

Phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE	
	avant-projet	COMMUNE DE PIERRE BUFFIERE	
	projet transmis en consultation		
	document soumis à enquête publique		
	document approuvé		
MODIFICATION N°2		M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61	ECO-SAVE Société d'Action et de Veille Environnementale 22 rue Atlantis – 87069 LIMOGES tel : 05 55 35 01 38 BUREAU D'ETUDES CABINET D'AUDIT JURIDIQUE



NOTE DE PRESENTATION

2	P.L.U
Octobre 2018	PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°2 DU PLU DE PIERRE BUFFIERE

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

I.	PREAMBULE.....	3
II.	LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL.....	4
III.	LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	5
1.	EVOLUTION DE LA POPULATION.....	5
A.	POPULATION DES MENAGES	5
B.	REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE	6
2.	EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS.....	7
3.	EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS DE 15 A 64 ANS	7
A.	POPULATION ACTIVE DES 15-64 ANS.....	7
B.	EMPLOI ET ACTIVITE.....	8
C.	LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS	8
4.	EVOLUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES	9
A.	NOMBRE D'ETABLISSEMENTS ACTIFS A PIERRE BUFFIERE PAR SECTEUR D'ACTIVITE.....	9
B.	EVOLUTION DES ACTIVITES AGRICOLES :	9
C.	EVOLUTION DES ACTIVITES TOURISTIQUES :	10
IV.	PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU	11
1.	SITUATION	11
2.	EMPRISE DU PROJET	12
3.	ETAT EXISTANT	12
V.	LE CONTEXTE D'IMPLANTATION DU PROJET - ETAT INITIAL	13
1.	DELIMITATION DU SECTEUR D'ETUDE	13
2.	CONTEXTE PHYSIQUE	13
3.	CONTEXTE PAYSAGER.....	14
4.	MILIEUX NATURELS:	16
A.	ESPACES PROTEGES (ZNIEFF, NATURA 2 000,...)	16
B.	SRCE	19
C.	RISQUES ET NUISANCES	20
D.	RISQUES NATURELS POUVANT AFFECTER LA ZONE DU PROJET	20
E.	RISQUES INDUSTRIELS POUVANT AFFECTER LA ZONE DU PROJET	20
F.	RESSOURCE EN EAU	21
5.	ASSAINISSEMENT	21

6.	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	21
7.	DEFENSE INCENDIE.....	21
8.	AUTRES.....	21
VI.	ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	22
1.	ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'ÉTALEMENT URBAIN 22	
2.	ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA PRESERVATION DES ZONES AGRICOLES, DE LA BIODIVERSITE, DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	22
A.	IMPACT PREVISIBLES SUR LES ESPACES AGRICOLES ET LEUR FONCTIONNALITE	22
	OCCUPATIONS DES SOLS CONCERNEES PAR LE PROJET	22
	CONTEXTE AGRICOLE	22
B.	IMPACT PREVISIBLES SUR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LEUR FONCTIONNALITE.....	22
C.	IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET SUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	23
3.	IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET SUR LES PAYSAGES NATURELS OU URBAINS.	23
4.	IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET SUR LA ZONE NATURA 2000 PROCHE.....	23
5.	ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LES RISQUES ET NUISANCES	24
A.	RISQUES	24
B.	NUISANCES	24
6.	ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	24
A.	PRODUCTION ET UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	24
B.	EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ACTIVITE HUMAINE.....	24
C.	TRANSPORTS EN COMMUN ET MODES DE DEPLACEMENT DOUX.....	25
D.	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	25
VII.	JUSTIFICATION DU PROJET	26
VIII.	ÉVOLUTIONS DU PLU PROPOSEES EN CONSEQUENCE	26
1.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :.....	26
2.	LES AUTRES PIECES DU DOSSIER DE PLU :	27

I. PREAMBULE

Le conseil municipal de Pierre Buffière a décidé de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PIERRE BUFFIERE approuvé en septembre 2011.

L'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme précise que la modification peut être mise en œuvre pour les PLU

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'évolution proposée par la Commune de Pierre Buffière par le biais de cette procédure de modification concerne un seul secteur et porte sur certains points du document actuellement opposable, à savoir les orientations d'aménagement, dans lesquels la commune souhaite procéder à la modification suivante :

Adaptation des orientations d'aménagement dans le secteur de L'Aubeypie, concernant la parcelle n°100 partie a) de la section ZC, classée en zone 1AU du PLU, pour permettre l'aménagement envisagé, en une ou plusieurs tranches.

Ce projet répond aux conditions d'application de la procédure de modification définie par l'article L.153-36, puisqu'il a pour objet la modification des orientations d'aménagement, sans réduction d'espace boisé classé, sans réduction de zones agricoles ou naturelles, sans réduction de protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels, et sans entraîner d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

II. LE CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

La commune de Pierre Buffière est située au sud de l'agglomération de LIMOGES.

Elle est traversée par l'autoroute A20 et desservie par deux échangeurs :

- L'échangeur n° 39 qui permet le raccordement de la RD 420 (ancienne RN 20 classée route à grande circulation) qui dessert le quartier de la gare, et de la RD 15 qui se prolonge en direction de Saint Hilaire Bonneval.
- L'échangeur n° 40 qui permet le raccordement de la RD 420 en direction de Vicq sur Breuilh.

Elle est également desservie par plusieurs autres Routes Départementales :

- La RD 420 (ancienne RN 20) qui traverse le bourg et permet de relier Saint Hilaire Bonneval au nord et Magnac-Bourg au sud.
- La RD 15 qui rejoint la RD 420 au Pont Neuf et relie Saint Jean Ligoure vers l'ouest.
- La RD 82a1 qui longe la Briance et relie Pierre Buffière à Saint Genest sur Roselle
- La RD 19 qui rejoint la RD 15 Chez Barbotte et qui relie Pierre Buffière à Saint Yrieix la Perche.

La ligne de chemin de fer Paris-Toulouse traverse également cette commune, au pied du bourg où elle franchit la vallée de la Briance.



Située dans la troisième couronne autour de Limoges, elle fait partie de la Communauté de communes Briance-Sud Haute-Vienne, créée le 01/01/2014 et composée de 11 communes. Elle n'est pas comprise dans un SCOT.

III. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION

(source INSEE RP 1968 à 2014 exploitations principales)

La population de Pierre Buffière est de 1159 habitants au dernier recensement (2014) pour une superficie de 575 hectares. La densité du territoire communal est de l'ordre de 201.6 habitants au km². Cette forte densité s'explique par la configuration de cette commune et sa situation en périphérie de l'agglomération de LIMOGES, à laquelle elle est reliée par l'autoroute A20.

Population	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Commune de Pierre Buffière	1237	1237	1156	1066	1106	1143	1159

FIGURE 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION (SOURCE INSEE)

Après avoir connu une diminution régulière entre 1975 et 1990, la population de Pierre Buffière connaît un accroissement faible mais régulier depuis 1999.

Périodes	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation Absolue	0	- 81	- 90	+ 40	+37	+ 16
Taux de variation annuel	0 %	- 1 %	- 1 %	+ 0.4 %	+ 0.3 %	+ 0.3 %
Dû au mouvement naturel	- 0.5 %	- 0.8 %	- 0.6 %	- 1.1 %	- 0.5 %	- 0.8 %
Dû au solde migratoire	+ 0.5 %	- 0.2 %	- 0.4 %	+ 1.6 %	+ 0.9 %	+ 1.1 %
Taux de natalité	10 ‰	10.4 ‰	8.4 ‰	11.2 ‰	11.4 ‰	11.1 ‰
Taux de mortalité	14.6 ‰	18.3 ‰	14.7 ‰	22.6 ‰	16.8 ‰	19 ‰

FIGURE 2 : INDICATEURS DEMOGRAPHIQUES (SOURCE INSEE)

Cette évolution provient d'un solde naturel qui reste négatif en raison d'un taux de mortalité assez élevé, compensé par le solde migratoire positif alors qu'il était négatif entre 1975 et 1990.

a. Population des ménages

A l'image du département, la taille des ménages de cette commune diminue régulièrement :

En 1990 les 456 ménages recensés correspondent à une "population des ménages" de 1048 personnes avec une moyenne de 2,3 personnes par ménage.

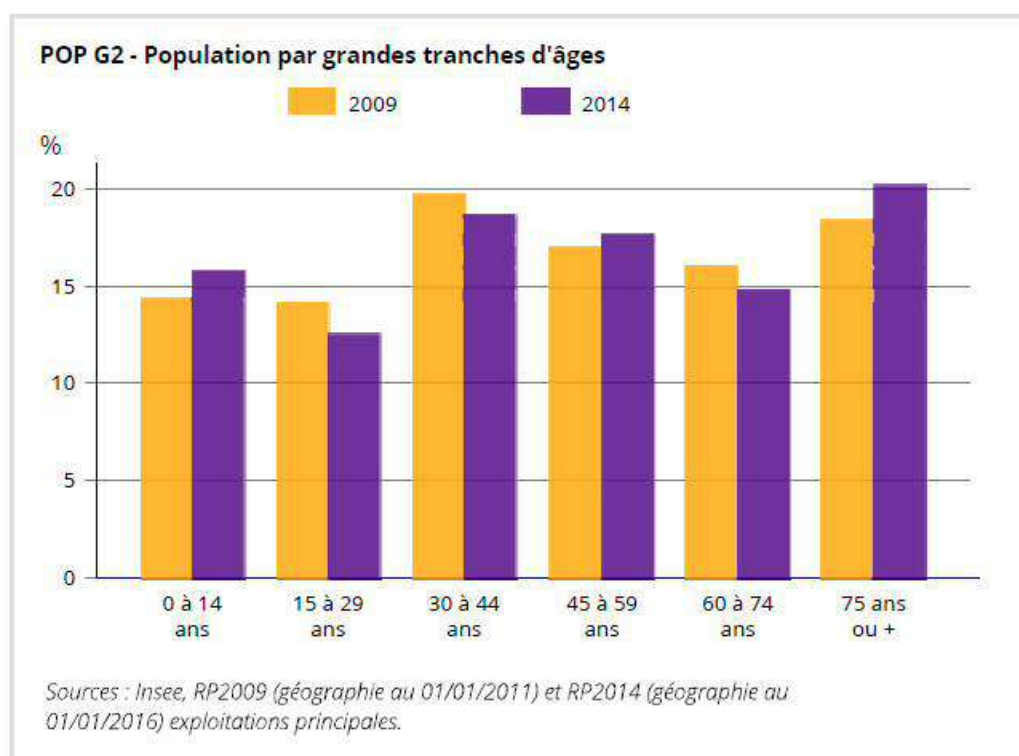
En 1999 les 468 ménages recensés correspondent à une "population des ménages" de 1047 personnes, avec une moyenne proche de 2,2 personnes par ménage.

En 2009, 505 ménages ont été recensés, correspondant à une population des ménages de 1143 personnes soit une moyenne de 2.1 personnes par ménage.

En 2014, les 521 ménages recensés correspondent à une « population des ménages » de 1159 personnes. La moyenne est de 2,1 personnes par ménage. Cette moyenne correspond à la moyenne départementale qui est de 2,1.

b. Répartition par tranches d'âge

On constate une certaine tendance au vieillissement de la population avec une augmentation de la tranche d'âge des plus de 75 ans, ce qui peut s'expliquer par la présence d'une structure d'hébergement de type EHPAD dans cette commune. Les autres tranches d'âge se renouvellent régulièrement et présentent un certain équilibre.



L'accueil d'une population nouvelle est un enjeu important pour le renouvellement des différentes tranches d'âge et le maintien des commerces et services dans la commune.

2. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Le nombre de logement augmente régulièrement depuis 1982, au rythme de 3 à 4 logements par an entre 1999 et 2009, mais au rythme de 2 logements par an depuis 2009.

Années	1982	1990	1999	2009	2014
Résidences principales	455	458	470	505	521
Rés. secondaires et log. occasionnels	48	50	40	37	24
Logements vacants	31	68	55	60	67
TOTAL	534	576	565	602	612

On constate que cette évolution profite essentiellement à l'accroissement du nombre de résidences principales (plus de 3 par an) au détriment du nombre de résidences secondaires. Parallèlement, le nombre de logements vacants augmente également (+1 par an).

Le nombre de logements vacants, en augmentation, représente 10.9 % de l'ensemble des logements.

La reconquête des logements vacants est un enjeu important pour la préservation du patrimoine bâti, essentiellement situé dans le centre-ville.

3. EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS de 15 à 64 ans

a. Population active des 15-64 ans

La population active de Pierre Buffière augmente sensiblement; le taux d'activité est en nette augmentation, se situant au-dessus de 77%. Le taux de chômage augmente également, mais reste nettement en dessous de la moyenne départementale qui est de 12.9 en 2014.

Années	2009	2014
Population active	478	488
Taux d'activité	74.8 %	77 %
Ayant un emploi	443	450
Au chômage	35	38
Taux de chômage	7.4 %	7.8 %

(Source : Insee, RP 2009 - RP2014 exploitations complémentaires)

La population active augmente, ainsi que le nombre d'actifs ayant un emploi. Parallèlement, le nombre de personnes au chômage est en légère augmentation.

b. Emploi et activité

Le nombre d'emplois dans la zone enregistre une nette diminution depuis 2009. L'indicateur de concentration d'emploi témoigne de cette évolution ; en nette diminution, il reste important mais devient inférieur à la moyenne départementale qui est de 99.9.

Emplois à Pierre Buffière	2009	2014
Nombre d'emplois à Pierre Buffière	499	396
Actifs ayant un emploi résidant à Nantiat	443	455
Indicateur de concentration d'emploi	112.7	86.9

(Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales.)

c. Lieu de travail des actifs

En 2014, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Pierre Buffière est en augmentation par rapport à 2009 ; cependant, le pourcentage d'actifs résidant et travaillant à Pierre Buffière est en diminution ; il ne représente que 21 % des actifs.

Déplacements domicile-travail	2009	%	2014	%
Population active ayant un emploi	443	100	454	100
Travaillant dans la commune	107	24.2	97	21.3
Travaillant hors de la commune	336	75.8	358	78.7

(Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales.)

Près de 4 actifs sur 5 travaillent dans une autre commune.

Trois emplois sur quatre dans un établissement de Pierre Buffière sont occupés par une personne résidant dans une autre commune.

Cela suppose de nombreux déplacements domicile-travail, facilités par la proximité de l'autoroute A20.

4. EVOLUTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

a. Nombre d'établissements actifs à Pierre Buffière par secteur d'activité

TABEAU 2 : ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015

Activité	Nombre d'établissements	%	0 salarié	De 1 à 9	10 à 19	20 à 49	50 salariés et plus
Agriculture, sylviculture et pêche	1	1	0	1	0	0	0
Industrie	6	6	2	1	1	2	0
Construction	7	7	6	1	0	0	0
Commerces et réparations	12	12	8	4	0	0	0
Transports et services divers	51	51	37	11	2	1	0
Administrations publiques, santé, enseignement..	23	23	13	6	2	1	1
TOTAL	100		66	24	5	4	1

(source : INSEE CLAP)

Au 31 décembre 2015, la commune comptait 100 établissements qui employaient 338 salariés. Les secteurs l'administration publique- santé-enseignement, des transports- services divers, et de l'industrie comptent le nombre d'emplois salariés le plus important avec respectivement 154, 92 et 77 emplois, dont un établissement public qui en compte 56.

b. Evolution des activités agricoles :

L'agriculture a connu d'importantes transformations depuis 30 ans ; le nombre d'exploitations qui diminuait fortement entre 1988 et 2000, se maintient à 7 en 2010.

	1988	2000	2010	Évolution 1988 à 2010
Nombre d'exploitations	11	5	7	- 66 %
SAU des exploitations	260 ha	43 ha	267 ha	- 3 %
SAU moyenne par exploitation	23.6 ha	8.6 ha	38.1ha	+ 58 %
Nombre UTA totales	11	4	4	- 75 %

(Sources : RGA 2000 et 2010.)

La SAU moyenne calculée pour l'ensemble des exploitations, qui était de 23 ha en 1988, est passée à 8.6 ha en 2000 et à 38 ha en 2010, ce qui est nettement en-dessous des moyennes constatées dans les communes alentours. Cela s'explique par la faible superficie de la commune, dotée d'une

topographie très contraignante. Le nombre de double-actifs agricoles est particulièrement important dans cette commune.

La superficie agricole utilisée dans la commune était estimée à 191 ha en 2010 et à 242 ha en 2000, ce qui témoigne de la forte régression des surfaces agricoles dans cette commune : 51 ha de moins en 10 ans.

c. Evolution des activités touristiques :

Ces activités essentiellement liées à l'hébergement touristique sont réparties sur le territoire. (Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016)

Il existe plusieurs hôtels dans cette commune : 1 hôtel 3 étoiles de 9 chambres et 1 hôtel non classé de 14 chambres

Un terrain de camping (non classé) propose 60 emplacements.

L'offre d'hébergement touristique est peu importante. On compte 3 chambres d'hôtes dans le centre-ville.

Le nombre de résidences secondaires recensées en 2014 est de 24, ce qui représente près de 4% de l'ensemble des logements.

L'attractivité touristique est due pour une grande partie à la qualité du site qui bénéficie d'espaces naturels bien préservés, avec notamment la vallée de la Briançonnais protégée par un site inscrit.

La découverte de ces espaces naturels est favorisée par la présence de circuits de randonnée balisés sur le territoire.

Elle est confortée par la présence d'équipements de sports et loisirs, à proximité du camping, le stade municipal, les courts de tennis et différents équipements culturels.

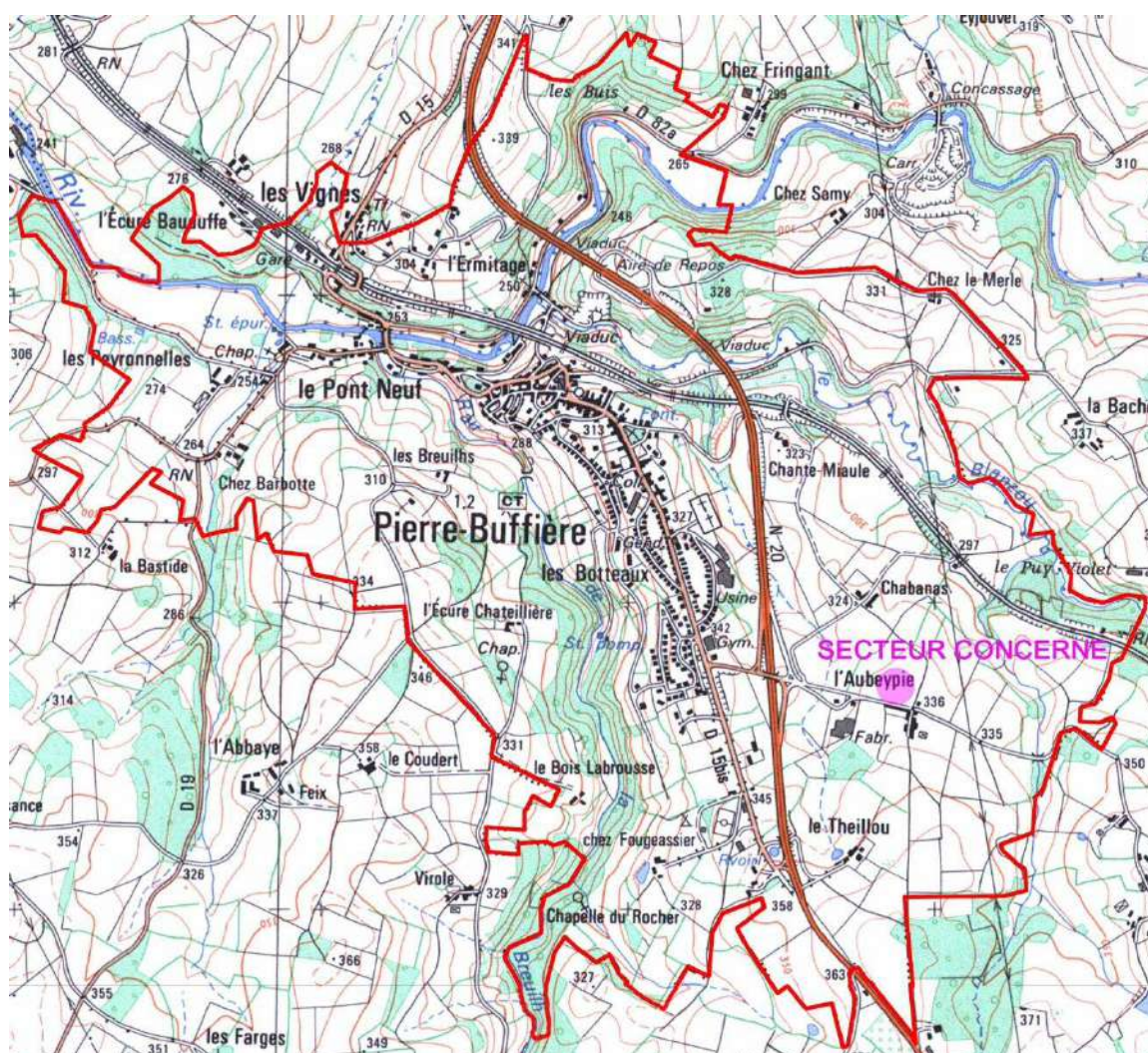
Le maintien et le développement de toutes les activités économiques : activités commerciales, industrielles, artisanales et de services, activités agricoles, activités de tourisme et de loisirs, est un enjeu important pour le développement de la commune.

IV. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Lors de l'approbation du PLU en septembre 2011, la partie a de la parcelle n°100 de la section ZC a été classée en zone d'urbanisation future 1AU, alors que les parcelles aux abords, sur lesquelles sont implantées des entreprises et quelques habitations, ont été classées en zone urbaine UIc, et le hameau ancien de l'Aubeypie délimité en zone Uh. Au sud, la parcelle voisine n°144 réservée à l'accueil de l'urbanisation future est classée en zone 2AU.

Les parcelles non bâties voisines situées à l'est ont été délimitées en zone A et les parcelles boisées au nord sont comprises en zone N, avec une protection de boisements au titre des Espaces Boisés Classés.

1. Situation



La commune de Pierre Buffière a souhaité procéder à la modification de son PLU afin de permettre **l'adaptation des orientations d'aménagement dans le secteur de L'Aubeypie pour permettre l'aménagement envisagé, en une ou plusieurs tranches.**

Pour cela, le Conseil Municipal a souhaité revoir les orientations d'aménagement envisagées pour la partie a) de la parcelle n°100 de la section ZC, délimitée en zone 1AU, pour une superficie de 15851 m².

2. Emprise du projet

La zone 1AU composée des parcelles n°99 et de la partie a) du n° 100 de la section ZC a une superficie totale de 19518m². Depuis l'approbation du PLU, la parcelle 99 qui avait été vendue auparavant a été bâtie, alors que la partie a) de la parcelle n°100 reste encore non bâtie.

Située en tête de coteau, à une altitude voisine de 336 m, cette parcelle est pratiquement plane. Utilisée comme prairie naturelle, elle ne comprend que quelques arbres dans la partie est. Les végétations présentes aux abords correspondent à des arbres en alignement qui bordent la voie communale, au sud, et quelques arbres bordant un chemin rural en limite est de la parcelle.



Le projet d'aménagement envisagé répond pour partie aux conditions définies dans les orientations d'aménagement, mais nécessite des adaptations du schéma d'organisation défini en raison de la présence de la construction existante sur la parcelle 99, et un assouplissement des conditions de réalisation, avec notamment la possibilité de réaliser cet aménagement en plusieurs tranches opérationnelles.

3. Etat existant

Accès

L'accès des véhicules s'effectue à partir de la voie communale qui dessert l'Aubeypie, sur laquelle prennent accès plusieurs habitations et entreprises existantes.

Les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone qui desservent les constructions voisines sont implantés sous cette voie.

V. LE CONTEXTE D'IMPLANTATION DU PROJET - ETAT INITIAL

1. Délimitation du secteur d'étude

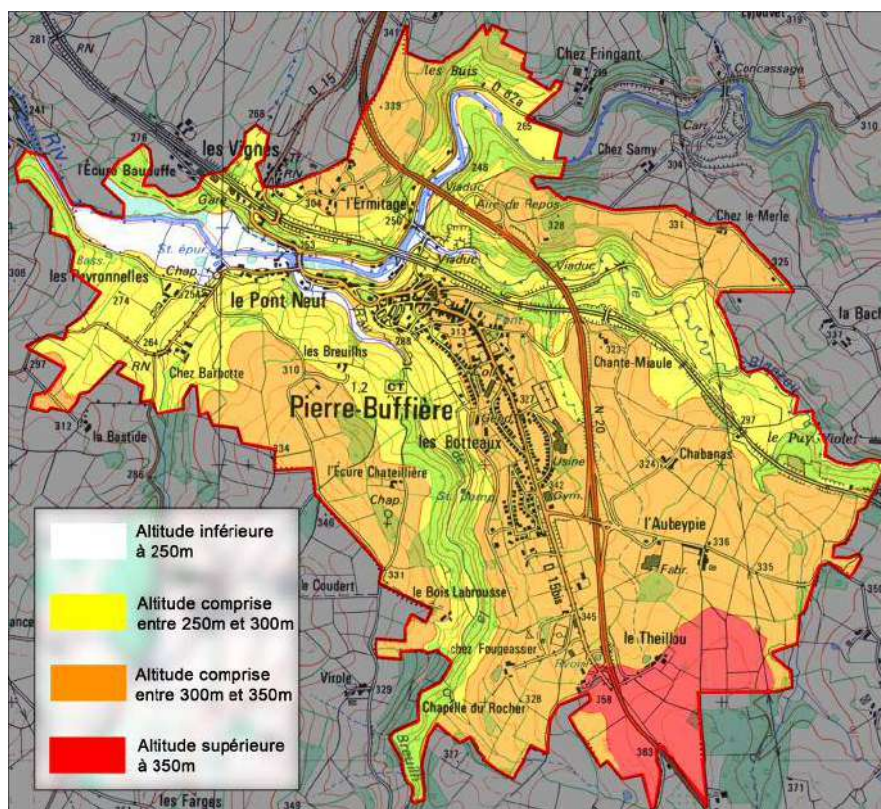
L'évolution du PLU envisagée concerne la partie a) de la parcelle n°100 de la section ZC, en continuité des zones Ulc et Uh existantes, à l'est du bourg de Pierre Buffière.

Ce secteur situé en continuité immédiate d'un hameau existant et d'un secteur d'urbanisation récent est destiné à accueillir une urbanisation moyennement dense, sous forme de maisons individuelles ou maisons en bande, implantées en bordure des voies de desserte ou organisées autour de placettes.

2. Contexte Physique

Relief

La commune de PIERRE BUFFIERE se situe sur le plateau du Haut Limousin, incliné vers l'ouest, vallonné et découpé par différentes vallées parfois profondes.



L'altitude qui est de 313 m au bourg varie sensiblement entre les parties nord-est et sud de la commune et l'extrémité nord-ouest où se trouve le point bas : 241 m au moulin de Richebourg en bordure de la Briance.

Les points haut : - 363 m, en limite sud de la commune, se trouvent à proximité de la RD 420 qui emprunte la ligne de crête passant par le bourg.

- 346 m, en limite ouest au dessus de l'Ecure Chatelière

- 341 m, en limite nord au lieu-dit Le Buis

- 331 m chez le Merle, sur la ligne de crête dominant la vallée de la Briance et la vallée du Blanzou

Le bourg, édifié sur l'éperon rocheux dominant le confluent de la Briance et du Blanzou bénéficie d'une position centrale par rapport au territoire communal. Il s'est développé vers le sud en bordure de l'ancienne RN 20.

Hydrologie

Le réseau hydrographique est particulièrement développé dans cette commune :

- **La Briance** traverse le territoire communal dans sa partie nord. Cette rivière marque fortement le relief communal : sa vallée étroite et encaissée dans la partie en amont du bourg de Pierre-Bufferière, s'élargit progressivement vers l'aval.
- Avec son affluent, **le Blanzou** qui s'écoule dans une vallée assez encaissée limitant la commune à l'est, ils enserrent un promontoire étroit qui surplombe leur confluent, en vis-à-vis d'un autre promontoire occupé par le bourg de Pierre-Bufferière.
- C'est en ce point remarquable que l'Autoroute A20 franchit la Briance et le Blanzou par une succession de deux viaducs importants.
- **La Breuilh** traverse la commune du sud vers le nord. Sa vallée assez encaissée limite le bourg à l'ouest.

3. Contexte paysager

L'Analyse réalisée lors de l'élaboration du PLU définit six entités paysagères distinctes dans la commune :

- ⇒ Le centre-ville et son noyau ancien implanté sur un éperon rocheux
- ⇒ Les extensions urbaines de type pavillonnaire, au sud
- ⇒ Les vallées encaissées de la Briance et du Blanzou dans la partie est en amont du bourg, et la vallée de la Briance qui s'ouvre vers le nord-ouest après le confluent avec la vallée de la Breuilh, protégées par un site inscrit
- ⇒ Les espaces boisés qui couvrent les versants des vallées les plus encaissées à l'est du bourg et au sud-ouest de la commune
- ⇒ Les plateaux et coteaux agricoles dominés par l'élevage, en limite nord, est, sud et ouest

Le secteur d'étude se situe au sein de l'entité du plateau agricole à l'est du bourg.

Usage des lieux

Utilisée comme prairie naturelle, la partie a) de la parcelle n°100 ne comprend que quelques arbres dans la partie est. Elle est située en continuité immédiate d'un hameau existant, et en bordure d'un secteur d'urbanisation récent qui abrite plusieurs entreprises et quelques habitations.

La zone d'étude :

La parcelle concernée par la présente modification est :

⇒ Parcelle n°100 – partie a) : Il y a aucun bâtiment sur cette parcelle.



Les abords de la zone d'étude :

Aux abords, les parcelles voisines n° 85, 86, 99 situées à l'ouest, sont occupées par des habitations et quelques activités de service : clinique vétérinaire, entreprise de contrôle technique, chambre funéraire, ambulancier.

Les parcelles 14, 15, 16, 17 et 100 f) situées à l'est, en vis-à-vis par rapport à la voie communale ou au chemin rural, sont construites et abritent des habitations ainsi que quelques annexes, et, plus au sud, un bâtiment agricole.

Les parties f et k de la parcelle 100 situées à l'est sont des parcelles agricoles alors que les parties b), c), d), et e) de cette même parcelle sont couvertes de bois et de taillis.



4. Milieux naturels:

a. Espaces protégés (ZNIEFF, Natura 2 000,...)

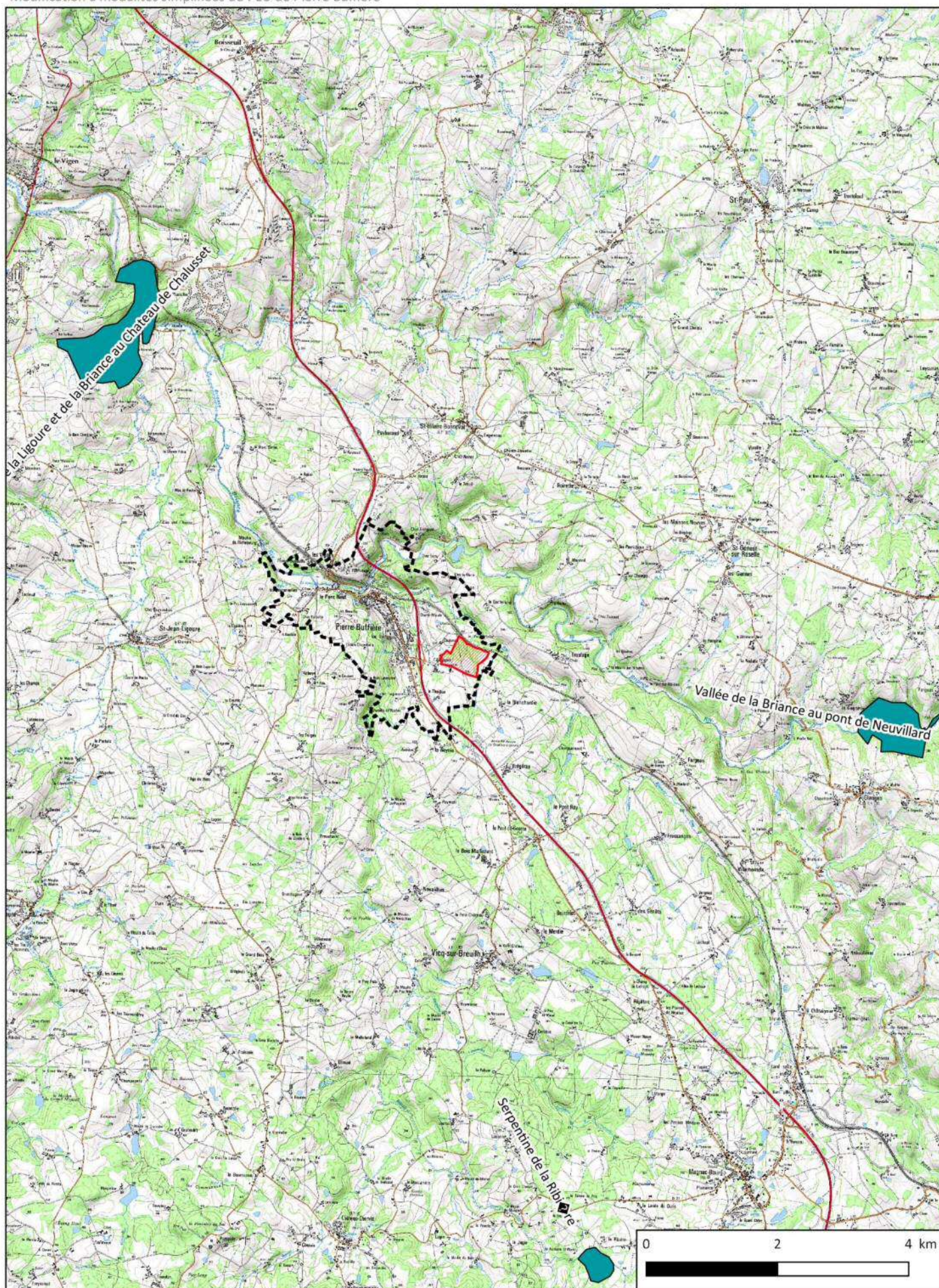
Aucune zone naturelle protégée (ZNIEFF, Natura 2000...) est localisée à proximité immédiate du site d'étude.

Les zones ZNIEFF les plus proches sont :

- ⇒ « Vallée de la Ligoure et de la Briance du château de Châlusset » (numéro régional : 87000028) située à 6,5 km environ au Nord-Ouest du site du projet.
- ⇒ « Vallée de la Briance au pont de Neuvillard » (numéro régional : 740002786) située à 6,6 km environ à l'Est du projet.

Les zones Natura 2000 les plus proches du site sont :

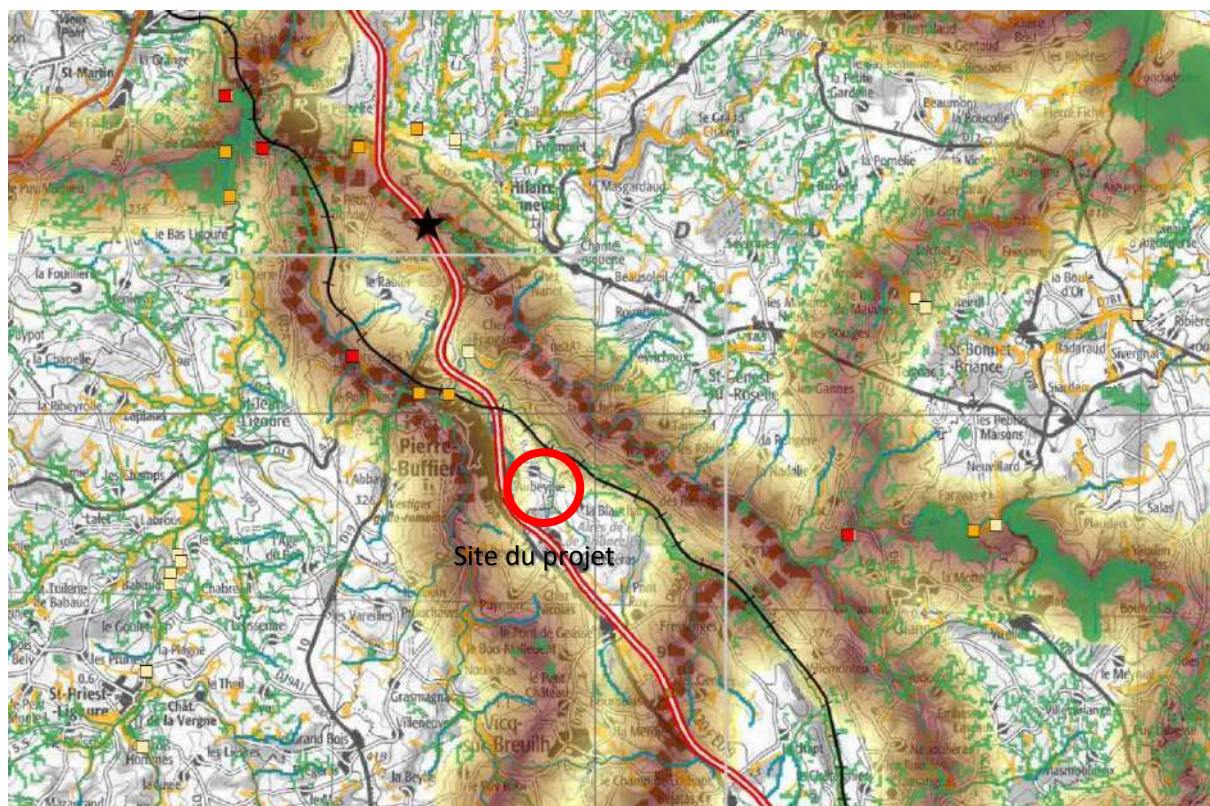
- ⇒ « Pelouses et landes serpentiniques du Sud de la Haute-Vienne » (identifiant : FR7401137) située à environ 13 km au Sud-Est du site du projet.





b. SRCE

Le SRCE Limousin ne repère aucune continuité écologique, ni réservoir de biodiversité dans le secteur concerné par la présente modification du PLU.



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité :

Trame verte :

-  Milieux boisés,
Milieux bocagers,
Milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux

Trame bleue :

-  Milieux humides,
Milieux aquatiques
-  Milieux aquatiques à préserver
-  Milieux aquatiques à remettre en bon état

-  Zones de conflit potentiel
-  Principaux obstacles à l'écoulement

Corridors écologiques :

Trame verte :

-  Milieux boisés à préserver
-  Milieux boisés à remettre en bon état
-  Milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux

Trame bleue :

-  Milieux humides,
Milieux aquatiques
-  Milieux aquatiques

-  Continuités interrégionales

c. Risques et nuisances

La commune de Pierre-Bufferière est soumise au seul risque sismique (Zone de sismicité : 2).

Elle ne dispose pas d'un DICRIM ni d'un plan communal de sauvegarde.

La commune n'est pas soumise à un risque important d'inondation, toutefois la Briançonne moyenne est référencée dans l'atlas des zones inondables. Le site de projet est situé sur le plateau dominant la vallée de la Briançonne hors de zones inondables.

La commune n'est concernée par aucune installation industrielle.

Pierre Bufferière est traversée par plusieurs axes importants :

- L'autoroute A20 : Cet axe a été classé par arrêté Préfectoral en date du 30 mars 1999 en catégorie 2, en application de la loi sur le bruit. Dans une bande de 250 m du bord extérieur de la chaussée la plus proche, les constructions devront être isolées contre le bruit.
- La ligne de chemin de fer Paris-Toulouse : Cet axe a été classé par arrêté Préfectoral en date du 06 août 2010 en catégorie 2, en application de la loi sur le bruit. Dans une bande de 250 m du bord extérieur de la chaussée la plus proche, les constructions devront être isolées contre le bruit.

En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, des arrêtés préfectoraux en date du 30 mars 1999 et du 06 août 2010 classant les principaux axes de transports terrestres bruyants, les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires, lorsqu'elles sont implantées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute ou de la voie ferrée, doivent être soumises à des normes d'isolement acoustiques, conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le site étudié se trouve en limite de la zone de bruit qui n'impacte pas la parcelle concernée.

d. Risques naturels pouvant affecter la zone du projet

Il n'y a pas de risques naturels pouvant affecter la zone du projet.

e. Risques industriels pouvant affecter la zone du projet

Il n'y a pas de zone de risque industriel affectant le site du projet.

f. Ressource en eau

L'alimentation en eau de la commune de PIERRE BUFFIERE est assurée pour une grande partie de son territoire par le réseau syndical « Vienne-Briance-Gorre ».

La Société d'aménagement urbain et rural (SAUR) dont le siège local est à Isle est chargée actuellement de l'exploitation du réseau syndical.

La partie nord-est du territoire communal : secteur de Chez Le Merle est alimentée par la commune de Vic Sur Breuilh qui gère la distribution d'eau potable sur son territoire.

Le nombre d'abonnés de Pierre Buffière augmente régulièrement : 670 abonnés en 2008. Les volumes d'eau consommés fluctuent, notamment en fonction des conditions climatiques. Ils étaient de 55000 m3 en 2008.

5. Assainissement

Il n'existe pas encore de projet pour ces parcelles. Cependant, en cas de construction de lots individuels d'habitation, l'assainissement sera autonome (le zonage d'assainissement ne prévoit pas le raccordement).

Il existe un lagunage en contre bas du stade. Le raccordement du secteur concerné par la modification n'est pas prévu. A plus long terme le raccordement est techniquement possible et le lagunage dispose de la capacité résiduelle pour absorber les rejets générés par les habitations envisagées.

6. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

7. Défense incendie

Il existe une réserve incendie vers le stade, à 450 mètres environ. La caserne des pompiers, actuellement au nord du bourg de Pierre Buffière, devrait s'implanter à proximité du cabinet médical.

8. Autres

En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, des arrêtés préfectoraux en date du 30 mars 1999 et du 06 août 2010 classant les principaux axes de transports terrestres bruyants, les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires, lorsqu'elles sont implantées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute ou de la voie ferrée, doivent être soumises à des normes d'isolement acoustiques, conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur. Le site étudié n'est pas concerné par la zone de bruit

VI. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Enjeux et principales incidences concernant la consommation d'espace et l'étalement urbain

La conséquence du projet de modification n°2 du PLU de Pierre-Buffière porte sur la modification des OAP affectant la parcelle n°100 a).

La modification des OAP n'aura pas pour conséquence le changement du classement de la parcelle (actuellement zone 1AU). Il n'y a donc pas de consommation supplémentaire d'espace puisque le classement actuel a été acté lors de l'approbation du PLU actuellement en application.

Conclusion : pas d'effet sur la consommation de l'espace et l'étalement urbain.

2. Enjeux et principales incidences concernant La préservation des zones agricoles, de la biodiversité, des continuités écologiques, des paysages, du patrimoine naturel et culturel

a. Impact prévisibles sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité

Occupations des sols concernées par le projet

Les terrains concernés par la modification sont :

- ⇒ Parcelle n°100 partie a) du secteur ZC : terrain cultivé pour une mélange de légumineuses fourragères prépondérantes au semi-implantées pour la récolte 2015 et d'herbacées ou de graminées fourragères.

Il y a aucun bâtiment sur cette partie de la parcelle.

Contexte agricole

La parcelle n°100 partie a) est concernée par une convention de pacage. Elle est inscrite dans le RPG de 2016.

Les parcelles sont exploitées. Cependant, les relations entre le propriétaire et l'exploitant sont inconnues.

Conclusion : pas d'effet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité.

b. Impact prévisibles sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité

Aucune zone naturelle protégée (ZNIEFF, Natura 2000...) est localisée à proximité immédiate du site d'étude.

Le PLU existant définit une zone N sur « les Espaces naturels à préserver au titre de la richesse écologique ou de la qualité du paysage ». Il définit des espaces boisés classés sur certaines parcelles boisées.

Les terrains concernés par la présente modification qui sont classés en zone 1AU du PLU existant ne sont pas concernés par des espaces boisés classés ; la parcelle n°100 – partie b) ,et la parcelle n°63 partie c), partie d) et partie e)... sont protégées à ce titre.

Les orientations d'aménagement n'affectent pas ces protections et prévoient de préserver les grands arbres implantés en limite de la parcelle concernée par la zone 1AU.

Conclusion : effet positif sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité.

c. Impacts prévisibles du projet sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le SRCE Limousin ne repère aucune continuité écologique, ni réservoir de biodiversité dans le secteur concerné par la présente modification du PLU.

La modification des OAP renforce la protection des alignements d'arbres et leur replantation.

Conclusion : effet positif sur la remise en bon état des continuités écologiques.

3. Impacts prévisibles du projet sur les paysages naturels ou urbains.

Le PLU existant ne définit pas de protection particulière sur la parcelle concernée par la présente modification au titre des espaces boisés classés, mais identifie quelques grands arbres (en majorité des chênes) à préserver en bordure du secteur d'étude.

En matière de paysage, l'impact sera limité en raison du maintien des végétations existantes autour de la parcelle concernée.

Conclusion : effet positif sur les paysages naturels.

4. Impacts prévisibles du projet sur la zone Natura 2000 proche.

Les zones Natura 2000 les plus proches du site sont :

⇒ « Pelouses et landes serpentinielles du Sud de la Haute-Vienne » (identifiant : FR7401137) située à environ 9 km au Sud-Est du site du projet.

Il n'existe aucun vecteur permettant le transfert d'un impact entre le site du projet et la zone Natura 2 000.

Aucun impact n'est attendu du fait de la modification des OAP de la parcelle n°100a sur les espaces naturels protégés.

5. Enjeux et principales incidences concernant les risques et nuisances

a. Risques

Le site du projet ne se trouve dans aucune zone de risque.

La modification du PLU n'est pas de nature à augmenter la population exposée aux risques.

b. Nuisances

Le site n'est impacté ni par la zone de bruit de l'autoroute A20, ni par la zone de bruit de la voie ferrée.

La modification du PLU n'est pas de nature à augmenter la population exposée aux nuisances.

6. Enjeux et principales incidences concernant la consommation énergétique et le changement climatique

a. Production et utilisation des énergies renouvelables

La modification du PLU n'est pas de nature à modifier les conditions de production et utilisation des énergies renouvelables.

b. Effets de la modification sur l'activité humaine

Le projet aura un impact positif pour le développement de la commune de Pierre-Buffière en permettant l'urbanisation du secteur en plusieurs phases. Cette possibilité de phasage permet de faciliter l'intervention d'investisseurs privés.

L'accueil de nouvelles populations permet de pérenniser les équipements publics (école, collège,) et les commerces présents.

c. Transports en commun et modes de déplacement doux.

La modification du PLU a pour principal but de faciliter la réalisation des projets.

La présente révision du PLU sera sans effets sur les modes de déplacement doux.

d. Adaptation au changement climatique

La modification du PLU sera sans effet notable sur la production des gaz à effet de serre.

VII. JUSTIFICATION DU PROJET

L'adaptation des orientations d'aménagement de la zone 1AU de L'Aubeypie permettra la réalisation d'un projet d'aménagement, aujourd'hui contraint par un schéma d'aménagement difficile à mettre en œuvre en raison de la présence d'une construction existante, et des contraintes d'accès qui ne correspondent pas aux attentes de la collectivité car elles impactent un chemin privé, composé d'une allée plantée dont la préservation est souhaitable.



VIII. ÉVOLUTIONS DU PLU PROPOSEES EN CONSEQUENCE

Les pièces du PLU qui sont modifiées sont :

1. Les orientations d'aménagement :

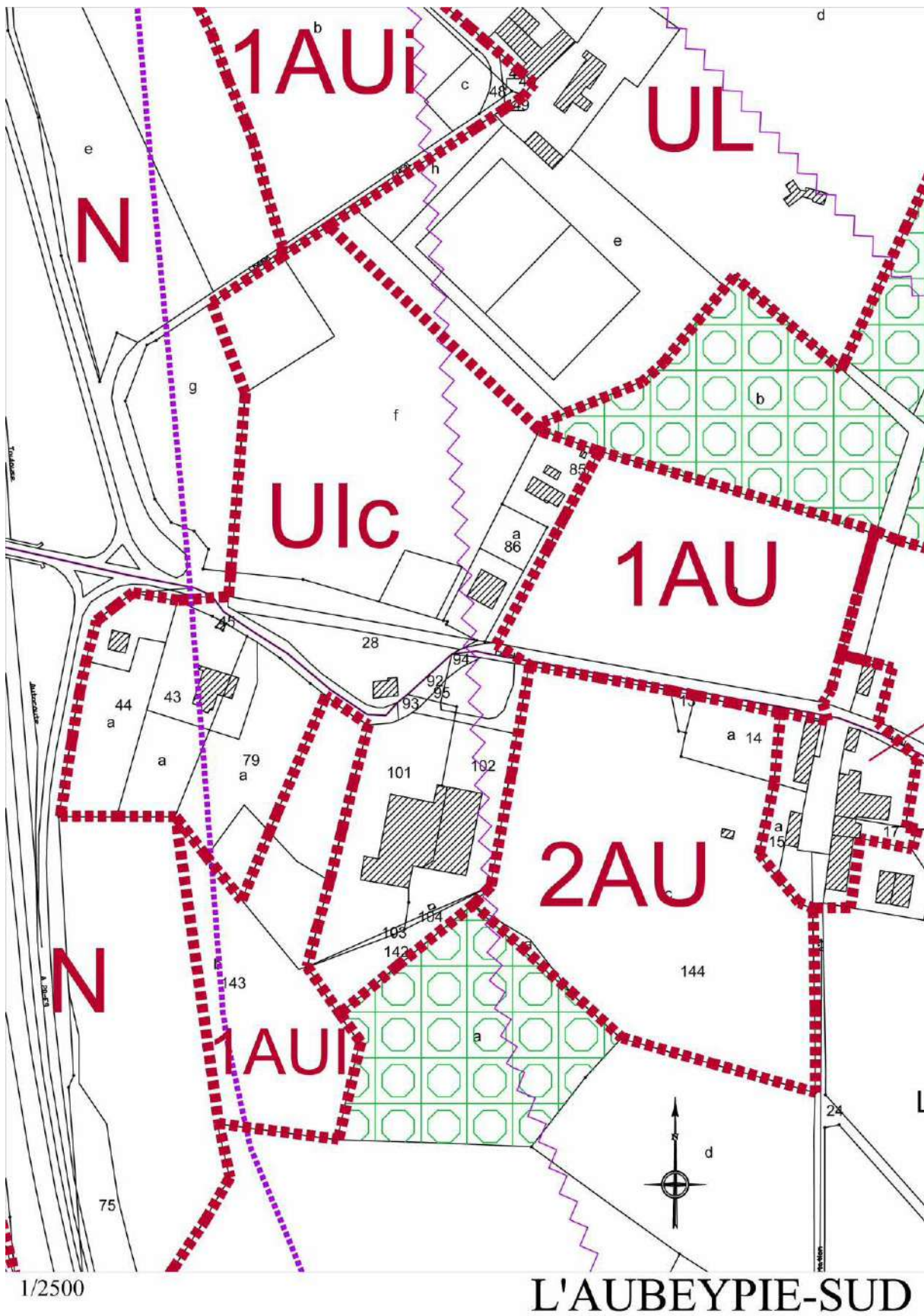
- ⇒ Le tracé des voies qui était reporté sur le schéma d'organisation est remplacé par deux accès précisés sur la voie communale au sud de la parcelle concernée, et un schéma plus indicatif de desserte interne.
- ⇒ D'autre part, dans la note précisant les orientations d'aménagement, les densités initialement prévues (comprises entre 7 et 10 logements à l'hectare) sont conservées, mais il est précisé que l'opération peut être réalisée en plusieurs tranches, en tenant compte de la parcelle 99 qui porte une habitation.

Il n'est pas prévu d'évolution de la superficie de la zone 1AU qui est de 19518 m², dont 15851 m² non bâtis

2. Les autres pièces du dossier de PLU :

Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU EXISTANT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EXISTANTES

Zone 1AU de l'Aubeypie

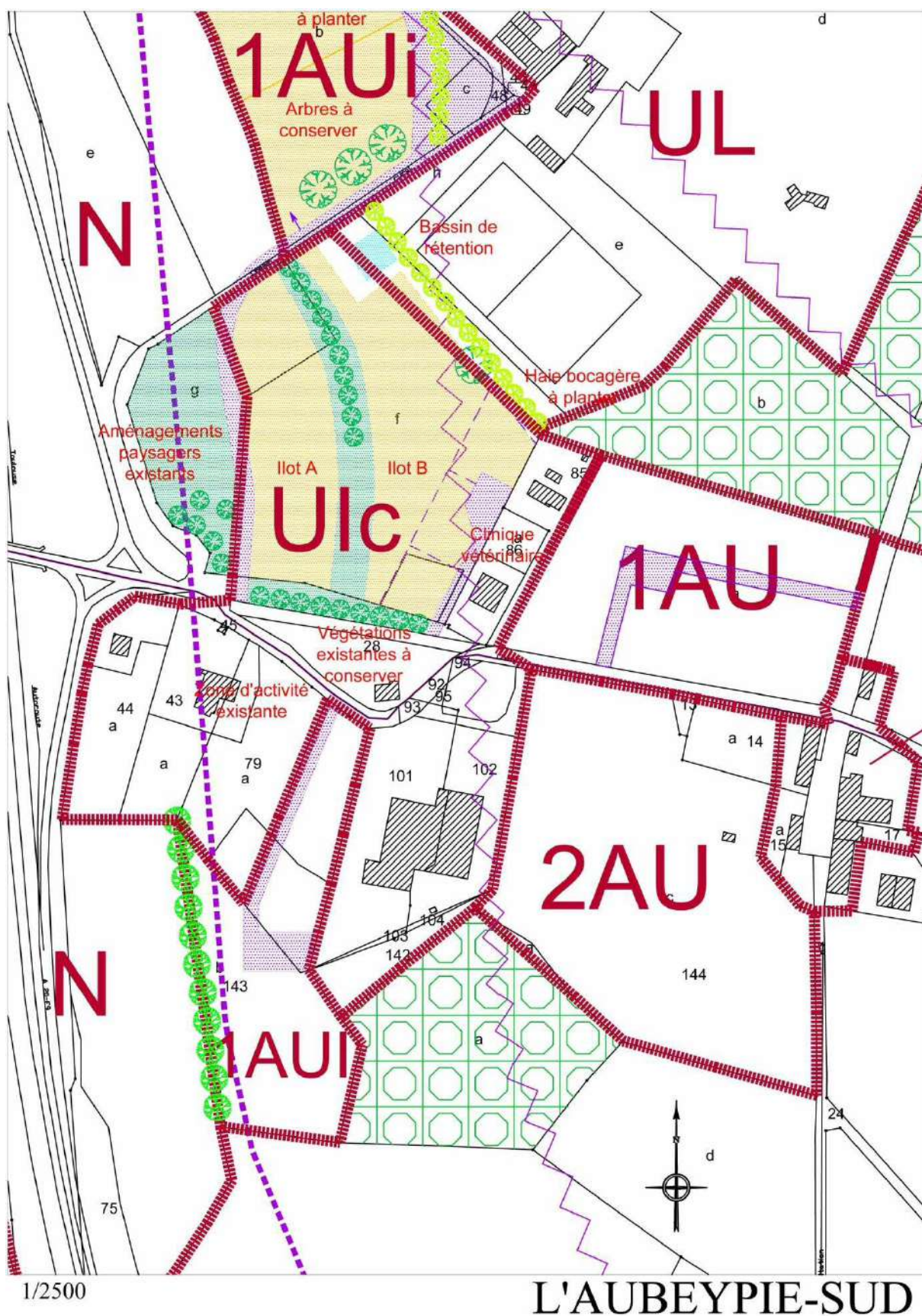
- Cette parcelle contiguë à une parcelle bâtie (clinique vétérinaire), est classée en zone 1AU. Elle fera l'objet d'une opération groupée (lotissement, permis groupé...) dont la densité attendue est comprise entre 7 et 10 logements à l'hectare.

En limite de zone le maintien des végétations existantes est envisagé. Un espace boisé classé est déterminé sur un bois existant qui marque la limite d'urbanisation au nord. Ces végétations seront confortées par la création de haies bocagères composées d'essences locales variées (fusains, charmillles, troènes, viorne,...), et ponctuées d'arbres tels que frênes, chênes.... Elles seront réalisées en limite de zone, à l'est et à l'ouest.

La création d'une placette est également prévue. Elle permettra le stationnement et les manœuvres des véhicules et pourra accueillir de petits équipements : panneaux d'affichage...



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EXISTANTES – SCHEMA D'ORGANISATION



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PROPOSEES

Modification n°2 du PLU de PIERRE BUFFIERE
VILLENEUVE-BERGERON - Architecte-Urbaniste

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ENVISAGEES

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP de la zone 1AU de L'Aubeypie couvre une seule parcelle pour une surface totale de 15851 m². Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située au contact des quartiers est du bourg de Pierre Buffière figure déjà dans le PLU existant en zone 1AU.



Les intentions et objectifs

- Conforter le quartier de L'Aubeypie, en prévoyant l'implantation de nouvelles habitations en continuité du groupe bâti existant.
- préserver l'alignement de chênes qui borde la voie communale, et les alignements en bordure du chemin rural, qui participent à la qualité paysagère de ce secteur en tête de versant par rapport à la vallée du Blanzou.



Modification n°2 du PLU de PIERRE BUFFIERE
VILLENEUVE-BERGERON - Architecte-Urbaniste

Situation

Parcelle n°100 – partie a)

- Altitude : proche de 336 m
- Orientation générale du terrain vers le nord-ouest. Terrain pratiquement plan.
- Superficie du terrain comprise dans la Zone 1AU : 15851 m²
- Dans le zonage d'assainissement cette parcelle n'est pas comprise dans la zone d'assainissement collectif (mais se situe en limite).
- Les eaux de pluies de la voie communale sont collectées par un fossé et s'écoulent naturellement vers l'ouest.
- Desserte par les réseaux d'eau potable : ce terrain peut se raccorder au réseau existant (une conduite en Ø 63 dessert le groupe bâti voisin)
- La défense incendie devra être assurée par une bache de réserve.
- Réseau EDF : un transformateur se trouve à proximité, à moins de 300 m.
- Desserte en voirie à effectuer à partir de la voie communale existante.
- Desserte par les transports en commun : arrêt dans le bourg, à 600 m.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : SCHEMA PROPOSE :

OAP de l'Aubeypie



Légende

- | | | |
|-----------------------|-------------------------------|------------------|
| ●●● Haie à conserver | □□□ Principe de liaison douce | Emprise de l'OAP |
| ↔ Desserte automobile | — — — Principe de voie | |

Organisation, orientations et principes d'aménagement

Un potentiel constructible de l'ordre de 1,5 ha avec, au minimum 7 logements / hectare

Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale et accompagner une production d'habitat diversifiée

- habitations ou activités compatibles avec le voisinage des zones habitées, sous forme de constructions individuelles par exemple, en relation avec les quartiers voisins,
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins.

Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :

- **Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale au sud, selon les indications portées sur le schéma, en préservant les chênes plantés en bordure de cette voie.**
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Assurer des liaisons douces piétons-cycles en direction du bourg : un chemin piéton de 3 m de largeur doit être réalisé dans le cadre de l'opération, en bordure de la voie communale, en

préservant les arbres existants. Réalisé en matériau perméable, il peut être associé à la création d'une noue.

Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :



- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limitent l'imperméabilisation des sols.
- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Un bassin de rétention ou plusieurs noues paysagères sont à prévoir dans l'opération, pour récupérer les eaux pluviales ; leur traitement doit être qualitatif et paysagé.

Extrait du Règlement existant relatif à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (voir rapport de présentation)

Zone ayant encore un caractère naturel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, délimitée en fonction de l'existence des équipements publics à proximité et de leur capacité à desservir les constructions à implanter.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1AU

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1 – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existantes.

2 - Les constructions à usage agricole.

3 – L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou de gravières.

4 - Les installations classées.

5 - Les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

6 - Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception des éco-points.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à autorisation doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

Il - sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les lotissements à usage d’habitation ou les groupes d’habitations sous réserve qu’ils ne compromettent pas l’aménagement ultérieur cohérent de la zone, et qu’ils respectent les orientations d’aménagement.

2 - Les constructions à usage d’habitation ou d’activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu’elles soient comprises dans une opération d’aménagement telle que définie ci-dessus.

3 – L’extension des constructions existantes et la création d’annexes sous réserve que cela ne compromette pas l’aménagement ultérieur cohérent de la zone.

4- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, sous réserve du respect de l’environnement et de l’intégration au site.

ARTICLE 1AU 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l’article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d’accès directs ou les changements d’affectation d’accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s’ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des actes envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile, avec une largeur minimale de 6 m. Ils sont limités à un seul par propriété.

Toute opération doit prendre le minimum d’accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de secours et de lutte contre l’incendie, l’enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs d'eaux pluviales, puis dans le milieu naturel, doit être opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par ces derniers et, dans la limite des débits spécifiques relatifs à la pluie décennale, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement.

III - Electricité - téléphone - autres réseaux :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe des RD et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

2 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Lorsque la topographie le nécessite
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans la marge d'isolement, les débords de toiture inférieurs à 0,50 m sont autorisés.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...)

ARTICLE 1AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage, pour les constructions individuelles.

Cette hauteur peut être portée à deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée pour les petits collectifs, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m. au faîtage.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1. Volume

La construction projetée doit d'inspirer des caractères dominants de la zone par le respect des rythmes et de l'ordonnance de l'architecture existante.

2 – Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile plate, la tuile courbe ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli ou brun, ou similaire (couleur, dimensions).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante couverte en ardoise, l'utilisation du même matériau peut être autorisée.

Les constructions annexes doivent être couvertes avec un matériau d'aspect similaire (forme et couleur) au matériau de couverture de la construction principale existante ; il peut être posé sur des pentes différentes, selon les recommandations du fabricant.

Les lucarnes traditionnelles à bâtière ou à capucine sont autorisées ; les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être incorporés à la toiture et de rester en nombre limité, de dimensions inférieures à 1 m.

Les capteurs, serres peuvent être autorisés sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une composition par rapport à la façade ou à la toiture.

Les gaines techniques et édicules divers doivent être abrités dans un local destiné à les masquer à la vue depuis le domaine public.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en pierre du pays ou enduits. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdits. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

Les différents bâtiments sur une même parcelle doivent être traités de façon homogène.

4 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et adopter une couleur comprise dans le nuancier départemental.

5 - Clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite de hauteur limitée à 0.90 m éventuellement surmontée d'une palissade bois (à condition que l'ensemble n'excède pas 0.90m) ou constituées d'une palissade bois de hauteur limitée à 0.90 m ou d'un simple grillage doublé d'une haie végétale composée d'essences variées.

Les murets de clôture en pierre sèche doivent être préservés.

6 – Ouvrages techniques et Installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain supportant la construction.

Dans le cas d'immeuble de logements collectifs et de construction de logements sociaux, il est demandé une place par logement.

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales feuillues est à privilégier.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces communs doivent être suffisants et de bonne qualité et prévus pour accueillir les équipements communs : transformateur... Ils sont plantés et aménagés en aire de jeux.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant et être plantées.

Aux abords des Routes Départementales, aux intersections de deux ou plusieurs voies ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Toutes les plantations d'arbres et de haies sur des propriétés riveraines des routes départementales doivent respecter les distances minimales avec le domaine public départemental.

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé