COMMUNE DE CHANAC-LES-MINES

Etude relative à l'élaboration de la carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

II ZONAGE

Octobre 2006

Approuvé par décision du Préfet
le 15/11/2006

Adopté par délbération du Conseil Municipal
du 15/09/2006

CréActitudes, SARL d'architecture
au capital de 8000 euros
Siège social:
37 rue Imbert Colomès 69001 LYON
Tél.: 04 72 00 25 81/ 06 22 23 11 18/ 06 07 45 56 65 E-mail: creactitudes@hotmail.com

[CréActitudes...]

SOMMAIRE

1 ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE : DOCUMENTS DE REFERENCE

Respecter les orientations prises à une échelle de territoire plus large

- *Le Schéma directeur et le SCOT*
- *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*
- *La charte du Pays de Tulle*
- *Le programme Leader+*
- *La loi relative au développement et à la protection de la montagne*
- *La loi sur l'eau*
- *La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages*
- *La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*
- *La loi d'orientation agricole*

2 LES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE

1 Des principes généraux régissant la détermination des secteurs urbanisables

- *Protéger les espaces sensibles ou les espaces naturels de référence, Pacifier l'environnement des zones habitées*
- *Souligner la place importante que conserve l'agriculture périurbaine, Maintenir la Surface Agricole Utile de la commune*
- *Rechercher de nouveaux secteurs de développement dans la limite des besoins effectifs, Conforter une urbanisation centrée autour des anciens hameaux*
- *Favoriser la mixité et la diversité au sein de la commune*

2 La proposition de zonage, secteur par secteur

- *Le secteur Bourg : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Malangle : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Vedrenne : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Fontagnouse : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Sources : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Lachèze : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur L'oreiller : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Pimont : limites et extensions du zonage*
- *Le secteur Bois Lafarge : limites et extensions du zonage*

3 Bilan et incidences du nouveau zonage

- *La compatibilité du nouveau zonage avec les réseaux existants*

3 RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS PAYSAGERES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

1 Paysage : Respecter et entretenir le paysage local, à toutes les échelles

2 Urbanisme : S'inspirer et réinventer les modes d'organisation urbaine traditionnels

3 Architecture : S'intégrer dans l'environnement

4 ANNEXES

- *Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)*

1 ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE : DOCUMENTS DE REFERENCE

Respecter les orientations prises à une échelle de territoire plus large

L'ensemble des enjeux énumérés précédemment pour l'élaboration de la future carte communale témoigne d'une volonté de rester dans la logique de la carte de 1998 et de procéder essentiellement à une réactualisation aux vues du diagnostic.

Par ailleurs, la commune appartient à un territoire plus large clairement identifié et dont l'aménagement est édicté par un certain nombre de règlementations et de recommandations rassemblées dans divers documents d'urbanismes. Chacun de ces documents restent donc une référence à laquelle la carte communale devra se conformer pour qu'une cohérence globale du Pays de tulle soit assurée.

Le Schéma Directeur et le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) :

« Un projet d'agglomération pour 2010 » (1996)

Le SCOT de la communauté de communes de Tulle actuellement à l'étude remplacera le Schéma directeur du Pays de Tulle.
Ce dernier propose un parti d'aménagement fort qui tourne autour de plusieurs axes :

Etablir un rééquilibrage du développement urbain :
- *Profiter d'une position d'échange autoroutier, d'un maillage routier renforcé, pour accroître le développement et la cohésion du Pays de Tulle*
- *Assurer une gestion prudente et économe de l'espace*
- *Mettre en place une politique de gestion des équipements structurants plutôt que de création*

Mettre en œuvre des outils de développement économique :
- *Les zones d'activités économiques*
- *Un immobilier industriel adapté aux zones d'activités intercommunales*
- *Un pôle de compétence autour du GIAT*
- *Une ORAC pour soutenir l'artisanat et le commerce*

Avoir des ambitions nouvelles pour l'habitat :
- *Favoriser la production de logement social en fonction des besoins*
- *Renouveler et adapter l'offre de lotissements*
- *Elaborer une OPAH intercommunale*
- *Définir des périmètres d'opération Démolition – Reconstruction sur Tulle*
- *Produire des logements pour personnes défavorisées*
- *Répondre à la demande de logements pour personnes âgées*
- *Créer un parc de logements diversifiés pour les jeunes*
- *Améliorer l'information sur le logement et en faciliter l'accès aux jeunes*

Gérer les ressources, traiter les rejets, prévenir les risques d'inondation :
- *Protéger et améliorer le réseau d'eau potable*
- *Optimiser le réseau d'assainissement*
- *Assurer le traitement des déchets dans une démarche écologique, limiter la production de déchets*
- *Gérer l'implantation des carrières et maîtriser les conditions d'extraction des matériaux*
- *Maîtriser les risques hydrauliques*

Privilégier une gestion et une valorisation de l'espace rural et des paysages (cette rubrique reprend globalement les propositions du Plan Paysage du Pays de Tulle)

Mettre en valeur l'espace naturel sensible des vallées
Conforter la zone agricole majeure du plateau Est
Soutenir l'espace agricole fragile du plateau Ouest
Valoriser le potentiel forestier du secteur de l'entre vallées
Améliorer les paysages urbains et le cadre de vie du cœur de l'agglomération

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Adour-Garonne)

Le SADGE met en forme les projets pour l'eau et les milieux aquatiques définis et arrêtés collectivement.
La carte communale devra être compatible avec un certains nombres de thèmes traités dans ce document, parmi lesquelles, la gestion de l'assainissement, le régime hydraulique des eaux de surface, la gestion du risque d'inondation, l'adduction de l'eau potable ou la protection des systèmes hydriques (protection des écosystèmes).
Les priorités qui sont mises en avant sont regroupées en 6 rubriques qui ont pour la quasi-totalité d'entre elles une profonde implication dans la démarche de planification de l'usage du sol :

Gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux
Gestion qualitative de la ressource
Gestion quantitative de la ressource
Gestion des risques de crues et d'inondations
Organisation et gestion de l'information sur l'eau
Organisation de la gestion intégrée

S'ensuivent 7 priorités :

Focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires
Restaurer les débits d'étiage
Protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin, ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs
Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner
Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaire à l'alimentation humaine
Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation
Instaurer la gestion équilibrée par bassin versant et par système aquifère

1 ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE : DOCUMENTS DE REFERENCE

Respecter les orientations prises à une échelle de territoire plus large

La charte du Pays de Tulle

La charte n'a pas vocation règlementaire mais elle propose, sous forme de recommandations, une ligne directrice de la politique à conduire sur le long terme pour un meilleur développement du Pays de Tulle et propose trois grands axes :

Reconquérir et diversifier le tissu économique
- *Conforter et dynamiser les pôles d'excellences du territoire*
- *Favoriser la création d'activités nouvelles et soutenir l'émergence des talents*
- *Permettre une bonne transmission des entreprises*
- *Renforcer la fonction de pôle de services du Pays de Tulle*
- *Soutenir l'offre de formation et renforcer les pôles de recherche*
- *Développer et structurer l'offre touristique*

Accueillir et insérer de nouvelles populations
- *Mettre en place une politique forte d'habitat*
- *Requalifier l'environnement urbain et offrir des espaces de proximité*
- *Favoriser l'ancrage des jeunes sur le territoire*
- *Développer et améliorer l'offre de services de proximité aux populations*
- *Encourager l'animation du territoire*

Affirmer et promouvoir un territoire attractif
- *Construire et développer les synergies avec Brive et renforcer les relations avec les pôles périphériques structurants*
- *Faire la promotion économique du Pays de Tulle*
- *Préserver l'environnement et communiquer sur la* qualité du cadre de vie.

Le programme Leader+

Leader+ n'est pas un document d'urbanisme, mais un programme européen qui tend à renforcer sur le Pays de Tulle l'effort de valorisation des atouts naturels et culturels.
Ce programme a démarré en 2003 pour une période de 4 ans.
Il vise à répondre à une problématique identitaire et culturelle du territoire en cherchant à affirmer le Pays de Tulle comme un territoire de tourisme, de nature, de culture et d'art de vivre.

1 ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE : DOCUMENTS DE REFERENCE

Respecter les orientations prises à une échelle de territoire plus large

Compte tenu de sa localisation et de son cadre naturel, la commune de Chanac-les-Mines est en outre soumise à des lois spécifiques qui ont pour rôle d'assurer la préservation, la protection du territoire et de gérer son évolution :

La loi relative au développement et à la protection de la montagne

Elle repose sur 4 principes de base:

- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- L'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux ou groupes de constructions traditionnelles, en tenant compte des caractéristiques locales de l'environnement architectural hérité et de l'existence des voies et réseaux.
- Un développement touristique tenant compte des communautés d'intérêt des collectivités concernées et en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels

La loi sur l'eau

Elle règlemente :

- Les zones d'assainissement collectif pour lesquelles les collectivités locales sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation ;

- Les zones d'assainissement non collectif dont les collectivités doivent seulement contrôler les dispositifs et parfois l'entretien ;

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages

Elle impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Elle tend à garantir l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans le domaine de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection familiale et de l'enfance.

La loi d'orientation agricole

Elle stipule que le maire doit consulter, lors de l'élaboration de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier s'il existe.

2 LES CHOIX RETENUS PAR LA COMMUNE

1 Des principes généraux régissant la détermination des secteurs urbanisables

L'un des enjeux principal de l'élaboration de la future carte communale tient à la préservation des caractéristiques rurales de la commune, caractéristiques que l'ancien document d'urbanisme avait déjà pour but d'exprimer. Il s'agit donc, maintenant, d'effectuer un ajustement des orientations urbaines définies jusqu'alors pour, à la fois, assurer la continuité de la logique entre l'ancienne et la nouvelle carte, et faire correspondre le document en préparation à une situation actuelle et à venir, à courts comme à longs termes.

Respectant les objectifs énoncés à la suite du diagnostic, la définition des nouvelles zones constructibles suit ainsi plusieurs principes propres à faire valoir et protéger le territoire communal dans ce qu'il a de plus significatif.

Protéger les espaces sensibles ou les espaces naturel de référence, Pacifier l'environnement des zones habitées

La commune possède des atouts de nature à préserver. **La présence d'une grande surface boisée, classée en zone ZNIEFF**, en particulier, reste un élément essentiel du paysage de Chanac. Elle délimite à elle seule un secteur sensible nécessairement inconstructible.
Les abords des trois ruisseaux traversant le village constituent eux aussi des sites fragiles et ces cours d'eau représentent une ressource (naturelle, touristique,...) que la création de nouvelles zones constructibles pourrait mettre en danger ou simplement dénaturer. Par ailleurs, les risques d'inondation imposent le recul des constructions.
Les chemins de crête représentent, quant à eux, des parcours de promenade privilégiée et très identitaire pour la commune. L'implantation concentrée de nouveaux bâtiments le long de ces axes pervertirait la qualité d'ambiance de ces chemins et condamnerait des points de vue remarquables sur la beauté du décor vallonné des alentours.
Chacun de ces lieux emblématiques de la qualité d'ambiance propre à Chanac-les-Mines nécessite un traitement particulièrement fin et, de ce fait, une urbanisation sinon nulle du moins très douce et discrète.

Dans un autre registre, **la départementale** forme un autre secteur sensible de par son explicite dangerosité. Si plusieurs maisons la longent aujourd'hui, la future carte communale doit impérativement limiter ce phénomène et éviter un étalement de pavillons desservis par la RD 915. Par conséquent, aucune nouvelle zone constructible, connectée directement à cette voie, ne sera proposée.

Souligner la place importante que conserve l'agriculture périurbaine
Maintenir la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune

L'activité agricole, et plus spécifiquement la pratique extensive de l'élevage, demeure l'élément fondateur et essentiel de composition et de compréhension du paysage chanacois. Sa subsistance et des habitudes encore grandes de nettoyage et d'entretien des parcelles assurent la pérennité des équilibres entre forêt, zone agricole, et zone habitée.
Le bocage constitue la principale richesse et le premier patrimoine de la commune. La part importante qui lui est laissée, aujourd'hui encore, doit donc être respectée et les proportions entre secteurs constructibles et secteurs agricoles confortées.

Les terrains les moins contraints par les accidents du relief et les plus accessibles, qui s'avèrent être ceux constituant le fond de vallon ainsi qu'une grande partie des terrains occupant les pentes du bassin versant du Chanac ou les plateaux, sont de fait maintenus inconstructibles de manière à ne pas compromettre la dynamique de l'activité paysanne. De même, **la délimitation des zones constructibles** de la carte communale **s'effectue dans le respect des logiques de dessertes des espaces agricoles et évite la constitution d'enclaves exploitées**, cernées par les zones habitées.

La proposition de zonage fait écho, d'une certaine manière, à des principes anciens de concentration et de regroupement des constructions dans le but de libérer au maximum les parcelles dédiées à l'élevage. Les zones bâties, en particulier celles qui se rassemblent le long de la boucle viaire centrale de la commune, s'implantent de telle sorte qu'elles accompagnent et délimitent la zone inconstructible de la prairie humide en la mettant du même coup en valeur.

Rechercher de nouveaux secteurs de développement dans la limite des besoins effectifs,
Conforter une urbanisation centrée autour des anciens hameaux

La commune de Chanac-les-Mines est constituée, pour près de 90%, de zones naturelles à préserver dans leur intégrité et dans leur caractère car elles sont à la fois la richesse du paysage et le principal support économique du village.
Pour autant, **le rôle premier de la carte communale reste la libération de zones constructibles** autorisant la **densification bâtie** du territoire ainsi que **l'arrivée de nouveaux habitants** et permettant aux propriétaires terriens concernés de **donner une plus-value à leurs biens**. **L'enjeu tient donc à assurer le bon équilibre entre un développement urbain nécessaire à la survie du village et la persistance de conditions favorables au maintien d'une activité agricole ou d'activités propres à entretenir la qualité du paysage actuel.**

Par conséquent, et compte tenu de l'importance de la surface constructible actuelle encore disponible, **il s'agit de tenir compte des besoins réels face à une augmentation démographique relative, face à une pression foncière encore faible** (mais qui pourrait s'accentuer dans les temps à venir) **et face au nombre moyen de permis déposés, jusqu'alors, chaque année** (de l'ordre de 5 par an). Effectivement, **l'ancienne carte communale ne montrait jusqu'ici aucun signe de saturation** puisqu'elle permettait encore à la commune de doubler théoriquement ses effectifs.

Désormais, le document d'urbanisme a pour objectif de se pérenniser dans le temps. De fait, quoique Chanac-les-Mines ait, en l'état actuel, la possibilité de s'urbaniser plus largement il reste à prévoir une augmentation à plus longs termes de la population.
La nouvelle carte communale propose donc la création de nouveaux secteurs constructibles. Cependant, leur positionnement à la périphérie des zones actuelles, leur étendue restreinte et leur vocation majoritairement résidentielle prennent en compte toutes les données précédemment citées et sont définis dans le respect des principes énoncés par l'ancienne carte.

En particulier, la notion de hameau ancien reste au cœur de la proposition de zonage.
Les extensions ainsi définies tiennent compte et tendent à renforcer la logique d'une urbanisation éclatée -propre au village corrézien des alentours de Tulle- composée de différentes poches d'habitations rassemblées autour des anciennes fermes. **Ainsi, aucune nouvelle zone constructible, isolée et déconnectée de toute référence à la trame historique, n'est envisagée. Le nombre et la diversité des entités bâties est maintenu.**
De plus l'orientation, l'implantation des habitations sur les versants du Chanac et les communications visuelles privilégiées inter hameaux dictent la délimitation des extensions dont l'aménagement futur constituera un prolongement de l'existant et confortera l'essence du site.

Favoriser la mixité et la diversité au sein de la commune

Si l'agriculture reste dominante à Chanac-les-Mines, l'opportunité d'accueillir d'autres secteurs d'activités peut s'avérer porteuse d'une nouvelle dynamique et recentrer sur le village une partie de la vie locale, ou capter d'autres populations. La carte communale précédente réservée un secteur Ei en contrebas du bourg de Vedrenne pour permettre l'installation de petites entreprises d'artisanat. Cependant, les difficultés pour aménager le terrain pressenti et la topographie ont contraint à laisser en attente le site malgré les demandes d'acquisition de plusieurs sociétés. **Quoique aucune nouvelle activité n'ait pour l'instant vu le jour sur la commune, on peut présumer de l'intérêt à retrouver une telle zone artisanale ou une nouvelle zone commerciale sur le territoire qui favoriserait la diversité des fonctions et des services offerts.**

Selon ce même principe de diversification, la délimitation de zones constructibles réservées à des opérations d'ensemble peut être l'occasion de **multiplier les typologies d'habitat et de proposer en particulier de nouveaux produits locatifs, encore peu nombreux sur la commune malgré une politique de logement social assez engagée et en devenir** (mise en place d'une ZAD sur le secteur bourg). La multiplicité des formes proposées correspondrait alors au développement d'une nouvelle mixité de population en mettant par exemple à disposition une offre spécialement recherchée par les jeunes ménages ou les personnes âgées.

De ces grands principes découle la définition d'un zonage adapté aux besoins futurs de développement de la commune comme aux nécessités de protection de l'environnement et du caractère rural du village.

Chanac-les-Mines étant composée de plusieurs entités résidentielles quasi-autonomes et autocentrées, le choix a été fait de mettre en valeur cette structure urbaine caractéristique en proposant, pour chaque micro-quartier, des possibilités d'évolution en rapport à ses spécificités ou ses contraintes (telles qu'elles ont été définies précédemment, dans le diagnostic).
La détermination de la surface constructible n'est donc pas tournée vers un seul noyau à conforter. Chacun des neuf secteurs déterminés lors du diagnostic fait l'objet d'une extension plus ou moins importante et répond à des enjeux différents.

Par ailleurs, la proposition de zonage est définie sur la base d'agrandissement des zones de l'ancienne carte communale et non sur la création de zones nouvelles. La notion de limites est donc primordiale pour la détermination des futurs périmètres où pourront être accordés des permis de construire. Il s'agit donc d'expliquer les tracés actuels par la compréhension des contraintes rapprochées, de manière à cibler les terrains susceptibles d'être support du développement à venir des secteurs. Ces extensions potentielles sont ensuite passées en revue à la lumière des nécessités concrètes du quartier.

Le secteur Bourg : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur

Etangs recensés par la MISE

Risque d'inondation

Recul imposé des constructions par rapport à la voirie

Servitude de protection des monuments historiques

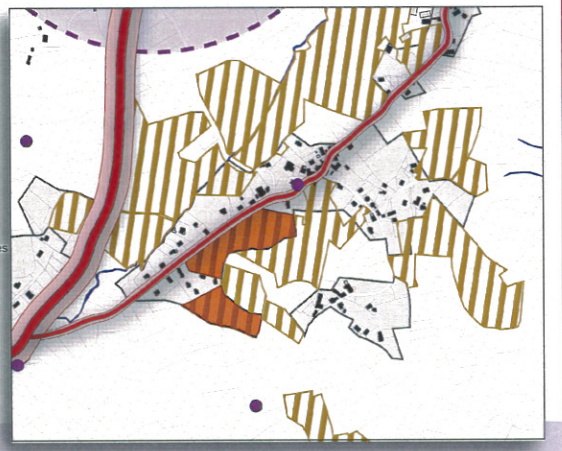
Sites archéologiques

Zones constructibles de l'ancienne carte communale

ZAD

Parcelle soumise à la réglementation concernant les plans d'épandage

Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur



*La topographie, la proximité du ruisseau Chanac et de la prairie humide, la protection des lisières forestières et la préservation d'entre-deux de nature expliquent le zonage actuel. 6 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Mais les sites Ouest et Sud-Est du bourg s'avèrent particulièrement contraignants. Le premier constitue un accès privilégié à la prairie, le deuxième semble difficile à desservir.*

N

Parcelles boisées

Parcelles cultivées

Courbe de niveau structurante

Lisière forestière à préserver

Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette

Zone inondable

Ancien filon minier

Risque de glissement de terrain

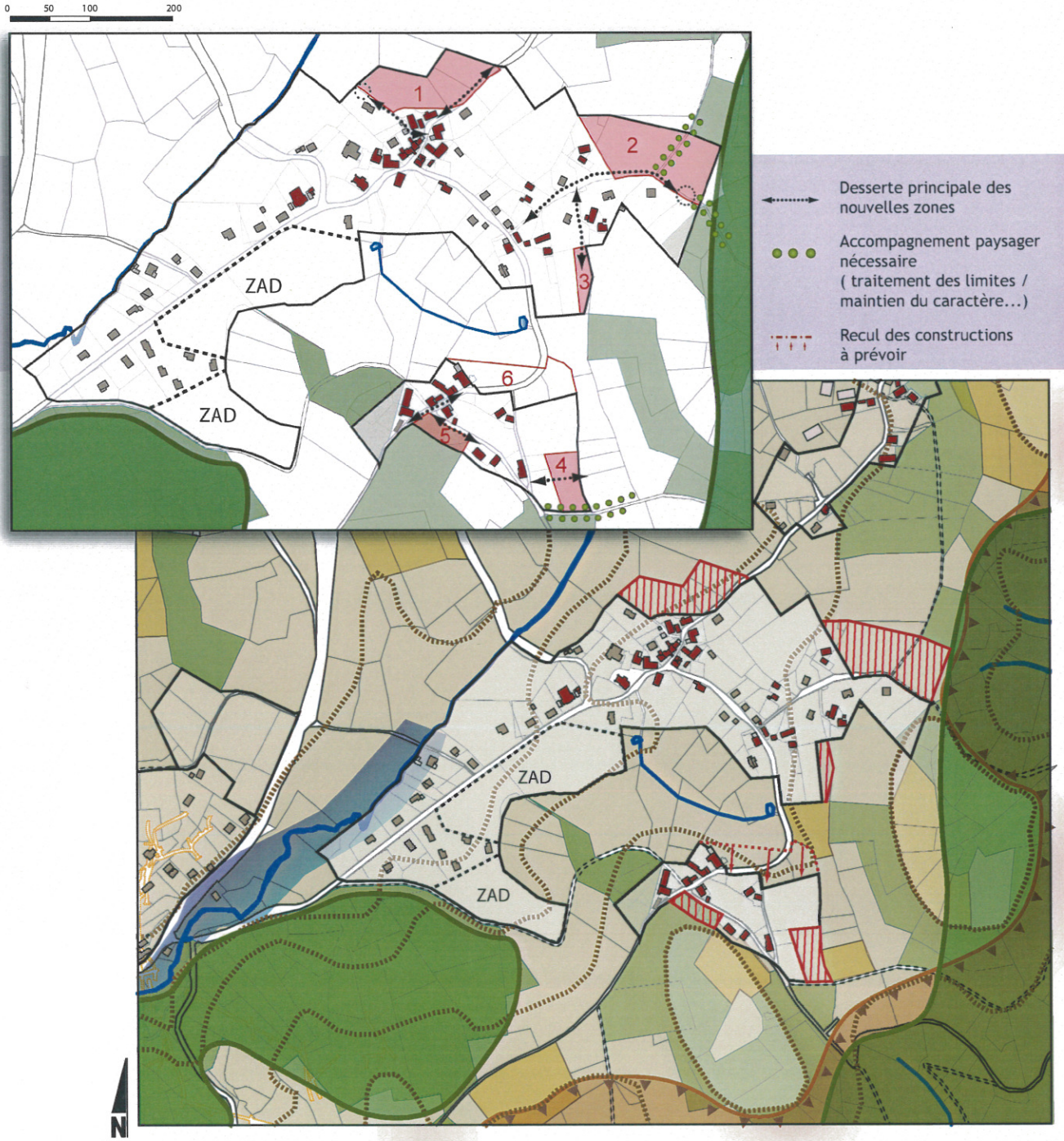
Limite actuelle du secteur constructible

Limites d'urbanisation

Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Bourg : proposition d'extensions

Extension du secteur Bourg : 5 nouvelles zones proposées Réduction d'1 zone



Le secteur Bourg : limites et extensions du zonage

Le secteur bourg reste la zone centrale de la commune qui regroupe l'ensemble des équipements et recueille la plus importante part des investissements publics. Il est aussi l'un des quartiers les plus étendus sur le territoire rural et donc l'un des plus peuplés, après Vedrenne.

La disponibilité en terrain constructible semble pour l'heure satisfaisante mais le bourg continue d'accueillir de nouveaux résidents. Le nombre des permis accordés ces cinq dernières années révèle de nouveaux axes de développement :
Le secteur s'étire le long de la route principale et se densifiera sur le site de la ZAD. Il pousse en outre vers le Nord-Est en remontant sur le versant du Chanac.

Par contre, son urbanisation s'avère largement contrainte à l'Ouest par la **présence du ruisseau Chanac et les risques d'inondation associés**, mais aussi et surtout par **la proximité du vallon central** dont les terres sont les plus planes de la commune - c'est à dire celles où l'activité agricole semble pouvoir être des plus viables. A l'Est, par contre, elle trouve sa limite avec **le dessin du relief et l'importante lisière boisée**.
Le zonage respecte donc, avant tout, les contraintes naturelles majeures et les grands principes de composition du village :

- **Maintien de la surface forestière principale et de son rôle de cadrage dans le paysage communal**
- **Respect de la topographie**
- **Protection des abords des cours d'eau**
- **Implantation du bâti sur les versants du Chanac**
- **Continuité de la zone constructible**
- **Préservation d'entre-deux naturels marquant le passage d'une zone à l'autre**

Les propositions d'extensions suivent à la fois **une logique de recomposition et de rééquilibrage de la zone autour des hameaux,** principalement pour contrebalancer l'étalement en direction de la RD 978. Elles répondent, en outre, à une volonté de **libérer des terrains constructibles dont l'orientation et la situation assurent la permanence des communications visuelles inter-quartiers**. Cependant, elles prennent des **proportions minimes** compte tenu de la présence essentielle du bocage, largement exploité à cet endroit; compte tenu aussi du nombre des parcelles encore inoccupées actuellement et de la volonté de proposer **des modifications très douces du caractère actuel.**

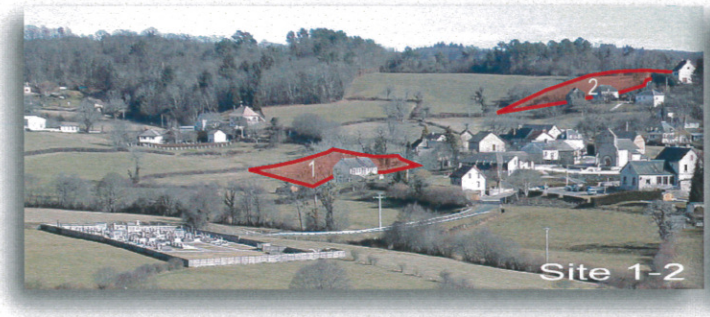
Le site 1 répond spécialement à la volonté de **conforter le centre bourg** et s'installe légèrement en contrebas du hameau ancien. Il profite d'un accès existant à une maison récente qui deviendra la desserte principale de cette extension. Par ailleurs, il accompagne la sortie du bourg vers Pimont.

Le site 2 occupe la partie haute du versant Est du Chanac, en lisière forestière, et vient **renforcer un site d'implantation en évolution**. Il fait face au hameau de L'Oreiller et communique visuellement avec Pimont mais aussi physiquement par le biais d'un sentier forestier dont il s'agira de préserver le caractère paysager et la fonction de liaison douce. Son accès se fait par la rue existante qui finit aujourd'hui en cul-de-sac. Le faible dimensionnement de cette voie et son caractère nécessiteront certainement, avec l'arrivée de nouveaux habitants, l'aménagement de cet espace public - qui pourrait d'ailleurs être inclus dans un nouveau maillage - et l'aménagement de la transition entre voie circulée et sentier.

Le site 3 permet d'intégrer au périmètre constructible la totalité d'une large parcelle jusque là découpée en deux. Ce terrain bénéficie d'un grand potentiel (vues intéressantes, topographie, taille suffisante...) et d'un accès facilité. L'arrivée de nouvelles constructions à cet endoit semble donc n'imposer aucune contrainte. L'extension de la zone ici ne procède que d'une volonté de rationaliser le périmètre actuel de la carte communale. A noter que la pointe Sud-Est du terrain est laissée inconstructible pour assurer une connection entre les deux parcelles limitrophes.

Les sites 4 et 5 concernent le lieu dit de la Berthoumeyrie qui jusqu'alors a été préservé de toute construction récente. Il ne s'agit pour autant pas de le conserver absolument dans son stricte caractère ancien puisque des parcelles sont déjà mises en constructibilité. Pour autant, les extensions proposées ne sont que **des compléments propres à unifier la zone**. Ces deux nouveaux terrains, et ceux encore inoccupés, devraient par contre faire l'objet de préconisations urbaines, architecturales et paysagères particulières de manière à assurer la bonne intégration du bâti contemporain dans un contexte au patrimoine rural important.

Le site 6 correspond une modification du périmètre de la Berthoumeyrie. Trois parcelles actuellement inoccupées sont concernées et passées en zone inconstructible agricole. L'objectif est ici de conforter la coulée verte qui sépare le Bourg de la Berthoumeyrie et qui crée un écrin de verdure accompagnant la silhouette des hameaux anciens. Par ailleurs, les terrains ciblés s'installent sur de fortes pentes. Leur inconstructibilité s'explique par la volonté d'éviter dans le secteur la création de terrassement trop important qui dénaturerait le site.



zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **7 774.8 m²,**
soit l'équivalent théorique de **5 à 6 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Nord-Est du secteur actuel, en contre bas du hameau

Préconisation :
Respect des formes urbaines du hameau historique,
préservation de vues sur la praire humide

zone 2 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **11 013.5 m²,**
soit l'équivalent théorique de **7 à 8 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Est du secteur actuel,

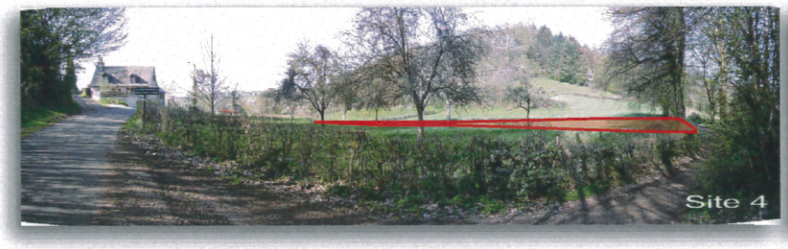
Préconisation :
Maintien des sentiers et de leur caractère paysager,
Aménagement de la desserte principale, Traitement de la limite boisée

zone 3 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **1 670 m²,**
soit l'équivalent théorique de **1 à 1 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Sud-Est du secteur actuel, sur les hauteurs du hameau.
Intégration au périmètre de la totalité d'une parcelle incluse
aujourd'hui partiellement

Préconisation :
Respect des formes urbaines du hameau historique,
préservation de vues dégagées



zone 3 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **2 654.3 m²,**
soit l'équivalent théorique de **1 à 2 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Est du secteur Berthoumeyrie,

Préconisation :
Maintien du sentier et de son caractère paysager

zone 4 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **1 810.2 m²,**
soit l'équivalent théorique de **1 à 2 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Ouest du secteur Berthoumeyrie

Préconisation :
Traitement de la limite boisée

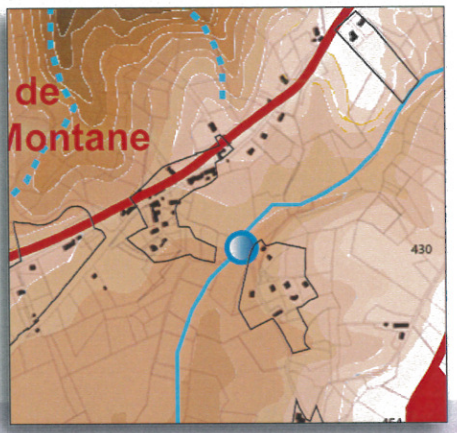
zone 5 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface réduite : **6 322.6 m²,**
soit l'équivalent théorique de **4 lots**

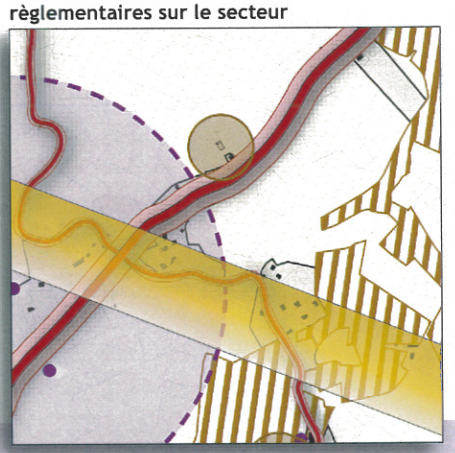
Implantation :
Partie Nord de la Berthoumeyrie, en bordure de voie,
zone non consruite aujourd'hui

Le secteur Malangle : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur



Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur

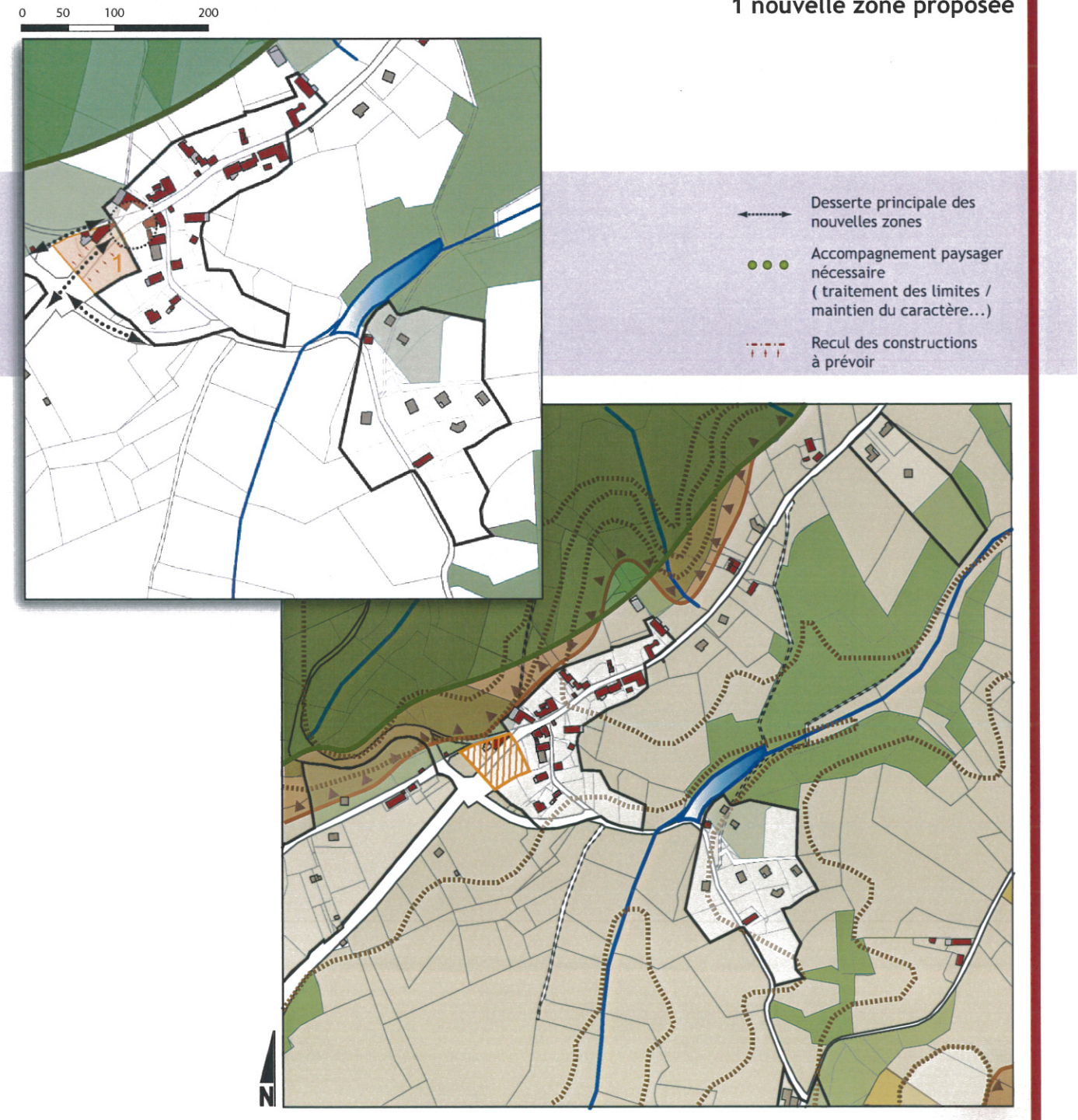


*La topographie, la présence du ruisseau Chanac qui met la zone résidentielle contemporaine à distance du hameau ancien, la proximité de la prairie humide, la protection des lisières forestières et la préservation d'entre-deux de nature expliquent le zonage actuel. 5 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Cependant deux secteurs d'extension avancent légèrement dans le vallon protégé du coeur du village. Un autre vise à densifier le hameau de Malangle en renvoyant à une organisation urbaine rompant avec l'image du village-rue. Le dernier s'installe sur les hauteurs et semble nécessité un investissement trop important pour ne desservir qu'une parcelle.*

Parcelles boisées
Parcelles cultivées
Courbe de niveau structurante
Lisière forestière à préserver
Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
Zone inondable
Ancien filon minier
Risque de glissement de terrain
Limite actuelle du secteur constructible
Limites d'urbanisation
Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Malangle : proposition d'extensions

Extension du secteur Malangle: 1 nouvelle zone proposée



Le secteur Malangle : limites et extensions du zonage

Malangle possède une position quelque peu exceptionnelle dans la commune puisqu'il s'installe le long de la départementale sous la forme d'un village-rue et qu'il fait office, pour Chanac, de « micro pôle » d'activités (plus ou moins viables) avec ces deux établissements commerciaux, le bar et le restaurant.

Il est déterminé, à l'Ouest, par **le basculement sur le versant de la Gimelle** largement occupé par **la forêt** et qu'il s'agit de préserver au maximum. **Le relief** joue aussi un rôle dans la définition de la limite haute des Cronles. La limite Sud-Ouest est par contre déterminée par **la présence de la prairie humide** qui arrive directement aux pieds de la voie menant de Malangle à Pimont. La nature de ces terrains gorgés d'eau et la permanence de la pratique de l'élevage dans le vallon impose un retrait de la zone constructible de l'autre côté de la route, exception faite d'un lot installé sur une butte. **Le lit du ruisseau Chanac et le boisement qui l'accompagne** à cet endroit marquent aussi la séparation entre les deux zones habitées du secteur. Le zonage obéit ainsi au principe de **respect des entre-deux de nature entre chaque espace urbanisé**. Par ailleurs, on est ici sur l'une des parties les plus planes de la commune et **le maintien maximal des terres agricoles reste primordial.**

Malgré la contrainte routière que représente **la RD 978**, l'implantation du hameau s'avère stratégique et le passage quotidien reste un atout sérieux pour assurer le maintien ou la création de commerces dans le secteur. Un aménagement préalable de voirie, sur la portion Malangle, qui inviterait les automobilistes à ralentir, profiterait certainement au bar tabac et sécuriserait la traversée des piétons ainsi que les arrêts des bus de la ligne 19.
Par la suite, **le développement du site 1** (qui inclue l'actuel restaurant dont l'activité tourne aujourd'hui au ralenti) par le biais d'**une petite zone réservée à l'artisanat et au commerce** serait l'occasion de **revaloriser la vocation du secteur Malangle en tirant profit de la circulation** de la départementale. **L'application du droit de préemption** de la mairie s'impose ici pour **une meilleure maîtrise de l'évolution de la zone** et pour **redonner de la qualité et de la valeur d'usage à l'entrée du hameau**.
Les terrains repérés offrent, par ailleurs, **la possibilité d'accès indirects** de manière à ne pas aggraver les conditions de sécurité du carrefour avec la RD.
Les conditions d'une greffe réussie passe, enfin, par **la réhabilitation, en priorité, du bâti ancien** actuellement intégré dans l'extension et le maintien de sa fonction de sorte qu'**une continuité entre ancien et nouveau** soit permise.

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'implantation d'activité

Surface supplémentaire : **4 296.8 m²,**

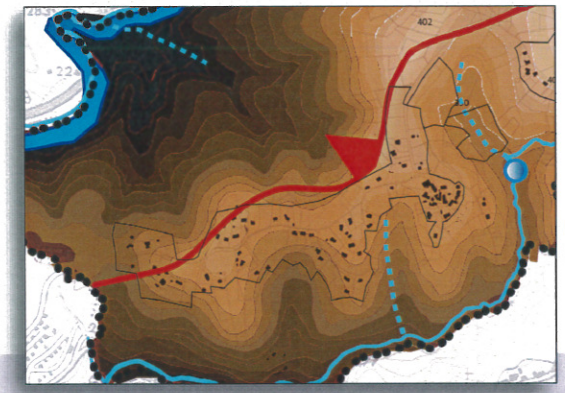
Implantation :
Extension Sud-Ouest du hameau de Malangle,
le long de la départementale,
incluant le restaurant

Type d'activité envisagée :
Commerces de proximité,
hébergement, accueil touristique...

Préconisation :
Application un droit de préemption,
Réhabilitation du bâti ancien en priorité

Le secteur Vedrenne : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur



Etangs recensés par la MISE
Risque d'inondation
Recul imposé des constructions par rapport à la voirie
Servitude de bruit, RN 89
Servitude relative à la protection des bois
Sites archéologiques
Zones constructibles de l'ancienne carte communale

Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur

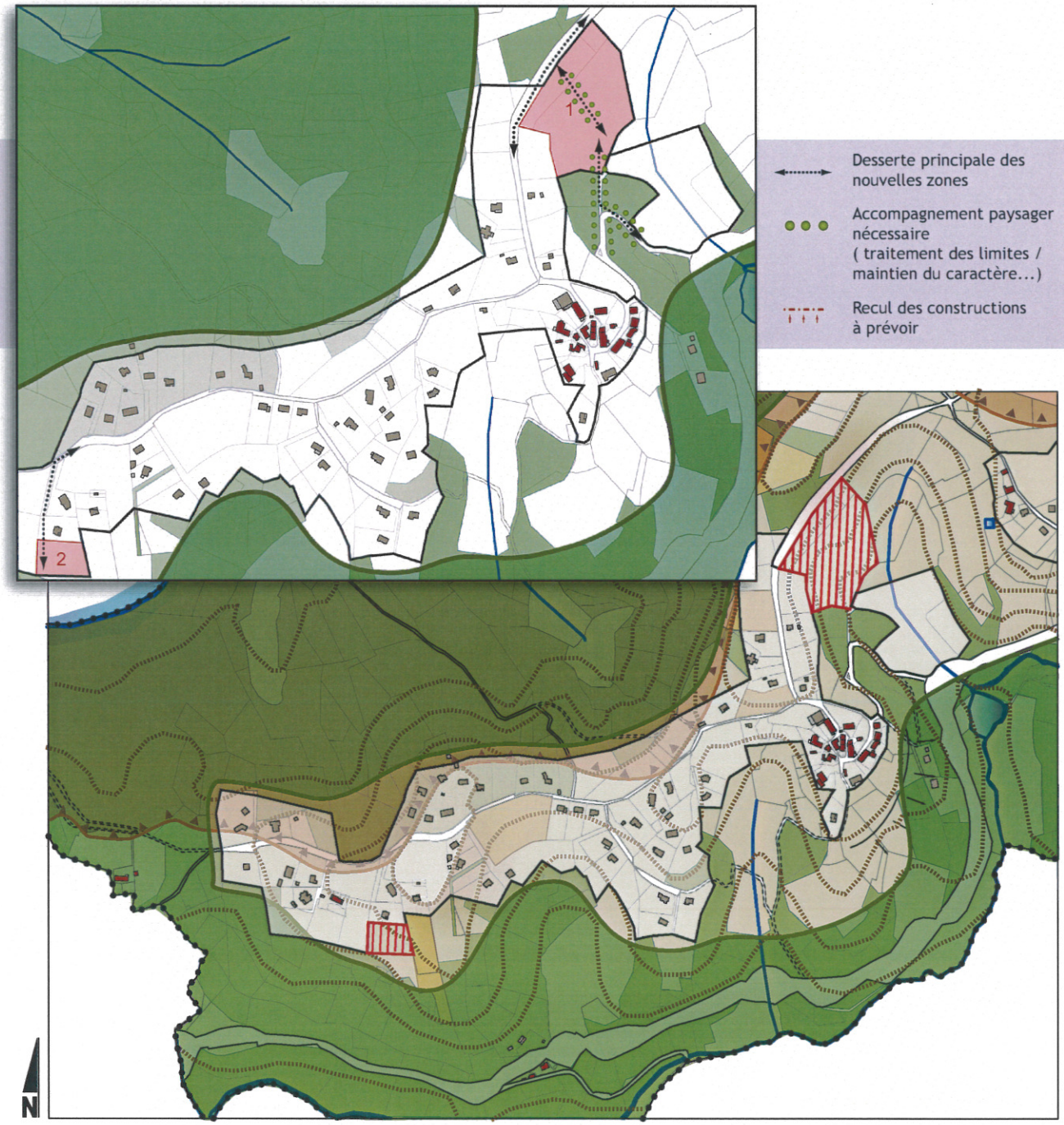
*Le relief, l'installation sur un plateau, l'enfermement et l'éloignement du secteur, l'omniprésence de la forêt, expliquent le zonage actuel. 2 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés : Le premier isolé et intégrant une terre agricole cultivée, le deuxième tourné vers Lachèze et en entrée de quartier*

Parcelles boisées
Parcelles cultivées
Courbe de niveau structurante
Lisière forestière à préserver
Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
Zone inondable
Ancien filon minier
Risque de glissement de terrain
Limite actuelle du secteur constructible
Limites d'urbanisation
Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Vedrenne : proposition d'extensions

Extension du secteur Vedrenne : 1 extension proposée Changement de destination d'1 zone

0 50 100 200



Desserte principale des nouvelles zones

Accompagnement paysager nécessaire (traitement des limites / maintien du caractère...)

Recul des constructions à prévoir

Parcelles boisées

Parcelles cultivées

Courbe de niveau structurante

Lisière forestière à préserver

Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette

Zone inondable

Ancien filon minier

Risque de glissement de terrain

Limite actuelle du secteur constructible

Périmètre d'extension

Le secteur Vedrenne : limites et extensions du zonage

Éloigné du cœur du village et installé sur un plateau cerné par la forêt, le secteur constitue lui aussi un site d'exception pour la commune. Il est, en outre, la zone d'habitat la plus importante et la plus étalée de Chanac-les-Mines. Etiré vers la commune de Laguenne, Vedrenne se caractérise par la disproportion de l'habitat contemporain par rapport au noyau du hameau ancien. Il fonctionne, en outre peu, sur le système des communications inter-hameaux qui font l'unité de la commune.

La topographie naturelle du site sur lequel s'implante cette zone résidentielle et **la présence impactante de la forêt sur les pentes les plus fortes** permettent de comprendre les limites actuelles du secteur. **Les habitations sont ainsi implantées en lisière forestière et sur les terrains les plus plats surplombant la départementale.** Les limites de la zone constructible accompagne **le modelé du relief** et **laisse les combes libres de toute construction, préservant ainsi des points de vue remarquables sur les environs.** Au niveau du hameau, le secteur est aussi particulièrement affecté par **les risques de glissement de terrain et l'importance du dénivelé en direction de la RD978. Les contraintes naturelles** définissent donc l'essentiel du zonage.

Deux secteurs d'urbanisation à plus longs termes étaient pressentis jusqu'alors. L'un destiné à accueillir de petites entreprises artisanales, l'autre réservé à une opération d'habitation pour l'hébergement de personnes handicapées.
Aujourd'hui, ces deux secteurs restent pourtant inexploités. Le premier pour des raisons d'aménagement préalable difficile à effectuer, le second à cause de l'abandon du projet initial qui n'a pas pu trouver les subventions nécessaires.

La zone d'activité semble pour l'instant compromise et peut être en partie repositionnée, dans de meilleures conditions, sur un autre site de la commune. Malgré tout, il semble intéressant de conserver ce secteur Ei pour constituer une ressource de terrains potentiellement exploitables. Si la priorité dans le temps est désormais donnée à l'aménagement, plus aisé, d'un autre secteur d'artisanats et de commerces, le potentiel du site actuel de la zone d'activités (située à l'entrée de la commune en venant de Tulle, aux abords de la départementale mais protégée du trafic et accessible aisément) ne doit pas être négligé. A plus longues échéances, celle-ci pourra constituer un nouveau pôle d'attraction et d'emploi pour Chanac-les-Mines.

La zone d'hébergement peut, au contraire, simplement changer de vocation tout en gardant son rôle d'extension et de développement du quartier de Vedrenne à plus ou moins courts termes.
Une opération d'ensemble sur ce site reste à envisager qui peut prendre la forme d'une ZAD à créer. S'il n'est plus nécessairement question d'un habitat spécifique, la zone, telle qu'elle est limitée actuellement, peut être le **support d'un programme de logements sociaux intéressant**.
Sa situation, sur le chemin de Vedrenne à Lachèze, sa position en entrée de quartier et sa façade tournée vers la RD 978 sont des atouts à la réalisation d'un tel aménagement.

Le traitement qui sera alors donné à ce projet assurera **la qualité des espaces publics ou des nouvelles dessertes** et permettra de **créer d'autres relations visuelles entre Vedrenne et Lachèze ou Bois Lafarge, mais aussi entre Vedrenne et la départementale.**
L'extension Nord du secteur a, par ailleurs, pour objectif de recentrer l'urbanisation autour du hameau ancien et de retourner vers le cœur du village de Chanac-les-Mines le sens actuel de développement. C'est aussi un moyen de compléter et réorganiser le parc de logements sociaux de la commune qui se concentre aujourd'hui uniquement sur le Bourg.

Le site 2, quant à lui, tend à rationnaliser le périmètre ancien de la carte communale en intégrant plus largement une parcelle dèjà constructible. Le terrain constitue une prairie à l'arrière d'une habitation et à proximité de la lisière boisée, mais raccordé à la voie par une bande d'accès. Il ne présente pas un potentiel agricole spécifique qui pourrait remettre en cause sa mise en constructibilité, d'autant que les parcelles voisines, de même caractère, appartiennent déjà au périmètre.

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat,
Zone d'Aménagement Différé (ZAD) à créer
Surface : **21 673.2 m²,**
soit l'équivalent théorique de **14 à 15 nouveaux lots**

Implantation :
Nord du secteur,
en entrée/sortie du quartier

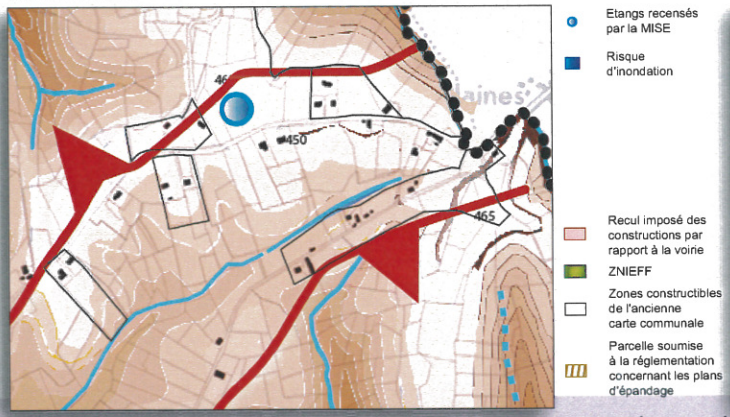
Préconisation :
Réalisation d'une opération groupée d'habitat social,
Aménagement d'un nouvel accès,
Nouveau maillage,
Traitement paysager des espaces publics,
Respect de la topographie naturelle du site

zone 2 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat,
Surface : **3 000 m²,**
soit l'équivalent théorique de **2 nouveaux lots**

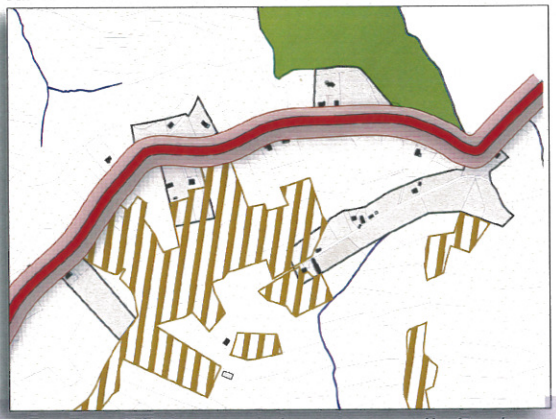
Implantation :
Sud du secteur, sur une prairie prise entre habitation et forêt
Le périmètre intègre plus largement une parcelle déjà constructible

Le secteur Fontagnouse : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

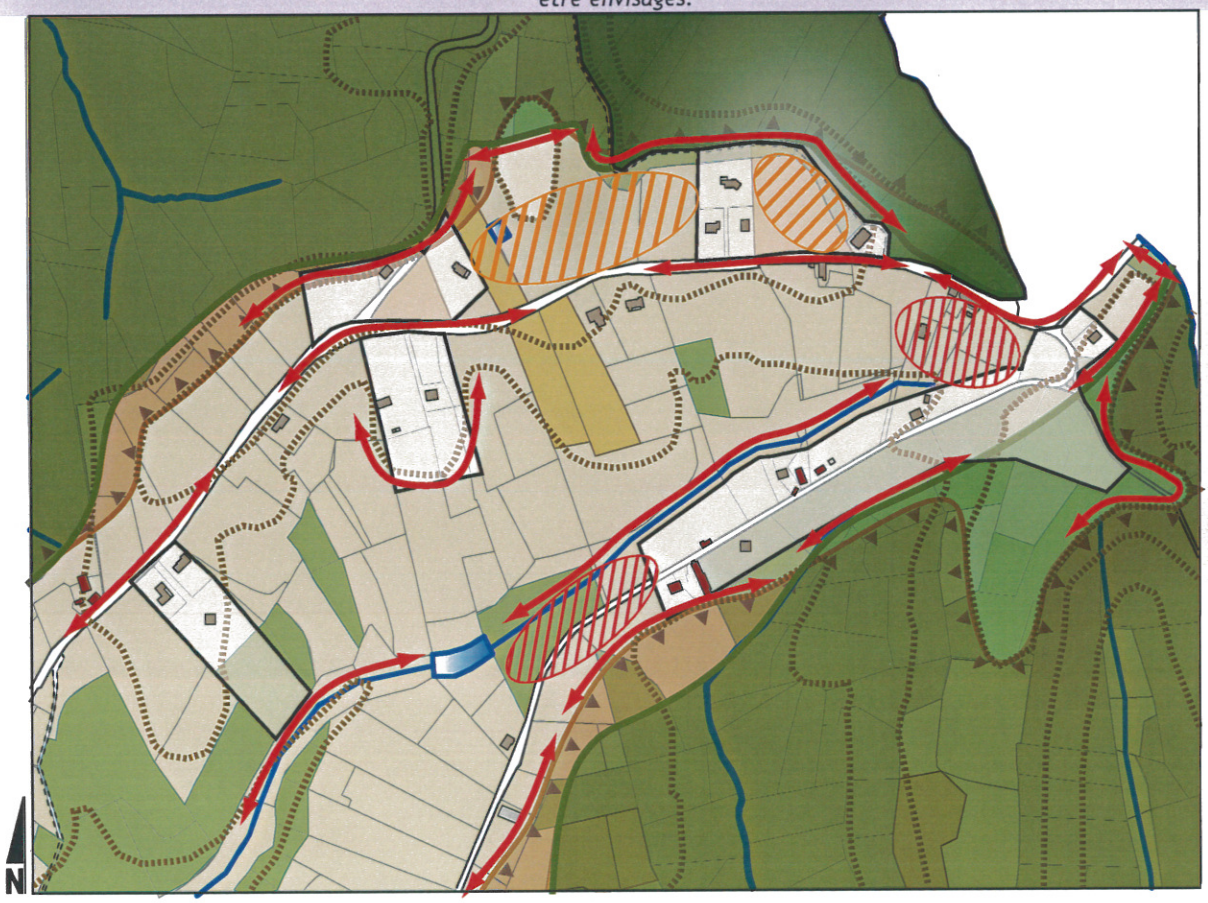
Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur



Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur



*La présence de la forêt, inscrite en ZNIEFF pour une grande part, la situation d'éloignement du secteur, en limite de commune, la proximité du ruisseau Chanac, la contrainte de la RD 978 et la forte déclivité des bassins versants de la Gimelle et de la Saint-Bonnette expliquent le zonage actuel. 6 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Cependant, la commune ne nécessite pas une zone d'activités importante et la constructibilité des abords de la départementale doit être limitée, même si des accès secondaires aux parcelles peuvent être envisagés.*



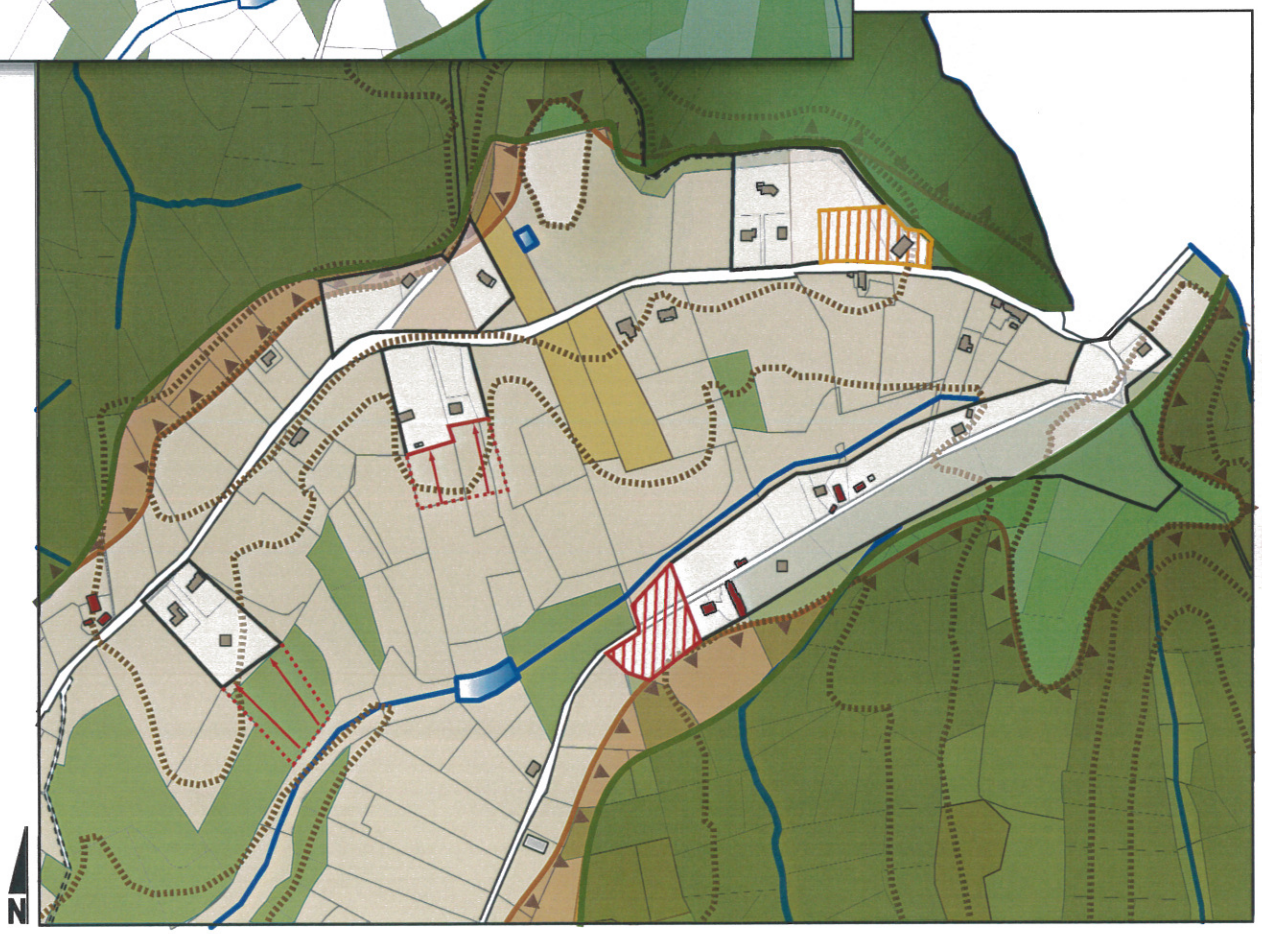
- Parcelles boisées
- Parcelles cultivées
- Courbe de niveau structurante
- Lisière forestière à préserver
- Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
- Zone inondable
- Ancien filon minier
- Risque de glissement de terrain
- Limite actuelle du secteur constructible
- Limites d'urbanisation
- Zone potentiellement urbanisable

VILLE DE CHANAC-LES-MINES
- Etude pour l'élaboration de la carte communale -
ZONAGE Juin 2006

Le secteur Fontagnouse : proposition d'extensions

Extension du secteur Fontagnouse : 2 nouvelles zones proposées + réduction d'2 zones

- Desserte principale des nouvelles zones
- Accompagnement paysager nécessaire (traitement des limites / maintien du caractère...)
- Recul des constructions à prévoir



- Parcelles boisées
- Parcelles cultivées
- Courbe de niveau structurante
- Lisière forestière à préserver
- Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
- Zone inondable
- Ancien filon minier
- Risque de glissement de terrain
- Limite actuelle du secteur constructible
- Périmètre d'extension

VILLE DE CHANAC-LES-MINES
- Etude pour l'élaboration de la carte communale -
ZONAGE
Juin 2006

Le secteur Fontagnouse : limites et extensions du zonage

Fontagnouse est en quelque sorte le pendant du secteur Vedrenne puisqu'il se situe à l'opposé à la sortie de Chanac-les-Mines vers Saint-Martial-de-Gimel, isolé, lui aussi, du cœur du village et implanté aux abords de la départementale selon des logiques contraires à celles qui régissent l'ensemble de la commune.
Le site même d'installation du quartier est faiblement pentu mais il trouve sa limite avec **la lisière forestière très présente, de part et d'autre du secteur, et principalement avec la ZNIEFF** qui jouxte la zone constructible. **Le passage rapide à des pentes plus fortes, sur le versant de la Gimelle ou de la Saint-Bonnette,** détermine aussi le zonage à l'Ouest comme à l'Est.
Le secteur se compose selon deux types d'urbanisation, l'un regroupé autour des traces d'occupation ancienne, l'autre, plus récent, tourné vers la départementale.
Le premier s'étire le long du chemin de Fontagnouse à Pimont, bordé par **une importante masse boisée** d'un côté et par **la présence du ruisseau Chanac** de l'autre.
Le second forme plusieurs poches résidentielles longées, elles aussi, par **la forêt** et par **la départementale** ou par la départementale et **le cours d'eau**.
Là encore, **l'entre-deux naturel que forme le bocage,** séparant ces deux grandes zones, demeure préservé.

La question de **la dangerosité des abords de la RD 978** se pose à nouveau et justifie qu'**aucune extension destinée à une fonction résidentielle ne soit proposée**.
Cependant, **la situation stratégique de Fontagnouse**, en entrée et sortie de village, **la faible densité bâtie de l'endroit et la possibilité de gérer des accès indirects depuis la départementale** offre un intérêt certain pour **réinstaller la zone d'activité supprimée à Vedrenne**. De fait, **une partie de la zone résidentielle la plus au Nord (site1), où s'installe déjà un hangar aujourd'hui utilisé par les pompiers**, est transformée en une petite **zone réservée à l'installation d'entreprise d'artisanat ou de commerces**. **La proximité des habitations** impose par contre, d'une part **la préconisation d'un traitement paysager important (avec la création de cheminement doux entre des haies par exemple pour faire office de séparation) et des reculs par rapport aux limites séparatives**, d'autre part **la pratique d'activités compatibles à cette cohabitation, pour garantir l'intégration de la future opération dans son environnement.** De plus, la nouvelle extension voisine la forêt classée en ZNIEFF. Il sera donc important de **veiller au respect de l'environnement du site et de s'assurer de la «propreté» écologique des entreprises à venir.**
Pour une meilleure cohérence du zonage, **le bâtiment existant pourrait en outre être préempté** par la mairie pour être ensuite ou détruit ou réhabilité.
L'accès au secteur s'effectue par la voie existante, desservant aujourd'hui le terrain du hangar pompier, qui devra être prolongée, le long de la limite Nord du secteur d'activité, pour mener aux nouveaux lots d'habitation libérés.

Une extension dédiée à l'habitat est prévue sur le site 2 dans le prolongement de la zone la plus éloignée de la départementale. **De taille minime**, elle répond aux grands principes de composition urbaine énoncés précédemment **en recomposant le secteur autour de l'ancien et en le tirant vers le centre bourg sans empiéter sur des parcelles agricoles primordiales.**

En revanche, **deux réductions de la surface constructible sont proposées pour deux des zones classées B1 à l'ancienne carte communale** et qui constituent deux des poches d'habitations directement connectées à la RD 978. L'opportunité est ici donnée de **ramener la limite des périmètres en fond des parcelles déjà investies. Trois lots sont concernés** et sont donc **inscrits en zone A** dans le nouveau document d'urbanisme. Cette

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'implantation d'activité artisanale

Surface supplémentaire : **Site 1 = 5 364 m²,**
soit l'équivalent de 3 entreprises pouvant s'installée

Implantation :
Secteur Nord,
en position d'entrée ou sortie sur la commune, le long de la départementale

Type d'activité envisagée :
Petites entreprises artisanales non polluantes,
aux activités compatibles avec la proximité d'habitations

Préconisation :
Traitement paysager de la zone et de l'interface avec la zone habitée,
Recul des constructions par rapport à la RD978 et à la lisière forestière,
Restriction du nombre d'entrées depuis la départementale,
Création d'une desserte pour les terrains à bâtir, raccordée à la voie existante

zone 2 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **7 353.5 m²,**
soit l'équivalent théorique de **5 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Est du secteur actuel, éloignée de la départementale

zone 3 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface réduite : **6 153.11 m²,**
soit l'équivalent théorique de **4 lots**

Implantation :
Partie Sud d'une des poches d'habitat regroupées autour de la départementale, zone non consruite aujourd'hui

zone 4 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface réduite : **6 664.9 m²,**
soit l'équivalent théorique de **4 à 5 lots**

Implantation :
Partie Sud d'une des poches d'habitat regroupées autour de la départementale, zone non consruite aujourd'hui,
surface boisée aux abords du ruisseau Chanac

Le secteur Sources : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur

Etangs recensés par la MISE

Risque d'inondation

Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur

Recul imposé des constructions par rapport à la voirie

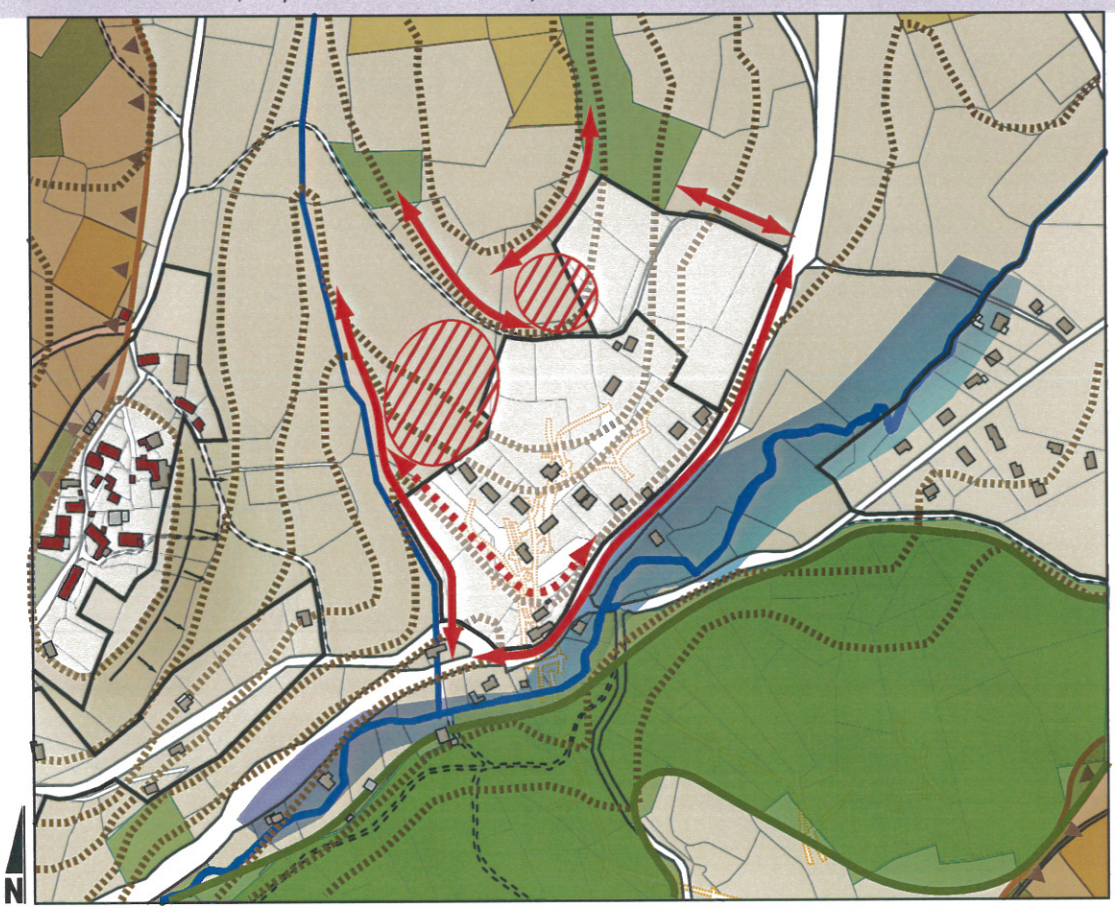
Sites archéologiques

Zones constructibles de l'ancienne carte communale

ZAD

Parcelle soumise à la réglementation concernant les plans d'épandage

*La topographie, l'ancien filon minier d'antimoine, la proximité du ruisseau Chanac et de la zone inondable, la préservation de la combe comme entre-deux de nature entre Les Sources et Lachèze, la présence de la RD 978 en contrebas du secteur et la spécificité du tracédu chemin de Lachèze à Chanac, d'abord sentier, puis desserte, et enfin rue (avant d'entrer dans le secteur Bourg), expliquent le zonage actuel. 2 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Malgré tout, la zone d'extension, située au débouché d'une des deux impasses du lotissement, empiète de manière conséquente sur l'intérieur de la combe à présever.*



Parcelles boisées

Parcelles cultivées

Courbe de niveau structurante

Lisière forestière à préserver

Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette

Zone inondable

Ancien filon minier

Risque de glissement **de terrain**

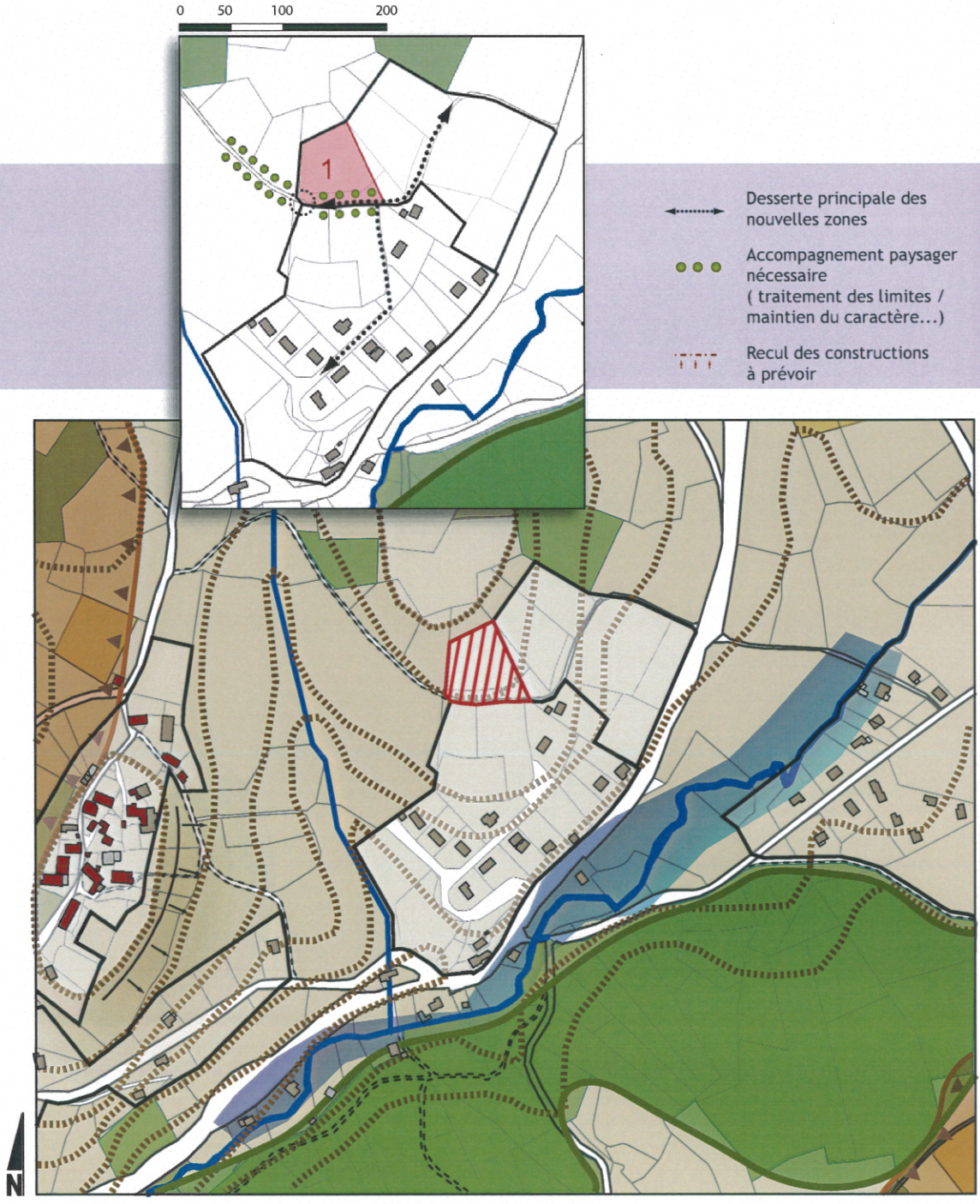
Limite actuelle du secteur constructible

Limites d'urbanisation

Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Sources : proposition d'extensions

Extension du secteur Les Sources : 1 nouvelle zone proposée



Le secteur Sources : limites et extensions du zonage

Le secteur Sources est l'un des seuls secteurs qui ne soient pas constitués autour d'un groupement d'habitations anciennes. Il forme l'un des rares véritables lotissements de la commune et présente la particularité d'être desservi par deux voies finissant en cul-de-sac, et non par un réseau viaire bouclé. Deux maisons isolées sont, elles, accessibles par un chemin rural délabré bientôt remanié.

Là encore les caractéristiques naturelles du site déterminent l'essentiel du plan de zonage du secteur. En particulier, **la combe, mémoire de l'ancien filon d'exploitation minière,** définit la limite Sud-Ouest des Sources. Par ailleurs, la zone constructible actuelle s'installe sur **les versants du Chanac, surplombant la route départementale**. **Le relief** permet donc de comprendre le périmètre défini, qui occupe une portion du territoire comprise entre **le plateau** et la RD 978. **La logique des entre-deux** explique à nouveau le maintien d'un intervalle de nature préservé entre Les Sources et Lachèze, chacun de ces secteurs se faisant front.

La zone d'extension proposée constitue un léger complément à une zone importante de développement déjà envisagée dans l'ancienne carte communale. Le projet d'aménagement du chemin de Lachèze à Chanac vise à mettre au gabarit et en conformité cette desserte dont l'usage reste pour l'instant limité mais qui devrait être pratiqué par une population plus nombreuse avec le développement vers le Nord et le Nord-Est des Sources. Au sortir du secteur, la voie d'accès redevient sentier rural. **La transition entre rue circulée et cheminement doux** devra ainsi faire l'objet d'un traitement paysager spécifique pour ne pas pervertir **la qualité d'ambiance du parcours vers Lachèze**. Cette préconisation concerne directement le nouveau **site 1** qui vient **augmenter le potentiel constructible du secteur sur les hauteurs** et qui se trouve donc accessible par la voie à équiper. À cet endroit, **l'ouverture sur le paysage environnant conforte le jeu de dialogue visuel entre les hameaux, avec Lachèze, Bois Lafarge ou le Bourg en particulier.**

Finalement, **Les Sources offre une disponibilité foncière importante** lui permettant de **doubler sa surface bâtie en épargnant les terres agricoles les plus rentables.**
Par ailleurs, la mise en constructibilité de toute la partie Nord pose le problème de l'enclavement du secteur aujourd'hui. La recomposition du maillage viaire semble s'imposer pour connecter la voirie du lotissement au chemin de Lachèze à Chanac et desservir les parcelles encore inexploitées.

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **4 795.8 m²**,
soit l'équivalent théorique de **3 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Nord du secteur actuel,
en surplomb du lotissement existant

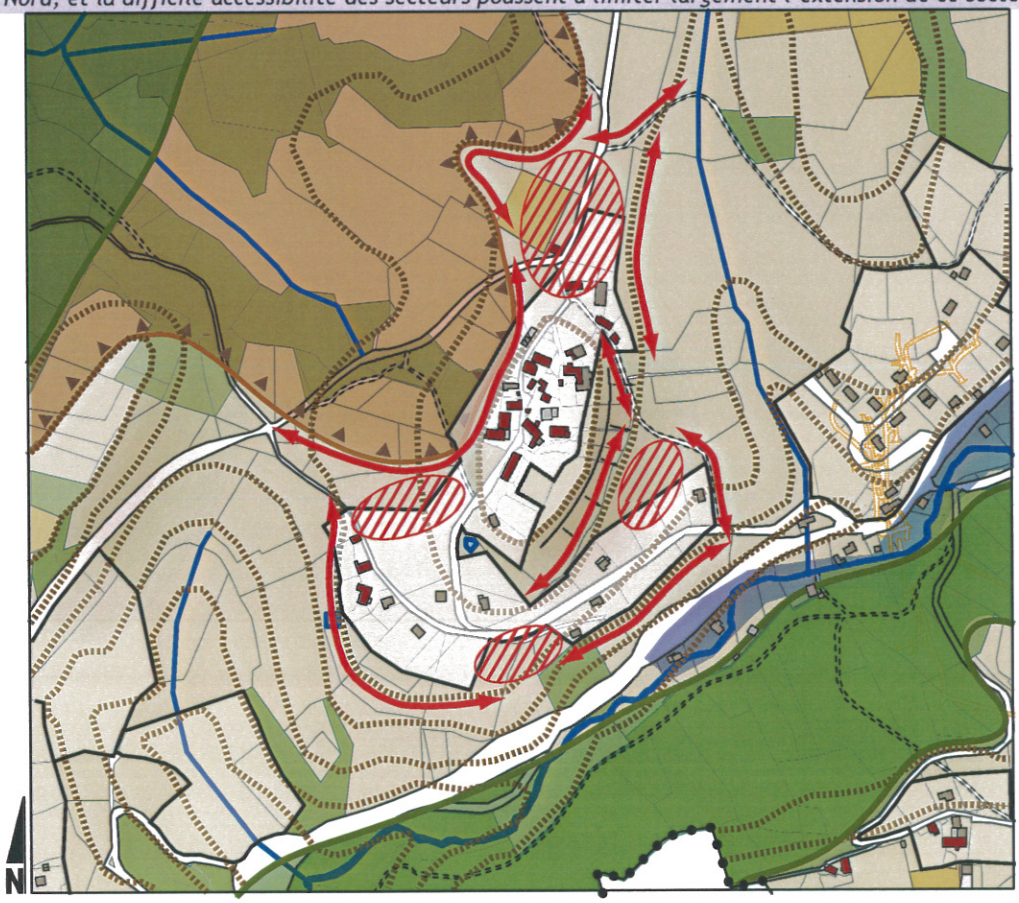
Préconisation :
Création d'un nouveau maillage viaire reliant le lotissement à la zone d'urbanisation future,
Traitement paysager de la desserte à créer et de son raccordement avec le sentier existant à préserver,
Respect de la topographie naturelle du site

Le secteur Lachèze : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur

Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur

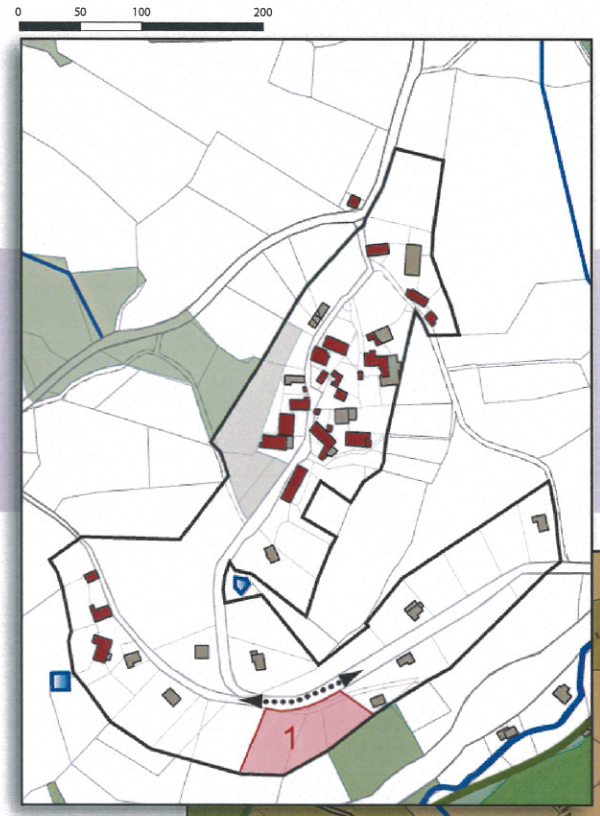
*La topographie naturelle, l'inconstructibilité imposée du bassin versant de la Gimelle, le maintien de la combe comme entre-deux de nature entre Lachèze et les Sources et entre Lachèze et Vedrenne, les risques de glissement de terrain et la présence de la RD 978 expliquent le zonage actuel. 4 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Pour autant, la topographie difficile, la qualité des terres agricoles cultivées du plateau Nord, et la difficile accessibilité des secteurs poussent à limiter largement l'extension de ce secteur.*



- Parcelles boisées
- Parcelles cultivées
- Courbe de niveau structurante
- Lisière forestière à préserver
- Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
- Zone inondable
- Ancien filon minier
- Risque de glissement de terrain
- Limite actuelle du secteur constructible
- Limites d'urbanisation
- Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Lachèze : proposition d'extensions

Extension du secteur Lachèze : 1 nouvelle zone proposée



Desserte principale des nouvelles zones

Accompagnement paysager nécessaire (traitement des limites / maintien du caractère...)

Recul des constructions à prévoir

Parcelles boisées

Parcelles cultivées

Courbe de niveau structurante

Lisière forestière à préserver

Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette

Zone inondable

Ancien filon minier

Risque de glissement de terrain

Limite actuelle du secteur constructible

Périmètre d'extension

Le secteur Lachèze : limites et extensions du zonage

Le développement récent de ce secteur s'est réalisé en adaptation à la topographie naturelle du site et en direction de la départementale. Le hameau ancien, installé sur un plateau, semble une entité à part depuis laquelle s'étirent les constructions contemporaines qui longent le chemin de Tulle à Chanac. Deux typologies urbaines, deux principes d'installation sur le site, cohabitent sans vraiment se rencontrer : un système rural dont le caractère est encore préservé, où les bâtiments sont imbriqués et où la limite privé-public paraît floue ; un système plus urbain où l'idée de mobilité domine et où l'espace privé se cloisonne.
Sur la partie haute, les constructions traditionnelles, corps de fermes et habitations, dominent et **une grande place est laissée aux terres agricoles qui révèlent des ressources essentielles à cet endroit plat de la commune.**
Sur les pentes, l'habitat pavillonnaire fait référence, à l'exception de quelques maisons au niveau de L'Etang, et surplombe les parcelles où la pratique de l'élevage s'avère plus contraignante.

Deux combes marquent les limites Sud-Ouest et Nord-Ouest de toute la zone constructible : l'une définissant **un entre-deux naturel** entre Lachèze et Vedrenne, l'autre éloignant Lachèze des Sources. **Le relief** est à nouveau le facteur essentiel de définition du périmètre bâti. **Les fortes pentes du bassin versant de la Gimelle** contraignent l'extension du hameau au Nord-Est et **les risques de glissement de terrain** interdisent son étirement au Sud. De la même manière, la partie contemporaine est restreinte à la languette étroite des terrains situés de part et d'autre de la voie car le site présente **une forte déclivité vers la RD 978**.

La valeur de la surface agricole sur le plateau, le nombre de parcelles encore potentiellement constructibles et la spécificité du relief qui rend inaccessibles certains terrains, conduisent à ne proposer qu'un simple ajustement du périmètre du zonage ancien. Le site choisi présente lui aussi **un dévers non négligeable** mais moindre que les terrains déjà lotis en aval. En outre, il reste accessible directement depuis la voirie principale et peut bénéficier d'un chemin de desserte secondaire déjà existant. Dans ce cas, il demeure nécessaire de **préconiser l'adaptation des futures constructions au terrain naturel, malgré la déclivité pour éviter des remblais trop conséquents.**

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

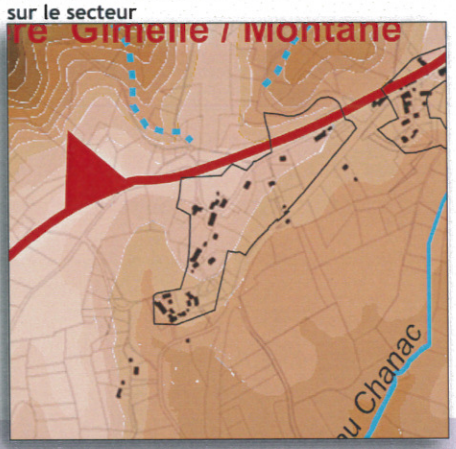
Surface supplémentaire : **4 000.9 m²,**
soit l'équivalent théorique de **2 à 3 nouveaux lots**

Implantation :
Complément Sud du secteur actuel,
en surplomb de la départementale

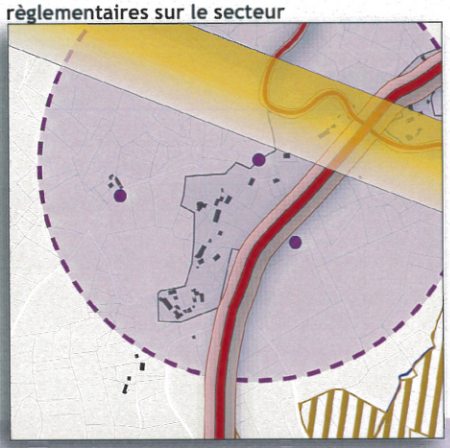
Préconisation:
Respect de la topographie naturelle,
Installation des constructions au plus près de la voie,
Remblai et déblai limité

Le secteur L'Oreiller : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

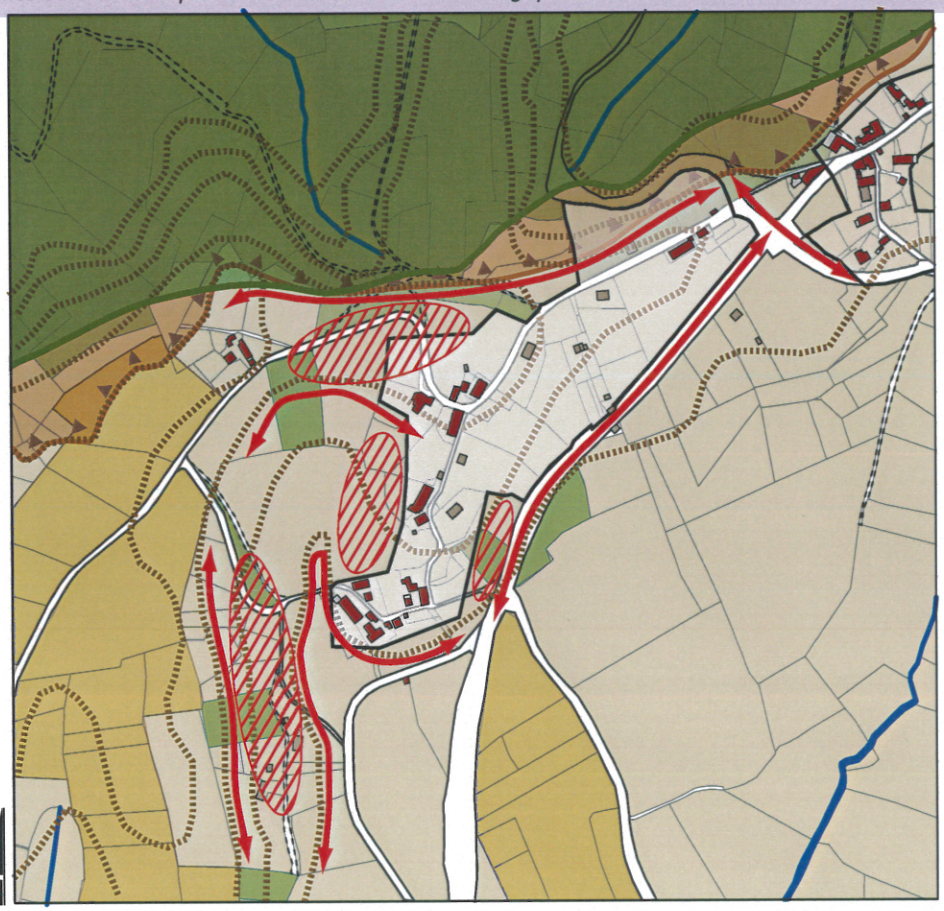
Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur



Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur

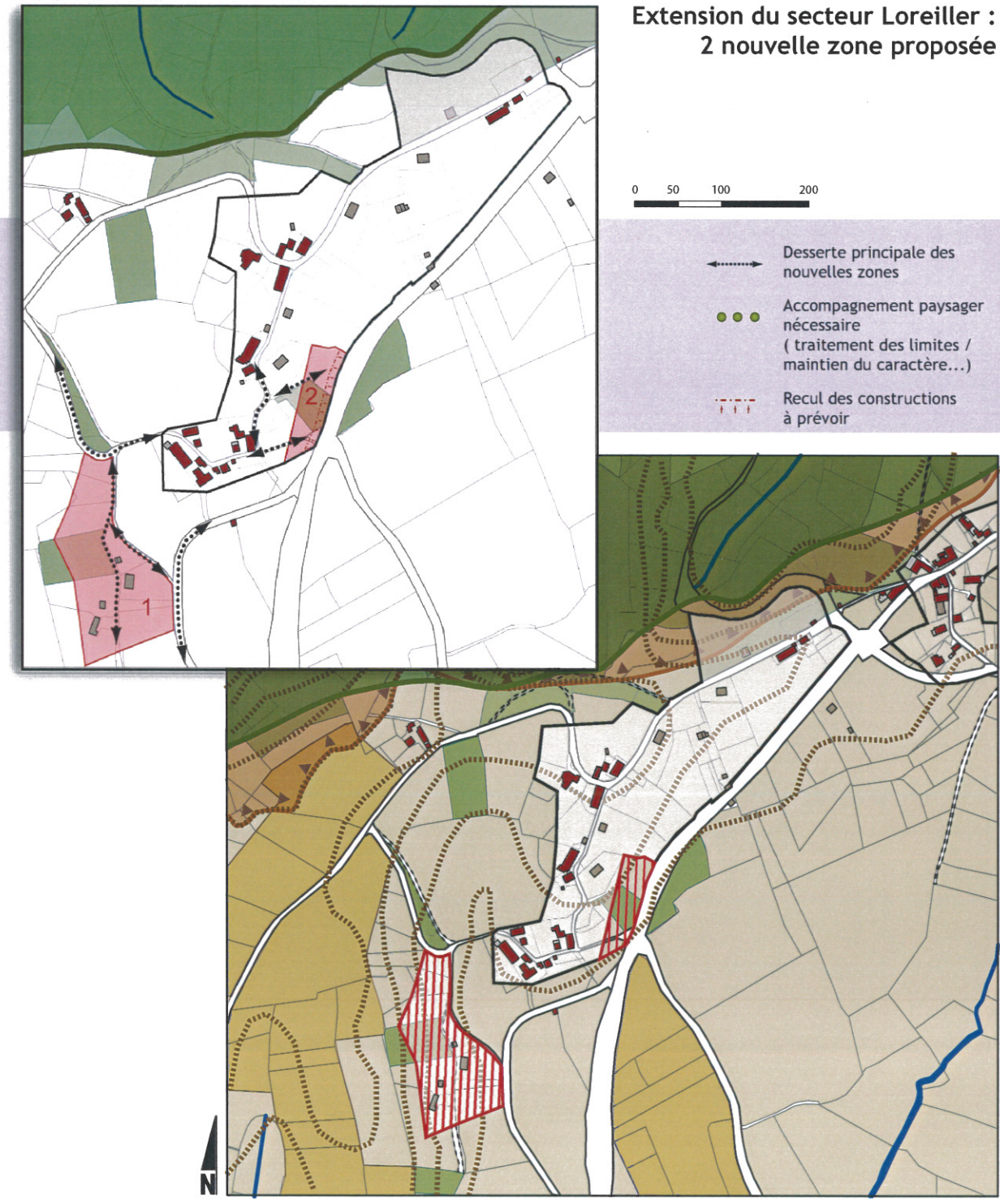


*Les fortes pentes du bassin versant de la Gimelle, la protection de la lisière forestière, la présence de la départementale, le maintien en inconstructibilité de la combe, la présence d'une croix inscrite aux monuments historiques et la proximité du secteur Malangle expliquent le zonage actuel. 4 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Mais deux DES extensions repérées aux abords directs du périmètre pâtissent d'un défaut d'accessibilité ou d'un manque de visibilité contraire à la logique d'interconnexion visuelle entre les hameaux.*



- Parcelles boisées
- Parcelles cultivées
- Courbe de niveau structurante
- Lisière forestière à préserver
- Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
- Zone inondable
- Ancien filon minier
- **Risque** de glissement **de terrain**
- Limite actuelle du secteur constructible
- Limites d'urbanisation
- Zone potentiellement urbanisable

Le secteur L'Oreiller : proposition d'extensions



Le secteur L'Oreiller : limites et extensions du zonage

Le secteur L'oreiller possède des caractéristiques similaires à celui de Lachèze. Bien que la zone urbanisée soit continue, le hameau ancien reste en retrait de la zone de développement contemporain. L'axe d'extension privilégié suit aujourd'hui la route menant de Lachèze à Mauriac en direction du carrefour de Malangle.

La RD978 constitue la limite physique la plus importante du secteur qu'elle longe. Les constructions s'installent ainsi en retrait du trafic et ont leur accès depuis la voirie secondaire. Au Nord, **la forêt** qui occupe **le bassin versant de la Gimelle** restreint elle aussi la poussée de l'urbanisation. Plus à l'Ouest, la zone constructible est maintenue à distance de **la ferme ancienne isolée sur le plateau**. Le site occupé par le hameau se trouve, lui, contraint par **la préservation du caractère naturel de la combe et par le maintien hors du périmètre bâti d'une large parcelle résiduelle**, résultant de la rationalisation du tracé de la départementale.

De nombreux terrains restent encore disponibles dans la zone d'extension récente. **Par conséquent la proposition de zonage tend à rééquilibrer le développement urbain et principalement à intégrer au site un regroupement d'habitations qui semblait déjà lui appartenir (Site 1).**
Vu depuis la RD, ce petit îlot de maisons tournées vers le centre bourg prolonge la façade du secteur actuel. **Situé sur la boucle privilégiée de communication inter-hameaux,** il appartient donc physiquement à L'oreiller sans être, pour l'instant, réellement pris encore en compte dans le périmètre constructible.
De plus, **son éloignement par rapport à la départementale et son implantation le long de l'ancienne nationale 678**, permet **un accès pacifié** qui ne remet pas en cause la sécurité de l'embranchement au niveau de la RD. L'urbanisation du site peut aussi se faire de part et d'autre de la desserte locale déjà existante. **La création de cette nouvelle poche d'habitats ne met pas en jeu la pérennité des terres agricoles et permet d'ouvrir un autre site de développement urbain. Elle s'installe en voisinage de la partie ancienne sans compromettre le caractère de la combe qui les sépare mais en maintenant une relation visuelle forte avec le hameau.**

Le site 2 constitue une extension logique du périmètre à la totalité de parcelles aujourd'hui intégrées, pour partie seulement, au périmètre constructible. La découpe de ces parcelles imposait jusqu'ici des conditions de constructibilité contraignantes du fait des petites surfaces et des formes géométriques complexes des terrains où des permis de construire pouvaient être délivrés. Le tracé ancien procédait d'une volonté de ne pas créer d'accès nouveau sur la départementale et éviter la présence d'habitation en bord de voie rapide. **Pour autant, un accès est possible depuis le chemin de L'Oreiller à Malangle permettant de desservir ces terrains en toute sécurité et sans ouvrir de nouvelles entrées sur la RD 978.**

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **18 324.9 m²**,
soit l'équivalent théorique de **12 à 13 nouveaux lots**

Implantation :
Au Sud-Ouest du secteur actuel,
mais mis à distance par la présence de la combe,
en retrait par rapport à la RN

Préconisation :
Respect des modes d'urbanisation anciens,
orientation Est-Ouest du bâti, tourné vers le secteur Bourg,
Respect de la topographie naturelle

zone 2 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **5 476 m²**,
soit l'équivalent théorique de **3 à 4 nouveaux lots**

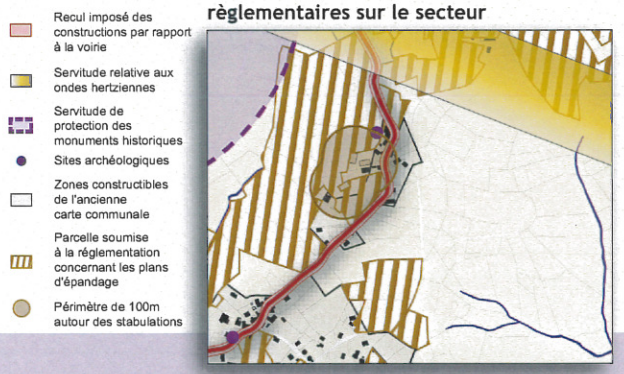
Implantation :
Au Sud du secteur actuel,
le long de la départementale

Préconisation :
Respect des modes d'urbanisation anciens,
orientation Est-Ouest du bâti, tourné vers le secteur Bourg,
Respect de la topographie naturelle,
Création d'un nouvel accès à la zone depuis le hameau,
pas d'accès direct depuis la RD 978

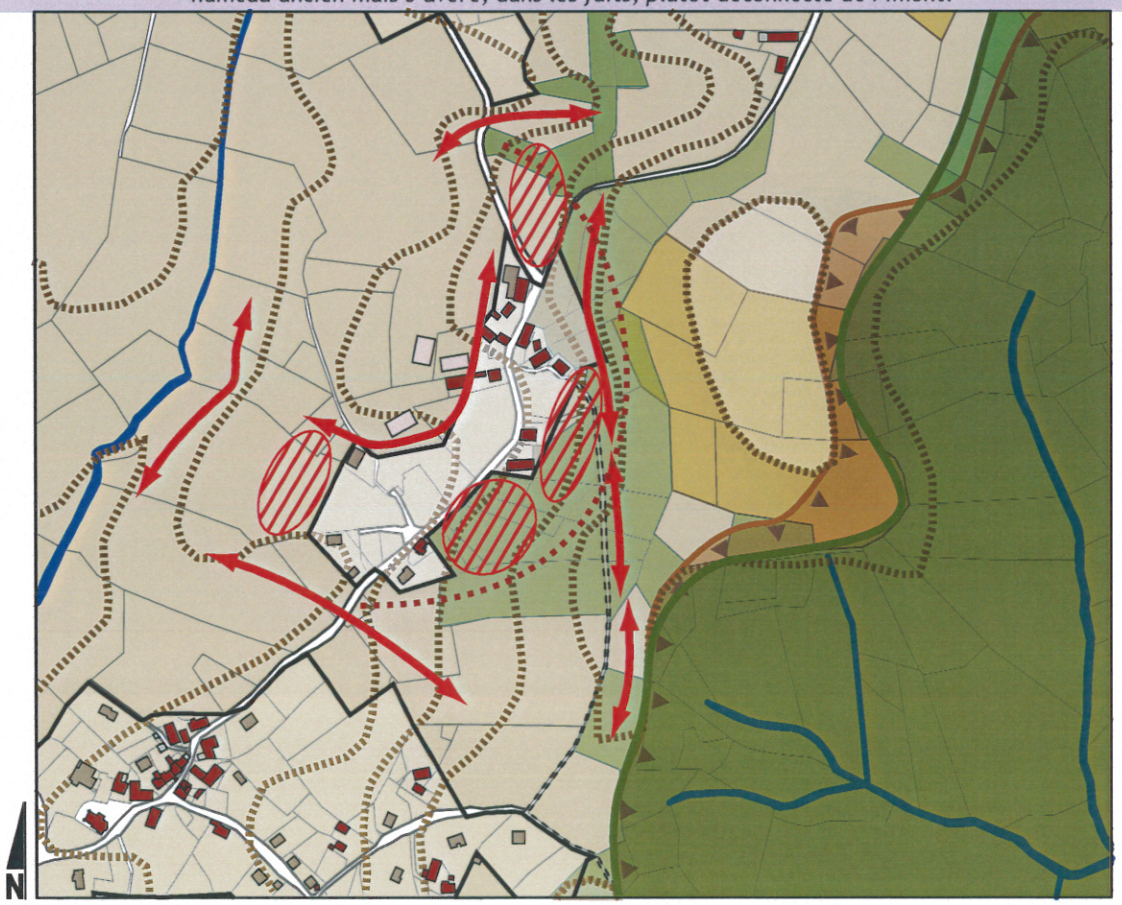
Le secteur Pimont : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur

Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur



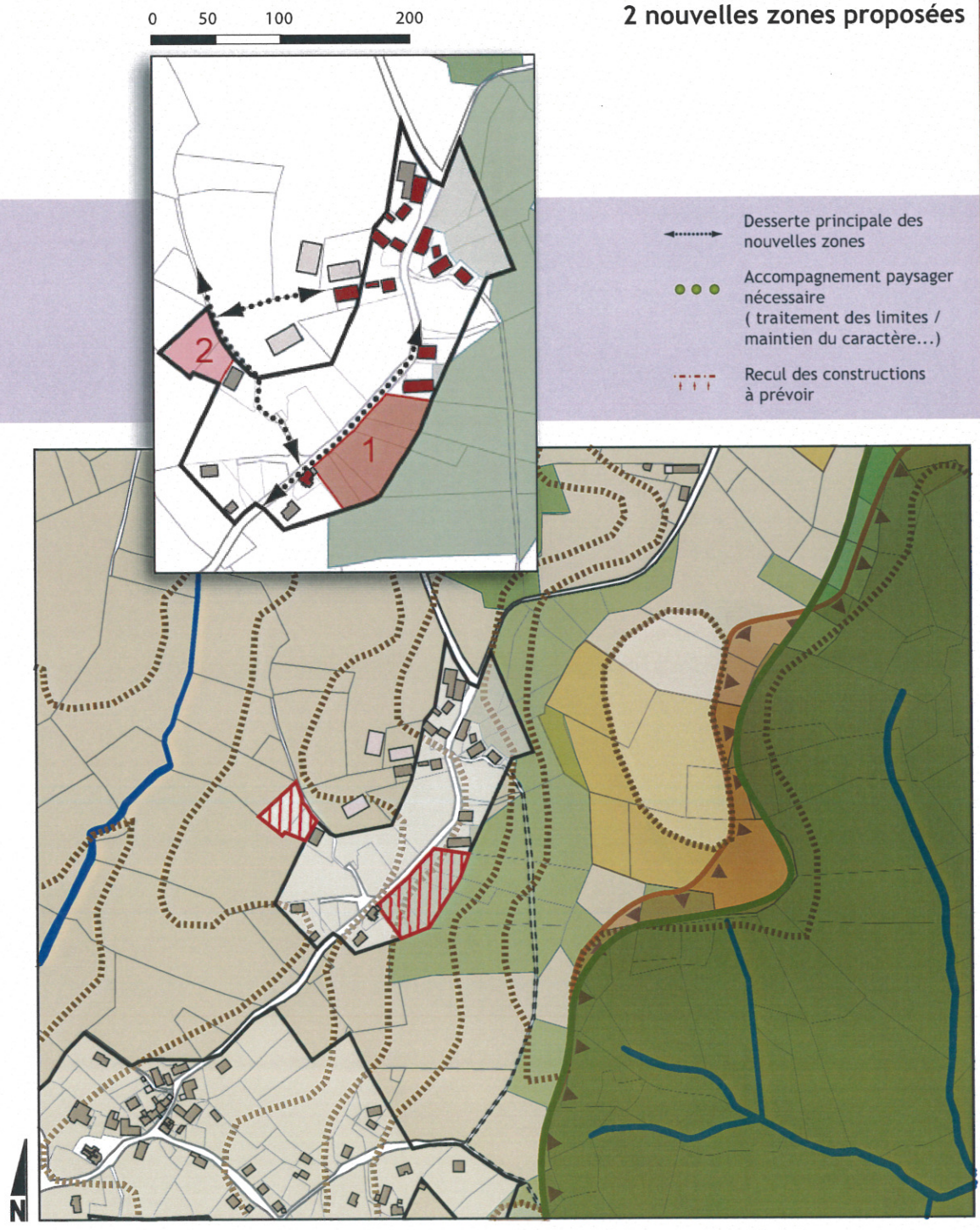
*La topographie et l'implantation du secteur sur les faibles pentes du versant, la proximité du ruisseau Chanac et de la prairie humide, la protection des lisières forestières, la préservation d'entre-deux de nature et la présence de nombreuses exploitations agricoles expliquent le zonage actuel. 4 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés. Pour autant, l'urbanisation des abords du sentier forestier menant sur les hauteurs du bourg semble contraignante et implique une intervention forte sur le paysage. La zone installée de l'autre côté du carrefour, entre les chemins vicinaux n°1 et N°4, permettrait, quant à elle, un recentrage du quartier autour du hameau ancien mais s'avère, dans les faits, plutôt déconnecté de Pimont.*



Parcelles boisées
Parcelles cultivées
Courbe de niveau structurante
Lisière forestière à préserver
Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
Zone inondable
Ancien filon minier
Risque de glissement **de terrain**
Limite actuelle du secteur constructible
Limites d'urbanisation
Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Pimont : proposition d'extensions

Extension du secteur Pimont : 2 nouvelles zones proposées



Le secteur Pimont : limites et extensions du zonage

Le secteur est l'une des zones urbanisées les moins importantes . Il se compose en outre en majorité de constructions anciennes, les constructions récentes étant regroupées à l'entrée de la zone en venant du centre Bourg. La présence des exploitations agricoles y est particulièrement remarquable et déterminante dans la compréhension des limites du zonage actuel.

La proximité de la prairie humide au centre du vallon du Chanac impose le recul du secteur bâti pour libérer au maximum **des terres agricoles particulièrement entretenues**. En lisière de la prairie, s'installent **les stabulations et les fermes traditionnelles** qui conservent un lien direct au bocage. **Trois exploitations contemporaines,** regroupées à l'Ouest de Pimont, déterminent le dessin du périmètre constructible puisque les hangars agricoles font partie intégrante de la zone A.
A l'Est, le secteur est délimité par **une surface boisée encore préservée** occupant une partie du versant du Chanac, et par **la topographie**. La zone constructible occupe ainsi les pentes les moins fortes de l'endroit. **La proximité du secteur Bourg** impose aussi **le maintien d'une transition paysagère entre les hameaux et requiert la préservation de l'entre-deux bocager avant l'entrée dans Pimont.** La sortie est par contre marquée par **l'embranchement du chemin N°1 et du chemin N°4 (de Pimont à la Croix).**

La proposition d'extension sur le site 1 a pour but d'harmoniser le zonage actuel en empiétant légèrement sur la forêt. En effet, le boisement qui borde ici la voie ne fait pas partie de la surface forestière principale et ne crée pas une lisière essentielle dans le paysage. De plus, il occupe le versant du Chanac dont la vocation est avant tout agricole ou résidentielle. Par conséquent, **des permis pourront être accordés sur les parcelles les plus proches de la route de manière à créer une continuité bâtie plus franche entre la partie contemporaine et la partie ancienne du secteur.** La vue sur Pimont depuis les plateaux Ouest de la commune est significative de l'impact favorable qu'aurait ici l'arrivée de nouvelles constructions dont l'orientation Est-Ouest assurerait la communication avec les autres poches d'habitations de Chanac-les-Mines. Pour autant, **la surface boisée reste en grande partie conservée et en particulier les terrains surplombant le hameau et longeant le sentier qui ramène sur les hauteurs du Bourg.**

Le site 2 permet, quant à lui, de compléter l'offre constructible dans la partie contemporaine du secteur et à proximité des exploitations agricoles principales du secteur. Il bénéficie de plusieurs atouts : des terrains plats et très bien exposés, ainsi qu'une desserte privative déjà existante qui ne donne aujourd'hui accès qu'à une seule habitation.

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **4 655.2 m²,**
soit l'équivalent théorique de **3 nouveaux lots**

Implantation :
Complément Sud-Est du secteru actuel,
le long du chemin ordinaire N°1,
en lisière de forêt

Préconisation :
Installation des constructions côté rue,
Respect de la topographie et de l'orientation naturelle du site

zone 2 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

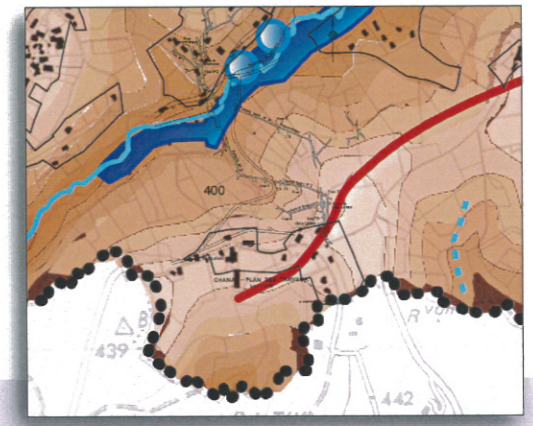
Surface supplémentaire : **1 758.2 m²,**
soit l'équivalent théorique de **1 à 2 nouveaux lots**

Implantation :
Complément Ouest du secteur actuel,
à proximité de la zone d'habitation récente,
en limite de la prairie mhumide,
en lien avec le groupement d'exploitations agricoles du centre du quartier.

Préconisation :
Maintien de l'ouverture du paysage
et du lien des constructions avec le bocage
et les exploitations à cet endroit :
Ne pas cloisonner les parcelles privatives,
Interdire les clôtures hautes et opaques
qui marqueraient une limite trop franche
entre domaine privé et domaine agricole ;
Sur ce secteur très visible,
Traitement architectural respectueux
des typologies d'habitat traditionnel

Le secteur Bois Lafarge : limites du zonage actuel et sites potentiels d'extensions

Rappel : les contraintes naturelles sur le secteur



Rappel : les servitudes et les contraintes règlementaires sur le secteur

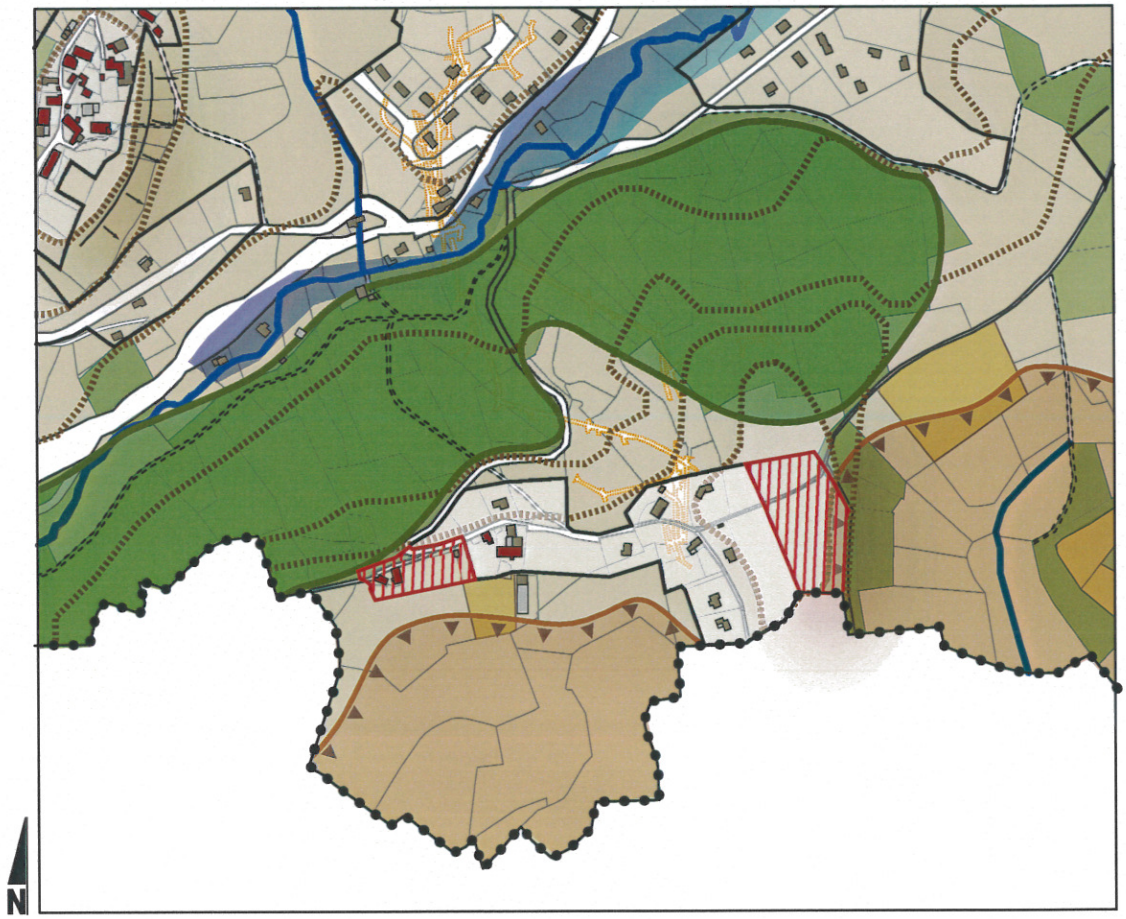
*Le relief, l'installation sur un plateau, la proximité avec Saint-Bonnet-Avalouze, la trace du filon minier, la forêt en contrebas expliquent le zonage actuel. 2 sites **potentiels** de développement, installés dans les limites naturelles, peuvent être ciblés, à l'Ouest et à l'Est du quartier, le long de la route de crête menant au bourg.*

Parcelles boisées
Parcelles cultivées
Courbe de niveau structurante
Lisière forestière à préserver
Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
Zone inondable
Ancien filon minier
Risque de glissement de terrain
Limite actuelle du secteur constructible
Limites d'urbanisation
Zone potentiellement urbanisable

Le secteur Bois Lafarge : proposition d'extensions

Extension du secteur Bois Lafarge : 2 nouvelles zones proposées

- Desserte principale des nouvelles zones
- Accompagnement paysager nécessaire (traitement des limites / maintien du caractère...)
- Recul des constructions à prévoir



- Parcelles boisées
- Parcelles cultivées
- Courbe de niveau structurante
- Lisière forestière à préserver
- Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
- Zone inondable
- Ancien filon minier
- Risque de glissement de terrain
- Limite actuelle du secteur constructible
- Périmètre d'extension

Le secteur Bois Lafarge : limites et extensions du zonage

Ce secteur possède des caractéristiques similaires à celle de Pimont, tant par sa taille que par l'importance des bâtiments agricoles. Par contre, la présence de constructions anciennes s'avère plus relative.

Les contraintes naturelles permettent de comprendre le périmètre de l'ancienne carte communale pour Bois Lafarge. **Le relief** joue évidemment un rôle primordial. Le site de la zone constitue en effet **un plateau cerné au Sud et au Sud-Est par les fortes pentes du bassin versant de la Saint-Bonnette** dont on a dit précédemment qu'il était important de préserver les caractéristiques de nature et l'inconstructibilité. Au Nord, c'est **le dessin de la combe, mémoire de l'exploitation minière, et la déclivité** qui définissent le découpage du zonage. Côté Saint-Bonnet-Avalouze, **la qualité des terres et leur planimétrie** justifie aussi **le retrait de la zone habitée au profit de la pratique agricole**.

Le secteur semble se développer aujourd'hui en direction de la commune voisine. Mais la route le long de laquelle s'implante une bonne part des maisons s'achève en cul-de-sac. On peut donc s'étonner qu'elle constitue actuellement l'un des axes de la poussée urbaine sur le secteur alors qu'elle se trouve en retrait du bouclage viaire principal du village. De plus, elle présente la particularité de desservir à son extrémité trois maisons appartenant en réalité à Saint-Bonnet.

Par conséquent, l'extension proposée sur le site 1 permet de renverser cette logique et de recomposer le secteur autour de l'axe reliant Bois Lafarge au Bourg. Elle se compose de **terrains plats,** particulièrement recherchés sur la commune par les nouveaux arrivants. Cette zone est par ailleurs **doublement accessible**, à la fois depuis le chemin de Lagraffeuil et depuis la voie menant à Saint-Bonnet. Elle trouve une limite naturelle avec **les parcelles boisées qui bordent cette dernière voie et le passage à cet endroit sur le bassin versant de la Saint-Bonnette.** Cette limite, qui accompagne finalement l'une des entrées dans Chanac, devrait pour cette raison faire l'objet d'**un traitement paysager particulier et d'un aménagement approprié au flux à venir.**

Le site 2 intègre l'une des rares bâtisses anciennes du secteur jusqu'alors implantée hors zone constructible. Sa proximité, sa localisation et son état de délabrement, ainsi que la volonté de composer une entrée confortable dans Bois Lafarge, en venant de la départementale, pousse à intégrer ces quelques parcelles dans le périmètre. La priorité doit être alors donnée à **la réhabilitation du patrimoine architectural et à son intégration dans le système urbanisé du plateau**, à l'image des autres zones d'habitation centrées sur leurs hameaux anciens. Au-delà, la recomposition du site pourrait être l'opportunité de mettre en place **un projet de voirie propre à améliorer les conditions d'accès et la qualité du carrefour à la sortie du dernier virage pour arriver dans Bois Lafarge.**

zone 1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **10 446.6 m²**,
soit l'équivalent théorique de **7 nouveaux lots**
(pour une surface moyenne de 1 500 m²)

Implantation :
Extension Est du secteur actuel,
le long du chemin de lagraffeuil à Chanac

Préconisation :
traitement paysager de la limite de la zone avec la lisière forestière,
traitement paysager de la voie menant à Saint-Bonnet-Avalouze

zone 2 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat

Surface supplémentaire : **4 577 m²**,
soit l'équivalent théorique de **3 nouveaux lots**

Implantation :
Extension Ouest du secteur actuel,
incluant l'ancienne ferme

Préconisation :
Entretien et réhabilitation de l'habitat ancien

BILAN DE L'ANCIENNE CARTE COMMUNALE

zone U : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat
(+ commerces + équipements publics + activités artisanales compatibles avec la présence d'habitation)
Nombre de secteurs : 2 / *Surface* totale : 20.3 ha,

zone B / B1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat
(+ commerces + activités artisanales compatibles avec la présence d'habitation)
Nombre de secteurs : 14 / *Surface* totale : 71.9 ha

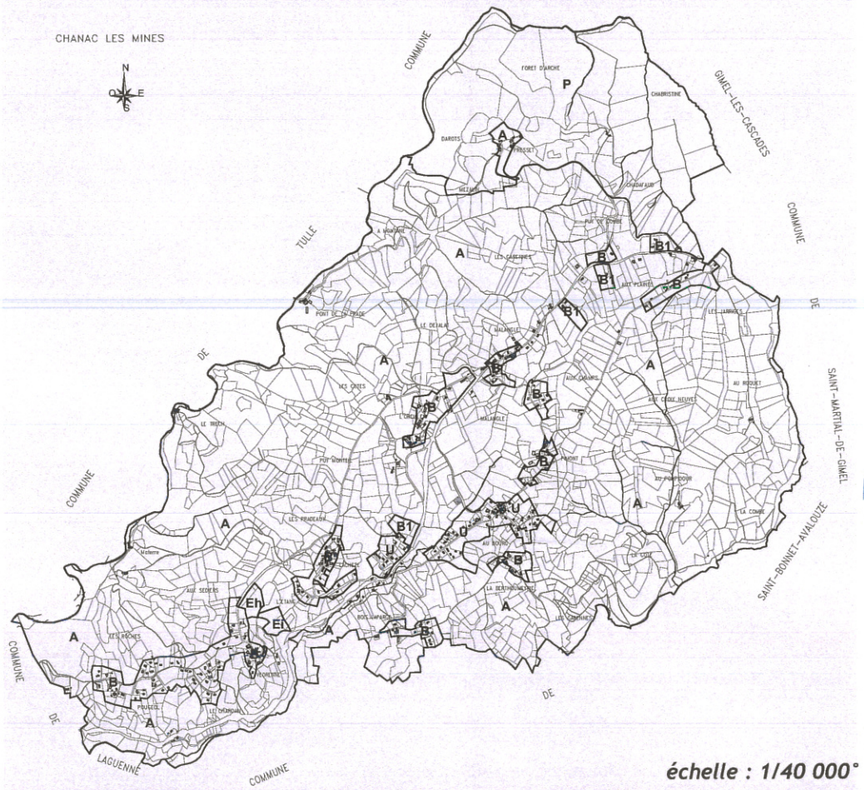
zone Eh : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat, sous forme d'opérations groupées
Nombre de secteurs : 1 / *Surface* totale : 2.2 ha,

zone Ei : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat
Nombre de secteurs : 1 / *Surface* totale : 2.1 ha,

zone A : Zone de richesse naturelle à protéger
Nombre de secteurs : 1 / *Surface* totale : 1044.2 ha,

zone P : Zone naturelle à protéger
Nombre de secteurs : 1 / *Surface* totale : 179.2 ha,

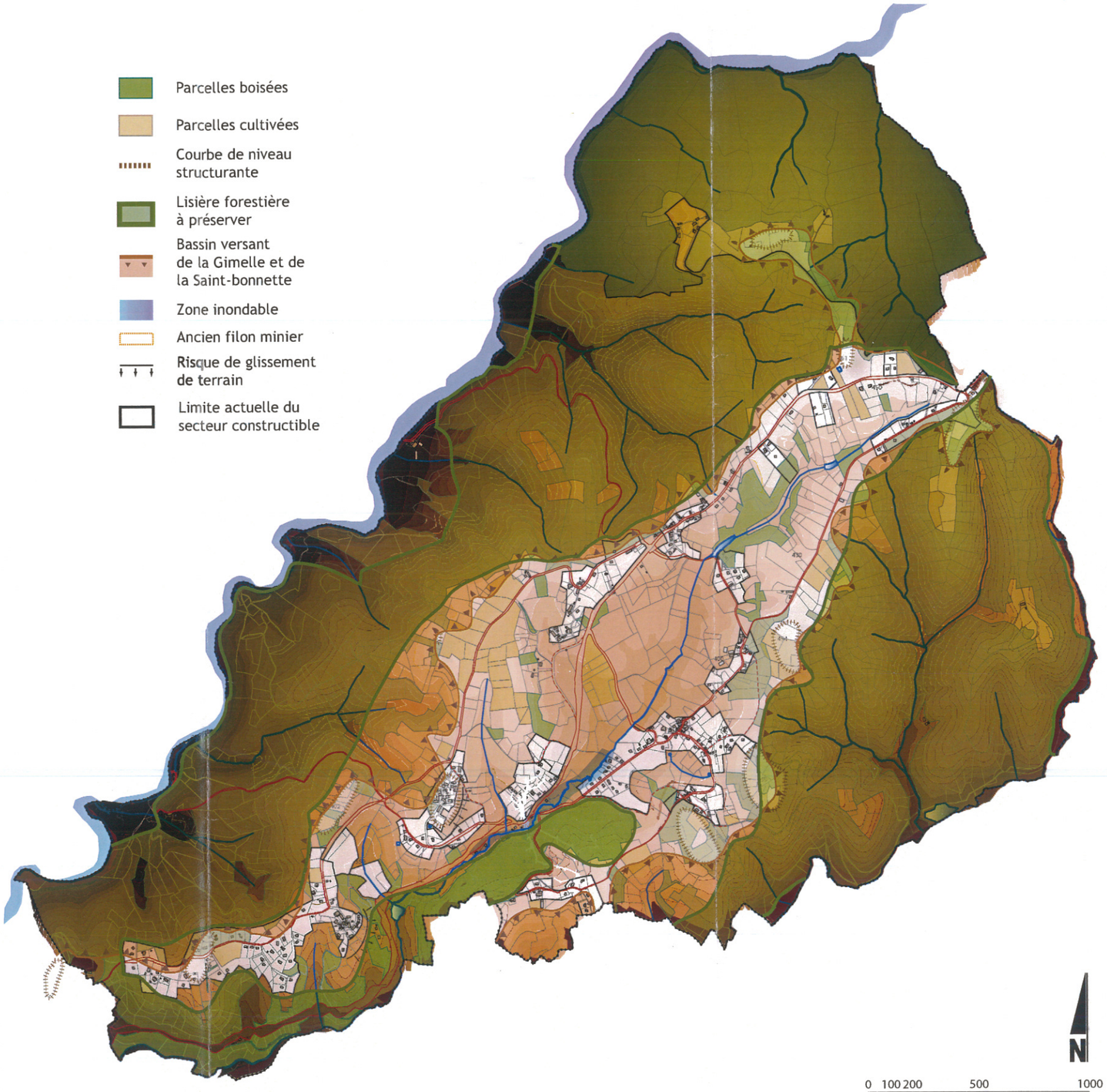
surface communale = 1 319.9 ha
Surface non constructible actuelle : 1223.3 ha
Surface constructible actuelle : 96.5 ha
soit 7 % de la surface communale
(Soit un équivalent théorique de 644 lots constructibles, dont environ 300 encore disponibles)



échelle : 1/40 000°

La carte communale actuelle dans son contexte

- Parcelles boisées
- Parcelles cultivées
- Courbe de niveau structurante
- Lisière forestière à préserver
- Bassin versant de la Gimelle et de la Saint-bonnette
- Zone inondable
- Ancien filon minier
- Risque de glissement de terrain
- Limite actuelle du secteur constructible



BILAN DE LA PROPOSITION D'EXTENSION DE LA CARTE COMMUNALE

Extension zone B / B1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat
Nombre de secteurs : **15** / *Surface* totale : **8.9 ha**

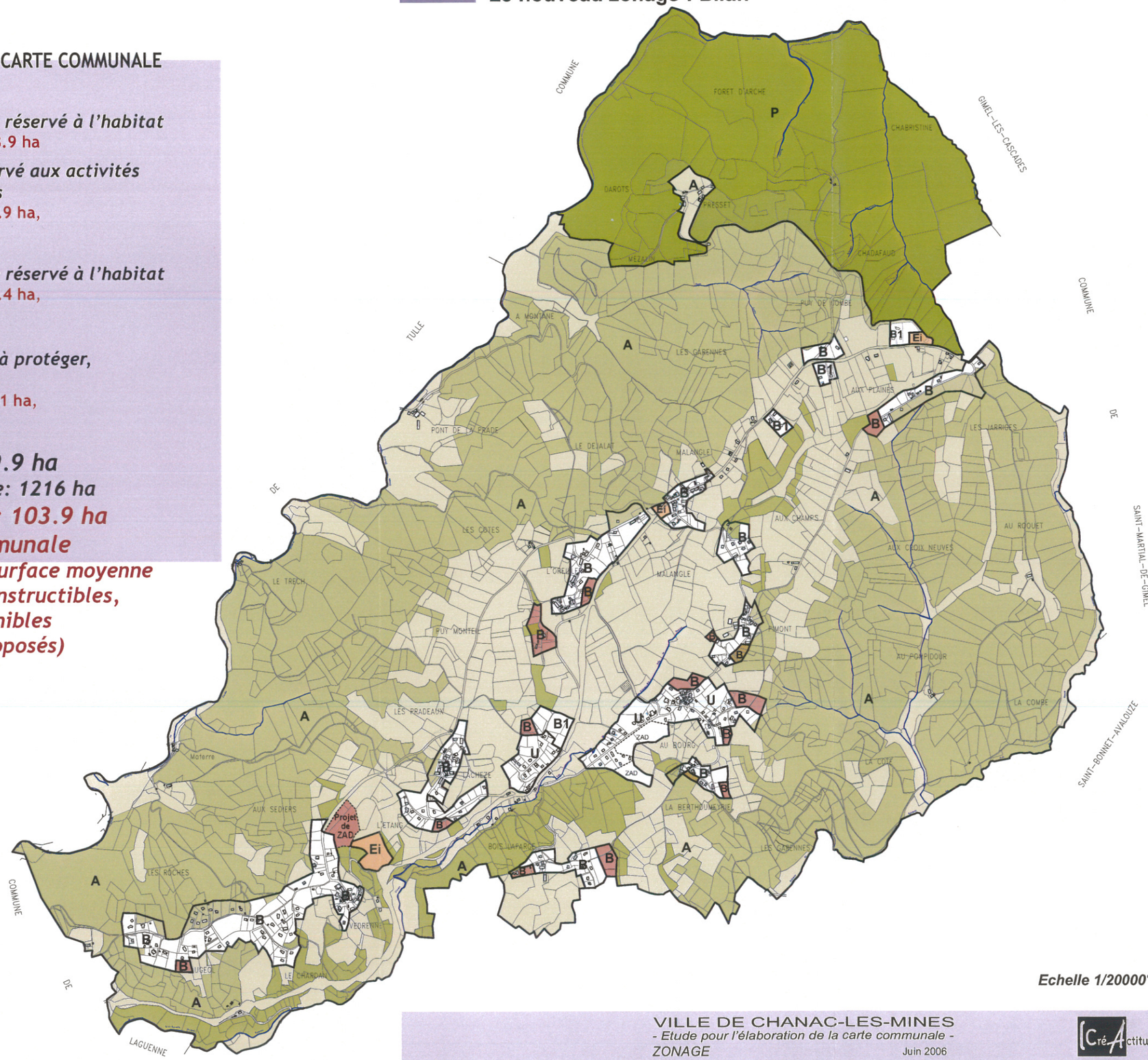
Nouvelle zone Ei : Secteur d'urbanisation réservé aux activités artisanales ou commerciales
Nombre de secteurs : **2** / *Surface* totale : **0.9 ha**,

Réduction zone B / B1 : Secteur d'urbanisation réservé à l'habitat
Nombre de secteurs : **4** / *Surface* totale : **2.4 ha**,

Réduction zone A : Zone de richesse naturelle à protéger, surface agricole
Nombre de secteurs : **1** / *Surface* totale : **7.1 ha**,

Surface communale = 1 319.9 ha
Surface non constructible proposée: 1216 ha
Surface constructible proposée: 103.9 ha
soit 7.9% de la surface communale
(Soit un équivalent théorique, pour une surface moyenne de terrain de 1500m², de 693 lots constructibles, dont environ 300 encore disponibles et environ 50 nouveaux lots proposés)

Le nouveau zonage : Bilan



Parcelles agricoles, non constructibles, appartenant à la zone A

Parcelles boisées, non constructibles, appartenant à la zone A

Parcelles boisées, classées ZNIEFF, inconstructibles, appartenant à la zone P

Zones constructibles de l'ancienne carte communale

Extensions de zones constructibles, réservées à l'habitat

Extensions de zones constructibles, réservées à l'artisanat ou au commerce

Echelle 1/20000°

OBJECTIFS VISES

* Accueillir les nouveaux arrivants et permettre le développement du village

* Préserver le caractère agricole de la commune et les caractéristiques particulières de l'environnement de Chanac-les-Mines

* Faire valoir la qualité d'ambiance rurale

* Insuffler une nouvelle dynamique au village

* Ne pas aggraver les conditions de sécurité aux abords de la RD

PRINCIPES GENERAUX DU ZONAGE

* Etendre la zone constructible dans la limite des besoins actuels et à venir ;
conserver les rapports de proportion entre forêt, prairie et constructions

* Conforter le principe de zonage actuel, par poches d'habitat autour des anciens hameaux, et éviter la création de nouvelles zones isolées ;
limiter la zone urbanisée aux versants du Chanac

* Développer le village autour de la prairie humide, selon le principe de communication visuelle des différentes zones ;
accompagner, par le bâti, le coeur ouvert de la commune

* Proposer des nouvelles zones d'activités, créer ou renforcer de nouvelles polarités réparties sur l'ensemble de la commune : activités artisanales, touristiques ou commerciales

* Limiter à l'existant les secteurs d'habitat connectés directement à la départementale

Le nouveau zonage : Synthèse
Retour sur les objectifs et les principes de définition des périmètres

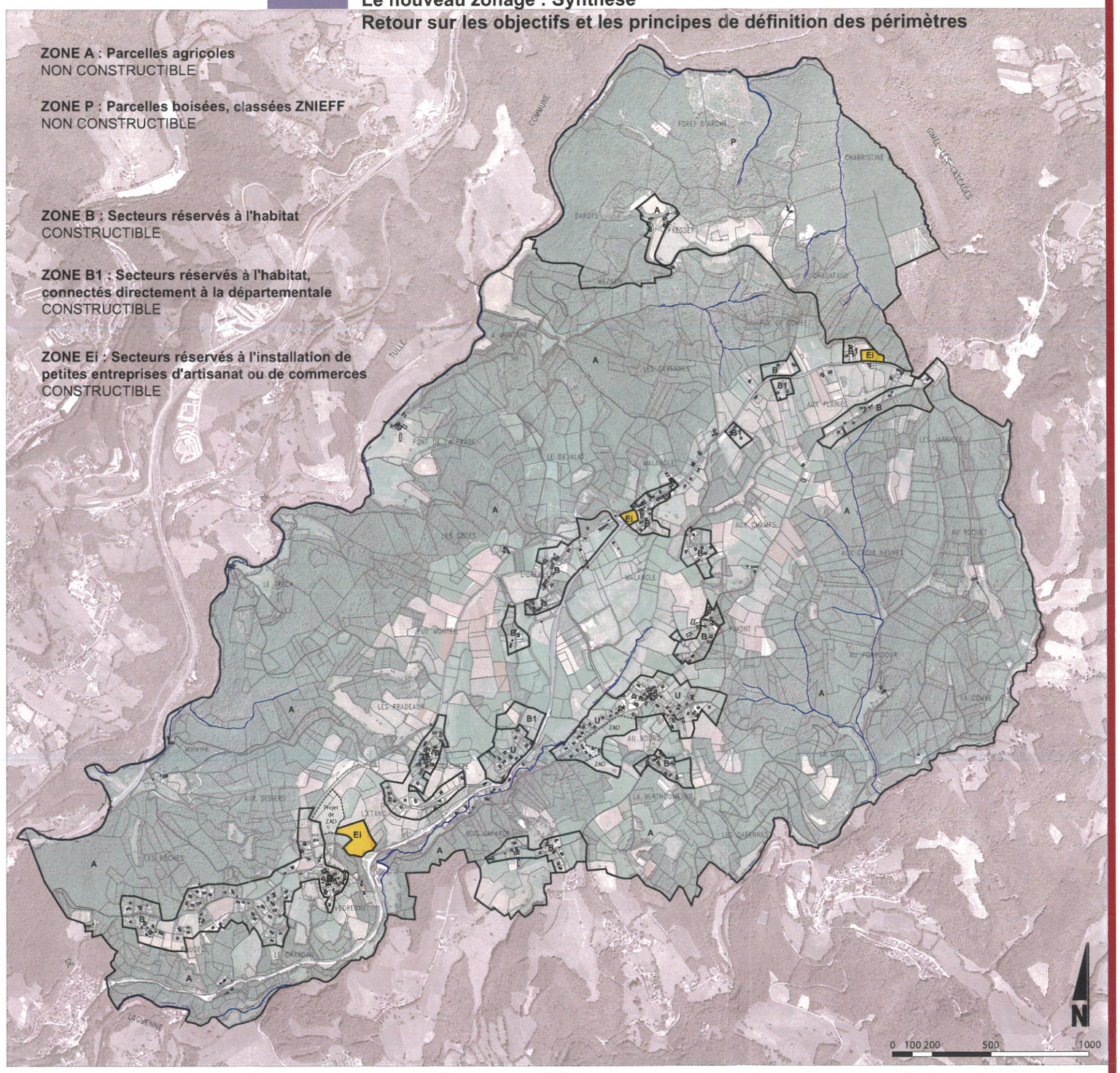
ZONE A : Parcelles agricoles
NON CONSTRUCTIBLE

ZONE P : Parcelles boisées, classées ZNIEFF
NON CONSTRUCTIBLE

ZONE B : Secteurs réservés à l'habitat
CONSTRUCTIBLE

ZONE B1 : Secteurs réservés à l'habitat, connectés directement à la départementale
CONSTRUCTIBLE

ZONE Ei : Secteurs réservés à l'installation de petites entreprises d'artisanat ou de commerces
CONSTRUCTIBLE



La pression foncière limitée que connaît aujourd'hui la commune, et qu'elle devrait connaître à plus long terme, ainsi que la capacité d'accueil actuelle ont conduit à proposer des extensions minimes à l'ancienne carte communale.

En effet, le zonage de l'ancien document d'urbanisme révèle une surface constructible de 96,5 ha, soit 7% de la surface communale qui compte 1319,9 ha.
Avec 15 nouveaux secteurs de délivrance de permis, 2 secteurs ou sous-secteurs redéfinis dans leur fonction et 3 secteur légèrement réduit, la carte communale présentée ici augmente la surface constructible de seulement 7.4 ha. On aboutit ainsi à un total constructible de 103.9 ha qui occupe désormais **7.9% du territoire de Chanac-les-Mines. Le reste est dédié à la protection des espaces naturels sensibles et aux terrains agricoles.**

La faible part laissée à la zone urbanisée n'empêche pas d'offrir des opportunités de développement conséquentes. Ainsi, en se basant sur une surface de parcelle théorique de 1500m2 (c'est à dire des parcelles relativement importantes, correspondant plus ou moins à la moyenne actuelle du village), **il apparaît que l'ensemble de la zone constructible proposée est équivalent à près de 693 lots à bâtir, pour environ 350 aujourd'hui réellement occupés. De ce fait, près de 350 autres lots restent encore disponibles. La commune semble désormais en mesure de quasiment doubler son effectif urbanisé sans pour autant que cela impacte considérablement le paysage.** Il faut en effet noter qu'**à l'heure actuelle, le zonage révèle un potentiel de densification important avec près de 300 lots toujours accessibles.** Cette donnée à amener à **tenir une position humble fasse au développement futur. L'extension des secteurs d'urbanisation prend donc des proportions minimes avec seulement 50 nouvelles parcelles théoriquement constructibles.**

On peut donc supposer que la création de nouveaux sites de développement n'aura pas une incidence particulièrement néfaste sur le paysage et sur le cadre de vie de Chanac-les-Mines.
L'importance est donnée à **conserver la spécificité de composition en hameaux et à éviter les écueils de l'étalement urbain**. La définition des zones constructibles tend à **valoriser la densification de la commune autour des groupements d'habitations et de bâtiments agricoles anciens**, et à **préserver l'environnement des constructions isolées dans leur caractère exceptionnel**. Elle cherche aussi à **ne pas aggraver les conditions de sécurité aux abords de la départementale en ne créant pas d'urbanisation supplémentaire à cet endroit ou en réduisant certains secteurs.**

Dans ses grandes lignes, le nouveau zonage vise avant tout à **se mettre en conformité avec les principes généraux affichés dans le Schéma Directeur et repris dans le futur SCOT du Pays de Tulle**, parmi lesquels :

- **Assurer une gestion prudente et économe de l'espace**
- **Mettre en œuvre des outils de développement économique (soutenir l'artisanat et le commerce, mettre en place des zones d'activités économiques)**
- **Avoir des ambitions nouvelles pour l'habitat (favoriser la production de logements sociaux, renouveler et adapter l'offre de lotissements, produire des logements pour personnes défavorisées)**
- **Prévenir les risques d'inondation**
- **Privilégier une gestion et une valorisation de l'espace rural et des paysages (Mettre en valeur l'espace naturel sensible des vallées)**

Cette dernière rubrique constitue l'axe de réflexion principal qui régit la proposition de zonage. **Le maintien de la pratique de l'élevage sur la commune et par conséquent la préservation maximale des terres exploitées du bocage reste la priorité pour entretenir l'ouverture du paysage de Chanac-les-Mines et conserver le village dans sa ruralité.** Le vallon est ainsi particulièrement protégé et la zone bâtie vient entourer la prairie humide sans gêner les accès à ce site spécialement favorable à l'activité agricole locale.
La boucle viaire du cœur du village, définie lors du diagnostic, est, elle aussi,respectée dans son rôle de parcours principal reliant les hameaux centraux entre eux.

La topographie particulière et la prise en compte des espaces sensibles de la commune sont les éléments essentiels qui régissent ensuite la délimitation du zonage. Les secteurs habités occupent ainsi uniquement les versants du Chanac ou s'installent sur les plateaux et sur les pentes les plus faibles. Les nombreuses combes qui jalonnent la commune permettent aussi de déterminer le périmètre urbanisé et sont volontairement protégées de toute construction. Elles font office de limites naturelles et servent de transition entre deux zones bâties. Dans le même temps, elles offrent ainsi des cônes de vue spécifiques sur les environs.

La question des panoramas, qui constituent finalement une partie du patrimoine de la commune, influe aussi sur la détermination des périmètres. La qualité des paysages à découvrir au cours du parcours, sur les routes de crête, nécessite, par exemple, de garantir le dégagement visuel sur les plateaux, aux abords de ces voies, mais aussi de maintenir ces espaces publics dans leurs proportions actuelles et de garantir un faible niveau de circulation.
En outre, le principe de communication visuelle prime dans la création de nouveau secteur d'habitat. Chaque nouveau site entre ainsi en relation avec tout ou partie des autres quartiers du village.

Une opportunité est aussi offerte, avec l'élaboration de la carte communale, de développer d'autres secteurs d'activité et de donner une dynamique nouvelle à la commune. Désormais Chanac-les-Mines accueille deux types de populations qui cohabitent mais ne vivent pas le territoire de la même manière.
La première, d'origine rurale, est encore active à façonner le paysage ; les agriculteurs en sont alors les principaux représentants.
La deuxième rassemblent les habitants les plus récents dont les comportements sont assimilables à des comportements péri urbains. Ces néo-ruraux ont une attitude plus passive et viennent avant tout chercher un confort de vie dans le village. Ils gardent malgré tout un lien étroit avec la ville voisine de Tulle. L'importance grandissante de cette dernière population pousse à envisager l'arrivée de nouvelles professions désireuses de s'installer à Chanac d'une part, et l'expression de nouveaux besoins, plus urbains, en termes de commerces de proximité, de services…
Le document d'urbanisme propose ainsi la création de trois zones réservées à l'installation de commerces ou d'artisanats, réalisables à plus ou moins longues échéances et dispersées le long de la départementale. Ces secteurs ont pour objectif de créer plusieurs petits pôles d'attraction susceptibles de capter les automobilistes de passage, mais surtout, de recentrer la vie locale sur le territoire communal alors que l'essentiel se passe aujourd'hui sur Laguenne et sur Tulle.

Par ailleurs, les perspectives d'évolution démographique de la commune, quoiqu'elle ne laissent pas augurer une augmentation fulgurante, poussent à supposer que le niveau d'équipement public de la commune serait à repenser dans les années à venir. En particulier, l'installation de nouveaux résidants - tout spécialement de jeunes ménages avec l'accroissement du parc social - conduira à réfléchir à la création ou au développement de nouveaux lieux d'activités ou de services à proximité du plateau d'équipements actuel, et peut être à la réouverture de l'école.

Enfin, on ne recense aucun site touristique majeur sur la commune de Chanac-les-Mines, mais la qualité d'ambiance rurale et la beauté des points de vue font du village un lieu attractif. Quelques sentiers de randonnée pédestre attirent ainsi les visiteurs (le parcours des crêtes devrait, tout particulièrement, être valorisé). La délimitation de zones constructibles situées stratégiquement (au départ de ballades, sur les plateaux, facilement accessibles mais dans des secteurs tranquilles, en accompagnement des équipements centraux du bourg… par exemple) pourrait alors permettre l'installation de nouvelles structures d'accueil qui font aujourd'hui défaut (seul un gîte, à la capacité de 6 personnes, est implanté dans le hameau de Lachèze). Cette hypothèse doit bien sûr être envisagée sous réserve de la compatibilité de tels établissements avec la fragilité des espaces naturels environnants.

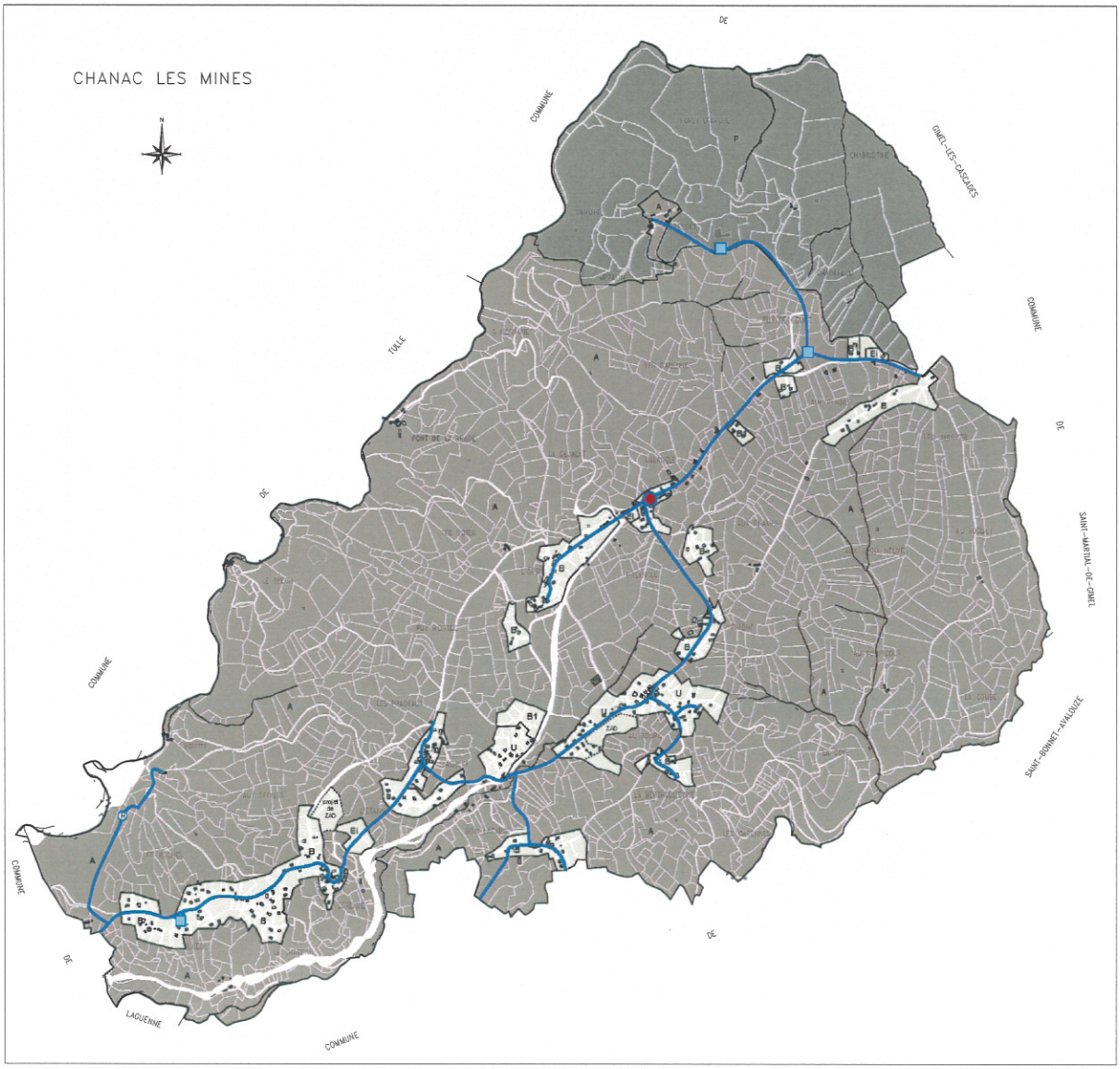
Compatibilité du nouveau zonage avec les réseaux existants

LE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (2003)

N

0 100 200 500 1000

Compatibilité du nouveau zonage avec les réseaux existants

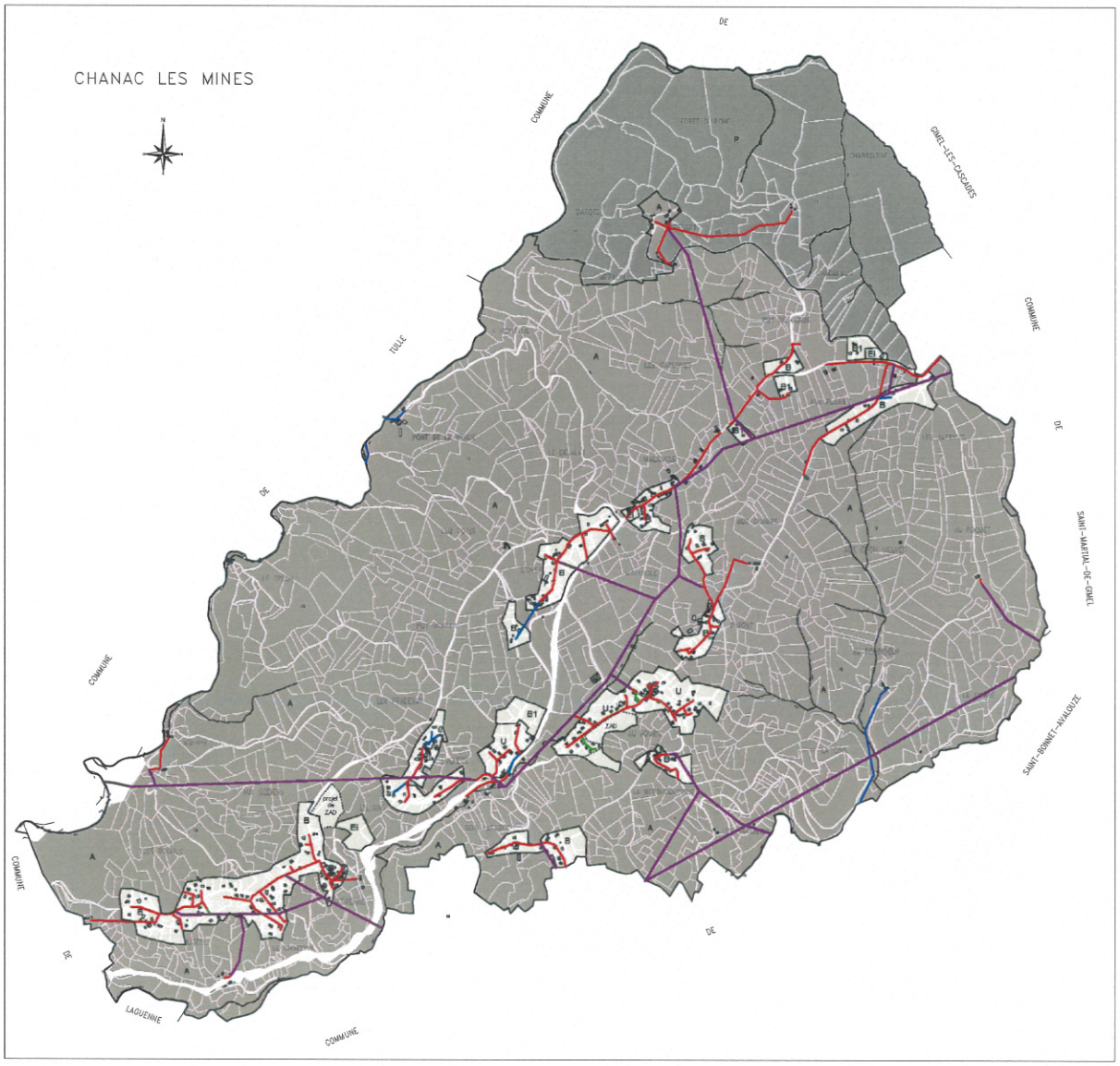


LE RESEAU D'EAU

N

0 100 200 500 1000

Compatibilité du nouveau zonage avec les réseaux existants



LE RESEAU ELECTRIQUE

N

0 100 200 500 1000

Compatibilité du nouveau zonage avec les réseaux existants

Le système d'assainissement

D'après le schéma d'assainissement qui régit le territoire communal, un système de collecte et de traitement des eaux usées est actuellement en place sur :

- Le Bourg
- Le hameau de l'Antimoine
- Le hameau des Sources
- Le secteur de Pimont

Les effluents, après collecte, sont traités par une station d'épuration de type lagunage, dimensionnée pour 250 Equivalents Habitants (EH). Cette station est située en aval du village de Vedrenne et rejette les effluents traités dans le cours d'eau Chanac.

Mais le schéma prévoit d'intégrer d'autres secteurs au réseau d'assainissement collectif à plus ou moins longs termes. C'est le cas du hameau de Vedrenne, dont le projet de raccordement est en cours actuellement. L'aménagement de la partie basse de Lachèze et de l'ensemble du lieu-dit Malangle était aussi envisagé cependant les contraintes naturelles et la complexité de l'installation retardent ou interdisent complètement le projet à ces endroits. Le reste de la commune est, par contre, assaini de façon autonome.

Le diagnostic assainissement réalisé par la société Environnement Géologie Service précisait que la station actuelle permettait de répondre aisément aux besoins des zones anciennement raccordées qui représentaient un Equivalent Habitants de seulement 175 contre les 250 prévus.

Aujourd'hui, cependant, avec la prise en compte de Vedrenne dans le schéma collectif, soit environ 40 EH supplémentaires, la lagune semble devoir arriver bientôt à sa limite de capacité.
L'extension proposée de la zone constructible de la carte communale, bien que minime, pose la question d'un éventuel ajustement du schéma d'assainissement :
D'une part, parce que les nouveaux sites urbanisables (une quinzaine de nouvelles constructions semblent envisageables au Nord du secteur bourg, cinq autres au sein du lieu-dit Pimont, et trois en amont du lotissement des Sources principalement) pourraient être intéressés par un raccordement au système collectif ;
D'autre part, parce que l'arrivée de nouveaux habitants est à envisager de manière conséquente, tant dans le périmètre constructible actuel encore faiblement bâti, que dans le périmètre futur. La réalisation de ZAD dans le secteur bourg et, à plus longue échéance, dans le secteur Vedrenne pourraient notamment avoir un impact fort sur le dimensionnement du réseau.

Le réseau d'eau et d'électricité

Aucun secteur isolé ne fait l'objet d'une extension de l'ancien zonage. Il s'agit ainsi de préserver l'identité de la commune en confortant le principe d'une urbanisation à la fois dispersée et concentrée, dispersée en de multiples quartiers éloignés les uns des autres et concentrée pourtant autour de chacun des hameaux. Mais cette volonté compose aussi avec la nécessité de réduire, à la fois, la consommation démesurée de terrains, particulièrement de terrains agricoles, et d'être économe en linéaire de réseaux. La tentation de l'étalement urbain s'accompagne en effet de dépenses considérables pour la commune et de conséquences préjudiciables pour l'environnement.
Par conséquent, les nouveaux sites rapportés à la carte communale se trouvent soit déjà desservis en eau et en électricité, soit jouxtent des secteurs dont l'aménagement était d'ores et déjà prévu. En outre, le faible nombre de parcelles constructibles que représentent chaque extension, rapportée à la population de chaque quartier, ne met à priori pas en cause le dimensionnement actuel des réseaux.

Entretenir les parcelles et maintenir la structure paysagère bocagère

Exemples existants à valoriser

La commune de Chanac-les-Mines s'explique d'abord et surtout par la compréhension de son paysage : Refermé par la forêt en entrant sur le territoire, ouvert et dominé par le bocage au centre du village pour dévoiler les versants habités.
L'équilibre particulier entre forêt et prairie, qui influe sur la structure urbaine, est encore préservé par la pratique de l'élevage sur l'ensemble de la commune.
Si une déprise agricole touchait largement Chanac-les-Mines, l'entretien des parcelles devrait être assuré par d'autres moyens et les habitudes rurales de nettoyage du bocage perpétuées.

Exemples existants en contradiction avec les objectifs énoncés

Accompagner d'un traitement paysager les abords des constructions et les espaces publics

La place de la végétation est essentielle à la qualité du cadre de vie des villages corréziens et prend des échelles diverses. Elle trouve sa place à la fois dans des grands espaces de nature protégés, sur les espaces publics de référence, dans les potagers et les jardins des maisons, et en agrément des façades. Minéral et végétal sont particulièrement liés et permettent une inscription douce du bâti dans son paysage. L'accompagnement des constructions nouvelles par un traitement paysager respectueux du caractère alentour semble impératif. En outre, des éléments de végétation, tels que des bordures fleuries, des plantations ou des bas-côtés engazonnés, rajoutent au caractère campagnard des espaces publics du village, caractère qu'il est important de conserver pour les aménagements futurs.

Entretenir les haies bocagères traditionnelles et apporter un soin particulier au traitement des haies et des clôtures nouvelles

Le bocage est donc un élément primordial du paysage chanacois et la haie bocagère traditionnelle, le symbole de ce décor rural. Cette dernière est le témoignage d'un patrimoine naturel et culturel spécifique qu'il s'agit de conserver dans sa spécificité.

Exemples existants à valoriser

Il serait alors bénéfique pour l'ensemble de la commune d'apporter la même qualité au traitement des haies privatives qui délimitent les parcelles d'habitat récent. L'utilisation d'essences diversifiées (telles que le buis, le noisetier, le sureau, le prunelier...) dans la composition de ces séparations naturelles est donc préconisée et une préférence est donnée aux haies basses propres à laisser courir le regard sans cloisonner le paysage. En effet, la présence trop systématique de la haie de thuyas en accompagnement des pavillons récents a tendance à banaliser le décor.

De manière générale, une attention particulière doit être apportée au traitement des clôtures qui sont de plus en plus hautes, de plus en plus opaques et sont, de plus en plus, constituées de matériaux synthétiques. Leur rôle semble désormais trop souvent consister à affirmer les individualités sur le domaine public.

Exemples existants en contradiction avec les objectifs énoncés

Utiliser les essences locales

Que ce soit dans le traitement des clôtures ou dans la composition des jardins, l'utilisation des essences locales semble primordiale pour garantir la meilleure insertion de ces éléments dans le paysage. L'omniprésence de la végétation horticole, que l'on retrouve systématiquement sur les parcelles d'occupation récente, détonne dans un décor typique des vallées corréziennes où dominent le chêne, le hêtre, le platane ou les arbres fruitiers...

Respecter la topographie naturelle des lieux

Le relief détermine largement le paysage chanacois. Les choix d'implantation des nouveaux bâtiments sur les terrains en pente, nombreux sur la commune, doivent être justifiés par une volonté d'épouser au maximum les mouvements du sol naturel. Par conséquent, il est recommandé de privilégier les constructions qui respectent les grandes lignes de niveau pour éviter les accès trop visibles. Il paraît nécessaire de limiter les travaux de déblais et de remblais sur la parcelle qui donne un caractère particulièrement artificiel à l'installation des maisons contemporaines.

Décloisonner l'espace privatif des secteurs d'occupation contemporaine

Exemples existants à valoriser

La qualité des hameaux traditionnels procède de l'imbrication des bâtiments et de l'apparence aléatoire de la composition urbaine, centrée autour des anciennes fermes. Les limites entre privé et public deviennent alors floues et ne sont pas des barrières rectilignes. À l'inverse, sur les secteurs d'occupation contemporaine on remarque une tendance forte à affirmer la séparation entre domaine privé et domaine public. La matérialisation du périmètre des propriétés par de hautes clôtures impénétrables contredit la spécificité de l'espace rural local et referme l'espace.

De plus, les maisons récentes s'implantent désormais systématiquement au centre de leurs parcelles de manière à se mettre le plus possible à distance des voisins. Cette logique pervertit là encore les principes d'organisation traditionnelle. D'autres modes d'occupation du sol peuvent être envisagés, moins monotones, qui donnerait un peu plus de complexité et de diversité aux sites résidentiels actuels.

Exemples existants en contradiction avec les objectifs énoncés

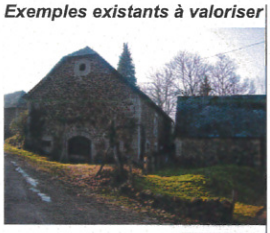
Lutter contre l'étalement urbain et Rechercher une certaine densité, dans le respect des autonomies et de l'intimité de chacun

Contrairement aux habitations anciennes, les maisons contemporaines se dispersent le long des voies et s'installent sur des parcelles de taille importante. Conséquence, d'une part la trame urbaine devient de plus en plus diffuse et faiblement structurée, d'autre part cette tendance à l'étalement est génératrice d'une consommation de terrains et de linéaires de réseaux non négligeable. Les surfaces privatives pourraient donc être limitées sans pour autant aller à l'encontre de la recherche d'autonomie de chacun. La densification du territoire passe par une réflexion spatiale sur les moyens à mettre en œuvre pour conserver des espaces extérieurs suffisants associés aux constructions et pour organiser le bâti de manière à intimiser les parcelles privatives. Là encore, la référence aux modes de composition anciens permet de trouver des solutions.

Par ailleurs, il pourrait être intéressant de favoriser la constitution de quartiers moins lâches ou plus cohérents et de développer des opérations d'ensemble plus compactes et plus économes d'espace.

Respecter les typologies d'habitat ancien

Exemples existants à valoriser



La sobriété et la robustesse du patrimoine vernaculaire donne sa valeur au village. Les bâtiments traditionnels présentent des proportions, des matériaux, des silhouettes, des couleurs… typiques de l'architecture corrèzienne des alentours de Tulle. Aujourd'hui, l'omniprésence de l'habitat pavillonnaire sur le territoire chanacois a pour conséquence de rompre avec les modèles anciens. Le paysage du village pâtit désormais des effets de la standardisation des constructions récentes aux formes et à l'aspect détonnant dans le paysage. Référence n'est plus faite aux typologies architecturales caractéristiques de la région, pourtant respectueuses et adaptées à leur environnement. Sans contraindre l'innovation et en évitant l'écueil du mimétisme, il s'agit d'accorder en priorité des permis aux constructions faisant écho, par exemple, à la simplicité des volumétries des anciennes fermes, réutilisant les matériaux spécifiques que sont le granit et l'ardoise, présentant des ouvertures en façade inspirées de modèles hérités…

Exemples existants en contradiction avec les objectifs énoncés

Intégrer les constructions dans leur environnement

Finalement, l'importance est donnée à la qualité d'insertion des bâtiments dans leur environnement qui passe nécessairement par la prise en compte des éléments constitutifs du site et la recherche d'une certaine harmonie. Notamment, cette intégration procède d'un soin particulier donner, en premier lieu, au traitement de la toiture. L'architecture traditionnelle corrézienne se caractérise effectivement par la prédominance dans le paysage des volumes des toits noyés dans la végétation. La couverture, par ses dimensions, les pentes prononcées de sa charpente, sa couleur, sa texture, a un impact majeur dans l'environnement de la commune. Cet impact est d'autant plus important que la visibilité des zones bâties est grande. L'utilisation de coloris vifs et l'usage de matériaux non naturels pour le traitement des toits contrastent ainsi largement avec l'aspect des toitures des bâtisses anciennes, volontairement sombres, et s'impose trop radicalement dans le décor.

Exemples existants à valoriser

Le choix des matériaux et des couleurs des enduits de façade reste aussi un détail essentiel et sensible car il influe sur l'harmonie ou la dysharmonie du lieu. Les enduits roses, par exemple, renvoient plus à l'image du mas provençal qu'à celle de la ferme corrézienne et contrastent fortement dans le contexte chanacois.

Exemples existants en contradiction avec les objectifs énoncés

Aider à la restauration et la réhabilitation du patrimoine ancien

Si un soin particulier doit être apporté à l'aspect donné aux constructions récentes, il va de soi qu'une action de valorisation et de réhabilitation de l'habitat et des bâtiments agricoles traditionnels doit être menée. On recense, cependant, peu de ruines sur la commune et le patrimoine hérité semble encore bien entretenu. Il faut par contre veiller à la qualité des réhabilitations et des extensions rajoutées à ces constructions anciennes, qui doivent répondre aux mêmes principes de respect des volumétries, des matériaux locaux, des couleurs ou des proportions imposé à la réalisation d'habitations nouvelles.

Porter un soin au traitement architectural des hangars agricoles

Enfin, la place importante prise, dans le paysage, par les bâtiments agricoles contemporains, majoritairement constitués de grands hangars de tôle, ne doit pas être négligée. Si les fermes anciennes témoignent d'une allure architecturale presque aussi soignée que celle des habitations, ce n'est plus le cas aujourd'hui. Pourtant, l'impact visuel des stabulations récemment construites et l'influence des pratiques agricoles dans la composition du territoire réclament de porter une réflexion architecturale plus poussée pour assurer l'intégration de ces édifices dans leur contexte. Il pourrait être aussi envisagé un accompagnement paysager plus adapté.

4 ANNEXES

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

VOIR COPIES JOINTES

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 en vigueur le 1er OCTOBRE 1983)

(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des

conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-5

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :
- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation définies à l'article L. 110-3 du code de la route.
B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et materialisée en application du Code de la route.
C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres

Article R111-7

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14-1

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 aout 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Section II : Implantation et volume des constructions

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points . Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques .

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982)

(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 aout 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Section III : Aspect des constructions

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R111-23

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Section IV : Dispositions diverses

Article R111-25

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 III Journal Officiel du 27 aout 1986)

(Décret n° 2004-106 du 29 janvier 2004 art. 10 Journal Officiel du 5 février 2004)

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de la défense, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

Article R111-26-1

(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 41, art. 47 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1984)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 IV Journal Officiel du 27 aout 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 6 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

Article R111-26-2

(inséré par Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 V Journal Officiel du 27 aout 1986)

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Section V : Directives territoriales d'aménagement et prescriptions particulières de massif

Article R111-27

(Décret n° 79-716 du 25 août 1979 Journal Officiel du 26 août 1979)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 7 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 2 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2005-935 du 2 août 2005 art. 2 Journal Officiel du 5 août 2005)

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionnée à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement.

Article R111-28

(inséré par Décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 art. 1 Journal Officiel du 29 mai 2005)

La directive territoriale d'aménagement fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies par la section V du chapitre Ier du titre II du présent livre.

Elle comprend un rapport de présentation qui :

1° Présente les objectifs de la directive et, s'il y a lieu, son articulation avec les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre de la directive ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre de la directive sur l'environnement et expose les problèmes posés par son adoption sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement (1), ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Expose les motifs pour lesquels la directive a été adoptée au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et, s'il y a lieu, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la directive territoriale d'aménagement sur l'environnement et précise que la directive fera l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

NOTA :(1) Les articles R. 211-1 à R. 223-25 du code de l'environnement sont abrogés, sauf en tant que leurs dispositions s'appliquent en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Wallis-et-Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises et à Mayotte. Se reporter désormais aux articles R. 411-1 à R. 423-20 du même code.

(inséré par Décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 art. 1 Journal Officiel du 29 mai 2005)

Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'approbation de la directive territoriale d'aménagement ou de sa dernière révision, l'autorité compétente procède à une analyse des résultats de son application. Cette analyse est transmise aux régions, départements, communes et groupements de communes mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L. 111-1-1 et mise à la disposition du public selon des modalités définies par l'autorité compétente.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre II : Plafond légal de densité

Article R112-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée .

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R112-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987 art. 1 Journal Officiel du 19 décembre 1987)

(Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 1988 en vigueur le 1er janvier 1989)

(Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 2000)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction .

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987 art. 1 Journal Officiel du 19 décembre 1987)

(Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 1988 en vigueur le 1er janvier 1989)

(Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 2000)

(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.