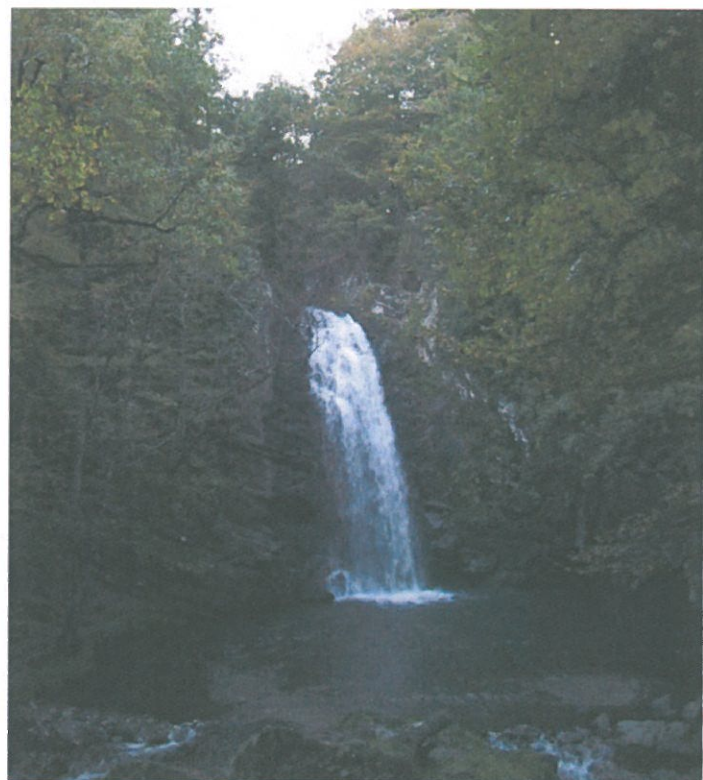


8 Panoramique de la Roche de Vic

PATRIMOINE NATUREL



Narcisse des poètes : espèce d'une grande rareté dont la répartition est très morcelée en Limousin



24

Cascade de Murel



20

Le Pont de la Pierre

Zone humide abritant une biodiversité importante

ELEMENTS DISCORDANTS

Sur la voie communale reliant la RD921 au bourg d'Albussac : nitage du paysage au hameau de Madelbos



21

Construction ayant un impact visuel fort sur la campagne traditionnelle corrézienne



22

Vue de la voie communale reliant la Rd921 au bourg d'Albussac



23

Exploitation du hameau de Laumond



25 Proximité du stade municipal

Ensemble végétal strict ne correspondant pas au caractère champêtre du paysage

Carte communale d'ALBUSSAC - WAPA sarl



26 Vue de Malbuisson

Bâtiment professionnel inadapté au site

(polistic des montagnes, fougère de hêtres...), mais également des espèces à sols neutrophiles qui augmentent la biodiversité du site et de la commune.

On trouve également quelques zones très différentes comme des dalles rocheuses en sommet de collines qui ont permis le développement de milieux comme les landes sèches, ou la végétation des rochers et falaises intérieures siliceuses (narcisse des poètes...).

Cette richesse des milieux naturels, cette variété d'espèces et d'écosystème représentent une richesse indéniable pour la commune. Les activités agricoles contribuent à cette richesse en diversifiant les écosystèmes ; cependant, certaines d'entre-elles, élevage porcin et parcelles d'épandage, peuvent représenter des risques de pollution, notamment des eaux. Cet aspect dépasse le cadre de la Carte Communale ; il est traité par les services de la DSV, de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture.

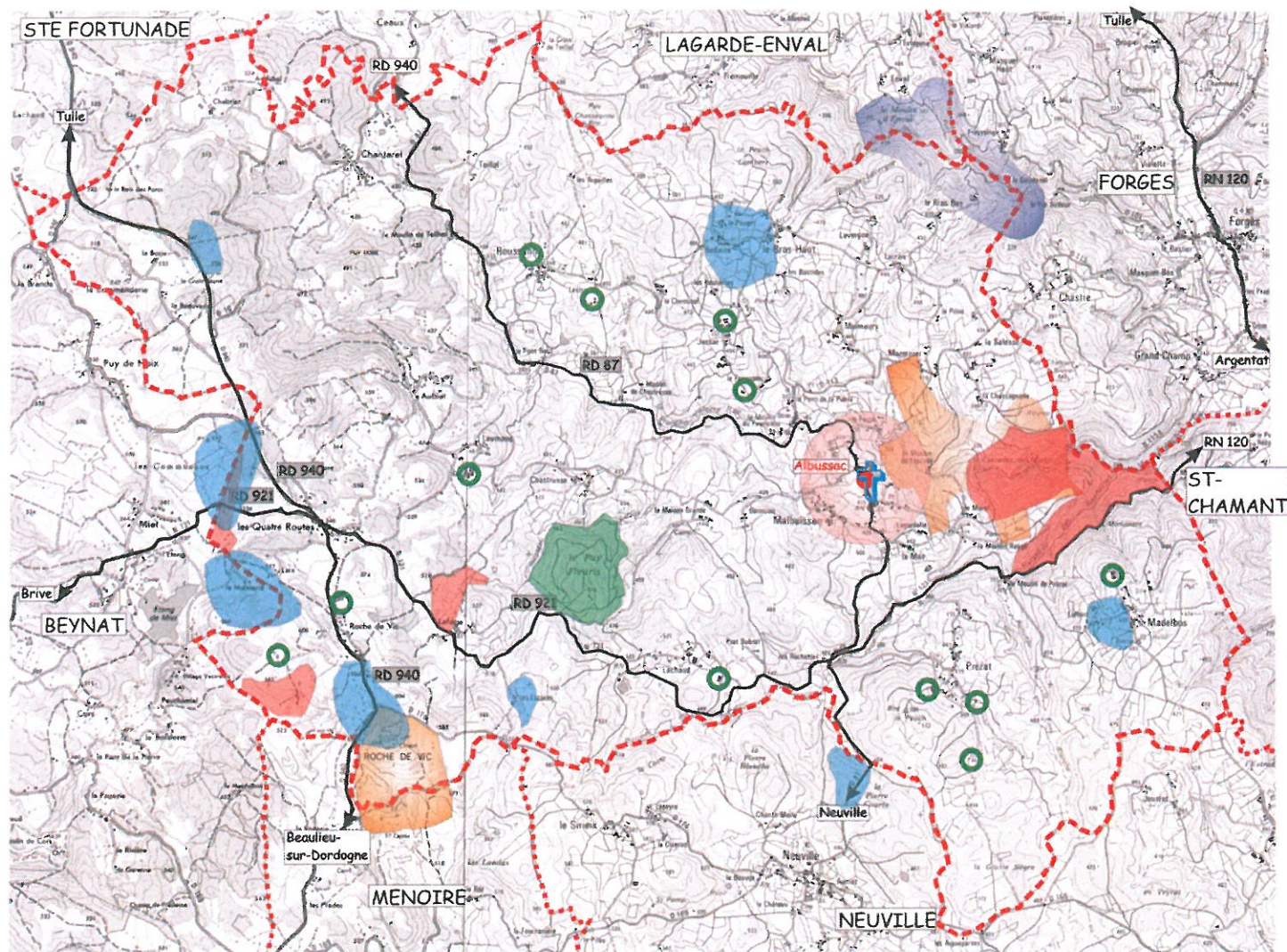
En ce qui concerne la Carte Communale proprement dite, c'est-à-dire pour les éventuelles constructions futures, la commune ne connaît ni une grande densité, ni une grande pression foncière. Les seuls risques que la construction pourrait représenter pour l'environnement seraient l'implantation dans des zones riches et sensibles (ZNIEFF notamment), surtout à proximité de zones humides, ou de cours d'eau hors assainissement collectif. Les extensions de la construction doivent donc éviter de mettre ces espaces en péril.

Commune
d'Albussac

Département de la Corrèze

Analyse paysagère

Protections du
patrimoine naturel
et bâti



LEGENDE



Eglise inscrite



Rayon de protection des Monuments Historiques



Paysage sensible



Site classé



ZNIEFF



Bâtiments d'élevages (bovins ou porcins)



Protection des captages



Bois et forêts soumis au régime forstier

Date:

Août 2006

Echelle:

0 1 km



Source :

Carte IGN n°2235 O
IGN Paris 1988



3- PROTECTIONS ET SERVITUDES

3.1-Les protections du patrimoine, du paysage et de l'environnement (voir carte)

La commune d'Albussac est située en zone de montagne ; elle est donc concernée par les prescriptions de la loi Montagne (articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'Urbanisme) :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- maîtrise de l'urbanisation avec notamment, pour ce qui est des constructions nouvelles, le principe d'urbanisation en continuité : « l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants ».

3.1.1- Contraintes et protections règlementaires

Servitudes d'utilité publique :

- Bois et forêts relevant du régime forestier : forêt communale du Puy Fleuris (42 Ha) ;
- Monument inscrit aux Monuments Historiques (périmètre de protection : rayon de 500m) : L'église Saint-Martin dans le bourg (chœur et chapelle nord) ;
- Sites classés :
 - + Cascades de Murel (vallée de la franche Valeine, à la limite est de la commune) ;
 - + Puy de la Roche de Vic ;
- Sites inscrits :
 - + Cascades de la Vierge ;
 - + Site des cascades de Murel et Saut de la Prade.
- Paysage sensible : frange nord de la commune (au -dessus des Bros Bas).
- Captages d'eau potable :
 - + Bedaine et Madelbos 2 et 3 (pour la commune) ;

- + Chantarel, Lachaud, Lafage et Fonfrège (pour la commune) ;
- + Vallon de Miel C1 (pour le SIAEP de Roche de Vic) ;
- + Vallon de Miel C3 (pour le SIAEP de Roche de Vic) ;
- + Roche de Vic 1,2 et 3 (pour le SIAEP de Roche de Vic) ;

Autres contraintes et protections :

- ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :
 - + Lande du Puy des Fleurs (type I) ;
 - + Zone humide des Quatre Routes d'Albussac (type I) ;
 - + Fond tourbeux de Lafage (type I) ;
 - + Vallée du ruisseau de Franche Valeine aux cascades de Murel (type I).
- Objectifs de Qualité des cours d'eau :
 - + Franche Valeine et Souvigne : 1B ;
 - + Ruisseau de la Brande : 1A.
- Sites archéologiques : 32 entités archéologiques sont recensées sur l'ensemble du territoire communal ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement : 28 exploitations agricoles (bovins et un élevage porcin) ;

Il est à noter que le site des cascades de Murel est concerné par trois types de protections : ZNIEFF, site inscrit et site classé.

3.1.2- Contraintes liées aux bâtiments d'élevage et zones d'épandage

L'élevage bovin et l'élevage porcin (qui a fortement augmenté sur la commune, surtout à proximité des hameaux) induisent un certain nombre de nuisances qui peuvent avoir des incidences sur les riverains et sur l'environnement : bruits, odeurs, pollution des eaux... Afin de limiter ces impacts vis-à-vis des nouvelles constructions, des reculs doivent être respectés par rapport aux bâtiments d'élevage et zones d'épandage (50 ou 100 mètres suivant le nombre d'animaux, la présence de fumier ou lisier... Voir carte des contraintes et protections).

3.2-Autres protections

3.2.1- Reculs par rapport aux voies

Les routes départementales font l'objet d'un classement qui induit des reculs différents :

- RD 921 et 940 classées en 1^{ère} catégorie à grande circulation (recul de 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions) ;
- RD 10, 87, 113 et 940^{E1} classées en 3^{ème} catégorie (recul de 10 m).

3.2.2- Risques majeurs

Aucun risque n'est recensé sur la commune.

4- RESEAUX ET EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

4.1- Voirie

La commune dispose d'un réseau de voirie en bon état et couvrant l'ensemble de son territoire. Les dimensionnements de ce réseau sont compatibles avec une densification et une extension de l'urbanisation.

4.2- Eau potable

La commune est desservie en majorité (2/3 de sa superficie environ) par un réseau communal, le restant étant desservi par le Syndicat Intercommunal d'alimentation en Eau Potable de la Roche de Vic.

4.3- Electricité

La commune appartient au Syndicat d'Electrification d'Argentat. L'ensemble de son territoire est couvert par ce réseau.

4.4- Assainissement

Seuls deux secteurs sont desservis en assainissement collectif : le bourg et les Quatre Routes ; le reste du territoire doit être équipé en assainissement autonome.

4.5- Protection incendie

La commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques.

5- ENJEUX ET ORIENTATIONS

5.1- Enjeux paysagers et environnementaux

La commune d'Albussac ne subit pas une pression foncière très forte ; en conséquence, les zones constructibles peuvent être déterminées suivant les principes suivants :

- + Maintien des activités agricoles par la préservation des espaces exploités :
 - Conserver un équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles afin de ne pas entraver la pérennité de l'agriculture communale, composante majeure de l'identité de la commune et garante de l'entretien des paysages.
 - Appuyer uniquement les zones à urbaniser sur des noyaux existants, afin d'éviter la dispersion du bâti, grande consommatrice de terrains agricoles.
- + Protection des zones écologiquement riches ou sensibles :
 - Préserver les zones naturelles ou présentant un grand intérêt écologique en y interdisant le bâti, notamment dans les ZNIEFF.
- + Renforcement du rôle central du bourg :
 - **Densifier le bourg** : son importance relativement limitée par rapport à d'autres villages de la commune et sa position un peu en retrait des principaux axes de communication ne lui donnent pas suffisamment la place centrale qui pourrait être la sienne. Il conviendrait donc de concentrer des zones constructibles autour du bourg (et de favoriser un habitat dense et continu qui renforce le côté bourg, ce que ne fait pas le bâti individuel de type rural). Le but étant de densifier le bourg, il conviendrait de conserver les caractéristiques du tissu ancien (bâti aligné, continu...) et d'éviter de l'englober dans un habitat diffus exclusivement composé de maisons individuelles (type lotissement). Cela nécessite une démarche volontaire de la part de la Mairie, avec la mise en place d'opérations (logement locatif, logement social...) et procédures (PVNR, ZAD... par exemple) complémentaires de la Carte Communale.

+ Maintien de la répartition du bâti en hameaux :

- **Eviter le bâti en ligne de crête hors zones construites** ; visible de tous les environs, il pourrait montrer une architecture nouvelle difficilement intégrable et ainsi dénaturer le paysage de la commune. Le bâti nouveau en crête ne doit donc pas se disperser le long des voies, mais se concentrer dans les hameaux existants, à commencer par le comblement des dents creuses.
- **Concentrer les zones constructibles autour des hameaux** : l'habitat isolé est très peu présent sur la commune. Cet aspect préserve la bonne qualité du paysage de la commune et limite la consommation des terres agricoles ; il convient donc de le conserver. En revanche, l'urbanisation existante doit être confortée par le comblement des dents creuses. Ces aspects concernent tout particulièrement le secteur des Quatre Routes qui doit être densifié.

+ Préservation des qualités paysagères de la commune :

Les enjeux précédents y participent directement ; en outre, on devra :

- **Préserver les unités « zones boisées » et « fonds de vallons humides »** qui sont très peu construites et ont un caractère assez naturel. Il convient donc d'éviter, autant que possible, la construction dans ces zones.
- **Préserver les éléments remarquables du paysage** : maisons de caractère de Roche de Vic et du Bros Haut, hameau de Prézat, chemin creux.
- **Préserver les panoramas et les principaux points de vues** (cela concerne principalement les secteurs de lignes de crêtes).

5.2- Zones sensibles et zones favorables à la construction

Les zones riches et fragiles sur le plan écologique et sur le plan de la protection des eaux, les vues et les sites sensibles sur le plan paysager permettent de définir des zones plus ou moins favorables à l'urbanisation :

+ **Zones d'urbanisation à densifier** : déjà construites, elles présentent un tissu urbain qui appelle une densification du bâti afin de renforcer l'identité et les rôles de ces zones : le bourg.

+ **Zones favorables à l'urbanisation** : elles ne comportent aucune contre-indication à la construction et présentent, au contraire, un certain nombre de caractéristiques qui rendent favorable le développement de l'urbanisation (noyau urbain préexistant...) : hameaux principaux : Malbuisson (développement non incompatible avec le rayon de protection de l'église) ; Malmaury ; Bros Haut (densification du bâti possible en ligne de crête en continuité avec le bâti existant à l'exclusion du bâti linéaire ou en isolé) ; Roussane ; Maison Grande ; Chastrusse ; Aubiat ; Madelbos.

+ **Zones pouvant être construites** : elles peuvent accueillir des constructions nouvelles, en nombre limité, dans le noyau déjà urbanisé afin de ne pas entraîner d'étalement du bâti que ce soit dans les zones agricoles ou dans les zones boisées. Les constructions nouvelles devront impérativement respecter les reculs des bâtiments d'élevage et des parcelles d'épandage.

+ **Zones de bonne qualité paysagère et/ou environnementale sensibles : urbanisation limitée et à intégrer** : la construction nouvelle y est possible, mais en veillant à en limiter les impacts, sur le paysage et l'environnement notamment, et en veillant à sa bonne intégration dans le paysage environnant et/ou le tissu urbain existant : zones boisées du nord-ouest, du sud et de l'est de la commune ; fonds de vallons humides le long de la Franche Valeine ; rayon de protection de l'église autour du bourg ; zones de lignes de crêtes au nord et au sud-est de la commune.

+ **Zones fragiles : urbanisation à éviter** : ces zones étant fragiles pour l'eau potable, le patrimoine, le paysage, l'environnement, etc.... il convient d'y éviter, dans la mesure du possible, la construction, sans pour autant que celle-ci soit formellement impossible : paysage sensible au nord de la commune ; site étendu des cascades de Murel ; hameau de Prézat.

+ **Zones très fragiles impropres à l'urbanisation** : de trop fortes contraintes (pentes fortes, boisements...), une trop grande fragilité (cours d'eau, milieux

humides...) ne permettent pas d'y envisager l'implantation de nouvelles constructions : cascades de Murel ; Roche de Vic ; ZNIEFF de Lafage, des Quatre Routes et du Puy des Fleurs.

En dehors de ces zones, les espaces sont considérés comme pouvant être construits, sous réserve du respect du Règlement National d'Urbanisme, des contraintes réglementaires et des principes et objectifs énoncés ci-dessus, notamment l'équilibre entre espaces construits et espaces agricoles et naturels afin d'assurer la pérennité de ces derniers. Les hameaux existants doivent y être préservés, voire renforcés, mais avant tout en favorisant la restauration du bâti vacant.

2^{ème} PARTIE

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

SOMMAIRE

CHAPITRE I

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES

1- Estimation du nombre de logements nouveaux en 2015

- 1.1- Augmentation du nombre de logements liée à l'accroissement démographique entre 1999 et 2015
- 1.2- Augmentation du nombre de logements liée à l'évolution du taux d'occupation par logement
- 1.3- Comparaison avec le niveau de construction de la période 2001 - 2004

2- Augmentation totale du parc de logements entre 1999 et 2015

3- Surface construite totale

4- Besoins en surface urbanisable

CHAPITRE II

JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1- Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

2- Impacts du projet de carte communale sur le paysage et sur l'environnement

- 2.1- Impact par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- 2.2- Impact par rapport aux bâtiments d'élevage
- 2.3- Impacts par rapport à la dispersion du bâti
- 2.4- Impacts par rapport aux zones de bonne qualité paysagère et de caractère naturel
- 2.5- Impacts par rapport aux éléments de paysage à préserver et mettre en valeur

CHAPITRE I

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES

PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN SURFACE CONSTRUCTIBLE

Les projections suivantes portent sur une période de dix ans ; il semble extrêmement aléatoire de travailler sur une période plus longue. Elles porteront donc sur la période 2005 - 2015. Cependant, les calculs se baseront sur les dernières données complètes, à savoir le recensement de 1999, soit sur une période de 16 ans.

1- ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS NOUVEAUX EN 2015

1.1- Augmentation du nombre de logements liée à l'accroissement démographique entre 1999 et 2015

Population 1999 : 668 habitants.

L'accroissement démographique est le principal paramètre influant sur l'évolution de la construction. La population de la commune était en baisse entre 1975 et 1999, mais de façon irrégulière, puisqu'elle a augmenté entre 1982 et 1990.

En outre, la tendance à la baisse que connaissait le département a été stoppée (recensement de 2004) et le solde migratoire de la commune est positif.

On peut donc émettre plusieurs hypothèses pour l'évolution démographique de la commune

+ **Hypothèse basse** : le contexte global étant favorable, la population communale augmenterait, mais de façon modérée, vue l'évolution moins favorable de la commune par rapport aux autres échelons :

Accroissement annuel de +0,25%

- Augmentation annuelle de population : + 2
- Augmentation totale de population : + 27
- Population estimée en 2015 (base : recensement de 1999) : 695
- Nombre de logements nouveaux nécessaires : 11

+ **Hypothèse moyenne** : le contexte général est favorable, la commune en bénéficie et augmente sa population de façon plus sensible :

Accroissement annuel de +0,5%

- Augmentation annuelle de population : + 3

- Augmentation totale de population : + 53
- Population estimée en 2013 (base : recensement de 1999) : 721
- Nombre de logements nouveaux nécessaires : 22

+ **Hypothèse haute** : Le contexte général est favorable et la commune rattrape son retard :

Accroissement annuel de +1%

- Augmentation annuelle de population : + 7
- Augmentation totale de population : + 107
- Population estimée en 2013 (base : recensement de 1999) : 775
- Nombre de logements nouveaux nécessaires : 43

Vu les tendances actuelles de la démographie communale, l'hypothèse moyenne semble être la plus raisonnable.

NOMBRE DE LOGEMENTS NOUVEAUX DUS A L'AUGMENTATION DE POPULATION

Total : 22

Moyenne annuelle : 1,4

1.2- Augmentation du nombre de logements liée à l'évolution du taux d'occupation par logement

Le taux d'occupation correspond au nombre de personnes par foyer. En raison de la baisse du nombre d'enfants par ménage et donc de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, ce taux a généralement tendance à diminuer.

Taux d'occupation 1999 : 2,5.

Taux d'occupation estimé en 2015 : 2,2

Nombre de résidences principales en 1999 : 274

Nombre de résidences principales en 2015 : $274 * 2,5 / 2,2 = 311$

Augmentation du parc : $311 - 274 = + 37$

NOMBRE DE LOGEMENTS NOUVEAUX DUS AU DESSERREMENT

Total : 37

Moyenne annuelle : 2,4

1.3- Comparaison avec le niveau de construction de la période 2001 - 2004

Nombre de PC créant un logement

2001	2002	2003	2004
3	7	8	4

Nombre annuel moyen de PC 2001 - 2004 : 5,5

Nombre annuel moyen de logements nouveaux dus à l'augmentation de population et au desserrement : $1,4 + 2,4 = 3,8$.

Ce taux de 3,8 logements nouveaux par an est inférieur à la moyenne annuelle du nombre de Permis de Construire de la période précédente ; on peut donc se baser sur un niveau estimé de construction de 4,6 logements par an.

2- AUGMENTATION TOTALE DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2014

	Moyenne annuelle	Augmentation totale
Nombre de logements nouveaux	+ 4,6	+ 74

3- SURFACE CONSTRUITE TOTALE

En fonction du besoin en constructions neuves défini ci-dessus et avec une moyenne de six logements à l'hectare, on peut estimer les besoins en surface urbanisable.

$$S = 74 / 6 = 12,3 \text{ ha}$$

SURFACE CONSTRUITE NOUVELLE : 12,3 ha

4- BESOINS EN SURFACE URBANISABLE

Cependant, tous les terrains classés constructibles ne sont pas construits ; de plus, les personnes qui souhaiteraient construire sur la commune doivent avoir un choix dans les terrains à construire. En conséquence, un coefficient correctif de 3 est appliqué aux surfaces construites afin de déterminer les surfaces constructibles nécessaires, soit :

$$S' = 12,3 * 3 = 36,9 \text{ ha soit } 37 \text{ ha}$$

Besoins en surface constructible : 37 ha

CHAPITRE II

JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1- JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale doit être conforme aux articles L 110 et L 121.1 du code
l'urbanisme.

Art. L.110 et L 121.1 du code de l'urbanisme :

- art L 110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

- art L 121.1 :

« Les schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que

d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix proposés doivent être compatibles avec les objectifs de ces deux articles. Ils peuvent se justifier par rapport à trois principes fondamentaux édictés dans l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

1. Equilibre entre les différents espaces :

a. Assurer le renouvellement et le développement urbain.
Sans objet.

b. Assurer le développement des espaces ruraux.

Les surfaces des zones constructibles ont été évaluées sur la base des projections du chapitre I ; ces projections intègrent une marge suffisante pour permettre le développement de la commune et satisfaire les besoins en terrains pour tous les types d'utilisation.

c. Assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Pour ce faire :

- les surfaces ouvertes à la construction ont été délimitées dans le souci de limiter la dispersion du bâti et de densifier les zones déjà urbanisées ;
- les zones constructibles s'appuient en partie sur celles prévues en assainissement collectif, ce qui permet la construction sur des parcelles plus petites et donc une plus grande densité de bâti ;
- l'urbanisation est centrée sur les noyaux existants ;
- le bâti isolé, élément de mitage et gros consommateur de terrain est proscrit ;
- les reculs par rapport aux plans d'épandage et aux bâtiments d'élevage sont respectés ;
- les espaces boisés sont évités.

d. Assurer la protection des espaces naturels et des paysages.

Pour ce faire l'urbanisation:

- évite les boisements et les zones humides, les zones fragiles et sensibles pour l'environnement ;
- est limitée, dans la mesure du possible, dans les espaces sensibles sur le plan paysager ;
- s'appuie, lorsque c'est possible, sur les espaces boisés afin de limiter l'impact du bâti nouveau sur le paysage et de favoriser son intégration ;
- épargne les points de vue majeurs, sur le paysage et sur les éléments de patrimoine ;
- évite la dispersion et donc le mitage du paysage ;
- évite l'étalement linéaire le long des axes (notamment en ligne de crête).

2. Diversité des fonctions urbaines

a. Assurer la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

Afin de permettre des types de logements différents, les zones constructibles sont localisées à des types d'emplacements différents : dans le bourg, près du bourg, au niveau des hameaux anciens, des lotissements... Cependant la Carte Communale seule ne peut suffire à atteindre cet objectif. D'autres actions doivent également être mises en place : Programme d'Aménagement de Bourg ou de Village, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, construction de locatif, de logement social...

b. Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes, pour l'habitat, les activités économiques et commerciales, les activités sportives et culturelles et les équipements publics.

Les surfaces constructibles de la Carte Communale intègrent une marge suffisante pour permettre les différents types d'utilisation du sol (logement, activités, agriculture, loisirs...).

En ce qui concerne la réhabilitation, la Carte Communale ne peut rien spécifier de précis ; elle peut seulement définir les surfaces constructibles en quantité suffisant pour permettre la construction, mais sans excès afin d'inciter à la réhabilitation. En complément, d'autres procédures (type OPAH...) peuvent être mises en place.

c. Assurer l'équilibre entre l'emploi et l'habitat.

Cet équilibre est assuré par la répartition des zones constructibles sur l'ensemble du territoire communal et par la proximité des réseaux de communication.

- d. Prendre en compte les moyens de transport.

L'accès direct aux voies de communication est une condition indispensable pour la délimitation d'une zone constructible ; de plus, la présence de zones constructibles dans les différentes parties de la commune permet de répondre à des besoins d'implantation différents selon les lieux d'activités des nouveaux arrivants et limiter ainsi les besoins en déplacements.

- e. Prendre en compte la gestion des eaux.

Les zones constructibles sont toutes desservies par le réseau d'eau potable. En outre, l'urbanisation s'appuie sur les zones desservies en assainissement collectif et sur celles où le sous-sol et la taille des parcelles permettent l'installation d'assainissement autonome et évite strictement les zones de protection des captages.

3. Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

- a. Maîtriser les besoins de déplacement et la circulation automobile.

Afin de limiter l'accroissement des déplacements automobiles, les zones constructibles ont été délimitées à partir des noyaux d'urbanisation existante. Toutes ont un accès direct aux voies de communication (de nombreux actifs travaillant en dehors de la commune).

- b. Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains et du patrimoine bâti.

Ces objectifs ont été respectés, grâce aux orientations mentionnées au 1.d. et au 2.e. ; de plus l'urbanisation est évitée dans les secteurs comportant des points de vue ou une covisibilité avec les éléments de patrimoine et le bâti de qualité. Cependant, ces objectifs dépassent le cadre strict de la Carte Communale ; le bâti nouveau doit, pour une bonne intégration dans le paysage, respecter les caractéristiques locales. Cet aspect concerne donc la délivrance des permis de construire, précisée par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- c. Prévenir les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.

Pour ce qui concerne la pollution des eaux potables par les eaux usées, les orientations ont été indiquées au 2.e. Pour les zones à risques technologiques, cet aspect est sans objet sur la commune.

En ce qui concerne les risques naturels, le risque d'inondation est limité sur la commune ; en revanche, le risque de mouvements de terrain et

coulées de boue est présent sur la commune. Les zones constructibles définies se situent toutes en dehors de ces secteurs.

En ce qui concerne les nuisances, les reculs par rapport aux RD se limitent à 25 ou 35 mètres par rapport aux routes départementales de 1^{ère} catégorie à grande circulation et 10 mètres par rapport aux routes départementales de troisième catégorie ; ils doivent être respectés lors de la délivrance des permis de construire. Il en est de même pour les reculs par rapport aux zones d'épandage et aux bâtiments d'élevage qui sont respectés.

2- IMPACTS DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR LE PAYSAGE ET SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1- Impact par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Aucune zone constructible n'est projetée à l'intérieur des ZNIEFF de la commune ni à proximité immédiate. Seules deux zones constructibles sont à peu de distance d'une ZNIEFF :

- Aux Quatre Routes, la zone humide se situe à environ 300 mètres de la zone constructible ; de plus cette dernière est entièrement en collectif dans le schéma d'assainissement, ce qui limite considérablement les risques de pollution.
- Au bourg, la partie constructible atteint le secteur des Murels, à environ 100 mètres de la ZNIEFF. La majeure partie de la zone constructible est également en assainissement collectif, mais l'extrémité des Murels. Les risques de pollution restent cependant faibles, vu la surface et la densité du secteur en question.

2.2- Impact par rapport aux bâtiments d'élevage

La plupart des zones constructibles prévues se situent à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments d'élevage répertoriés, ce qui implique donc une incidence minimale des nuisances liées à ces bâtiments sur d'éventuelles nouvelles constructions.

Cependant, deux zones prévues en constructible ont des bâtiments d'élevage à proximité :

- à Jassat : le haut de la zone se situe à 70 mètres environ des bâtiments d'élevage, ce qui réduit considérablement tout risque de litige ultérieur ;

- à Prézat : la partie ouest de la zone constructible a été réduite afin de se situer à plus de 50 mètres du bâtiment.

2.3- Impacts par rapport à la dispersion du bâti

Comme indiqué dans l'analyse de paysage, la préservation de la qualité du paysage et de l'identité rurale de la commune passent par la concentration du bâti sous forme de hameaux afin d'éviter sa dispersion et le mitage du paysage qui en découle, mitage dont la commune a été jusqu'ici en grande partie préservée. Cet aspect doit être impérativement conservé. Dans l'ensemble, les zones constructibles s'organisent à partir des noyaux bâtis ; les zones du bourg et des Quatre Routes sont relativement étendues et pourraient entraîner un étalement du bâti, mais ce sont les deux noyaux principaux de la commune. De plus, ils sont en assainissement collectif, ce qui permet d'envisager une plus grande densité du bâti.

2.4- Impacts par rapport aux zones de bonne qualité paysagère et de caractère naturel

Les Unités de Paysage « Zones boisées » et « Zones de transition » doivent être préservées de l'extension de l'urbanisation comme l'ensemble de la commune, mais davantage encore en raison de leurs caractéristiques paysagères. Les hameaux concernés par des zones constructibles de ces unités sont :

- Chantarel ;
- La Commanderie ;
- La Beauverie ;
- Lachaud ;
- Bros Bas.

Les extensions des hameaux hors zones construites restent très limitées ; la construction nouvelle reste organisée sur le bâti existant.

2.5- Impacts par rapport aux éléments de paysage à préserver et mettre en valeur

Les zones des cascades de Murel et de la Roche de Vic et les principales zones de panoramas (Peuch Lambert - Puy Chassagnou et Pech à Bonne) ne sont pas concernées par des zones constructibles.

Les éléments de bâti remarquables à protéger sont englobés dans des zones déjà urbanisées.

La partie ancienne à préserver du hameau de Prézat se situe hors zone constructible.

3^{ème} PARTIE

INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

SOMMAIRE

ESPACES NATURELS

LES ESPACES AGRICOLES

LE PATRIMOINE

LA SANTE PUBLIQUE

- 1- L'eau
- 2- Le bruit
- 3- La qualité de l'air
- 4- Les déplacements

ESPACES NATURELS

ZNIEFF : comme évoqué ci-dessus, les zones constructibles se situent en dehors des ZNIEFF.

Les boisements : les zones constructibles se situent dans le prolongement des noyaux urbains existants ; elles concernent des espaces actuellement en prairies et ne morcellent donc pas les espaces boisés, ni n'interrompent les corridors biologiques .

Les zones humides des vallons : les zones constructibles se situent sur les versants où les sommets et épargnent donc ces secteurs sensibles.

LES ESPACES AGRICOLES

De façon générale, sur l'ensemble de la commune, la consommation de terres agricoles a été limitée en appuyant systématiquement les zones constructibles sur les noyaux déjà urbanisés, que ce soit le bourg, les hameaux ou les zones d'habitat dispersé, zones limitant d'ores et déjà les activités agricoles et donc destinées à être densifiées.

Les zones agricoles se répartissent sur l'ensemble de la commune ; les surfaces constructibles se situent en dehors des parcelles concernées par un plan d'épandage réglementaire. Celles qui empiètent sur des surfaces agricoles ne les morcellent pas car elles s'appuient dans tous les cas sur du bâti existant et concernent uniquement les franges de ces surfaces.

De façon globale, à la fois pour les zones d'épandage et pour les bâtiments agricoles entraînant un recul, la délimitation des zones constructibles a été effectuée en concertation avec les agriculteurs de la commune afin d'éviter tout risque de conflit ultérieur (pour les cas où les zones constructibles empiètent partiellement sur ces secteurs).

LE PATRIMOINE

PATRIMOINE BATI

Le bourg : il doit être conforté par le renforcement de son urbanisation. Vu la configuration du site, le caractère du noyau ancien (dont l'église qui est monument historique) ne sera pas compromis

Prézat : pas de zone constructible au niveau du hameau de caractère.

PATRIMOINE PAYSAGER

Lignes de crêtes, points de vues remarquables et zones de covisibilité : les zones constructibles en ligne de crête s'appuient exclusivement sur le bâti existant et s'organisent en noyaux plutôt qu'en ligne le long des voies afin de limiter l'étalement du bâti et la consommation excessive d'espace. De plus, les principales zones de points de vue ne sont pas concernées par des zones constructibles.

Boisements : Ils ne sont pas concernés par les zones constructibles.

LA SANTE PUBLIQUE

1- L'eau

Eau potable : toutes les zones constructibles ont accès au réseau d'eau potable.

Eaux usées : les zones constructibles sont compatibles avec les directives du Schéma d'Assainissement.

La faible densité de la commune laisse une marge de manœuvre suffisante pour le développement de l'urbanisation, sans poser de problèmes spécifiques. En dehors des zones d'assainissement collectif, il conviendra de se reporter au schéma d'assainissement pour équiper les bâtiments du type d'assainissement autonome approprié.

2- Le bruit

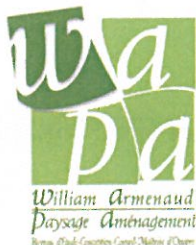
Sans objet.

3- La qualité de l'air

La vocation résidentielle de la commune d'Albussac n'induit pas de problèmes spécifiques en matière de qualité de l'air. La densification et l'extension des zones urbanisées n'entraîneront pas de problème de cet ordre.

4- Les déplacements

Vu la faible densité de la commune, les trafics engendrés par l'urbanisation future ne créeront pas de conflits majeurs. Ils emprunteront les voies existantes (départementales et communales); celles-ci ont des emprises suffisantes pour permettre d'accueillir un trafic plus important..



Dossier réalisé par

W.A.P.A. Sarl

11 rue du Cloître St Ursule
19400 ARGENTAT

☎ 05 55 91 99 79

Fax 05 55 91 99 82

e-mail wapa@wanadoo.fr