



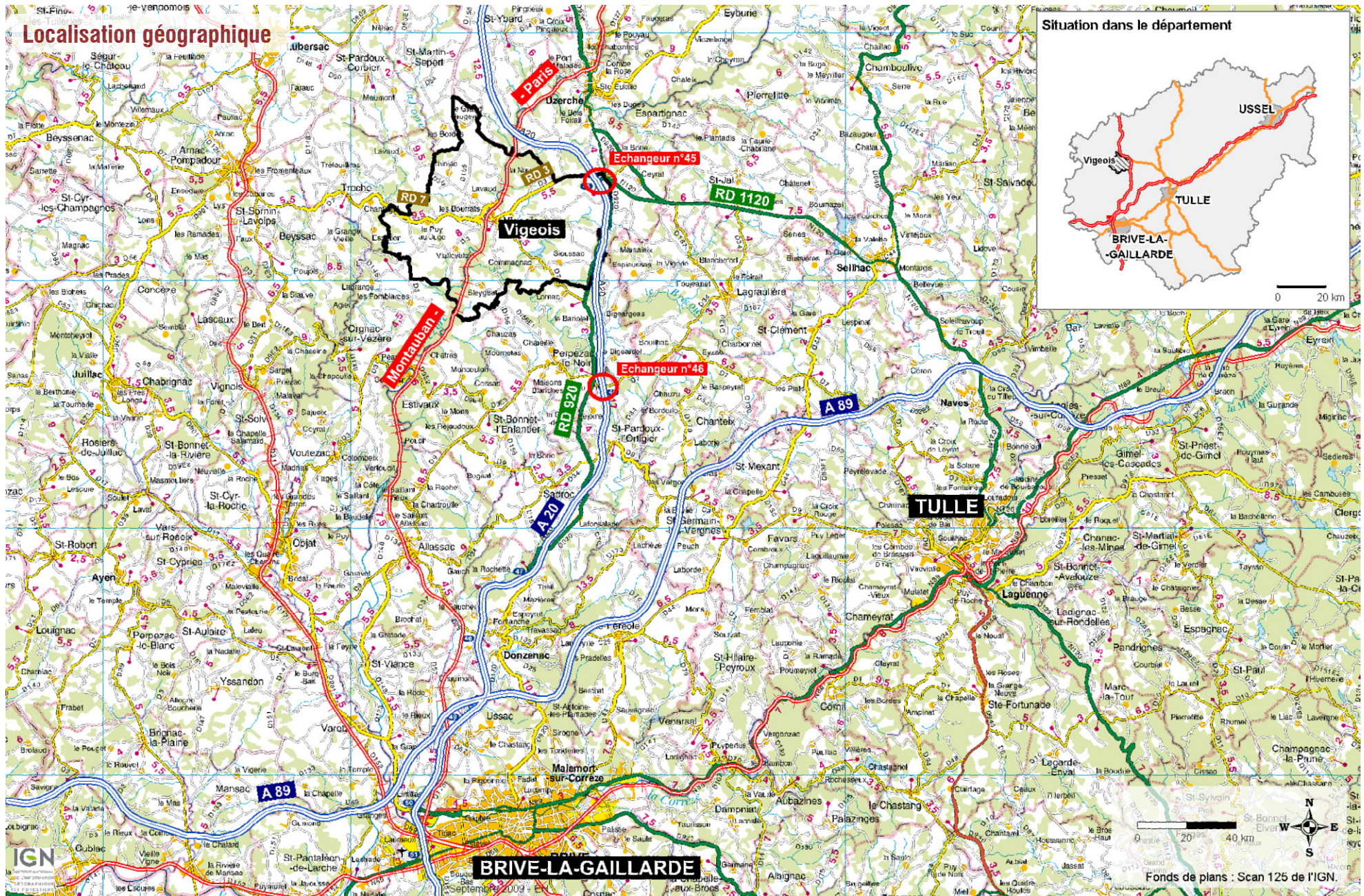
Modification simplifiée n°4 du PLU

Notice de présentation

Autorisation des annexes et extensions en zones A et N

Sommaire

PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL	5
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	7
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 : AUTORISATION DES ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONES A ET N.....	8
<i>Objet de la modification.....</i>	<i>8</i>
<i>Justification</i>	<i>8</i>
<i>Evaluation des incidences sur l'environnement</i>	<i>13</i>



PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Vigeois se situe au nord-ouest du département de la Corrèze: elle est longée sur toute sa limite est par l'autoroute A20, accessible par l'échangeur n°45, qui permet de rejoindre Limoges vers le nord en une demi-heure, Brive la Gaillarde vers le sur en vingt minutes et l'A89 vers Bordeaux ou Clermont-Ferrand en moins d'un quart d'heure.

Vigeois appartient à la communauté de communes du Pays d'Uzerche avec 11 autres communes, dont sa voisine Uzerche localisée de l'autre côté de la RD 3 qui constitue la frontière entre les deux territoires.

Vigeois occupe un plateau entre 300 et 430 m d'altitude. Celui-ci est séparé en trois par la vallée Nord/Sud de la Vézère et par celle de son affluent le Brézou, très étroites et fortement encaissées.

Le bourg est localisé au centre géographique de la commune. Il s'étend depuis le plateau en rive gauche de la Vézère, jusqu'en rive droite de l'autre côté de la vallée. S'il constitue le principal noyau d'urbanisation, la commune présente par ailleurs un mode d'habitat dispersé, sur un vaste territoire d'une superficie de 4 366 hectares.

L'évolution globale de la population de Vigeois depuis 30 ans connaît une série d'irrégularités qui traduit les variations d'un solde migratoire qui reste toutefois toujours positif (entre 0,6 et 2,9 %/an

depuis 1990), dans un contexte où le solde naturel est en permanence négatif (entre -1 et -2%/an). Les données de la dernière décennie sur les populations légales indiquent respectivement pour les années 2006, 2011 et 2016, une population municipale de 1 118, 1 231 et 1 202 habitants.

Vigeois, mais aussi Uzerche, Perpezac le Noir ou encore Salon-la-Tour ont misé sur la présence des échangeurs de l'A20 pour développer des zones d'activités, dont la majeure partie est aujourd'hui classée comme intérêt communautaire.

L'activité agricole reste prégnante sur le territoire communal : avec 2512 ha déclarés à la PAC, c'est plus de 57% de la commune qui est couverte par des prairies, cultures et vergers en 2017.



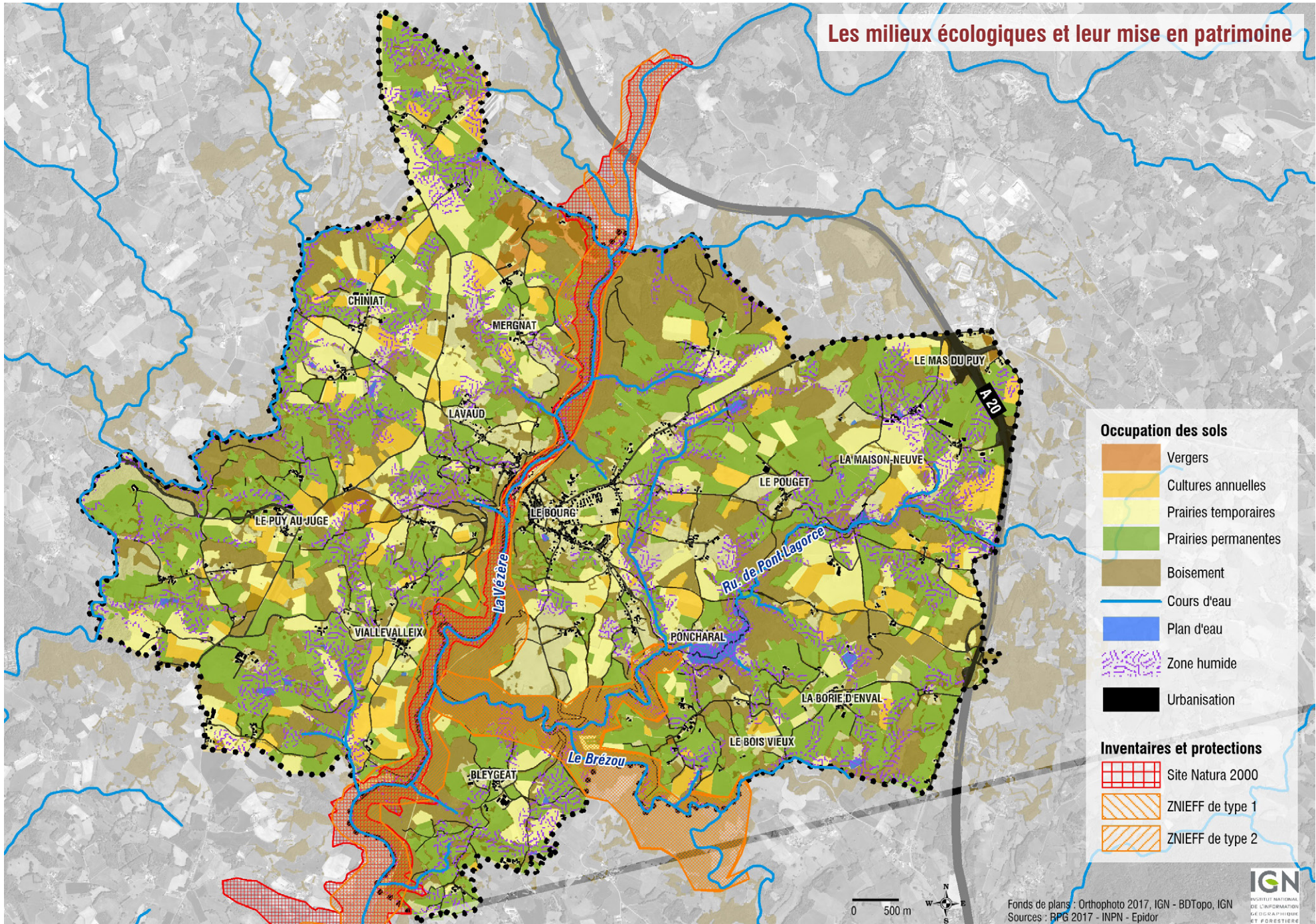
Le centre ville et son abbatale classée



L'A20 en limite est du territoire communal

Vigeois	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	-0,9	1,9	-0,5
- due au solde naturel en %	-1,9	-1,5	-1,0	-1,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	1,7	0,6	2,9	1
Taux de natalité (‰)	5,4	8,5	10,5	8,4
Taux de mortalité (‰)	24,2	23,7	20,5	23,5

Les milieux écologiques et leur mise en patrimoine



Modification du PLU de Vigeois (19)

Notice de présentation

Trois grandes familles d'écosystèmes fonctionnent sur le territoire communal dont elles occupent la plus grande partie :

- les milieux aquatiques : le sol étant plutôt imperméable, le réseau hydrographique présente un chevelu dense ; les principaux cours d'eau sont la Vézère et son affluent le Brézou, le ruisseau de Pont Lagorce affluent du Brézou ; de nombreux plan d'eau et des mares égrènent également le territoire, il s'agit de retenues artificielles dont la plus vaste est le Lac de Poncharal (presque 14 ha) avec une mise en valeur touristique (baignade, loisirs aquatiques...);
- les milieux des prairies : les plus représentées (près de 40% de la surface communale) sont des prairies mésophiles dites «naturelles» car elles n'ont pas été retournées depuis au moins 5 ans ; comme d'une manière générale dans la région, elles sont en régression (1634 ha déclarés en 2017 contre 1685 en 2010) ; les autres prairies (plus de 10% de la surface communale) sont dites «temporaires», elles peuvent à tout moment être remplacées par une culture ; au sein de ces 2 grands types, les prairies humides se développent à la faveur des fonds où la nappe alluviale n'est souvent pas loin, ce sont potentiellement les plus intéressantes, elles occupent quelques 800 ha, essentiellement en accompagnement des cours d'eau ;
- les milieux des forêts : les espaces boisés, qui couvrent environ 30 % de la surface communale, s'inscrivent dans l'aire géographique de la série

du chêne pédonculé et du chêne sessile, et dans la région forestière de la châtaigneraie limousine ; les formations boisées de cette région forestière sont largement constituées de forêts de feuillus (chênes, hêtres, tilleuls, aulnes, frênes, châtaigniers...) ; leur évolution semble assez stable ces dernières années.

Au sein de ces milieux, certains sont reconnus comme renfermant une richesse importante qui a mérité leur reconnaissance par des inventaires ou des protections.

En premier lieu se trouve la Vallée de la Vézère, Zone Spéciale de Conservation (ZSC), site qui couvre une superficie de 927 ha et un linéaire de rivière de 54 km. Vigeois s'inscrit dans la partie amont, constitué de gorges offrant de fortes pentes boisées disposant de nombreux habitats pour la faune. Les habitats forestiers sont diversifiés et certains sont probablement des vestiges de forêts peu perturbées par l'homme. Les actions prioritaires préconisées dans le DOCOB s'orientent vers la restauration d'habitats les plus menacés, principalement les landes sèches et les mégaphorbiaies (intervention urgente à court terme), et les pentes rocheuses avec végétation chasmophytique (intervention moins urgente mais indispensable).

Deux ZNIEFF sont également présentes :

- la ZNIEFF de type II « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » sur laquelle est globalement appuyé le site Natura 2000 ;

- la ZNIEFF de type I « Vallée de la Vézère : Gorges du Brézou » correspondant aux derniers kilomètres de la vallée encaissée du Brézou dont l'intérêt repose sur une flore remarquable comme la présence de l'Erythron dent-de-chien, la Scille lis-jacinthe ou le Maianthemum à deux feuilles

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune de Vigeois a approuvé son PLU le 10 juin 2013. Le document a fait l'objet d'une première modification simplifiée (MS1) approuvée le 12 février 2014, d'une deuxième modification simplifiée (MS2) approuvée le 15 juin 2015, d'une première mise à jour (MJ1) approuvée le 25 novembre 2015, et d'une deuxième mise à jour (MJ2) approuvée le 27 octobre 2016.

Le présent rapport de présentation concerne les modifications simplifiées n°4 : autorisation des annexes et extensions en zones A et N.

Cinq autres modifications sont menées en même temps que cette procédure.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 : AUTORISATION DES ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONES A ET N

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Vigeois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 juin 2013 et modifié les 12 février 2014 et 15 juin 2015.

Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron du 6 août 2015, la commune de Vigeois souhaite apporter des ajustements à ces documents concernant les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles (article L 151-12 du CU)

JUSTIFICATION

Il s'agit de permettre l'évolution du règlement écrit de manière à l'adapter à un nouveau contexte réglementaire, conformément à l'invitation faite aux collectivités par courrier en date du 18 novembre 2015 de M. le préfet de la Corrèze.

Les constructions agricoles et forestières étant interdites en zone N, pour maintenir l'esprit du règlement initial, les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et forestière restent autorisées dans les conditions de ce règlement initial, c'est à dire dans la limite de 30%.

Situation avant modification article N-2

Article N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions : [...]

b) En zone N uniquement

- *les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.*
- *les constructions d'annexes sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti. Elles doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en construction et doivent faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.*
- *les extensions de constructions existantes dans la limite de 30 % supplémentaire par rapport à la situation à la date d'approbation du PLU.*
- *le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain bâti à usage d'habitation constituant la résidence principale de l'utilisateur.*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières, après autorisation préfectorale.*

Situation après modification article N-2

En zone naturelle et forestière

Article N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions : [...]

b) En zone N uniquement

- *Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.*
- *Les constructions d'annexes situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement. Elles doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en construction et doivent faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales*
- *Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation. Elles seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m²,*

la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

- *Les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 30% de surface supplémentaire.*
- *Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur un terrain bâti à usage d'habitation constituant la résidence principale de l'utilisateur.*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières, après autorisation préfectorale. [...]*

Situation avant modification article N-8

Article N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Situation après modification article N-8

Article N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (Cette distance pourra être portée à 20 m si impossibilité technique).

La distance est portée:

- *à 20 mètres maximum pour les piscines,*
- *à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).*

Situation avant modification article N-9

Article N-9 Emprise au sol des constructions
Article non réglementé.

Situation après modification article N-9

Article N-9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Situation avant modification article N-10

Article N-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.*

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Situation après modification article N-10

Article N-10 Hauteur maximale des constructions

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Situation avant modification article A-2

Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

a) en zone A, secteur Ap et secteur Ai [...]

- l'extension des bâtiments existants et leurs annexes s'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la situation à la date d'approbation du PLU.*

b) En zone A et secteur Ap

- les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole (y compris l'habitation de l'agriculteur, ses annexes et piscine) ;*
- les constructions à usage touristique lorsque celles-ci s'inscrivent dans un projet global de diversification agricole et dans la mesure où elles ne compromettent pas les activités agricoles;*

Situation après modification article A-2

Article A2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

a) en zone A, secteur Ap et secteur Ai [...]

- *les constructions d'annexes si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Elles seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.*
- *Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Elles seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.*

b) En zone A et secteur Ap

- *les constructions nouvelles et extensions nécessaires à l'activité agricole (y compris l'habitation de l'agriculteur, ses extensions et annexes) ;*
- *les constructions à usage touristique lorsque*

celles-ci s'inscrivent dans un projet global de diversification agricole et dans la mesure où elles ne compromettent pas les activités agricoles;

Situation avant modification article A-8

Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 30 mètres.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par cet article.

Cette règle ne s'applique pas non plus aux bâtiments agricoles pour lesquels des règles d'éloignement s'imposent vis-à-vis des habitations. En dehors de ces périmètres de réciprocité, les bâtiments agricoles ne pourront pas être éloignés de plus de 30 m les uns des autres.

Situation après modification article A-8

Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 30 mètres.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (Cette distance pourra être portée à 20 m si impossibilité technique).

La distance est portée :

- *à 20 mètres maximum pour les piscines,*
- *à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).*

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles pour lesquels des règles d'éloignement s'imposent vis-à-vis des habitations. En dehors de ces périmètres de réciprocité, les bâtiments agricoles ne pourront pas être éloignés de plus de 30 m les uns des autres.

Situation avant modification article A-9

Article A-9 Emprise au sol des constructions

Article non règlementé.

Situation après modification article A-9

Article A-9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Situation avant modification article A-10

Article A-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- un étage sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse pour l'habitat.*
- 12,50 mètres pour les bâtiments agricoles (au faitage*).*

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers (bâtiment de stockage, aménagement de toiture photovoltaïque...). Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des garages, remises ou ateliers ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture.*

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Situation après modification article A-10

Article A-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder :

- un étage sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse pour l'habitat.*
- 12,50 mètres pour les bâtiments agricoles (au faitage*).*

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers (bâtiment de stockage, aménagement de toiture photovoltaïque...). Une notice accompagnant l'autorisation de construire devra argumenter le parti architectural souhaité.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximum au faitage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au faitage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification:

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'induit pas de consommation d'espace supplémentaire ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances.

Au contraire elle permet de réglementer la construction des annexes et extensions en limitant leur nombre, la surface de plancher maximale, leur hauteur, leur implantation les unes par rapport aux autres. Par ailleurs en zone N, ne sont autorisées que les annexes situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent ce qui limite les risques d'éparpillement. L'ensemble de ces règles limite ainsi la consommation d'espace et le mitage des paysages.

Les incidences sur l'environnement sont donc positives par rapport aux règles précédentes.