

Département de la Corrèze



Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de
ce jour

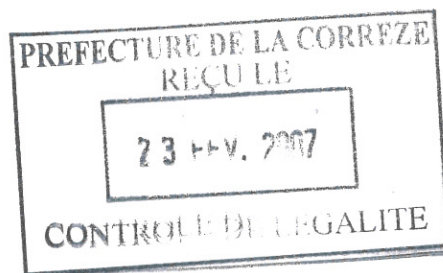
TULLE, le 19 MARS 2007

Le Préfet,

Pour le Préfet,
et par délégation
le Secrétaire Général,

COMMUNE
de
LAGRAULIERE Laurent PELLEGRIN

Révision de la Carte Communale



NOTICE

PLAN DE SITUATION



LEGENDE:

0 ————— 5 km



■ ■ ■ Commune étudiée

■ ■ ■ Limites communales

Source : Cartes IGN n°2134 O Paris 2001, n°2134 E Paris 2001,
n°2133 O 1996, n°2133 E Paris 1996



SOMMAIRE

I- OBJET DE LA REVISION

1. Carte communale en vigueur
2. Objectifs de la révision

II- DESCRIPTIF DES ZONES

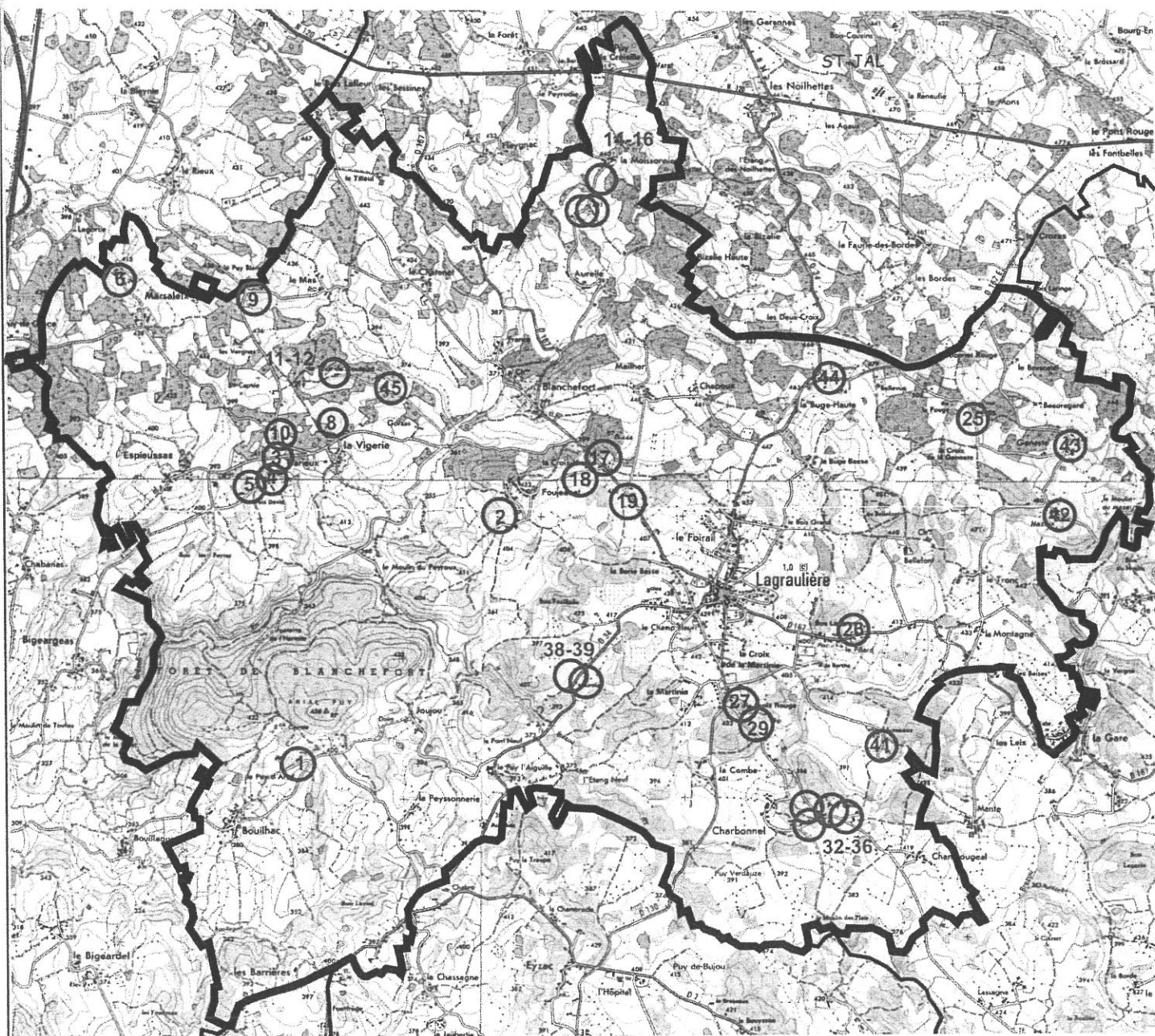
Secteur n°1 - Le Puy d'Arial
Secteur n°2 - Foujanet
Secteurs n°3, 4, 5, 10 - Trarieux
Secteur n°6- Marsaleix Bas
Secteur n°8- La Vigerie
Secteur n°9- Le Mas
Secteurs n°11, 12 - La Tour de Coulaud
Secteurs n°14, 15, 16 - La Moissonie - Au Suquet
Secteurs n°17, 18 - La Croix Vieille
Secteur n°19 - La Borie Basse
Secteur n°26 - Au Pilard
Secteur n°25 - Peuch de la Geneste
Secteurs n°27, 29 - La Croix de la Martinie
Secteurs n°32, 33 - La Pauchou
Secteurs n°34, 35, 36 - Charbonnel
Secteurs n°38, 39 - Airolas
Secteur n°41 - Jumeau
Secteur n°42 - Mazeix
Secteur n°43 - Geneste
Secteur n°44 - Buge Haute
Secteur n°45 - A Gorsat

III- JUSTIFICATIONS DES ZONES CONSTRUCTIBLES

1. Servitudes
2. réseaux
3. Justifications des modifications
4. Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1
5. Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

IV- MODIFICATIONS DE ZONAGE

LOCALISATION DES DEMANDES DE MODIFICATION



LEGENDE:

0 ——— 1 km



○ Localisation des nouvelles demandes

Source : Carte IGN n°2134 O Paris 2001, n°2134 E Paris 2001,
n°2133 O 1996, 2133 E Paris 1996



I- OBJET DE LA REVISION

1. Carte communale en vigueur

Elle a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 5 juin 2004 et arrêté préfectoral du 13 août 2004.

Le document est devenu exécutoire le 24 août 2004, ce qui ne donne pas un recul suffisant pour analyser les tendances de la construction.
La commune a une superficie de 3075 Ha pour une population de 943 habitants.

2. Objectifs de la révision

L'objet de la présente révision n'est pas une extension généralisée des zones constructibles, le zonage précédent étant suffisant en terme de surfaces. Cependant, l'étude a pour but de rendre quelques parcelles supplémentaires constructibles suite à des demandes de particuliers postérieures à l'approbation de la carte précédente.

Cette révision de la carte communale de LAGRAULIERE a donc pour principal objectif d'étendre certaines zones constructibles existantes.

II- DESCRIPTIF DES ZONES

Secteur n°1 - Le Puy d'Arial

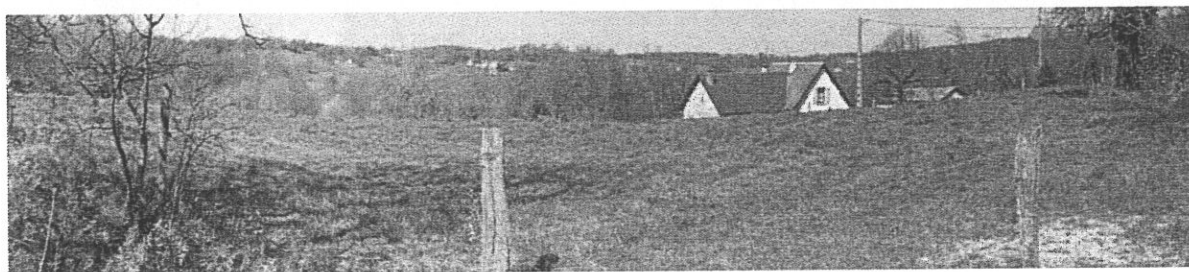


+ **Localisation** : Ce secteur constructible est localisé au Sud-Ouest de la commune et à proximité de la forêt de Blanchefort. Il offre un recul d'environ 50m vis-à-vis de la voie communale située en contrebas.

+ **Occupation du sol** : La zone est composée d'une prairie, limitée par des boisements (bosquets, taillis) parmi lesquels se fondent plusieurs habitations de part et d'autre. Ainsi, l'aménagement du secteur permettrait de joindre les deux unités bâties et ainsi de créer un noyau d'urbanisation cohérent.

+ **Description** : Ce secteur est situé en hauteur de pente mais il y a peu de covisibilité possible par le fait du caractère « discret » d'un site qui n'est pas localisé en ligne de crête et qui se trouve de plus entouré de boisements . Le bas de ce secteur est en pied de pente humide et exclu de la zone constructible

Secteur n°2 - Foujanet

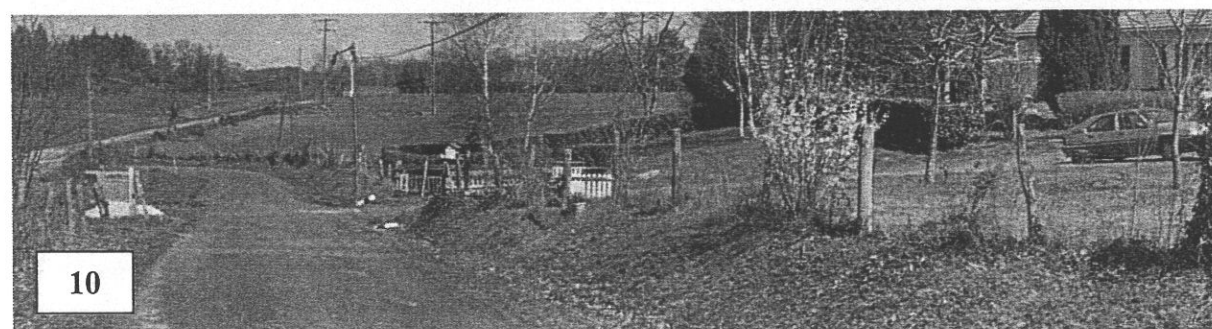
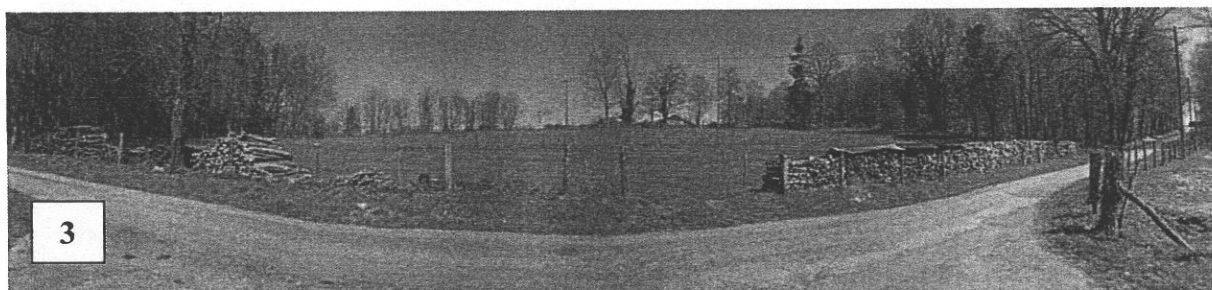


+ **Localisation** : Le secteur est situé au centre de la commune et à proximité du hameau de Foujanet (au sud de ce dernier).

+ **Occupation du sol** : La zone en question se compose de près bordés d'un boisement linéaire le long de la voirie communale. Bien desservi, il offre de surcroît la possibilité de créer un noyau d'habitation avec les éléments bâtis alentours.

+ **Description** : La ruralité du lieu prend place dans cette zone doucement ondulée et à caractère agricole. Les phénomènes de covisibilité, bien qu'atténués par les écrans boisés, sont à prendre en considération au cours des futurs aménagements. A noter la présence d'une ruine à réhabiliter.

Secteurs n°3, 4, 5, 10 - Trarieux

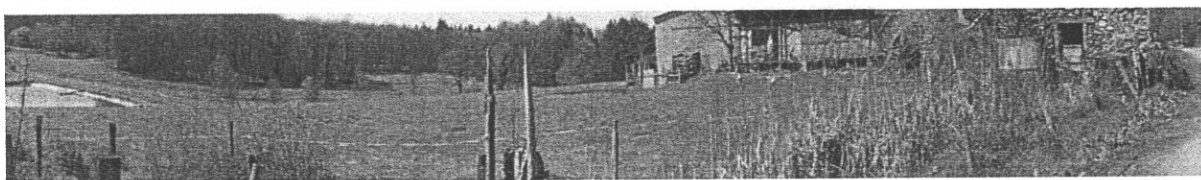


+ **Localisation** : Le secteur est situé à l'Ouest de la commune, entre les hameaux de Espieussas et de la Vigerie.

+ **Occupation du sol** : Ce secteur qui longe la voie communale offre une vocation agricole en actuelle reconversion afin de répondre aux nouveaux besoins résidentiels. A noter la présence de prairies verdoyantes sur lesquelles s'étalent par intermittence quelques surfaces boisées alternant avec un habitat de faible densité. La parcelle n°175 (secteur 10) présente un champ labouré à flanc de versant et cerné par la voie communale faisant angle.

+ **Description** : Au cadre généralement attractif d'un point de vue paysager, s'ajoute un relief peu tourmenté qui facilitera les aménagements à venir.

Secteur n°6- Marsaleix Bas



+ **Localisation** : Le secteur est situé à l'extrême Nord-Ouest de la commune de Lagraulière, proche de celle d'Espartignac.

+ **Occupation du sol** : Ce secteur localisé en bordure de la voie communale, propose une vocation agricole bien apparente de par la forme, la structure et les fonctionnalités de ce hameau. La zone constructible localisée à l'entrée de celui-ci (premier cliché) propose une prairie à peine marquée par le relief et sur laquelle pourrait prendre place d'éventuels logements.

+ **Description** : Le cadre proposé est un noyau relativement dense d'habitats dont la pérennité de la vocation agricole dans les années à venir reste encore à déterminer...

Secteur n°8- La Vigerie



+ **Localisation** : La parcelle en question se localise au Nord-Est de la commune et à proximité du hameau de la Vigerie.

+ **Occupation du sol** : Le site à vocation agricole est situé à flanc de versant et s'étale jusqu'aux points hauts de la colline. Malgré la zone constructible attenante, la densité du bâti est assez faible.

+ **Description** : L'ambiance paysagère rurale est mise en valeur par les ondulations du relief. Il conviendra ainsi de tenir compte du phénomène de covisibilité dû à la situation du site.

Secteur n°9- Le Mas



+ **Localisation** : Le secteur est situé à l'extrême Nord-Ouest de la commune de Lagraulière de telle sorte qu'il s'analyse de façon conjointe à celle d'Espartignac.

+ **Occupation du sol** : Localisé en bordure de voie, ce secteur propose une alternance de prairies verdoyantes et de surfaces boisées dans lesquelles se

fondent quelques habitations à caractère résidentiel (cf cliché ci-dessus). De ce fait, une densification de l'habitat dans ce secteur paraît judicieuse.

+ **Description** : L'ensemble proposé semble particulièrement attractif car il offre un cadre naturel mis en valeur par les ondulations du relief d'autant plus visibles sur les parcelles dénudées.

Secteurs n°11,12 - La Tour de Coulaud

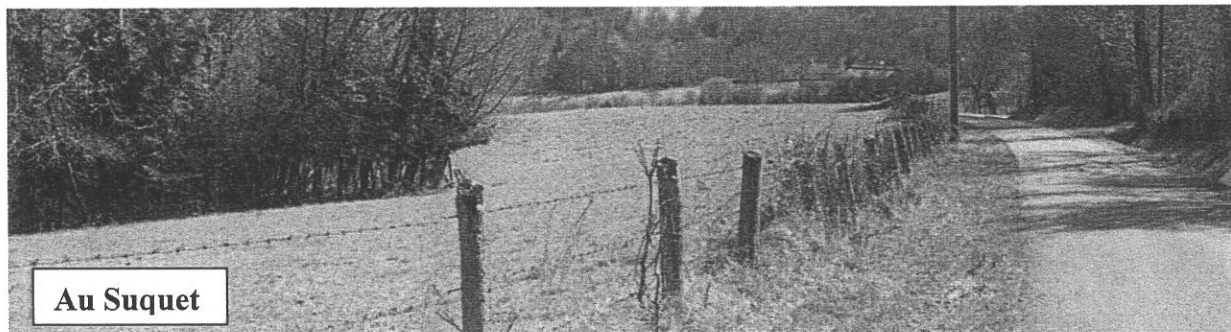


+ **Localisation** : Le site en question se localise au Nord-Ouest de la commune, entre les hameaux du Mas et de la Vigerie (respectivement à plus de 500 et de 300m).

+ **Occupation du sol** : Le secteur se compose de versants ondulés sur lesquels se partagent des prairies relativement vastes et quelques boisements. La présence humaine se limite à une simple unité bâtie (à droite du cliché) et détermine ainsi l'aspect naturel et bucolique du secteur.

+ **Description** : Peu favorable aux aménagements, hors extensions et annexes du bâti existant, en raison du relief et de la proximité de cours d'eau, ce secteur isolé propose un cadre paysager qualitatif.

Secteurs n°14, 15, 16 - La Moissonie - Au Suquet



+ **Localisation** : Le secteur en question est situé au Nord de la commune, à environ 1 km de la RN120 qui traverse la commune au niveau de Puy la Croisille. Son accessibilité en demeure ainsi grandement favorisée.

+ **Occupation du sol** : Il n'est pas question ici de hameaux structurés par un bâti dense, mais seulement de cinq ou six habitats épars en ce qui concerne la Moissonie, tandis que Le Suquet ne présente que deux habitations localisées en bordure de voie communale. De ce fait une densification de l'habitat serait la bienvenue pour offrir une cohérence spatiale à ce secteur. Préalablement concernée, la parcelle n°130 (Au Suquet) ne peut être comprise dans le zonage pour cause d'activité agricole toujours pérenne.

+ **Description** : Le secteur offre un cadre naturel particulièrement appréciable (prairies vertes et étendues). Celles-ci sont clôturées de manière continue le long de la voie départementale. Les perspectives paysagères sont engendrées par le dénivelé constant de la voie communale (qui s'élève jusqu'à la Moissonie), associé à l'absence de réelles courbes de son tracé.

Secteurs n°17,18 - La Croix Vieille



+ **Localisation** : La parcelle concernée sur le cliché ci-dessus (n°137) est située le long d'une voie communale, entre le hameau de la Croix Vieille et celui du Foujanet.

+ **Occupation du sol** : De vastes prairies verdoyantes et bordées de clôtures s'étendent le long de cette voie communale plane et rectiligne. L'habitat apparaît généralement sous la forme de bâtiments agricoles dispersés en petites unités le long des axes de communication. La parcelle n°182 offre un versant en pente faible sur lequel s'étend un bosquet appartenant à la parcelle construite.

+ **Description** : La parcelle n°137, à vocation agricole et de taille relativement réduite, présente la particularité de joindre deux zones U. Elle contribue ainsi à favoriser l'éventuelle reconversion de l'ensemble de la zone constructible au sein d'un site ne présentant aucun problème apparent de covisibilité.

Secteur n°19 - La Borie Basse



+ **Localisation** : Le secteur en question se localise entre le hameau de la Croix Vieille et le bourg de Lagraulière, sur la RD167 et en continuité d'une zone U.

+ **Occupation du sol** : L'habitat prend part aux abords de l'axe départemental sans offrir une structure homogène. Le site concerné comprend une prairie en léger contrebas de la voie et bordée de quelques maisons éparses.

+ **Description** : Il s'agit ici de l'extension de la zone constructible existante située à proximité de quelques unités bâties. La nouvelle parcelle constructible est comprise le long de la RD167, rectiligne à cet endroit.

Secteur n°25 - Peuch de la Geneste



+ **Localisation** : Cette zone est située au Nord-Est de la commune de Lagraulière. Elle est particulièrement isolée du reste du territoire qu'elle domine en partie.

+ **Occupation du sol** : Prés étendus en légère pente et destinés à recevoir des chevaux. La seule habitation est attenante à la voie communale.

+ **Description** : Position haute générant quelques points de vues étendues sur la commune lorsque les écrans boisés s'effacent.

Secteur n°26 - Au Pilard

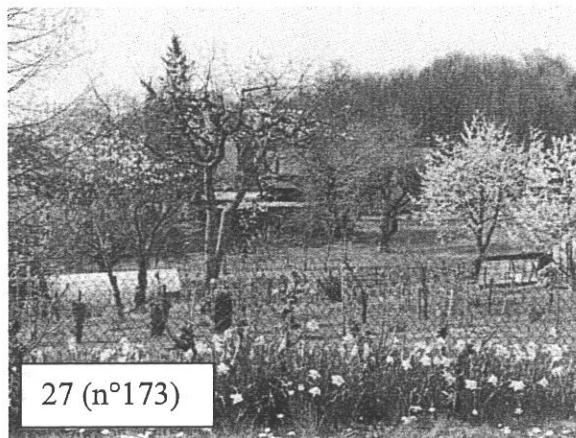
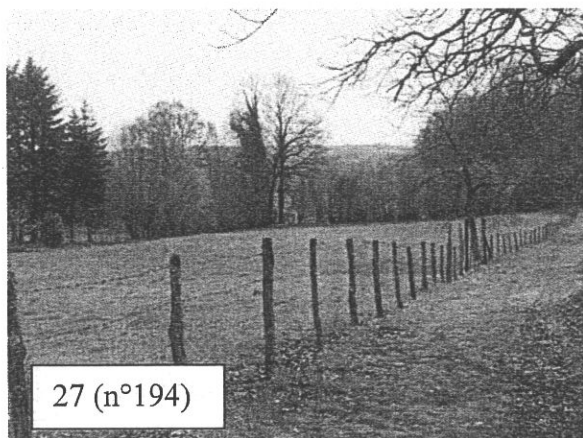


+ **Localisation** : Ce secteur est situé à l'Est du bourg de Lagraulière (environ 800m), à proximité de la RD167 et en continuité d'une zone U.

+ **Occupation du sol** : Prairie en légère pente et cernée de parties boisées au Nord et d'un habitat à vocation résidentielle bordant la route départementale au Sud. Celui-ci marque d'ailleurs un léger recul vis-à-vis de l'axe.

+ **Description** : Il s'agit ici de l'extension de la zone constructible existante située à proximité de quelques unités bâties.

Secteurs n°27, 29 - La Croix de la Martinie





+ **Localisation** : Ce secteur est situé au Sud du bourg de Lagraulière, en continuité d'un ensemble bâti d'une quinzaine d'unités.

+ **Occupation du sol** : La parcelle 173 du secteur 27 est localisée en retrait par rapport à la voie ainsi qu'aux habitations la longeant. L'occupation du sol est marquée sur le cliché correspondant par la présence de diverses essences d'arbre. La parcelle 194 offre un milieu particulièrement naturel (chemin creux) avec la présence d'une prairie étendue sur une pente légèrement descendante comme c'est également le cas pour le secteur 29. Ce dernier offre une occupation du sol déterminée par une petite activité agricole (quelques moutons et pommiers) que surplombent quelques habitations individuelles.

+ **Description** : Il s'agit ici de l'extension de la zone constructible existante.

Secteurs n°32, 33 - La Pouchou



+ **Localisation** : Ce secteur est situé au Sud-Est de la commune de Lagraulière et à proximité du hameau de Charbonnel.

+ **Occupation du sol** : L'ensemble du cadre est particulièrement naturel, prés, bois et jardins entourent les deux seuls habitats dans cette surface relativement étendue. Le relief ondulé contribue de surcroît à assurer un ensemble paysager de qualité.

+ **Description** : Il s'agit ici de l'aménagement d'un secteur assez isolé mais qui présente un potentiel de développement certain. Sa position haute est un gage supplémentaire d'attractivité.

Secteurs n°34, 35, 36 - Charbonnel



34 et 35



+ **Localisation** : Ce secteur est situé au Sud-Est de la commune de Lagraulière, il assure la continuité et à proximité du hameau de Charbonnel.

+ **Occupation du sol** : L'ensemble du cadre est particulièrement naturel. Le secteur concernant les deux parcelles enherbées visibles sur le cliché ci-dessus (34 et 35) est localisé en haut de versant. Il faut noter que ces dernières sont concernées par une zone d'épandage... facteur à prendre en considération en préalable à d'éventuels aménagements. Les prés dont il est question sont bordés de boisements et de maisons situées de l'autre côté de la voie communale (position de vis-à-vis). Le secteur 36 situé en bordure de voie permet de renforcer quelque peu la densité bâtie de la zone concernée.

+ **Description** : Les différentes parcelles révèlent une ambiance naturelle et agricole à proximité d'un habitat à vocation résidentielle. A noter enfin l'absence de contraintes significatives liées au relief.

Secteurs n°38, 39 - Airolas



+ **Localisation** : Ce secteur est situé de part et d'autre de la RD34, à environ 800m des premières maisons du bourg de Lagraulière.

+ **Occupation du sol** : Boisements et prairies alternent aux abords de l'axe départemental, dont la structure parfaitement rectiligne en ce lieu de la commune demeure un gage de sécurité appréciable.

+ **Description** : Il faut signaler l'absence de dénivelé et ainsi de contrainte en terme d'aménagement à ce sujet. Cette zone assure de plus une continuité de zone U déterminée à l'issue du précédent zonage.

Secteur n°41 - Jumeau

+ **Localisation** : Ce secteur est situé AU Sud-est de la commune, non loin de St Clément, en bout de voie communale.

+ **Occupation du sol** : Petit hameau composé en partie de bâtiments anciens de type agricole et de constructions récentes et entouré de prairies.

+ **Description** : Situé en partie haute de versant, le hameau dispose d'une vue dégagée, mais il est protégé par la végétation ; en effet, le bâti et les prés attenants se situent sous des boisements qui les encadrent côtés Nord et Est. Au-dessous du hameau, vers le Sud et l'Ouest, des prairies agricoles d'élevage s'étalent, avec de nombreux bosquets, haies et alignements d'arbres

Secteur n°42 - Mazeix

+ **Localisation** : Le village est situé dans la partie Est de la commune, non loin de St Clément ; il est desservi par la VC7.

+ **Occupation du sol** : C'est un petit hameau en partie agricole.

+ **Description** : Le hameau, bien ouvert côté Sud, se situe à flanc d'un versant orienté vers le Sud-est, en secteur agricole avec une succession de prairies, de haies et de petits boisements, végétation qui protège le secteur.

Secteur n°43 - Geneste

+ **Localisation** : Le hameau se trouve dans l'Est de la commune, près de St clément, également desservi par la VC7.

+ **Occupation du sol** : hameau plus ou moins étalé et en partie agricole.

+ **Description** : Le bâti est en partie à caractère agricole, constituant un hameau au milieu de prairies et à la croisée de plusieurs voies communales ; c'est un secteur bien ouvert sur un versant du plateau exposé vers l'Est.

Secteur n°44 - Buge Haute

+ **Localisation** : Secteur au Nord de la commune, non loin de St Jal, en bord de RD34 et de RD167E.

+ **Occupation du sol** : secteur urbanisé, avec bâti récent.

+ **Description** : Secteur d'habitat dispersé, récent en majorité, en partie en alignement le long des RD, et entouré de bocage et, côté Nord, de boisements. Le plateau est ici vallonné et plutôt orienté vers le Sud et l'Ouest, et donc assez ouvert.

Secteur n°45 - A Gorsat

+ **Localisation** : Partie Nord-Ouest de la commune, non loin du village de la Vigerie, et desservi par un chemin rural.

+ **Occupation du sol** : Bâti relativement récent au milieu de prairies.

+ **Description** : situé sur un flanc de versant du plateau, orienté vers le Sud-est, le bâti est plus ou moins isolé (mais non loin d'autres petits ensembles bâtis) avec des prairies autour, des bosquets et des boisements côté Nord et Ouest.

III- JUSTIFICATIONS DES ZONES CONSTRUCTIBLES

1. Servitudes

Pour ce qui concerne les servitudes, on recense uniquement :

- Les servitudes d'utilité publique suivantes concernent la commune :
 - 1 Une servitude de protection des monuments historiques à partir de l'Eglise du bourg (périmètre de 500m).
 - 2 Une servitude relative aux bois et forêts soumis au régime forestier (Champ d'Eyrolle).
 - 3 Deux servitudes relatives à la protection des sites et monuments naturels inscrits (forêt et chateau de Blanchefort).
 - 4 Deux zones de captage sont situées au Puy d'Arial et au nord d'Espieussas.

Cependant, aucun des secteurs concernés par les demandes n'est concerné par ces servitudes.

- Recul vis-à-vis des voies départementales :
 - 1 Recul de 75m par rapport à la RN120 (1^{re} catégorie) qui traverse la commune au niveau de Puy la Croisille situé au nord du territoire. Aucune nouvelle zone constructible ne se trouve concernée par cette servitude précise.
 - 2 Recul de 10m par rapport aux RD34, RD7,167 E (classées en 2^{de} catégorie) et RD130 et RD167 (classées en 3^{de} catégorie) :

Cinq zones constructibles sont concernées par cette servitude (n°17 et 19 par rapport à la RD167, n°38 et 39 par rapport à la RD34 et n°29 par rapport à la RD130).

N°	Parcelles	Hameaux / lieux-dits	Occupation du sol - Sensibilité paysage	Servitudes	RD : recul, accès visibilité	Agriculture : activités, reculs	Limites et atouts à l'urbanisation	Réseaux			Noyaux existant / Densité	Constructible
								Voies	AEP	Elec,		
1	19-21	Puy d'Arial	Flanc versant; prés; bordure de bois; maisons proches; possible	/	/	/	position favorable du site (hauteur)	✓	✓	✓	Isolé	OUI
2	91	Foujanet	Pré; sortie de hameaux avec présence agricole; possible	/	/	Activité agricole	Proximité de Foujanet	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
3	3	Trarieux	Pré; secteur boisé; possible	/	/	/	Possibilité d'un "noyau" bâti (n°2)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
4	9-10-11-12	Trarieux	Prés; continuité bâti; possible	/	/	/	Petites parcelles attenantes et possibilité d'un "noyau" bâti (n°1)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
5	260-155	La Croix David	Prés; possible (attention éloignement)	/	/	/	Possibilité d'un "noyau" bâti (n°1)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
6	168	Marsaleix Bas	Hameau; pré; favorable	/	/	Activité agricole; bâtiment d'élevage	Continuité de Marsaleix	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
7	170	Trarieux	A l'écart; secteur naturel et agricole; défavorable	/	/	/	Activité agricole	✓	✓	✓	Urba proche	NON
8	147	La Vigerie	Versant et sommet (covisibilité); bas favorable	/	/	/	Continuité de zone constructible	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
9	2a	Le Mas	Pré; versant; favorable	/	/	/	2,3 habitats à proximité	✓	✓	✓	Isolé	OUI

10	172-175	Trarieux	Champs; attenant bâti; versant; possible	/	/	/	Possibilité d'un "noyau" bâti (n°2)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
11	186 pour partie	La Tour de Coulaud	Autour bâti; prés; versant; favorable	/	/	/	Isolement	✓	✓	✓	Isolé	OUI
12	187-200 pour partie	La Tour de Coulaud	Autour bâti; prés; versant; favorable	/	/	/	Isolement	✓	✓	✓	Isolé	OUI
13	57-85	Le Chatenet Sud	Plantations châtaigniers; pente; font humide; défavorable (85; covisibilité château de Blanchefort)	/	/	/	Situation géographique et paysagère très défavorable	✓	✓	✓	Urba proche	NON
14	42-130	La Moissonnie	130: plantations; défavorable. 42: favorable en partie (longueur)	/	/	/	Possibilité d'un noyau bâti (n°3 et 4)	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI Non pour 130
15	118-195 pour partie-31	La Moissonnie	195: pré; favorable. 118: pré; éloigné; défavorable. 31: pré; agricole; possible mais éloigné	/	/	/	La 31 éloignée du hameau... Possibilité d'un noyau bâti (n°4)	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI Non pour 31
16	125 pour partie	La Moissonnie	Prés; boisements proches; versants; possible en partie (longueur)	/	/	/	Possibilité d'un noyau bâti (n°3)	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
17	30-182	La Croix Vieille	30: A l'écart; pré; bord de bois; défavorable. 182: bois; bord de hameau: possible	/	RD 167 (10m)	/	En continuité de hameau (182)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI Non pour 30
18	137-36	La Croix Vieille	137: plateau, prés et vergers; possible. 36: prés agricoles	/	/	36: Activités agricoles	Jonction de deux zones constructibles (137)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI Non pour 36
19	119-120	La Borie Basse	Pré bâti; bord RD; hameau de l'autre côté RD	/	RD 167 (10m)	/	Prolongement d'une zone constructible	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
24	31	La Buge Haute	Prés et boisements; naturel; défavorable	/	/	Activité agricole	Zone naturelle	✓	✓	✓	Isolé	NON

25	18-20	Les Garennnes	Prés; versant	/	/	Activité agricole; chevaux	Activité agricole mais haut de versant (favorable)	✓	✓	✓	Isolé	NON
26	122 pour partie	Le Pillard	Pré; versant; au-dessus hameau	/	/	/	Accès	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
27	173-194	La Croix de la Martinie	Limite agglomération (pré, jardins...); favorable	/	/	/	Accès (173)	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
28	102	Jumeau	Bois; versant; attenant bâti; possible	/	/	/	Isolément mais possibilité d'un noyau bâti (n°6)	✓	✓	✓	Isolé	NON
29	171-209	La Croix de la Martinie	Prés, vallon; favorable (attention longueur pour 209)	/	RD 132 pour 171 (10 m)	Activité agricole	Continuité de zone constructible	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
30	121	Jumeau	Pré; versant; possible	/	/	Activité agricole	Isolément mais possibilité d'un noyau bâti (n°6)	✓	✓	✓	Isolé	NON
31	73-74	La Montagne	Pré; bâti proche, mais hors hameau; défavorable	/	RD 167 (10m)	Activité agricole	Activité agricole	✓	✓	✓	Urba proche	NON
32	17-18-19	La Pauchou	Jardins et prés autour bâti; favorable mais étendu	/	/	Activité agricole	Possibilité d'un "noyau" bâti (n°5)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI Non pour 17
33	20	La Pauchou	Jardins et prés autour bâti; favorable mais étendu	/	/	Activité agricole	Possibilité d'un "noyau" bâti (n°5)	✓	✓	✓	Urba proche	OUI
34	135 pour partie	Charbonnel	Pré; continuité hameau (contrebas); favorable	/	/	Epannage	Epannage	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI
35	136 pour partie (notée 138)	Charbonnel	Pré; continuité hameau (contrebas); favorable	/	/	Epannage	Epannage	✓	✓	✓	Continuité hameau	OUI

36	22	Charbonnel	Pré à l'extrémité du hameau; bâti et bois autour; favorable	/	/	/	/	Enclavement parcelle 191	✓	✓	Continuité hameau	OUI
37	63	Charbonnel	Pré; à l'écart: défavorable	/	/	/	Epannage	Epannage	✓	✓	Urba proche	NON
38	51	Les Vergnottes	Prés sur versant; bâti proche; favorable	/	RD 34 (10 m)	/	/	Continuité de zone constructible	✓	✓	Continuité hameau	OUI
39	131	Airolas	Prés sur versant; bâti proche; favorable	/	RD 34 (10 m)	/	/	Continuité de zone constructible	✓	✓	Continuité hameau	OUI
40	15 pour partie	La Maisonneuve	A l'écart; secteur naturel et agricole; défavorable	/	/	/	Exploitation et bâtiments proches	Activité agricole	✓	✓	isolé	NON
41	31	Jumeau	Prés et boisements; naturel; défavorable	/	/	/	Activité agricole	Densification du hameau	✓	✓	Hameau étalé	OUI
42	31	Mazeix	Prés et boisements; naturel; défavorable	/	/	/	Activité agricole	Extension limitée du hameau	✓	✓	Petit hameau	OUI
43	31	Geneste	Prés et boisements; naturel; défavorable	/	/	/	Activité agricole	Densification du hameau	✓	✓	Hameau étalé	OUI
44	31	Buge Haute	Secteur urbanisé (bâti récent)	/	RD 34 & RD 167E (10 m)	/	/	Zone naturelle	✓	✓	Bâti dispersé existant	OUI
45	31	A Gorsat	Bâti récent + prairies	/	/	/	/	Secteur agricole	✓	✓	Isolé	OUI
			Favorable				Sensible				Défavorable	

Ainsi, protections et servitudes ne représentent pas de contraintes majeures à l'urbanisation.

2. Réseaux

Les différentes zones sont desservies en voirie, réseaux AEP et électricité.

Les caractéristiques des différentes zones ne peuvent engendrer des augmentations notables de bâti, et donc de population, et donc de besoins en réseaux.

Les gestionnaires des réseaux ont donné un avis favorable sur ces modifications de la carte communale.

3. Justifications des modifications

a) Zones constructibles nouvelles

Les modifications peuvent se classer en trois catégories distinctes :

- Extension d'une zone U définies sur l'actuelle carte communale
- Continuité de hameau ou de terrains construits
- Nouvelle zone d'habitat créée

Lagraulière ne demeure pas concernée par cette dernière possibilité. Pour rappel, cette révision de carte communale a pour objectif de satisfaire à quelques intérêts individuels qui ne remettent pas en cause le projet global de développement de la commune défini précédemment.

→ Extension d'une zone U définie sur l'actuelle carte communale

Le secteur de Trarieux :

Projet d'extension de la zone U (parcelle n°72) afin d'assurer une continuité du bâti accessible depuis la voirie communale. L'absence de contrainte liée à l'agriculture facilite la constructibilité du secteur.

La Moissonie - Le Suquet :

Présence de deux zones U peu étendues au sein d'un secteur présentant une densité relativement faible (quelques maisons en bordure d'une voie communale) et dénué de contraintes agricoles. Ainsi, l'objectif est d'agrandir ces zones U afin qu'elles forment au final deux hameaux distincts. A noter enfin que la parcelle n°130 ne peut être incluse dans le zonage en raison de son activité agricole.

Charbonnel :

Projet de densification d'un hameau déjà bien structuré. Les divers accès sont assurés par la voirie communale qui prend ici une forme circulaire et ainsi favorable à l'urbanisation. Attention cependant aux parcelles n°135 et 136 actuellement concernées par une zone d'épandage. Ce complément de zonage visera à renforcer la cohérence de Charbonnel.

La Croix de la Martinie :

Assurer la continuité du lotissement le long de la voie communale en direction de Charbonnel. La constructibilité de la parcelle n°173 est justifiée par la propriété identique à la parcelle attenante (extension).

Airolas :

Continuité d'une zone U existante située en bordure de la RD34 et ainsi concernée par le recul de 10m de part et d'autre de la voie. Aucune contrainte agricole notable.

Le Pilard :

Constructibilité justifiée par la propriété de la parcelle attenante. La contrainte liée aux accès ne se pose pas dans ce cas précis.

Champ de Foujanet :

Modification de l'actuelle carte communale par la suppression de la parcelle n°38 considérée comme constructible dans le zonage initial. Ce fait est compensé par l'élargissement de la constructibilité offerte par la parcelle n°121 et attenante à une zone U.

Enfin, la parcelle n°137, accolée à une voie communale permet d'assurer la jonction entre deux zones U et ne présente de surcroît aucune contrainte susceptible de remettre en question sa constructibilité.

La Borie basse :

Prolonger la zone U effective le long de la RD167 depuis le hameau de la Croix-vieille. La présence d'une voie communale contiguë aux parcelles concernées assure la constructibilité d'un lieu dénué de contrainte agricole.

→ Continuité de hameau ou de terrains construits (création de zone constructible)

Puy d'Arial :

Située à flanc de versant, l'aménagement de cette zone permettrait de joindre les habitations de part et d'autre de celle-ci, et ainsi de créer un noyau d'urbanisation cohérent.

Foujanet :

La présence d'un bâtiment d'exploitation désaffecté autorise désormais la mise en constructibilité de la parcelle n°91 (pour partie). Cette zone desservie par deux voies communales offre de surcroît la possibilité de créer un noyau d'habitation à proximité de Foujanet.

Marsaleix Bas :

La mise en constructibilité de la parcelle 168 (en partie) est un projet susceptible de renforcer la structure du hameau.

Le Mas :

Projet situé à l'angle de la voie communale et permettant d'assurer un vis-à-vis avec les trois habitations implantées de façon linéaire le long de l'axe.

Trarieux :

L'absence de bâtiment d'élevage à proximité des parcelles n°9-10-11-12, attenantes et de tailles réduites, favorise la possibilité d'un « noyau » bâti cohérent. De plus, la parcelle n°155 assure un vis-à-vis de part et d'autre de la voie communale.

La Pauchou :

Projet individuel favorisé par l'accès sur la voie communale à partir de la parcelle n°19. L'impact d'un aménagement en ce secteur isolé mérite une certaine attention car ce dernier est accentué par la présence du relief. A noter enfin que la parcelle n°17 n'a pas été intégrée au zonage pour cause d'absence d'accès.

Jumeau :

Suite à l'implantation d'une construction neuve, possibilité de densifier de façon limitée le hameau tout en respectant les reculs liés aux bâtiments d'élevage présents.

Mazeix :

Possibilité d'extension limitée à l'entrée du hameau, du côté opposé aux bâtiments d'élevage présents.

Geneste :

Vu l'implantation u peu étalé du bâti, il est possible de densifier et d'étendre un peu le hameau, mais de façon limitée du fait de la présence de bâtiments agricoles sur les pourtours du hameau.

→ Zones restreintes sur du bâti existant (pour annexes ou comblement limité de dents creuses)

Pour terminer, il faut noter que certains bâtis isolés peuvent être amenés à évoluer de manière très restreinte. Il s'agit simplement d'actions individuelles et de faibles envergures sur des terrains déjà acquis. C'est notamment le cas de :

- La Tour de Coulaud
- La Vigerie
- La Buge Haute
- A Gorsat

b) Rectifications de zones constructibles

Cinq secteurs ont été réduits afin de reculer les zones constructibles sur les périmètres de protection des bâtiments d'élevage déclarés à la Chambre d'Agriculture et qui avaient été omis dans la carte initiale ou encore pour des raisons de sécurité routière (concernant le dernier cas). Voici les parcelles concernées partiellement ou dans leur totalité :

- Le bourg-las Borias : parcelles n°10,11 ,12 ,13 et 156
- Aurelle : parcelles n°314, 246,245 ,311 et 70
- Foujanet : parcelles n°50 et 54
- La Croix Vieille : parcelles n°38
- Bois du Foirail : parcelles n°176, 207, 208 et 209

4. Justifications par rapport aux articles L.110 et L.121-1

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

- Assurer le développement des espaces ruraux.
Les nouvelles surfaces constructibles favorisent le développement de l'habitat sur la commune, tout en préservant les activités agricoles encore présentes.
- 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 en vigueur intègrent une marge suffisante pour permettre les différents types d'utilisation du sol (logement, activités, agriculture, loisirs...). La présente révision conforte cette tendance.

5. Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

a) Milieux naturels et biologiques

Les sites concernés par la révision ont un caractère mixte, agricole et urbanisation. Ils ne concernent pas d'espaces naturels au sens strict.

Il conviendra cependant de prendre toutes les dispositions utiles afin d'éviter les différents risques liés à la pollution. Les fonds de vallons humides et les zones localisées à proximité des cours d'eau demeurent particulièrement sensibles.

Il conviendra également de veiller à ce qu'un éventuel nouveau bâtiment ne rejette pas d'effluents non traités dans les ruisseaux alentours (assainissement, eaux usées et eaux pluviales de ruissellement). Cependant, il convient de souligner que la quasi totalité des nouvelles zones constructibles se situent à une distance notable des cours d'eau.

La commune fait partie du SDAGE Adour-Garonne (unité hydrographique de référence : la Vézère). En conséquence, ses cours d'eau sont concernés par les principes et mesures du SDAGE, notamment pour la qualité des eaux des cours d'eau, ainsi que la préservation des milieux associés. On peut notamment citer les mesures A8 et A16 du SDAGE :

A8 : « Il est recommandé que les ripisylves et les boisements riverains soient maintenus car ils sont nécessaires à la lutte contre l'érosion des sols, à la stabilité des berges, à l'épuration des eaux en provenance des bassins versants ainsi qu'à l'équilibre biologique des espaces fluviaux. »

A16 : « Les cours d'eau doivent faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien régulier et adapté (...). »

b) Espaces agricoles

Les extensions des surfaces constructibles concernent des espaces déjà partiellement urbanisés et restent dans des proportions très modestes au vu des surfaces exploitées sur la commune. Les reculs par rapport aux bâtiments d'élevage recensés par la chambre d'agriculture ont été respectés.

c) Patrimoine

Les secteurs concernés par la révision ne concernent pas d'élément de patrimoine particulier. Ainsi, les modifications de l'urbanisation qu'ils entraîneront ne modifieront pas de façon notable le paysage communal.

d) Santé publique

➤ L'eau

Eau potable : les secteurs sont d'ores et déjà desservis. Cependant en fonction des caractéristiques techniques des différents aménagements, il conviendra d'adapter éventuellement les réseaux (AEP, assainissement, protection incendie, électricité...) s'ils s'avèrent inadaptés ou insuffisants.

Le SDIS précise que tous les sites devront se mettre en conformité pour la protection incendie.

Eaux usées : le schéma directeur d'assainissement précise les caractéristiques des systèmes à mettre en place.

➤ Le bruit

La RN120 qui passe au niveau de Puy la Croisille est classée axe sonore. Le secteur affecté par le bruit forme une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute. Cependant, aucune nouvelle zone constructible ne sera concernée par cette contrainte.

A noter enfin que la commune n'est pas concernée par les nuisances occasionnée par le passage de l'A20 pourtant située à moins d'un kilomètre des limites communales au niveau de la forêt de Blanchefort.

➤ La qualité de l'air

Sans objet.

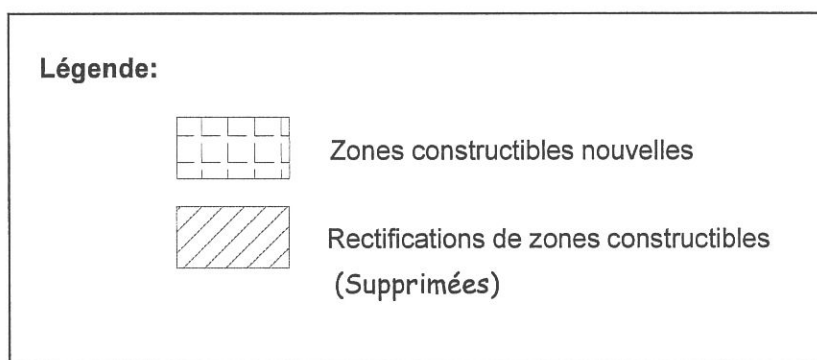
➤ Les déplacements

Il conviendra d'assurer la sécurité des nouveaux usagers des voies communales, notamment pour les secteurs de Trarieux et de Charbonnel. Ces derniers, voués à se densifier, verront augmenter le nombre d'automobiliste à leurs abords. La visibilité correcte ainsi qu'une largeur suffisante des voies devront garantir pour permettre la circulation des arrivants sur le territoire de Lagraulière.

Pour ces différentes modifications, les conditions globales de desserte en réseaux, de protection, servitudes et nuisances, de protection du paysage, du patrimoine et de l'environnement sont donc favorable à leur mise en constructibilité.

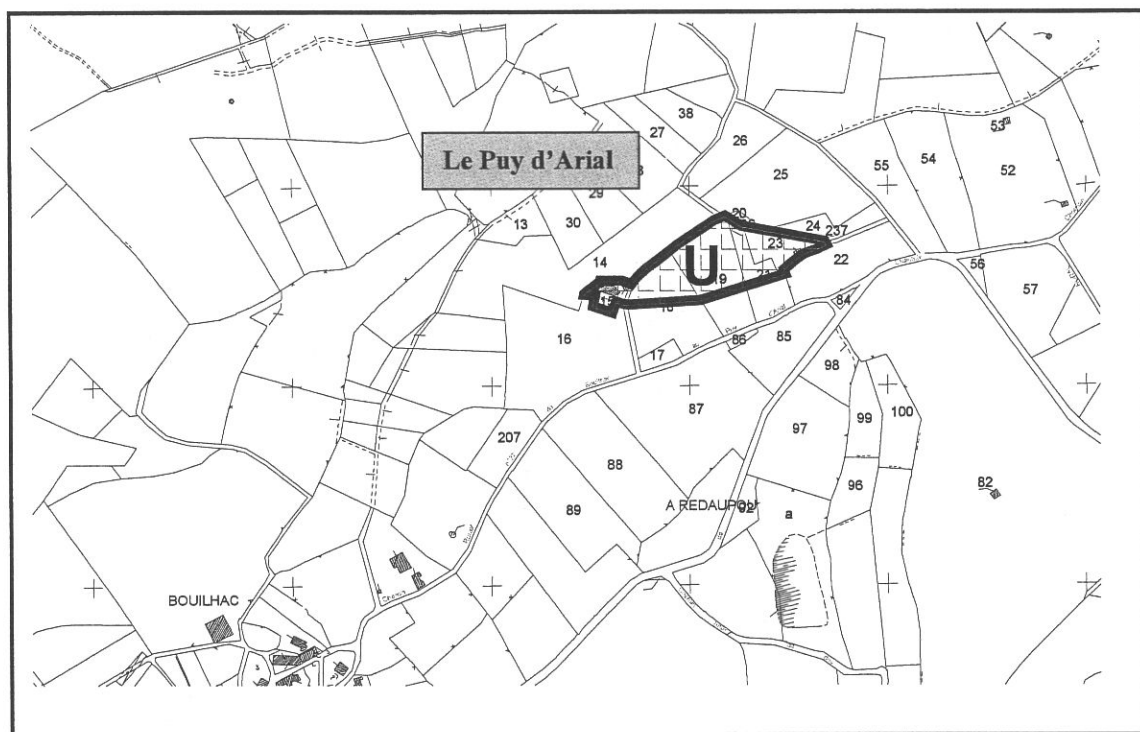
IV- MODIFICATIONS DE ZONAGE

Les demandes de modifications retenues sont exposées ci-après en faisant apparaître le zonage final (contours noirs des zones constructibles) ainsi que les modifications apportées par rapport à la carte initiale, suivant la légende suivante :



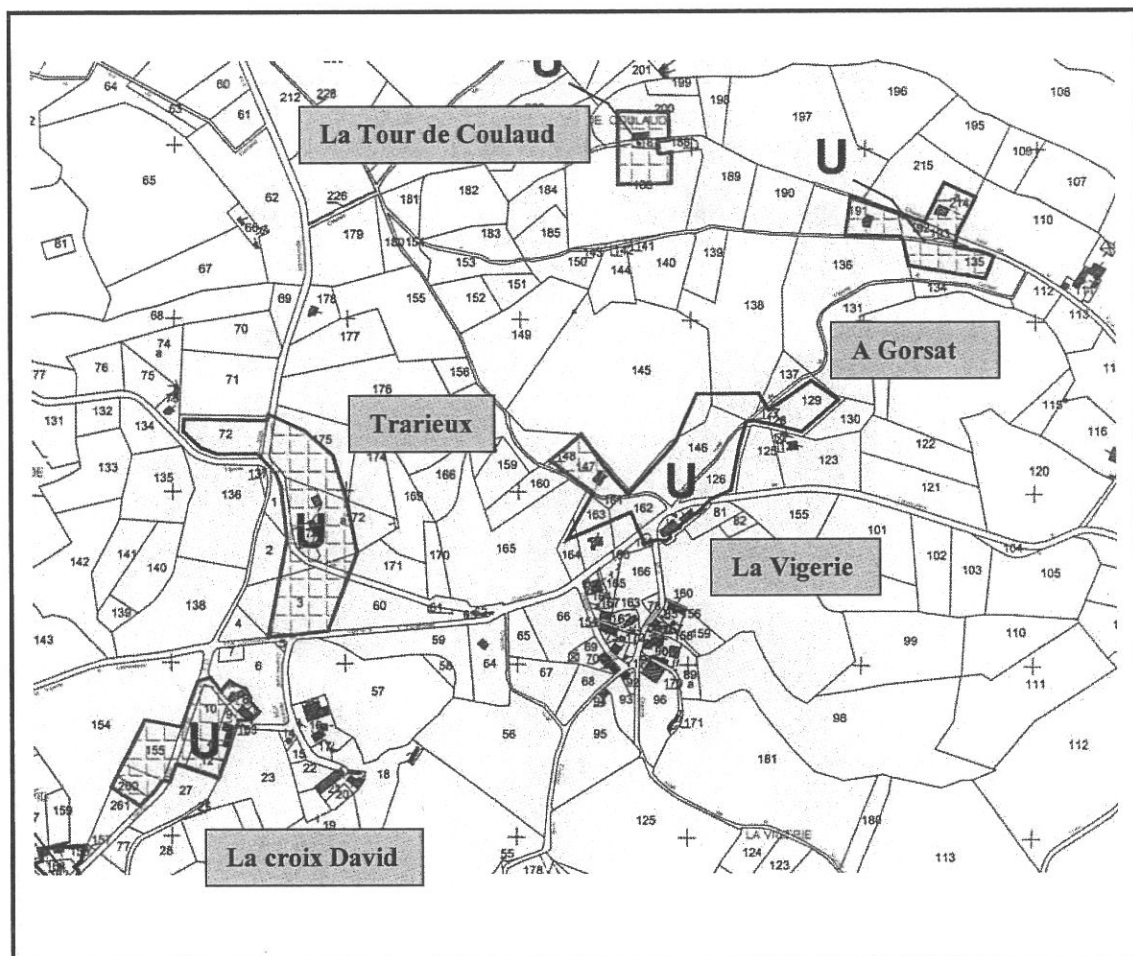
Les surfaces indiquées correspondent aux surfaces totales ; elles englobent donc les parties urbanisées.

Le Puy d'Arial



Surface totale et ajoutée : 1,04 ha

Croix David – Trarieux – La Vigerie – La Tour de Coulaud



Trarieux

Surface totale de la zone constructible: 2,14 ha

Surface ajoutée : **1,81 ha**

La Croix David

Surface totale et ajoutée : **1,08 ha**

La Vigerie

Surface totale de la zone constructible: 2,15 ha

Surface ajoutée : **0,21 ha**

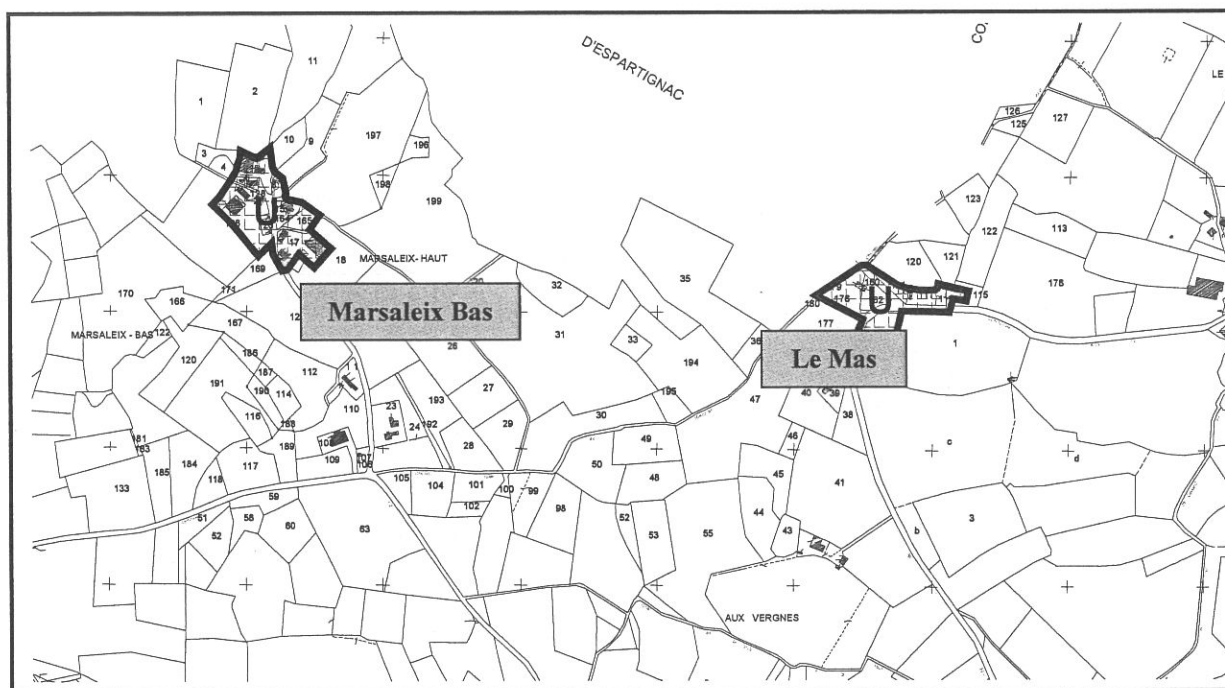
La Tour de Coulaud

Surface totale et ajoutée : **0,49 ha**

A Gorsat

Surface totale et ajoutée : **0,84 ha**

Marsaleix Bas – Le Mas



Marsaleix Bas

Surface totale et ajoutée : **1,53 ha**

Le Mas

Surface totale et ajoutée : **1,19 ha**

La Moissonie – Au Suquet - Aurelle

La Moissonie

Surface totale de la zone constructible: 3,96 ha

Surface ajoutée : **1,15 ha**

Au Suquet

Surface totale de la zone constructible: 0,93 ha

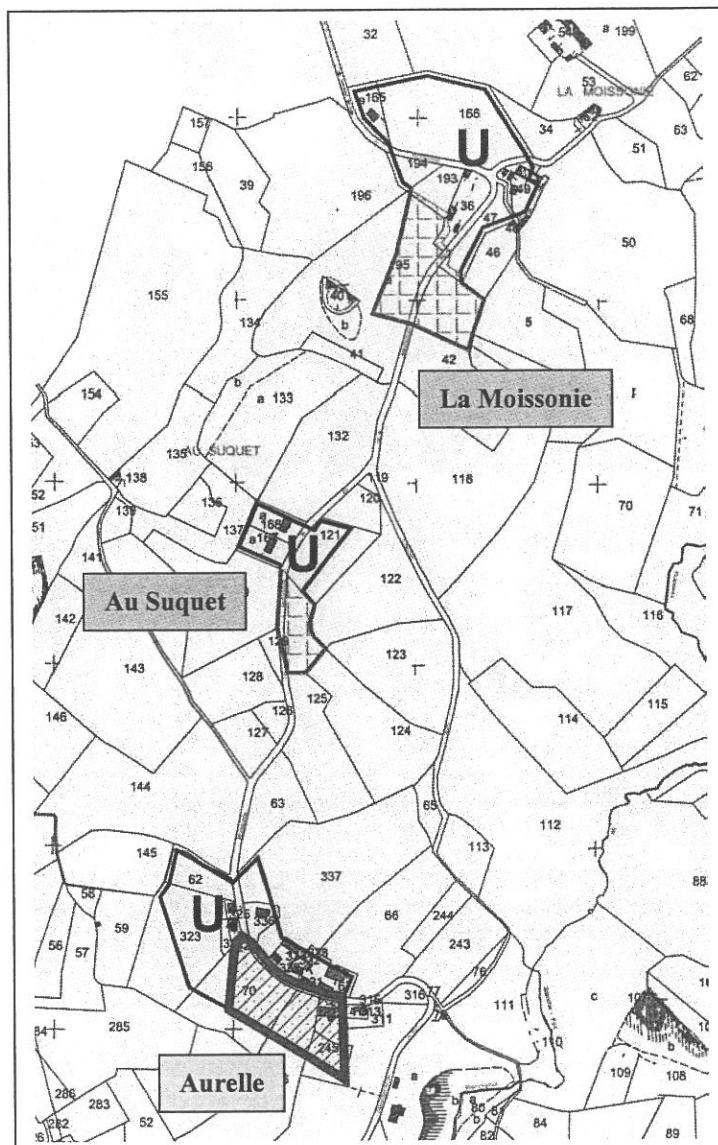
Surface ajoutée : **0,37 ha**

Aurelle

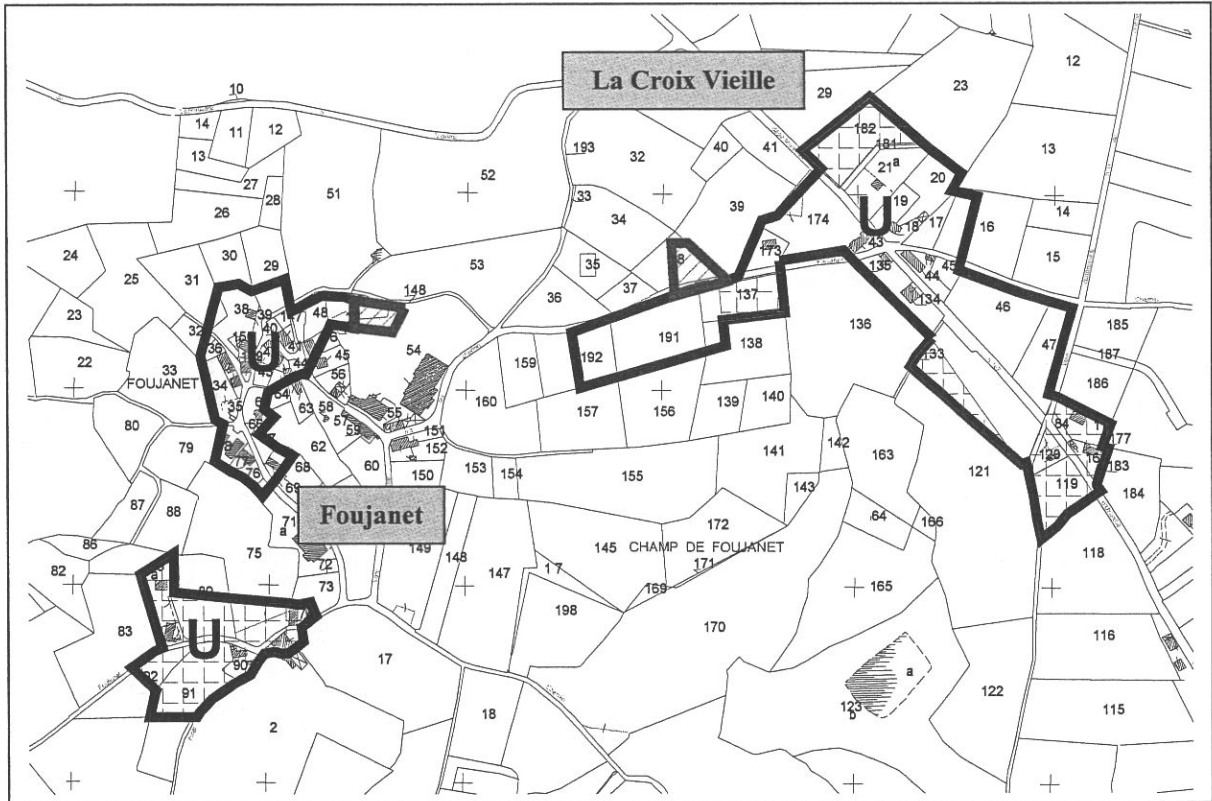
Surface de l'ancienne zone constructible: 2,61 ha

Surface actuelle : 1,62 ha

Surface retranchée : - **0,99 ha**



Foujanet – La Croix Vieille



La Croix Vieille

Surface totale de la zone constructible: 6,7 ha

Surface ajoutée : 1,77 ha

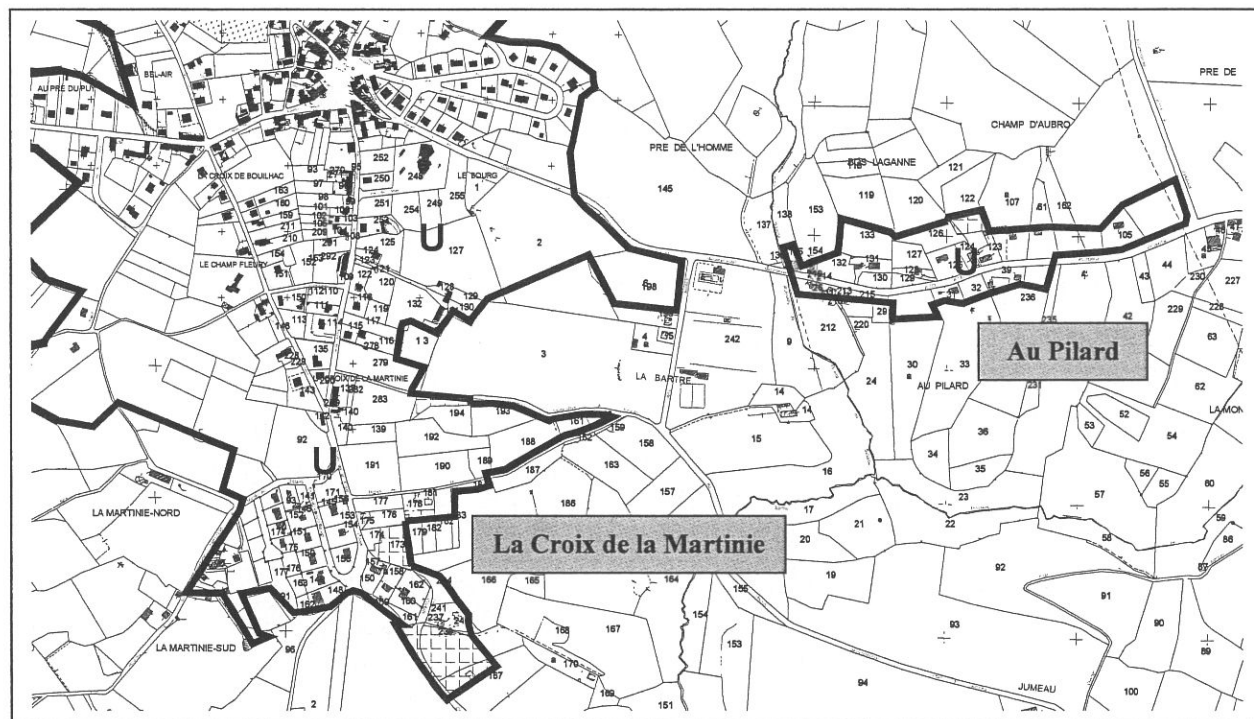
Surface retranchée : -0,18 ha

Foujanet

Surface totale et ajoutée : 1,52 ha

Surface retranchée : -0,14 ha

La Croix de la Martinie – Au Pilard



La Croix de la Martinie

Surface totale de la zone constructible: 104 ha

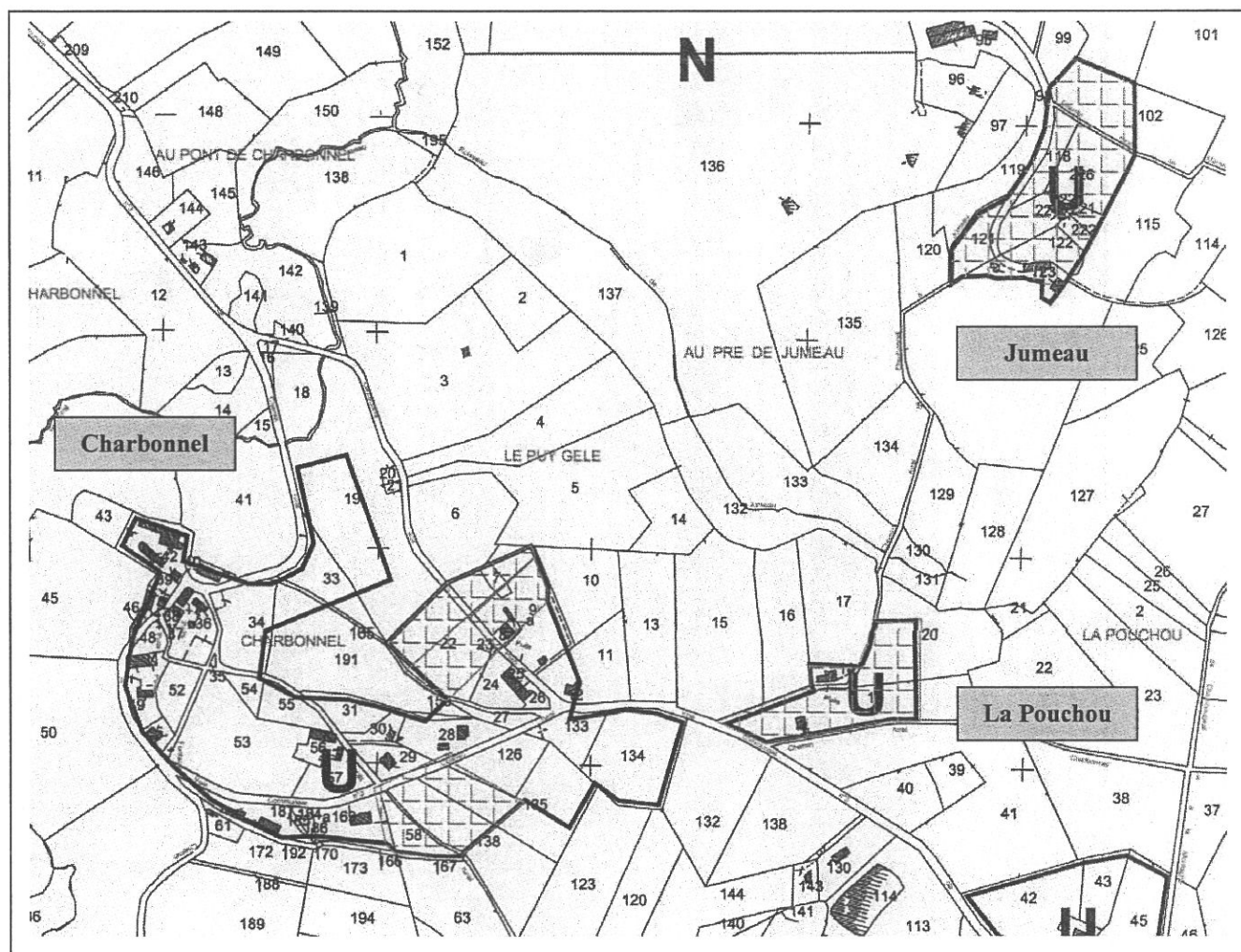
Surface ajoutée : 1,34 ha

Au Pilard

Surface totale de la zone constructible: 5,17 ha

Surface ajoutée : 0,14 ha

Charbonnel – La Pouchou - Jumeau



Charbonnel

Surface totale de la zone constructible: 9,55 ha

Surface ajoutée : 2,00 ha

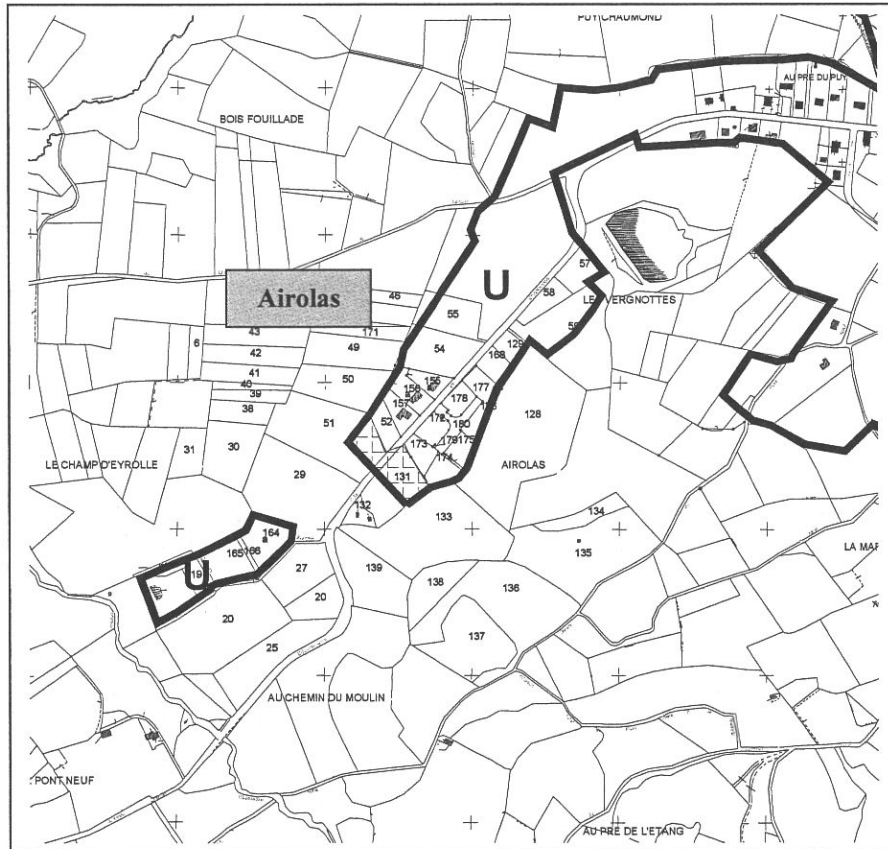
La Pauchou

Surface totale et ajoutée : 0,92 ha

Jumeau

Surface totale et ajoutée : 1,94 ha

Airolas

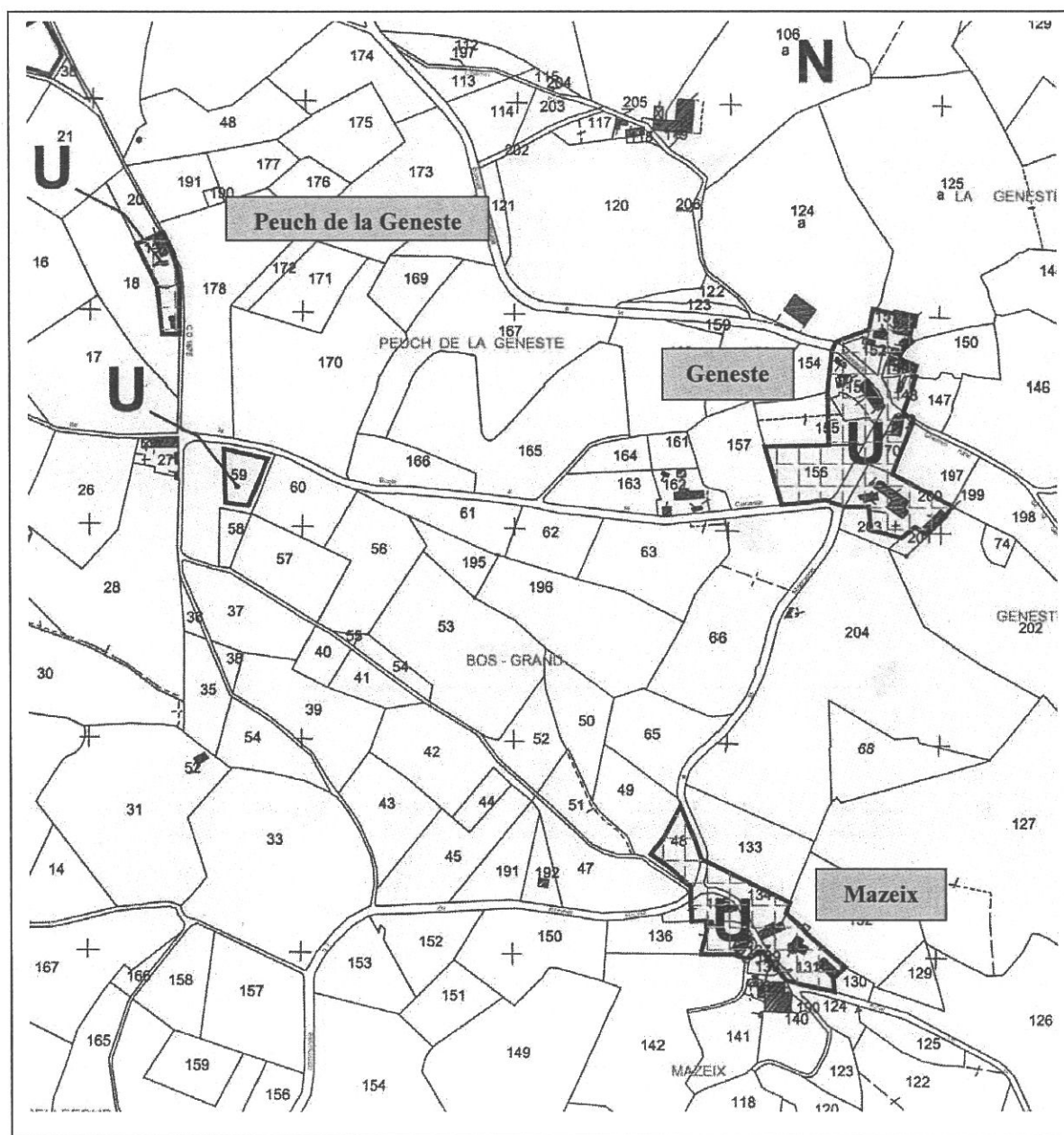


Airolas

Surface totale de la zone constructible: 104 ha

Surface ajoutée : **0,53 ha**

Mazeix – Geneste – Peuch de la Geneste



Mazeix

Surface totale et ajoutée : 1,02 ha

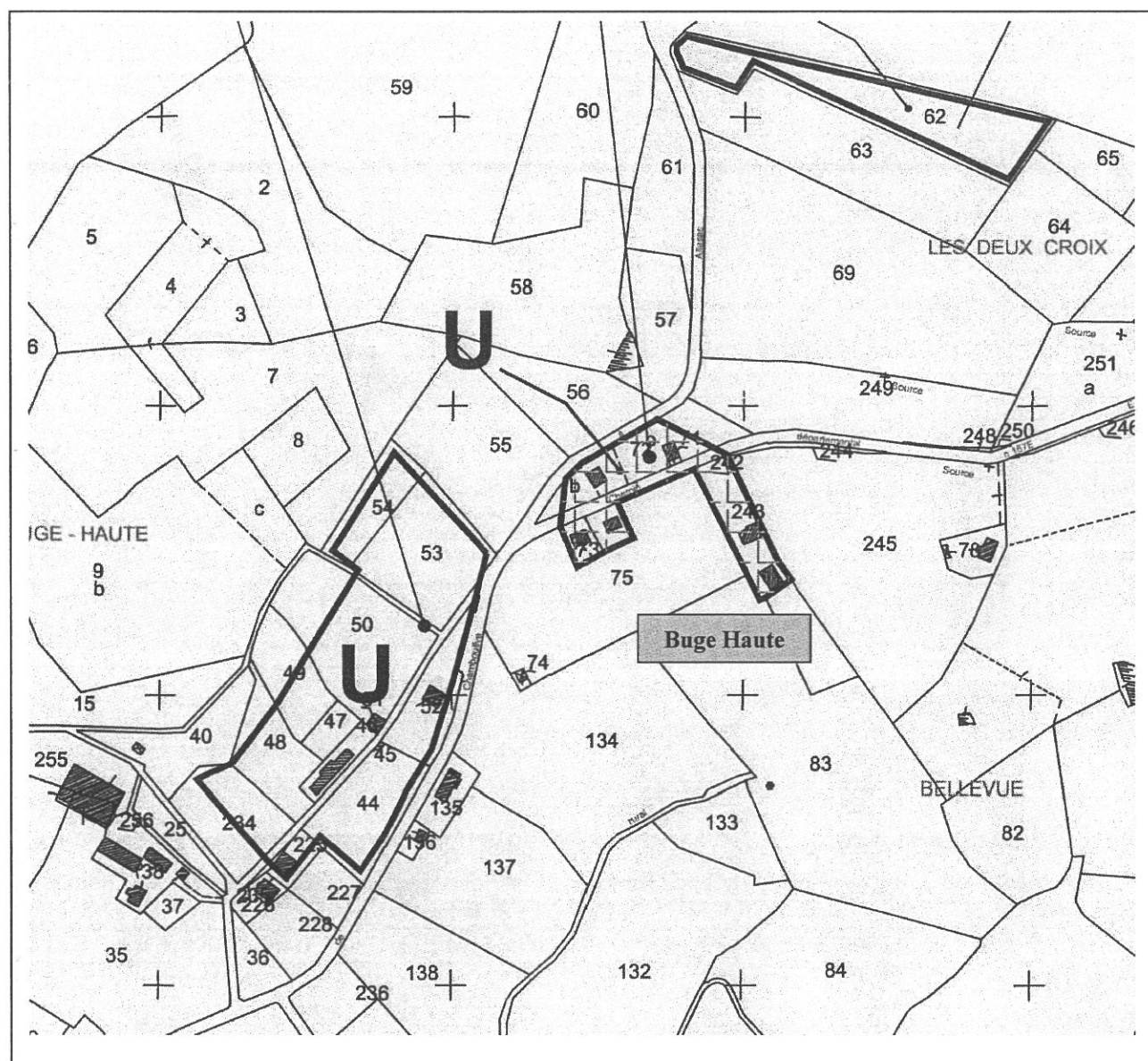
Geneste

Surface totale et ajoutée : 1,76 ha

Peuch de la Geneste

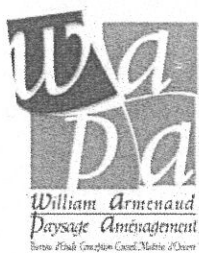
Surface totale et ajoutée : 0,21 ha

Buge Haute



Buge Haute

Surface totale et ajoutée : 0,74 ha



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**

