

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, ET LE REGLEMENT

3.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1.1. SYNTHÈSE SUR LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET GRANDES ORIENTATIONS QUI EN DECOULENT

3.1.1.1. Diagnostic du territoire

| ATOUTS | HANDICAPS | PROJETS |
|---|---|---|
| □ SITUATION .25 km du centre de Limoges (25 mn) .accès autoroutier à la Couzille .proximité d'Ambazac, pôle relais du SIEPAL | .Nuisances et risques ponctuels, à l'approche de la D220 (Chabannes, la Couzille, les Roussilles) | - |
| □ DEMOGRAPHIE .croissance du nombre d'habitants depuis 1990 .soldes naturel et migratoire positifs, population relativement jeune .perspectives de développement positives sur l'aire urbaine de Limoges | .Stagnation depuis le recensement INSEE 2012 | - |
| □ LOGEMENT .près de 4 constructions neuves en moyenne annuelle depuis 2005 (moyenne stable sur le long terme) .parc vacant limité et les logements vacants sont régulièrement repris | .rythme de construction plus faible depuis 2014 | .4 certificats d'urbanisme opérationnels en cours de validité en 2017 (Fanay, Cloud, et les Barrys pour un changement de destination) |
| □ ECONOMIE .présence d'entreprises notamment artisanales .tourisme vert et de découverte .fort potentiel d'animation autour de Grandmont, site de l'ancienne abbaye .84 emplois en 2012 | .camping en vente aux Roussilles | .projet de reprise d'anciens bâtiments d'activité vacants à la Couzille |
| □ AGRICULTURE .7 agriculteurs, 11 % du territoire est occupé par des terres agricoles PAC .pérennité des activités majoritairement assurée | .érosion du nombre d'exploitants .bâtiments tiers à moins de 100 mètres au Vieux Hureau et à la Couzille (bovins), et au Mogot (centre équestre) | .plusieurs projets recensés de bâtiments agricoles (élevage, stockage) ou liés à l'activité (vente directe, gîte) dans l'espace rural |
| □ EQUIPEMENT .école maternelle et élémentaire .agence postale .3 stations d'épuration dans le bourg, à la Borderie et à Fanay | .mauvais fonctionnement de la station d'épuration du bourg | .réalisation en cours d'une nouvelle station d'épuration pour le bourg |

Saint-Sylvestre est une commune rurale résidentielle, vivante grâce à la présence d'une école, d'entreprises et une forte fréquentation de son territoire : site de l'ancienne abbaye de Grandmont, circuits VTT et de randonnée, ... Le tourisme vert s'est également développé avec des hébergements touristiques de différentes natures.

Facilement accessible depuis Limoges, elle a attiré ces dernières années des citoyens souhaitant vivre en milieu rural. Un lotissement a été engagé à la fin des années 80, situé aux Beiges. La construction individuelle s'est également diffusée dans différents hameaux. Le parc de logements est bien occupé, sans vacance importante.

Des entreprises fournissent 84 emplois en 2012, en augmentation par rapport à 2007 (+ 7). L'activité agricole occupe une faible partie du territoire mais elle reste importante à la vie communale. Elle est diversifiée : élevages bovins, centre équestre, apiculture, pisciculture.

Les élus souhaitent conserver une ruralité vivante :

- en accueillant de nouveaux habitants, avec un développement raisonnable, amorti par rapport au développement enregistré au début des années 2000 ;
- en localisant les développements en priorité dans le bourg et les hameaux équipés ;
- en confortant deux secteurs d'activité situés le long de la D220.

Elle peut s'appuyer pour cela sur des atouts de situation par rapport à Limoges, à l'A20 et à l'attractivité de son territoire (cadre de vie, patrimoine ancien). Un projet de reprise d'anciens bâtiments d'activité est en cours.

3.1.1.2. Etat initial de l'environnement

| ATOUTS | HANDICAPS | PROJETS |
|--|--|--|
| <p>□ OCCUPATION DES SOLS</p> <p>.territoire urbain contenu : 1,5 % du territoire communal</p> <p>.coût du foncier équipé modéré, autour de 15 € / m²</p> | <p>.diffusion de la construction dans de nombreux secteurs du territoire communal</p> | - |
| <p>□ BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</p> <p>.richesse des milieux naturels, consacrée par de nombreux inventaires et classements règlementaires : ZNIEFF de types 1 et 2, 2 ZSC Natura 2000, réserve naturelle régionale du domaine des Sauvages</p> <p>.trame bleue localisée au nord et sud-est, en tête de réseau hydrographique de deux sous-bassins versants, Taurion et Gartempe</p> <p>.carrefour de la trame boisée régionale</p> | <p>.présence d'un élément fragmentaire important pour la trame verte et bleue : autoroute A20</p> | - |
| <p>□ POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX</p> <p>.3 stations d'épuration dans le bourg, à la Borderie et à Fanay</p> | <p>.mauvais fonctionnement de la station d'épuration du bourg</p> <p>.sols potentiellement pollués sur les sites des anciennes activités minières</p> <p>.sensibilité aux pollutions superficielles autour des captages d'eau potable</p> | <p>.réalisation en cours d'une nouvelle station d'épuration pour le bourg</p> <p>.projet d'établissement de périmètres de protection autour des deux captages d'eau potable au Vieux Hureau et à la Chaise</p> |
| <p>RESSOURCES NATURELLES</p> <p>.ressources minérales</p> <p>.captages d'eau intercommunaux</p> <p>.plans d'eau pour l'alimentation en eau potable de la ville de Limoges</p> | <p>.anciens sites miniers d'uranium, contraintes pour la pratique du territoire</p> <p>.qualité agronomique des sols limitée, plutôt défavorable pour l'agriculture</p> <p>.mauvaise qualité de l'eau souterraine au Vieux Hureau</p> <p>.pas de zones favorables pour le développement éolien (SRE)</p> | <p>.projet d'établissement de périmètres de protection autour des deux captages d'eau potable au Vieux Hureau et à la Chaise</p> |

| ATOUS | HANDICAPS | PROJETS |
|---|--|---|
| RISQUES ET NUISANCES | | |
| .aléa retrait-gonflement des argiles faible, limité aux vallées .faible risque d'inondations | .radioactivité naturelle : radon (ancien générateur à Fanay) .site SEVESO 2 (hauts risques) près de Brugères .A20 : bruit au voisinage et voie classée pour le transport des matières dangereuses | .demande communale dans le cadre d'une étude en cours sur la zone de bruit de part et d'autre de l'A20 et de la D220, au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres : réalisation d'un mur antibruit à Ventillac |
| PAYSAGE | | |
| .paysage de la montagne Limousine, emblématique de la région .quelques points de vue remarquables .patrimoine bâti avec plusieurs hameaux préservés, dont celui de Grandmont .alternance de puits et talwegs : plans d'eau et patrimoine lié à l'eau | .disparition des prairies humides des fonds de vallée, progression de l'enfrichement | - |
| URBANISME | | |
| .site inscrit autour de Grandmont : valeur historique et patrimoniale .valeur patrimoniale du bourg, avec l'église classée monument historique .des villages préservés et du patrimoine bâti rural varié | .étalement des constructions le long de certaines voies, en-dehors des sites d'origine d'implantation des villages .forte diffusion dans le territoire des constructions récentes | .valorisation de Grandmont par les projets de la commune de Saint-Sylvestre et du Pays |
| CONSOMMATION DE L'ESPACE | | |
| - | .surface moyenne des terrains en individuel : 2 680 m ² entre 2005 et 2016, après déduction de certains espaces (bois, délaissés, ...) .forte réservation foncière pour la construction par la carte communale | - |

Le paysage est emblématique de la région Limousine. La valeur environnementale, paysagère, historique et patrimoniale de la commune est forte, consacrée par de nombreux classements et protections. Ces éléments font aussi l'image de Saint-Sylvestre et ils ont contribué à son attractivité.

La commune comprend en particulier des espaces naturels exceptionnels, dont le site Natura 2000 de la tourbière de la source du ruisseau des Dagues qui prolonge sur Saint-Sylvestre la réserve naturelle nationale de la tourbière des Dagues, située sur Saint-Léger-la-Montagne. Sur ce secteur, une réserve naturelle régionale a récemment été créée.

La présence du site de l'ancienne abbaye de Grandmont donne à la commune une identité forte et une reconnaissance particulière. La fréquentation du site est importante. Elle peut se développer et elle est de ce point de vue à organiser.

Le passé minier est lié au développement de l'énergie nucléaire. Il reste désormais une contrainte pour la pratique du territoire, avec de nombreux secteurs dangereux et où il est interdit d'accéder. La présence d'un site Seveso 2 pour l'activité d'une entreprise à haut risque est une autre particularité du territoire très contraignante.

La consommation foncière est favorisée par la construction individuelle sur une surface moyenne souvent importante. Le bâti s'est de plus développé de façon diffuse dans le territoire.

Les élus souhaitent adapter le PLU de façon à mieux maîtriser le développement de la construction et préserver le patrimoine local :

- en mettant en valeur le site de l'abbaye de Grandmont ;
- en préservant le paysage et les espaces naturels dont les vallées qui sont à forte valeur environnementale ;
- en recentrant la construction sur le bourg et les principaux villages, et en limitant la consommation foncière ;
- en développant la prise en compte des secteurs à risque pour le projet urbain.

3.1.2. L'EXPOSE DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1.2.1. Les perspectives démographiques et les besoins liés

■ Assurer la progression de la population

Des scénarios ont été élaborés en 2016 pour débattre avec les élus des orientations en matière de population et de logement.

| Projections démographiques | Scénario 1 tendanciel communal | Scénario 2 tendanciel ex intercommunalité (MAVAT) | Scénario 3 tendanciel aire urbaine de Limoges |
|----------------------------|---|--|---|
| 2012 | 915 habitants | 915 habitants | 915 habitants |
| | <i>Poursuite de la tendance communale entre 2007 et 2012 : + 2,1 % par an</i> | <i>Poursuite de la tendance sur l'ex CC entre 2007 et 2012 : + 1,29 % par an</i> | <i>Poursuite de la tendance sur l'aire urbaine entre 2007 et 2012 : + 0,45 % par an</i> |
| 2025 | 1 164 (+ 249) | 1 068 (+ 153) | 968 (+ 53) |
| 2030 | 1 260 (+ 345) | 1 127 (+ 212) | 989 (+ 74) |

Les scénarios tendanciels de l'intercommunalité (2) et de l'aire urbaine (3) conduisent à un infléchissement par rapport à la progression communale entre 2007 et 2012. La population INSEE de 2014 est de 912 habitants. Elle a donc stagné depuis 2012. Afin de tenir compte de cette évolution, un scénario « développement amorti » est retenu : environ 1 070 habitants à horizon 2025 / 2030, soit une progression de 1,3 % en moyenne annuelle.

L'objectif est conforme à l'ambition des élus de Saint-Sylvestre de faire vivre la commune avec une urbanisation raisonnée.

■ Maintenir un rythme de construction proche de 4 logements par an

Deux hypothèses ont été bâties pour les besoins en logement correspondant à 1 070 habitants à horizon 2025/2030.

| Description de l'hypothèse | Besoin en logements |
|--|---------------------|
| Hypothèse 1 .Maintien du taux d'occupation à 2,35 et maintien du nombre des résidences secondaires et des logements vacants .(population 2025 / taux d'occupation 2,35) - résidences principales 2012 (388 RP) .Probabilité : moyenne, compte tenu de la tendance au vieillissement de la population / possible si la population jeune se renouvelle (souhaitable) | 67 logements |
| Hypothèse 2 .Baisse du taux d'occupation à 2,3 appliqué à l'ensemble du parc de logements, et baisse du nombre des résidences secondaires et des logements vacants équivalent à la période 2007-2012 (- 13 logements en 5 ans) mais appliqué sur 13 ans, de 2012 à 2025 (- 34 logements) .((population 2025 / taux d'occupation 2,3) - 34) - résidences principales 2012 (388 RP) .Probabilité : passage de résidences secondaires en résidences principales aléatoire | 43 logements |

L'hypothèse 1 arrondie à 70 logements à horizon 2025/2030 a été retenue. Elle est apparue moins aléatoire que l'hypothèse 2, les résidences secondaires restant recherchées dans la commune et les logements vacants étant par ailleurs en nombre modéré. Dans le détail, il est retenu comme objectifs :

- 60 logements neufs ;
- 10 pour les logements vacants réoccupés à titre de résidence principale (5) et les changements de destination pour création de résidences principales (5), la reprise de bâtiments anciens étant positive pour le patrimoine.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 1.2 et 3.1 concernant le développement de la population et de l'habitat :

- atteindre 1 070 habitants à horizon 2025 / 2030. Créer dans ce but environ 70 logements, en construction neuve, en changement de destination et en réhabilitation de logements vacants ;
- encourager la reprise du bâti traditionnel en parallèle, pour l'image rurale et pour limiter la vacance du parc.

■ Equipements : conserver l'école, créer une nouvelle station d'épuration pour le bourg et préserver les captages

Le niveau d'équipement communal n'est pas décisif pour attirer de nouvelles populations mais, associé à l'accessibilité depuis Limoges et à la proximité d'Ambazac qui est un pôle-relais du SIEPAL, le contexte est positif. Le rythme de construction jusqu'en 2014 le démontre. Il apparaît important de conserver l'école pour faciliter la vie des habitants, notamment pour limiter les déplacements qui prennent du temps dans la topographie « montagnarde » du territoire. Des aménagements seront créés pour faciliter son accès, par voiture ou à pied.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 4.1 concernant la pratique du bourg :

- réaménager le stationnement à proximité de l'école pour faciliter sa desserte ;
- aménager une liaison piétonne entre les différents équipements du bourg.

La station d'épuration du bourg est située à moins de 100 mètres d'habitations. Son fonctionnement n'est pas satisfaisant. Une nouvelle station est en cours de réalisation (lits filtrants plantés de roseaux), avec une capacité à peu près équivalente à l'actuelle, soit pour environ 150 équivalent habitant. Elle desservira le bourg, entre l'école et la salle des fêtes, et les Beiges.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 4.2 concernant la création d'une nouvelle station d'épuration :

- réserver le foncier nécessaire à la création d'une nouvelle station d'épuration. Cette orientation s'est concrétisée en parallèle aux études. Les travaux sont en cours fin 2017.

Les nappes captées pour l'alimentation de la commune de Saint-Sylvestre (captages de la Chaise et du Vieux Hureau) sont peu profondes et sensibles à la pluviométrie et aux pollutions superficielles domestiques ou agricoles. Il faut favoriser leur préservation en l'attente de leur classement avec des périmètres de protection officiels, notamment pour le captage du Vieux Hureau, proche et en contrebas des constructions du hameau.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 2.1 concernant la politique d'équipement :

- protéger les ressources en eau potable de la commune, en préservant les captages du Vieux Hureau et de la Chaise, et en préservant les espaces dans leur environnement.

■ Recentrer la construction dans le bourg et les principaux hameaux

La construction de ces dernières décennies a été diffuse dans le territoire. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de limiter cette diffusion qui favorise le mitage, la consommation foncière et la destruction du paysage naturel. Par ailleurs, cette urbanisation n'est pas toujours en rapport avec le niveau d'équipement des hameaux.

Aussi, un recentrage de la construction est organisé au profit du bourg et des principaux hameaux, sur les bases suivantes :

- valoriser les équipements, notamment les stations d'épuration dans le bourg, à la Borderie et à Fanay ;
- achever le lotissement des Beiges, qui sera également raccordé à la station d'épuration du bourg ;
- combler les Caires, quartier qui est situé en prolongement de la ville d'Ambazac ;
- combler le Puy de Lavaud et une opération engagée à la Petite Cruzille, situés entre le bourg et les accès à l'autoroute et peu sensibles du point de vue du paysage.

Les autres secteurs constructibles avec la carte communale seront classés en zones agricole ou naturelle, en tenant compte des points suivants :

- conserver les hameaux avec un intérêt patrimonial du fait de la qualité et de l'homogénéité du bâti ;
- prévenir les nuisances potentielles à proximité de l'A20, les risques dans l'environnement du site Seveso 2 et des étangs utilisés pour l'approvisionnement en eau potable de la ville de Limoges.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 2.2 et 2.3 concernant la politique d'urbanisme :

- urbaniser en respectant les caractéristiques des villages, dans une forme regroupée s'appuyant sur les ensembles bâtis existants et permettant la densification ;
- développer l'habitat dans les villages bien situés et attractifs, entre le bourg et l'autoroute A20, ou en prolongement d'Ambazac. Engager une nouvelle phase d'urbanisation dans le prolongement du bourg ;
- préserver les hameaux anciens d'un grand intérêt patrimonial, où l'architecture traditionnelle domine : Grandmont, les Tenelles, Fondanèche, les Sagnes, la Chaise, Chabannes ;
- prendre en compte les risques des activités actuelles et passées situées dans les espaces à dominante naturelle : site SEVESO 2, anciennes mines d'uranium, nuisances dans l'environnement de l'A20.

3.1.2.2. Les perspectives économiques et les besoins liés

■ Développer des activités dans l'environnement de l'A20 et conserver des emplois sur place, valoriser le tourisme pour accompagner le développement local

Le nombre d'emplois sur la commune est limité mais en augmentation : 77 emplois en 2007, 84 en 2012. Il existe 1 emploi sur la commune pour 5 actifs. Les entreprises sont situées dans l'ensemble du secteur rural, en particulier dans le bourg (bourg et chez Chandeau), la Haute Crouzille, la Borderie et à Brugères (site Seveso 2).

Le développement de l'activité est ciblé dans l'environnement de l'A20 et de la D220, pour profiter de la facilité d'accès mais aussi pour :

- favoriser la reprise d'anciens bâtiments d'activité vacants à la Crouzille (projet en cours) ;
- partir d'un site déjà occupé par une activité à la Haute Crouzille et favoriser un effet d'entraînement. Une petite zone d'activité sera ainsi créée et offrira des possibilités d'implantation, le cas échéant pour des entreprises locales souhaitant se développer.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 3.5 concernant le développement économique :

- créer avec l'appui d'Elan Limousin Avenir Nature, une zone d'activité artisanale à la Haute Crouzille entre deux accès à l'A20 et en continuité d'une entreprise existante, et à la Crouzille où sont situés d'anciens bâtiments d'activité, pour diversifier les activités sur la commune.

L'activité classée Seveso 2 est spécifique et le PLU l'aborde sous l'angle de la prise en compte de la sécurité.

Le tourisme vert et de découverte participe à la vie communale, avec une forte pratique par la randonnée et le VTT, la présence d'un camping (en vente), de différents hébergements de type gîte rural et d'un centre équestre. Le site de l'ancienne abbaye de Grandmont est historiquement et culturellement très important. Il est très fréquenté et permet la reconnaissance de la commune au-delà des limites départementales. Le site inscrit s'étend sur 20 ha.

Les élus souhaitent mettre en valeur l'activité touristique en tant qu'élément d'animation du territoire, en conservant les dimensions patrimoniales et de découverte, par un tourisme intégré dans le paysage et non perturbateur des équilibres environnementaux.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 3.5 concernant le développement économique et les loisirs, 4.3 et 4.4 concernant l'attractivité touristique du bourg et de Grandmont :

- préserver les activités liées au tourisme ou favoriser leur reprise : camping des Roussilles, gîtes et activités agritouristiques, centre équestre du Mogot ;
- protéger les cheminements de l'espace rural et étudier la création d'un cheminement à thème autour du site de Grandmont ;
- mettre en valeur les espaces publics du centre du bourg, pour renouveler son attractivité : aménagement de la D113, aménagement du parking du cimetière en liaison avec le départ de circuit VTT, mise en valeur du secteur salle des fêtes - tennis ;
- mettre en valeur le patrimoine de Grandmont et organiser l'accueil de population, ce qui comprend en particulier des aménagements de mise en valeur du hameau et du patrimoine bâti, la création d'un parking et de liaisons piétonnes, la création d'un lieu d'exposition.

■ Maintenir les activités agricoles

L'activité agricole est diversifiée : élevages bovins, centre équestre, apiculture, pisciculture. La pérennité des exploitations est majoritairement assurée à horizon 2030. La dynamique de l'activité est modérée mais elle existe comme l'exprime les différents projets recensés :

- projets de construction de 7 nouveaux bâtiments d'exploitation et une mise aux normes ;
- deux projets en complément de l'activité (vente directe, gîte).

Elle occupe une faible partie du territoire mais elle reste importante à la vie communale. La préservation de l'activité agricole doit donc conduire à revoir les classements en zone constructible de la carte communale, de façon à conserver les terres agricoles et à gérer l'éloignement entre les bâtiments d'exploitation et les tiers.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 2.5 et 3.5 concernant la protection des espaces agricoles et le développement économique :

- préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole ;
- préserver les sites agricoles à Fondanèche, le Vieux Hureau, le Jeune Hureau, le Mogot, Cloud, en préservant un éloignement par rapport aux zones constructibles ;
- préserver les terres agricoles et les activités agricoles, au bénéfice du monde agricole, pour leur rôle dans l'économie communale et la conservation du paysage rural.

3.1.2.3. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des dynamiques économiques et démographiques

■ Habitat

Sur un total de 44 habitations de 2005 à 2017, la surface moyenne des terrains est de 2 680 m². Toutes les constructions sont en individuel. Dix-neuf sont situées sur des terrains dont la surface est inférieure à 2 500 m², soit un peu plus de 40 % du total des terrains. Afin de limiter la consommation foncière, il est convenu de retenir un objectif d'environ 1 700 m² de terrain par parcelle (10 ha pour 60 logements). Cette surface moyenne de 1 700 m² tient compte de la topographie accidentée du territoire.

| Période (au 1 ^{er} janvier) | Nombre de constructions neuves | Nombre par an | Surfaces consommées | Surface par an |
|---|-----------------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| 2005-2017 | 44 | 3,7 | 11,8 ha | 0,98 ha |
| Projet PLU 2012-2030 | 60 | 3,3 | 10,0 ha | 0,55 ha |
| Réalisé 2012-2017 | 11 | 2,2 | 2,6 ha | 0,52 ha |
| Reste à réaliser 2017- 2025/2030 | 49 | 3,7 | 7,4 ha | 0,57 ha |

Les calculs ont été réalisés à partir des données INSEE 2012. Les réalisations depuis cette date sont prises en compte dans le calcul d'ensemble : ligne « réalisé 2012-2017 ». Les calculs sont faits au 1^{er} janvier, comme pour les données du recensement INSEE.

Pour les calculs, le tableau prend en compte l'année 2030 car un lissage est prévu sur la période 2025/2030.

La surface consommée pour le projet par année est inférieure à la période 2005-2017. Le recentrage des zones constructibles participe également à mieux contenir les développements urbains.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 6.2 concernant les objectifs de modération de la consommation de l'espace :

- réserver environ 10 ha pour un objectif de 60 logements neufs à horizon 2025-2030, représentant une réduction d'environ un tiers de la consommation foncière, par rapport à la période 2005-2015, à nombre équivalent de logements.

■ Activités non agricoles

Le nombre d'emplois a augmenté entre 2007 et 2012 grâce au tissu d'activités. Les besoins en construction sont modérés. Un projet de reprise d'anciens bâtiments d'activité vacants à la Crouzille est en cours.

Il est créé un secteur d'activité autour de l'entreprise Aaland à la Haute Crouzille, avec un potentiel pour de nouvelles implantations. Ce potentiel est modéré, d'environ 1,5 ha mais permettra le transfert d'entreprises locales souhaitant se développer ou l'implantation d'autres entreprises. Le secteur permet en soit de conserver l'entreprise existante et de lui offrir si besoin une possibilité de développement.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 3.5 concernant le développement économique :

- créer avec l'appui d'Elan Limousin Avenir Nature, une zone d'activité artisanale à la Haute Crouzille entre deux accès à l'A20 et en continuité d'une entreprise existante, et à la Crouzille où sont situés d'anciens bâtiments d'activité, pour diversifier les activités sur la commune.

3.1.2.4. Les transports et les déplacements

L'accessibilité depuis Limoges a favorisé l'installation de ménages qui se déplacent quotidiennement en direction de l'A20 et de la D220 pour rejoindre leurs lieux de travail. La facilité de déplacement est à préserver en limitant les constructions et les nouveaux accès le long des voies locales qui rejoignent ces axes. Le caractère « montagnard » du territoire est aussi à prendre en compte, avec des voies étroites et en courbe. La sécurité des déplacements est à assurer.

Les hameaux anciens ont des constructions regroupées, dans des topographies parfois difficiles. Le stationnement des véhicules des habitants est à faciliter, pour libérer les voies des stationnements dangereux. Dans ce contexte urbain, la présence de stationnements peut également permettre de favoriser la reprise d'anciens logements en offrant des places qui ne sont pas toujours possibles à créer sur des parcelles privées.

Par ailleurs, il est apparu opportun d'anticiper sur les besoins en mobilité de demain en créant une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques. Sur ce point, la commune envisage une création à l'aire de covoiturage de la Crouzille mais elle est conditionnée à une validation par le Conseil départemental.

Le PADD aborde cet objectif dans son point 3.2 concernant les transports et déplacements :

- assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail en direction de l'agglomération de Limoges ;
- matérialiser du stationnement dans les hameaux rencontrant des difficultés de stationnement ;
- étudier en concertation avec le Conseil départemental, la création d'une borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques à l'aire de covoiturage de la Crouzille.

Dans le bourg et à Grandmont, des objectifs ciblés sont retenus pour favoriser leur pratique, notamment dans l'environnement de l'école et des équipements dans le bourg, et pour libérer le hameau de Grandmont des stationnements non maîtrisés. Ces objectifs concernent le stationnement et les déplacements piétons, de façon à limiter les déplacements routiers et inciter à une pratique douce des espaces urbains. Dans le cas de Grandmont, ces objectifs sont à lier à une approche globale de valorisation du hameau et du site de l'ancienne abbaye.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 4.1 et 4.4 concernant l'attractivité touristique du bourg et de Grandmont :

- Bourg :
 - . réaménager le stationnement à proximité de l'école pour faciliter sa desserte et aménager le parking du cimetière en liaison avec le départ de circuit VTT ;
 - . aménager une liaison piétonne entre les différents équipements du bourg ;
- Grandmont :
 - . réorganiser la découverte du site et acquérir le foncier nécessaire : espaces publics, stationnements ;
 - . organiser le stationnement des véhicules des visiteurs autour du hameau et aménager les liaisons piétonnes entre ces parkings et le site.

3.1.2.5. L'environnement

La qualité du paysage et de l'environnement est un élément marquant du territoire. L'alternance des puys et des vallons, les lacs, les cours d'eau et l'omniprésence de la forêt créent une ambiance rurale avec un cadre de vie remarquable pour ses habitants.

Certains milieux naturels ont des caractéristiques environnementales remarquables. De nombreux classements et inventaires ont consacré leur intérêt. Des habitats d'intérêt communautaire sont présents, notamment des tourbières, des zones humides, des landes sèches à bruyère, des pelouses naturelles et des chênaies. Une faune riche est liée à ces milieux variés, dont certaines espèces sont préservées, en particulier des insectes, des chiroptères et la loutre d'Europe.

Quatre ZNIEFF de type 1, une ZNIEFF de type 2, une réserve naturelle régionale et 5 sites Natura 2000 (4 secteurs pour le site « Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac », 1 site « Tourbière de la source du ruisseau des Dauges ») recouvrent une partie importante du territoire.

La commune de Saint-Sylvestre se situe à un nœud de corridors de la trame verte (milieux boisés), correspondant sur la marge est de la commune à un réservoir de biodiversité des milieux boisés. Les milieux préférentiels pour la trame bleue sont constitués des étangs de la Crouzille et de Gouillet et de leurs extensions à dominante humide, et des deux bras des vallées des Bros et du Parleur.

Les élus souhaitent préserver ce patrimoine naturel remarquable et le paysage associé, qui sont des éléments forts de l'identité communale.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 1.1, 2.3, 2.4 et 2.5 :

- préserver le paysage et l'environnement des Monts d'Ambazac, qui constituent un patrimoine commun à tous les habitants ;
- ne pas créer de freins à la réouverture des vallées humides, dont l'évolution récente est marquée par la progression de l'enfrichement, et préserver des points de vue remarquables ;
- préserver les milieux à forte valeur environnementale, qui contribuent à la reconnaissance de la commune ;
- conserver les espaces forestiers qui s'inscrivent dans une grande continuité verte à travers les Monts d'Ambazac, en tenant compte de la préservation nécessaire d'espaces par nature ouverts : tourbières, fonds de vallon ;
- préserver les vallons du bassin versant du Taurion.

3.1.2.6. Le patrimoine

Le patrimoine bâti est d'un bon intérêt architectural. Les bâtiments sont massifs. Les matériaux locaux sont mis en valeur dans la construction, notamment lorsqu'elle est en moellons apparents : granite, gneiss.

Les élus souhaitent conserver l'ambiance urbaine des villages anciens à l'architecture traditionnelle préservée, et favoriser dans les espaces urbains où de nouvelles constructions seront possibles, l'harmonie des constructions futures avec les formes architecturales traditionnelles. Des éléments intéressants du patrimoine tels que certains alignements bâtis, qui font l'ambiance urbaine, seront préservés.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 2.2 et 3.1 :

- urbaniser en respectant les caractéristiques des villages ;
- préserver les hameaux anciens d'un grand intérêt patrimonial, où l'architecture traditionnelle domine : Grandmont, les Tenelles, Fondanèche, les Sagnes, la Chaise, Chabannes ;
- autoriser des changements de destination dans les espaces agricoles et naturels, pour préserver le patrimoine bâti ancien et favoriser sa réutilisation ;
- encourager la reprise du bâti traditionnel pour l'image rurale et pour limiter la vacance du parc.

Le bourg a une grande valeur patrimoniale. Il est couvert par un périmètre de protection autour de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques. D'autres éléments sont marquants comme l'ensemble urbain ancien et très homogène autour de l'église, et la combe centrale préservée en espace naturel jusqu'au cœur du bourg, en vis-à-vis de l'église.

Le village de Grandmont a une valeur historique et patrimoniale remarquable. Il est couvert par un site inscrit et, depuis 2017, les étangs de l'abbaye de Grandmont et leur réseau hydraulique sont inscrits au titre des monuments historiques, dans l'environnement du village.

Les élus souhaitent mettre en valeur ces deux ensembles urbains remarquables. Il s'agit de préserver et de réaliser les aménagements qui faciliteront leur pratique.

Le PADD aborde cet objectif dans ses points 4 et 5 :

- développer le bourg et l'adapter aux besoins de la population et des usagers, dont mettre en valeur les espaces publics du centre, aménager une liaison piétonne et préserver la combe centrale en zone naturelle ;
- découvrir et mettre en valeur le patrimoine historique et culturel de Grandmont, dont conserver en l'état le village, préparer la création d'un lieu d'exposition dans un bâtiment ancien du hameau, organiser le stationnement des véhicules des visiteurs et aménager les liaisons piétonnes.

3.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2.1. L'EXPOSE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles s'appliquent aux projets selon un principe de compatibilité (principe de non contrariété).

3.2.1.1. Les zones urbaines et d'urbanisation future

■ Bourg de Saint-Sylvestre

.Surface : 2,00 ha classés en AUh (dominante habitat)

.Classement par la carte communale : zones U (0,34 ha) et N (1,66 ha)

.Périmètre : 150 ml longent des terrains urbains (25 %), 330 ml longent des terrains naturels (56 %), 110 ml face au chemin rural du cimetière et le cimetière (19 %)

.Occupation du sol : friche (45 %), boisement (26 %), prairie de fauche (29 %)

.Classement en zone urbaine : terrains en continuité de la zone urbaine ; desserte par le chemin du cimetière, création d'un parking pour le cimetière et point de départ VTT (emplacement réservé sur 5 %)



.Parti d'aménagement : urbaniser en conservant une ambiance rurale ; créer un parking pour les équipements environnants ; préserver l'axe du talweg des constructions : à réserver pour gestion du pluvial, espaces verts

.Le potentiel estimé est d'environ 10 à 12 habitations. Il tient compte de la nécessité de préserver l'axe du talweg et de la difficulté de construire sur une partie du terrain plus en pente. Il tient compte également de la création d'un emplacement réservé sur une partie des terrains (parking, point de départ VTT)

■ Fanay - Combelpierre

.Surface : 0,95 ha classé en Uh (dominante habitat)

.Classement par la carte communale : zones U (0,67 ha) et N (0,28 ha)

.Périmètre : 280 ml longent des terrains urbains (50 %), 280 ml longent des terrains naturels (50 %)

.Occupation du sol : prairie de fauche (55 %), pelouse et jardin cultivé (25 %), jardin arboré occupé par un bungalow (20 %)

.Classement en zone urbaine : terrains en continuité d'un secteur urbain au sud-est de Fanay, en partie avec une occupation de type urbaine (jardin, terrain avec bungalow)



.Parti d'aménagement : urbaniser en conservant une ambiance rurale, avec des constructions intégrées dans la trame végétale ; conserver la possibilité d'un maillage de voies

.Le potentiel estimé est d'environ 5 à 7 habitations

■ La Haute Crouzille

.Surface : 2,80 ha classés en Uac (activité)
 .Classement par la carte communale : zones U (0,88 ha) et N (1,92 ha)
 .Périmètre : 220 ml longent la D220 (30 %), 280 ml longent le chemin de Ventillac (37 %), 250 ml longent des terrains naturels (33 %)
 .Occupation du sol : boisement (36 %), lande - friche (19 %), parcelle bâtie d'une entreprise (45 %)

.Classement en zone urbaine : site occupé par une entreprise et continuité du site ; situation le long de la D220 ; création d'une zone d'activité

.Parti d'aménagement : gérer la sécurité (accès à la D220) ; limiter l'impact visuel de l'opération depuis la D220 et la route menant au hameau de Ventillac



.Le potentiel pour des implantations est sur une surface d'1,5 ha

3.2.1.2. Les aménagements de villages

■ Bourg de Saint-Sylvestre : D113 entre l'école et l'église

.Espace public : aménagement de la traversée de bourg par la D113 entre l'école et le centre du bourg ; section d'une liaison piétonne entre les différents équipements du bourg : école / mairie - église / salle des fêtes / cimetière et future opération en zone AUh

.Classement par le PLU : zone Uh

.Périmètre : environ 100 ml de voie



.Parti d'aménagement : modifier le profil de voirie pour sécuriser le chemin piéton côté sud ; planter et infiltrer les eaux pluviales avec un sol perméable (côté droit sur la photo)

■ Bourg de Saint-Sylvestre : espace public de la salle des fêtes

.Espace public : plantation du talus entre la salle des fêtes et le court de tennis, et poursuite sur une partie du talus face à la route menant à la salle des fêtes

.Classement par le PLU : zone Uh

.Périmètre : environ 100 ml de plantations



.Parti d'aménagement : planter un talus pour créer du volume sur un espace à découvert, et intégrer le parking de la salle des fêtes dans l'environnement de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques

■ Grandmont

.Espace public : aménagement de la traversée du village de Grandmont par la D78 et aménagements associés d'un parking en entrée de village ouest, mise en valeur de l'espace public devant la chapelle, création d'un lieu d'exposition et aménagement associé d'un parking à l'emplacement d'un ancien bâtiment

.Classement par le PLU : zone N

.Périmètre : environ 370 ml de voie, parking ouest de 3 160 m², environnement de la chapelle sur environ 580 m², lieu d'exposition sur un bâtiment d'environ 250 m² au sol et aménagement d'un parking et d'un assainissement près du lieu d'exposition (trois parcelles jointives d'environ 720 m²)



.Parti d'aménagement : assurer la continuité et la cohérence de différents aménagements permettant de traiter l'ensemble de la traversée ; création d'emplacements réservés, valorisation d'un bâtiment ancien vacant pour la création du lieu d'exposition

3.2.2. LA JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.2.2.1. Les zones urbaines et d'urbanisation future

■ Les deux orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur la zone à urbaniser directement ouverte à l'urbanisation dans le bourg (AUh) et la zone urbaine de Fanay - Combelpierre (Uh) totalisent une surface de 2,95 ha. Elles représentent 40 % de l'objectif en construction à atteindre à partir de 2017. Elles sont donc essentielles à la réalisation du projet communal. Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de valoriser les terrains réservés en imposant la réalisation de voies et d'espaces publics, et d'aménagements calibrés pour l'accueil du nombre de logements souhaité.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- l'urbanisation en respectant les caractéristiques des villages, dans une forme regroupée s'appuyant sur les ensembles bâtis existants et permettant la densification (point 2.2) ;
- l'engagement d'une nouvelle phase d'urbanisation dans le prolongement du bourg de Saint-Sylvestre (point 2.2) ;
- l'offre de parcelles de tailles diverses dans les futurs espaces à urbaniser (point 6.1) ;
- l'optimisation de la consommation foncière dans les opérations d'ensemble, la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation dans ce but (point 6.2).

Des dispositions complémentaires concernent l'intégration dans le paysage, par la réalisation de trames végétales et la préservation de l'ambiance boisée dans le cas de l'OAP pour la zone AUh du bourg.

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit :

- la conservation de formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1).

■ L'orientation d'aménagement et de programmation réalisée sur la zone urbaine Uac créée pour les activités à la Haute-Crouzille permet d'organiser l'urbanisation en matière d'accès, pour la sécurité, et de paysage, pour l'intégration dans l'environnement. Le potentiel représente 1,5 ha, pour l'implantation d'entreprises et le développement de l'entreprise existante sur le site le cas échéant.

L'OAP est cohérente avec le PADD qui prévoit :

- la conservation de formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1) ;
- la nécessité d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail en direction de l'agglomération de Limoges, notamment le long de la D220 à la Crouzille et aux Roussilles (point 3.2).

3.2.2.2. Les aménagements de villages

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées pour le bourg et Grandmont mettent en valeur les espaces publics et elles organisent un fonctionnement urbain tourné vers les déplacements piétons et plus généralement la prise en compte de l'environnement (infiltration des eaux de pluie, paysagement).

Les OAP sont cohérentes avec le PADD qui prévoit deux thèmes spécifiques pour le bourg et Grandmont :

- développer le bourg et l'adapter aux besoins de la population et des usagers, notamment pour l'aménagement d'une liaison piétonne entre les différents équipements du bourg (point 4.1) ;
- mettre en valeur les espaces publics du centre, pour renouveler son attractivité, dont la mise en valeur du secteur salle des fêtes - tennis (point 4.3) ;
- découvrir et mettre en valeur le patrimoine historique et culturel de Grandmont, notamment pour organiser l'accueil de population par l'organisation du stationnement et l'aménagement d'une liaison piétonne (point 5).

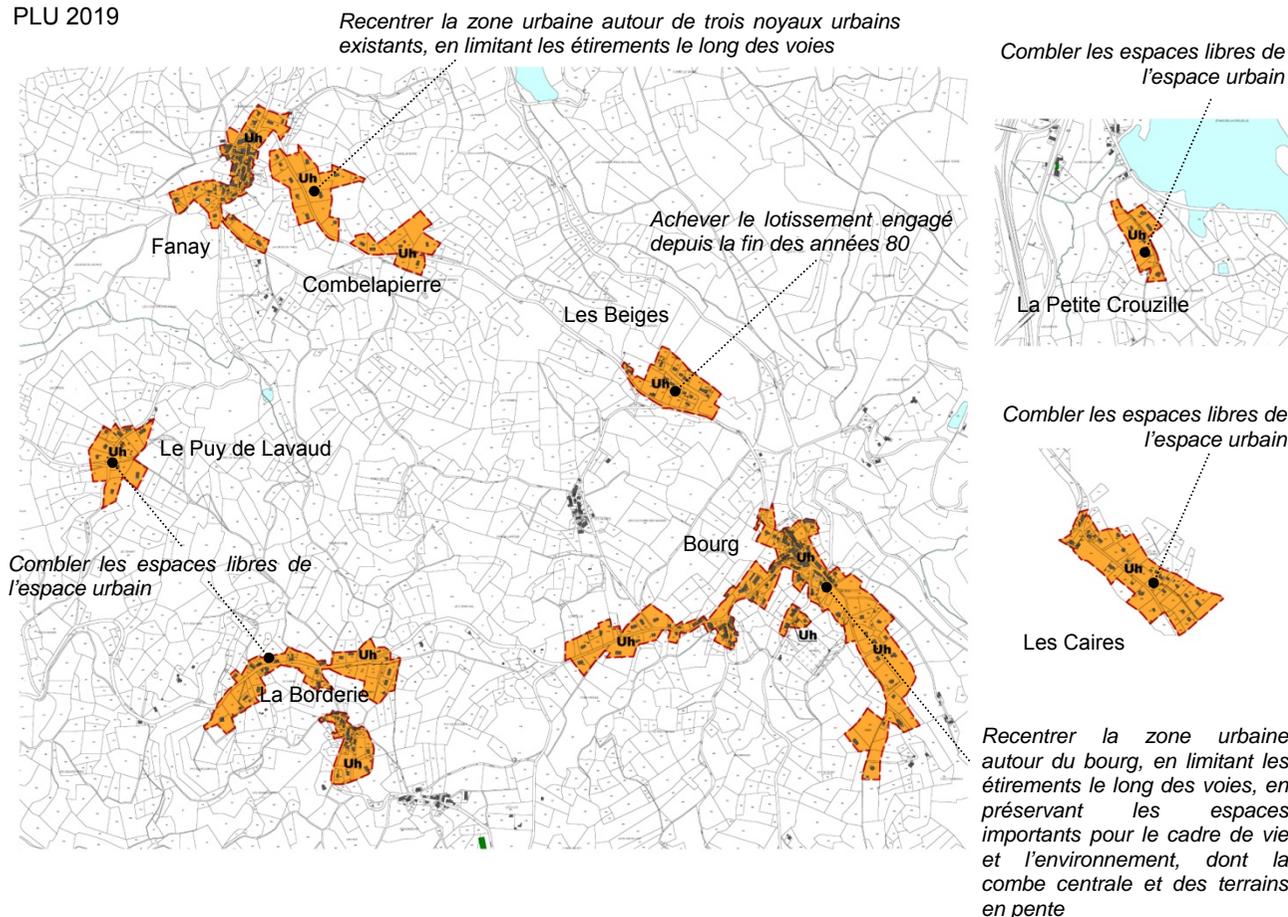
3.3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.3.1. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

3.3.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser

- La zone urbaine Uh admet des destinations diverses (habitat, économie, équipement public, ...). Elle est immédiatement constructible.

PLU 2019



- Exposé des dispositions qui favorisent la densification des zones urbaines

Le règlement graphique traduit le PADD, en développant l'habitat dans les villages bien situés et attractifs, entre le bourg et l'autoroute A20, ou en prolongement d'Ambazac (les Caires). De cette façon, la pression urbaine est réorientée sur les principaux ensembles urbains ou des secteurs plus petits mais où des comblements peuvent être envisagés (la Petite Cruzille, le Puy de Lavaud).

Les autres hameaux sont libérés de cette pression foncière.

Le potentiel de construction correspond, avec celui de la zone à urbaniser AUh, au besoin du projet communal à horizon 2025/2030.

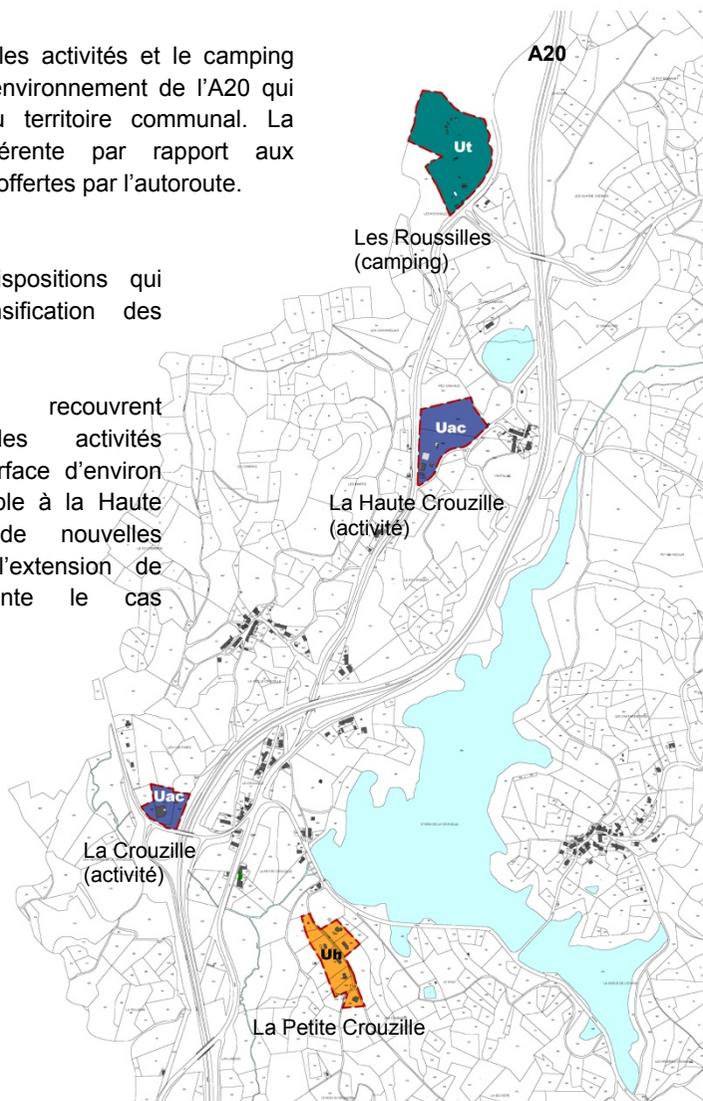
- La zone urbaine Uac est destinée aux activités. La zone urbaine Ut est destinée au camping.

PLU 2019

Les secteurs pour les activités et le camping sont situés dans l'environnement de l'A20 qui traverse l'ouest du territoire communal. La situation est cohérente par rapport aux possibilités d'accès offertes par l'autoroute.

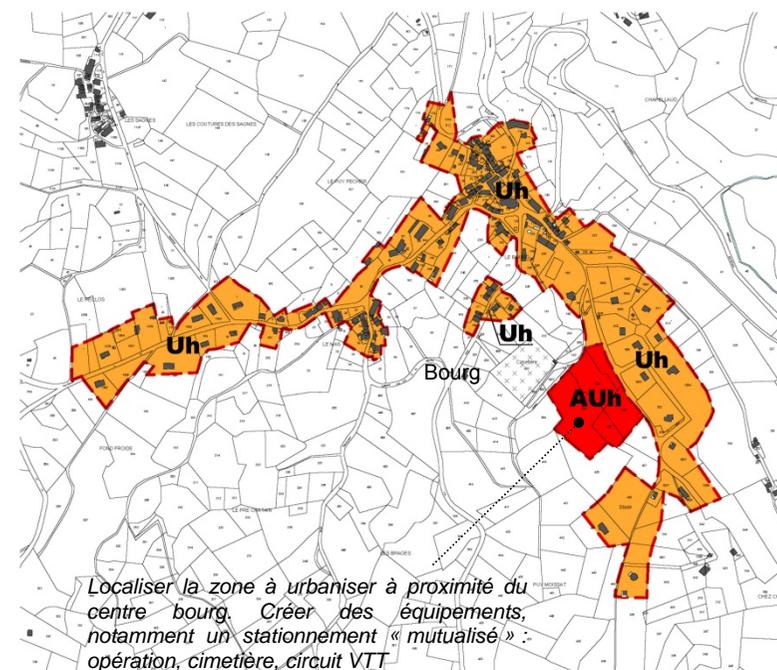
- Exposé des dispositions qui favorisent la densification des zones urbaines

Les secteurs recouvrent majoritairement les activités existantes. Une surface d'environ 1,5 ha est disponible à la Haute Cruzille, pour de nouvelles implantations ou l'extension de l'entreprise existante le cas échéant.



- La zone à urbaniser AUh est à dominante d'habitat.

PLU 2019



- Exposé des dispositions qui favorisent la densification des zones urbaines

Le règlement graphique traduit le PADD, qui prévoit l'engagement d'une nouvelle phase d'urbanisation dans le prolongement du bourg de Saint-Sylvestre. La zone AUh est proche du centre bourg. Sa surface est de 2 ha. Une orientation d'aménagement et de programmation est réalisée pour valoriser le foncier.

Le potentiel de construction correspond, avec celui de la zone urbaine, au besoin du projet communal à horizon 2025/2030.

■ Surface des zones urbaines et à urbaniser

| Zone urbaine | Carte communale | PLU élaboré 2017 | Retiré de la zone urbaine par rapport à la carte com. | Ajouté à la zone urbaine par rapport à la carte com. | Potentiel foncier en 2017 | Potentiel estimé en 2017 | Potentiel estimé en 2017 avec rétention foncière |
|--------------|-----------------|------------------|---|--|---------------------------|---|--|
| Uh | 124,1 ha | 57,8 ha | - 64,0 ha | + 1,6 ha | 7,6 ha | 48 logements | 40 logements |
| AUh | | 2,0 ha | | + 1,7 ha | 1,9 ha | 12 logements | 10 logements |
| Uac | 0,9 ha | 3,9 ha | - | + 3,0 ha | 1,5 ha | 3 à 4 entreprises | |
| Ut | 3,4 ha | 5,1 ha | - | +1,7 ha | - | - | - |
| Total | 128,4 ha | 68,8 ha | - 64,0 ha | 8,0 ha | 11,0 ha | 60 logements 3 à 4 entreprises | 50 logements |

(*) recalculé pour comparaison sur le même logiciel informatique

La surface de la zone urbaine Uh et de la zone à urbaniser AUh est de 59,8 ha. La surface retirée de la zone urbaine par rapport à la Carte communale est de 64,0 ha et la surface ajoutée en zone urbaine Uh et à urbaniser AUh est de 3,3 ha.

Le potentiel foncier global est de 9,5 ha, pour l'habitat (Uh et AUh). Le potentiel de logements estimé est de 50 après application d'un coefficient de rétention foncière d'environ 1,2. Le coefficient de rétention foncière représente la part correspondant à la non utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains nus. Parmi les motifs traditionnellement observés, on peut citer : successions en cours, terrains reçus en héritage qu'il n'est pas prévu de vendre, terrains réservés en extension de la propriété bâtie, construction différée, ... La possibilité d'implanter des constructions en zone urbaine autres que de l'habitation, prévue par le règlement de PLU, doit également être prise en compte dans cette part.

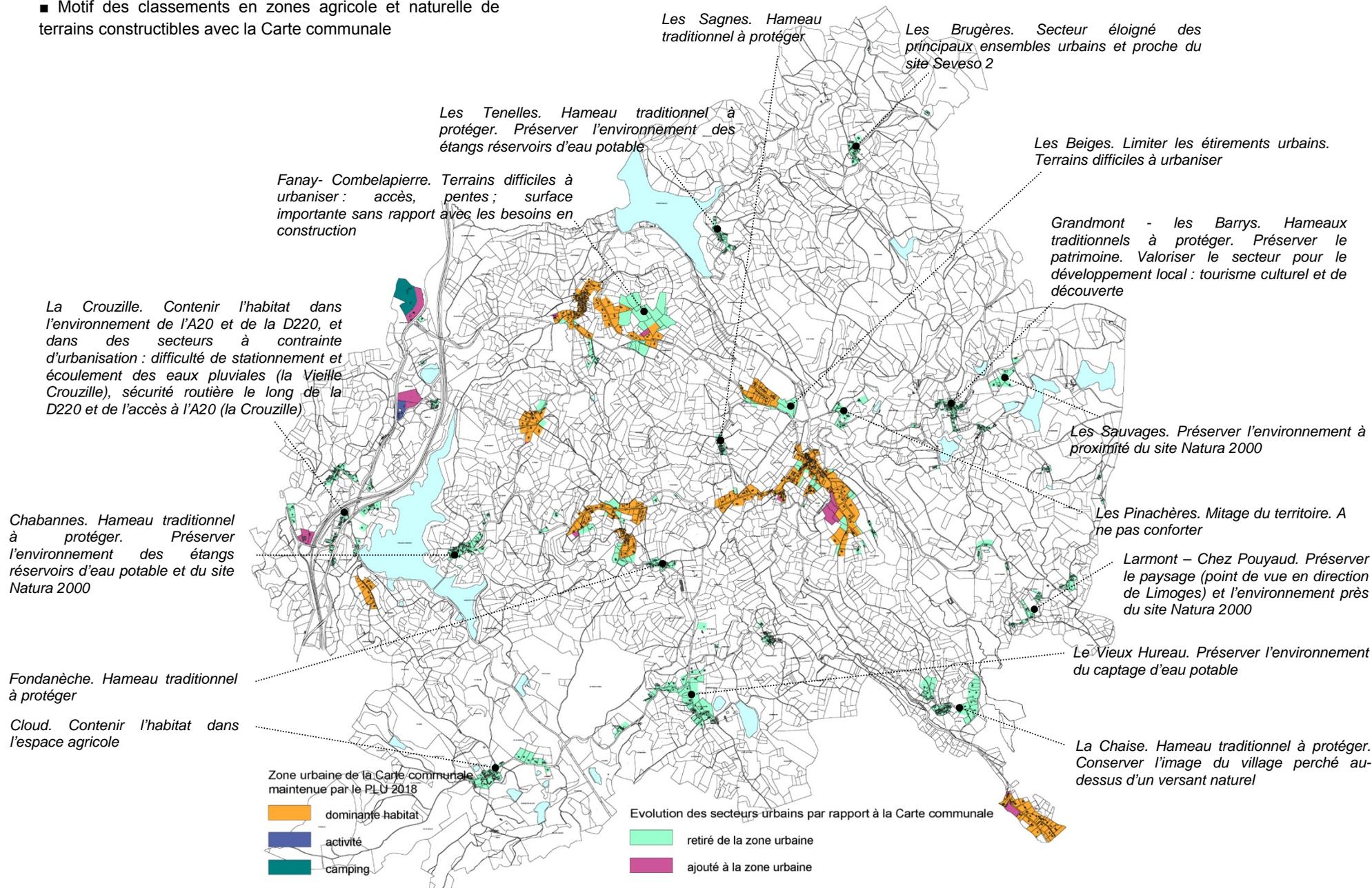
Par rapport à la Carte communale, l'évolution permet de mieux prendre en compte :

- la nécessité de préserver l'espace naturel. Il est remarquable avec de nombreux classements et inventaires naturalistes. La dispersion de la zone urbaine de la Carte communale était préjudiciable à cet environnement ;
- le besoin de mettre en valeur des espaces exceptionnels comme à Grandmont, par des aménagements urbains et la valorisation du bâti existant plutôt que par la construction neuve ;
- la nécessité de préserver les terres agricoles, notamment dans les hameaux situés au sud du territoire où des exploitations sont présentes et pérennes : le Vieux Hureau, le Jeune Hureau, Fondanèche ;
- le paysage rural en limitant le mitage du territoire par la construction et les extensions urbaines le long des routes, comme à Fanay et Combelpierre, aux Beiges et au Puy de Lavaud, et en favorisant le caractère groupé des villages existants comme à la Borderie.

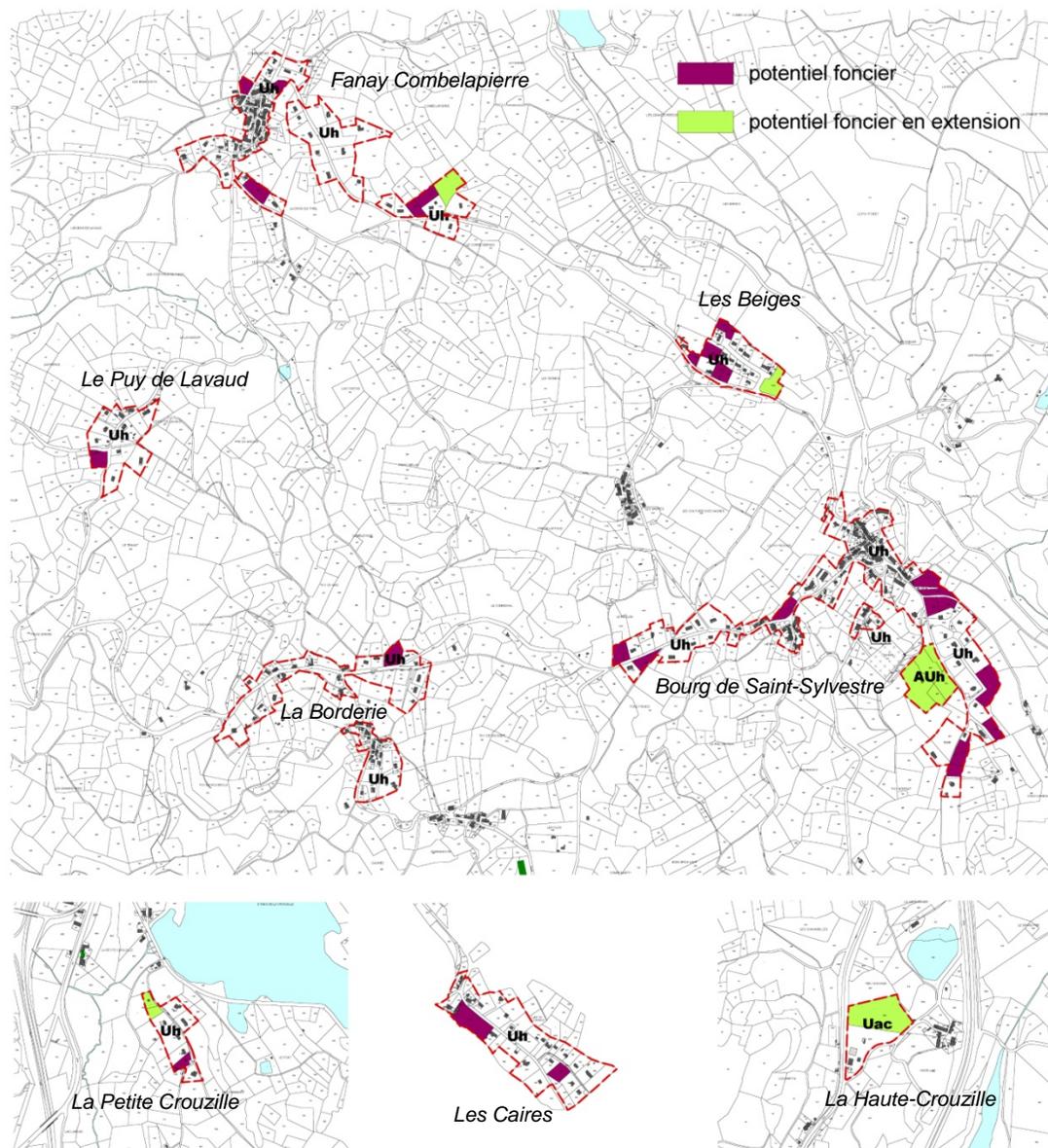
L'évolution de la réglementation de l'urbanisme qui autorise les extensions et la réalisation d'annexes pour les habitations existantes, dans les zones agricoles et naturelles, permet de ne plus systématiquement définir de zones urbaines autour des habitations. Elles pourront évoluer en fonction des besoins des familles.

La zone Uac et la zone Ut sont étendues par rapport à la Carte communale pour développer le volet économique du projet urbain. Les emprises correspondent aux implantations existantes, sauf 1,5 ha en extension à la Haute Cruzille.

■ Motif des classements en zones agricole et naturelle de terrains constructibles avec la Carte communale



■ Extensions urbaines et potentiel de densification et mutation dans les zones urbaines (Uh) et à urbaniser (AUh)



Le calcul des extensions urbaines repose sur l'identification des terrains qui dépassent les enveloppes urbaines des secteurs classés en zones urbaines et à urbaniser. Les enveloppes urbaines comprennent :

- les espaces bâtis agglomérés et leurs infrastructures ;
- les espaces verts urbains et les autres espaces récréatifs à l'intérieur des espaces bâtis agglomérés ;
- les espaces ponctuels non bâtis à l'intérieur des espaces bâtis agglomérés, d'une superficie limitée.

Les terrains en limite des enveloppes urbaines avec des vis-à-vis bâtis en rive opposée de voie sont considérés dans l'enveloppe urbaine. Les terrains en extension urbaine représentent 3,2 ha pour l'habitat et 1,5 ha pour les activités.

La notion d'extension est à relativiser dans trois cas :

- à Fanay, terrain en épaisseur (0,5 ha) ;
- aux Beiges, terrain du lotissement en cours (0,4 ha) ;
- pour la zone AUh, entre le bourg et le cimetière (2,0 ha).

Le potentiel de densification a été identifié par un travail en commission communale en novembre 2015. Ce travail a conduit à identifier :

- un secteur à Fanay où une surface plus importante doit s'accompagner d'OAP pour optimiser le potentiel en construction. Un potentiel de 5 à 7 logements est indiqué ;
- des potentiels de divisions parcellaires sur 5 terrains qui n'ont pas vocation à faire l'objet d'OAP compte tenu d'une surface plus faible, mais dont il sera tenu compte dans le calcul du potentiel en construction global (bourg, les Caires, les Beiges, Fanay) : potentiel de 11 logements.

Le potentiel de mutation est pris en compte à travers l'objectif de 10 logements pour les logements vacants réoccupés à titre de résidence principale (5) et les changements de destination pour création de résidences principales (5).

■ Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL) révisé le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en intégrant de nouvelles communes, dont Saint-Sylvestre. Il comprendra 65 communes représentant environ 264 000 habitants. La révision a été prescrite le 26 juin 2012. Le diagnostic du territoire a été validé en décembre 2015. Depuis le début de l'année 2017, le document d'orientations et d'objectifs est en cours d'élaboration.

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT en révision est structuré autour de 3 axes :

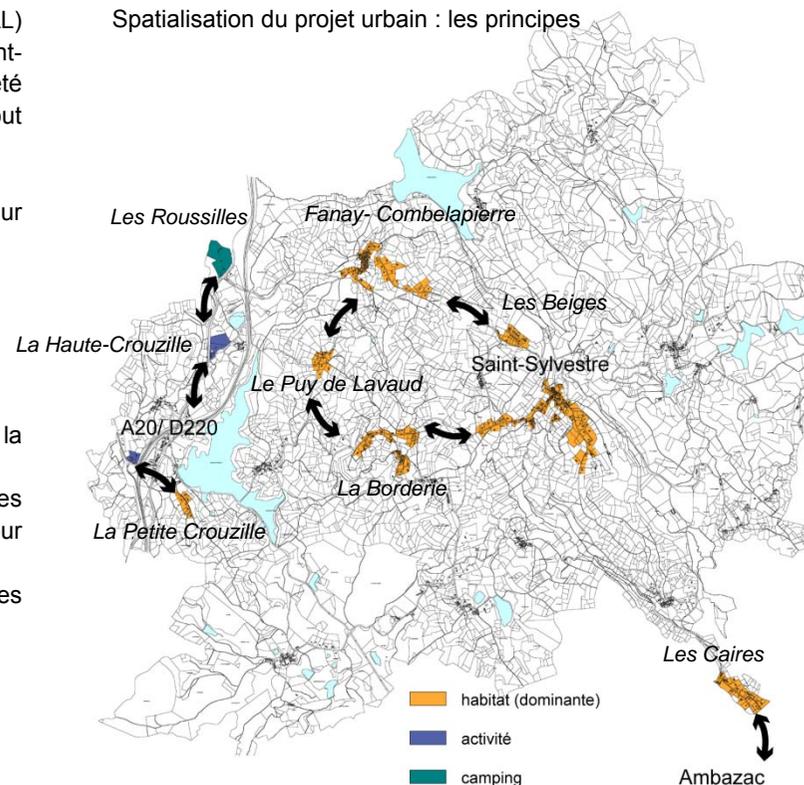
- renforcer l'attractivité du territoire en affirmant sa dimension métropolitaine ;
- organiser durablement le développement et l'aménagement du territoire ;
- valoriser la qualité et le cadre de vie.

Il prévoit notamment (principaux points en lien avec Saint-Sylvestre) :

- une augmentation de la population de 21 000 habitants d'ici 2030, dont 940 habitants sur la Communauté de communes MAVAT, devenue Elan Limousin Avenir Nature ;
- la valorisation des ressources économiques locales, dont la diversification économique des exploitations agricoles, la valorisation des massifs forestiers, le développement touristique pour renforcer la dynamique économique ;
- la densification du territoire, l'urbanisation en maintenant les enveloppes foncières proches des limites actuelles ;
- le renforcement de l'urbanisation dans les bourgs et les principaux villages ;
- la diminution de la vacance de 10 % et une réduction de la taille moyenne des parcelles ;
- la prise en compte des risques et nuisances dans les politiques d'urbanisme (site Seveso 2) ;
- la sauvegarde de la qualité patrimoniale des territoires ;
- la prise en compte de toutes les composantes de la biodiversité, dont les zones humides ;
- la gestion durable de la ressource en eau ;
- de favoriser les continuités écologiques et de garantir leur fonctionnalité (site Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 comme réservoirs de biodiversité, préserver les principaux réservoirs forestiers de biodiversité).

Dans le cadre du SCOT approuvé en 2011, la commune d'Ambazac est définie comme un pôle relais de la 3ème couronne par le SCOT en vigueur (avec Nantiat, Nexon et Saint-Léonard). Les pôles relais sont des petites villes ou gros bourgs qui disposent de services de proximité permettant de rayonner sur un petit bassin de vie. Ils doivent jouer un rôle primordial dans la dynamique périphérique, notamment pour le maintien des activités et des services publics. Ambazac conserve cette fonction de pôle d'équilibre dans le projet de révision.

Spatialisation du projet urbain : les principes



La spatialisation du projet urbain de Saint-Sylvestre répond à une logique de territoire claire. Elle retient une boucle de hameaux principaux dans l'environnement du bourg, entre le bourg et l'A20.

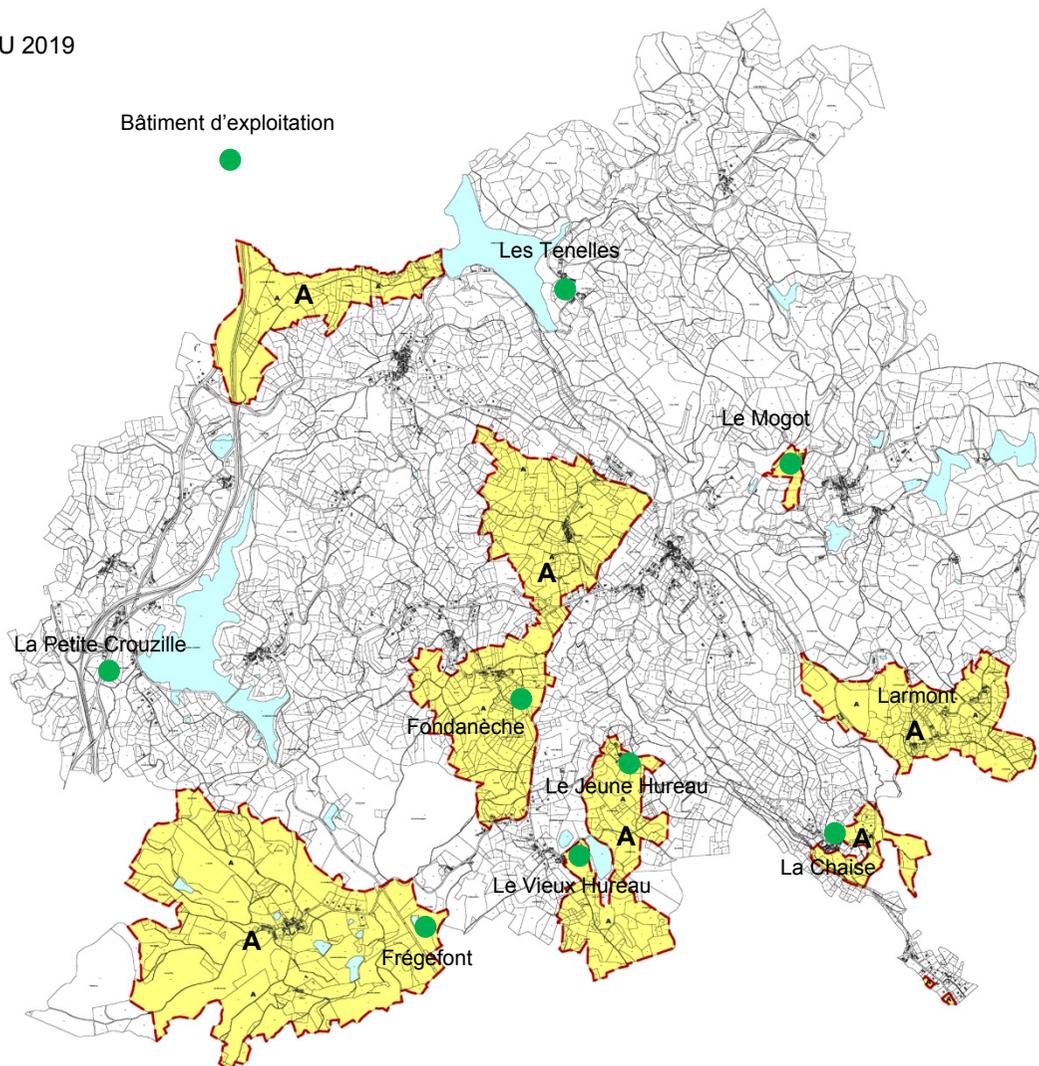
Le hameau des Caires est situé en prolongement de l'agglomération d'Ambazac. L'opération en cours à la Petite Crouzille est située dans l'environnement de l'A20 sans exposition forte aux nuisances dues au bruit.

Les secteurs pour les activités et le camping sont dans l'environnement de l'A20 et la D220.

3.3.1.2. La zone agricole

- La zone agricole A est destinée à assurer la pérennité de l'activité agricole.

PLU 2019



■ Exposé des motifs

La création de la zone agricole A répond à l'objectif de conserver les exploitations et les terres agricoles. La zone A recouvre les terres classées par la PAC, à l'exception de certaines parcelles isolées situées dans l'espace à dominante naturelle.

Les contours tiennent compte de la situation des exploitations, de façon à leur permettre de se développer. Les hameaux à leur proximité sont également en zone agricole ou naturelle pour éviter les incompatibilités d'usage (le Vieux Hureau, le Jeune Hureau, Fondanèche).

Deux exploitations font exception :

- une activité d'apiculture située aux Tenelles, en zone naturelle car elle est située dans le périmètre de protection autour de l'étang de Gouillet ;
- une exploitation située à la Petite Crouzille, en zone naturelle car elle est enclavée entre des habitations et elle est à l'écart des terres agricoles.

Des projets ont été identifiés dans le cadre du questionnaire adressé aux agriculteurs locaux. Ils sont situés dans l'espace agricole (le Vieux Hureau, Fondanèche, le Mogot, Larmont).

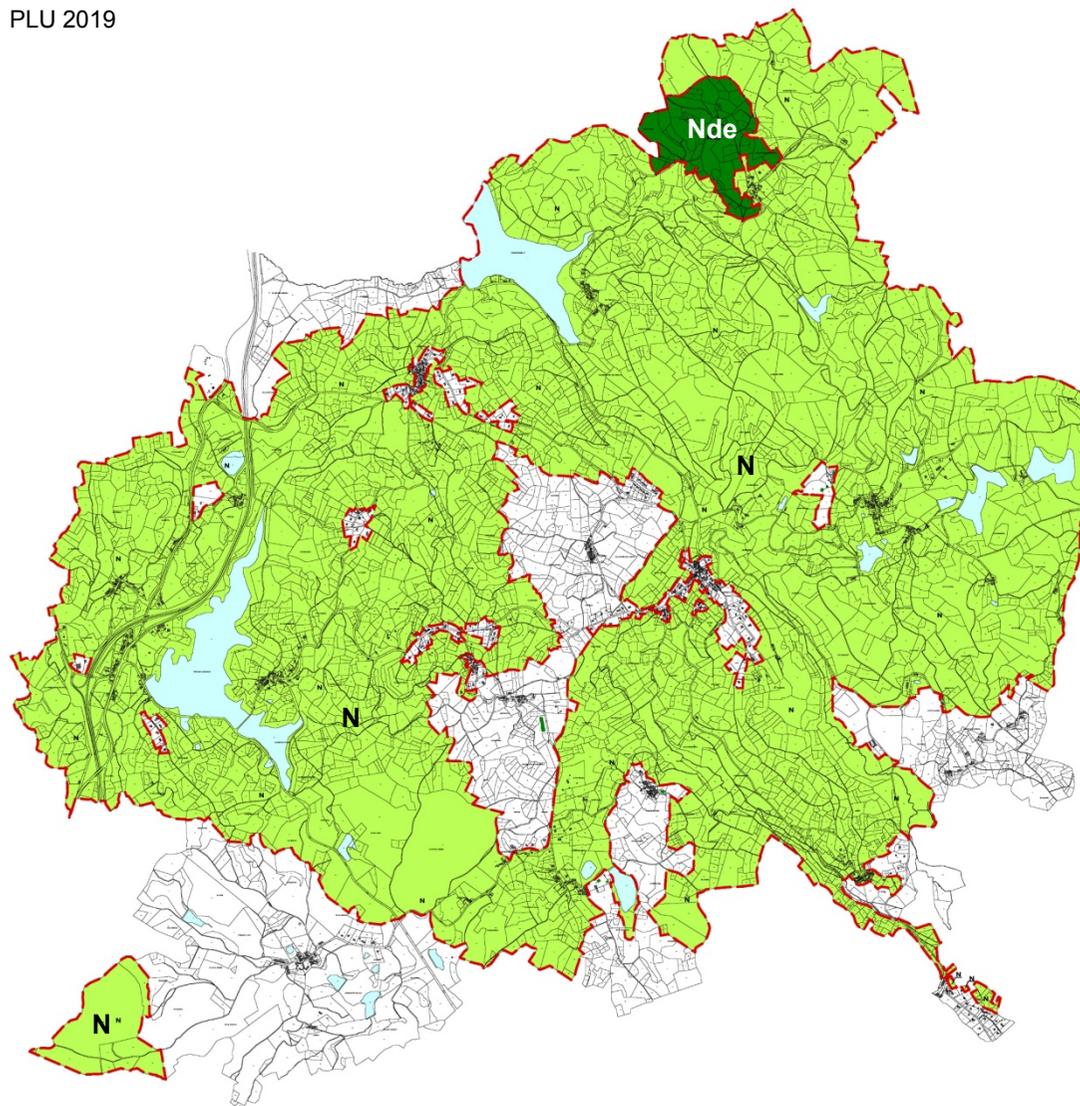
| Zone agricole | PLU élaboré 2017 |
|---------------|------------------|
| A | 630,3 ha |

Le recensement parcellaire graphique recense 347 ha en terres agricoles en 2014 sur la commune. La surface en zone agricole du PLU est supérieure, les terres PAC étant assez éclatées alors que les contours des zones sont plus globalisants.

3.3.1.3. La zone naturelle

- La zone naturelle N est destinée à protéger les milieux naturels. Elle comprend un secteur Nde pour une entreprise située en zone naturelle présentant un danger d'explosion.

PLU 2019



■ Exposé des motifs

La zone naturelle N recouvre une grande majorité du territoire de la commune, ce qui est cohérent avec :

- la valeur environnementale reconnue par différents classements et inventaires naturalistes ;
- les objectifs du PADD de conserver les espaces forestiers qui s'inscrivent dans une grande continuité verte à travers les Monts d'Ambazac, et de préserver les vallons du bassin versant du Taurion.

Le contour intègre en zone N la réserve naturelle régionale du domaine des Sauvages et les sites Natura 2000, à l'exception d'un des sites « Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac » à Larmont, classé en zone agricole.

La valeur du cadre de vie et du paysage de moyenne montagne motive également ce classement.

Le secteur Nde est créé en raison de la présence d'une entreprise classée Seveso 2, autour de laquelle les risques pour des bâtiments tiers sont à limiter. Il correspond au site de l'entreprise.

| Zone agricole | PLU élaboré 2017 |
|---------------|------------------|
| N | 2 347,9 ha |
| Nde | 43,0 ha |
| Total | 2 390,9 ha |

La surface en zone naturelle est de 2 390,9 ha, ce qui représente environ 77 % du territoire.

3.3.2. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.3.2.1. Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

| Dispositions du règlement en zone urbaine Uh (bourg et principaux villages) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|---|
| <p>Constructions et utilisations du sol interdites Sont interdites uniquement les constructions et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Exploitation agricole et forestière</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les constructions. <p><u>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouveaux entrepôts ; - les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires aux autres activités des secteurs secondaires. <p>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie à la condition qu'il ne produise pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. <p><u>Toutes activités</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population. | <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir le bourg et les villages à une diversité d'occupations et d'activités, mais en limitant le trafic routier compte tenu des problèmes de circulation, et en veillant à préserver le cadre de vie urbain : <ul style="list-style-type: none"> - interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds, inadapté dans les rues anciennes du bourg et des villages : exploitation agricole, forestière, nouveaux entrepôts - interdire des occupations du sol dévalorisantes pour l'ambiance urbaine : dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, mais en veillant à ne pas contraindre excessivement les activités présentes afin de les conserver • Faire cohabiter l'habitat avec les activités dans la mesure où elles n'altèrent pas la tranquillité ou la santé des résidents, et ne créent pas de risques pour la population • Permettre des installations classées, certaines ayant vocation à être proches de leur clientèle (potentiellement pressing, ...) <p>Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de développer l'attractivité économique et touristique (point 4.3)</p> |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies Dans le bourg et à Fanay, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les implantations des bâtiments existants à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont à conserver. | <ul style="list-style-type: none"> • Conserver des alignements dans le bourg et à Fanay, caractéristique urbaine forte dans certaines rues de ces deux secteurs, et image urbaine valorisante • Favoriser une forme urbaine dense et l'économie d'espace en n'imposant pas de recul pour les constructions dans les autres secteurs de la zone Uh : pas de réglementation |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Un bâtiment doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait. <p>Dans le bourg et à Fanay, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les implantations mitoyennes entre les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont à conserver. | <ul style="list-style-type: none"> • Conserver les mitoyennetés, caractéristique urbaine forte dans certaines rues du bourg et de Fanay • Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum) dans les autres secteurs <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'urbaniser en respectant les caractéristiques des villages, dans une forme regroupée s'appuyant sur les ensembles bâtis existants et permettant la densification (point 2.2), et de modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain (point 6)</p> |

| Dispositions du règlement en zone urbaine Uh (bourg et principaux villages) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|--|
| <p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir au point le plus haut, ou à défaut de trottoir à la voirie au point le plus haut, au droit de la construction.</p> <p>La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la hauteur à 2 niveaux pour respecter la silhouette du bourg et des villages, intégrés dans les espaces boisés de la commune • Harmoniser les bâtiments pour la qualité urbaine des rues, en dégagant une homogénéité des volumes • Limiter la hauteur des annexes à l'équivalent d'1 niveau, pour s'intégrer dans le paysage urbain qui est de nature rurale, aux hauteurs faibles <p>Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1) et de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles (point 2.2)</p> |
| <p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>Terrains et volumes</u></p> <p>.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>.Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.</p> <p>.Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre dans le bourg et dans le secteur Uh correspondant au hameau ancien de Fanay (...).</p> <p><u>Façades</u></p> <p>.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>.Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.</p> <p>.Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.</p> <p><u>Clôtures sur rue</u></p> <p>.Les clôtures sur rue seront constituées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ; - d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ; - d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales. <p>.Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.</p> <p>.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p><u>Clôtures en limite séparative</u></p> <p>.La hauteur de tous types de clôture est limitée à 1,50 mètre.</p> <p>.En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales.</p> | <p><u>Terrains et volumes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les constructions dans une commune où le relief est marqué et où l'artificialisation des espaces risque de faire muter l'ambiance rurale générale, très boisée <p><u>Toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter l'architecture et la forme urbaine, qui font l'identité locale : <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux de couverture sont divers. Le règlement tient compte de cette diversité mais encadre les tons pour une intégration satisfaisante des futures constructions dans les villages - interdire les toitures-terrasses dans les espaces urbains les plus remarquables du bourg et de Fanay (partie du hameau ancien), pour conserver leur caractère traditionnel, harmoniser les volumes bâtis et la silhouette urbaine. <p><u>Façades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauvegarder les caractéristiques du patrimoine bâti, à l'identité architecturale forte liée à l'utilisation de la pierre locale (granite, gneiss) : <ul style="list-style-type: none"> - assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus - harmoniser les constructions en pierre apparente avec les constructions anciennes, pour la qualité minérale des villages, contribuer à l'identité architecturale locale - admettre les vérandas sous conditions d'intégration, car elles sont souvent standardisées, avec des matériaux modernes dont certains s'harmonisent difficilement avec le bâti ancien <p><u>Clôtures sur rue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmoniser les hauteurs de différents types de clôtures pour assurer une unité urbaine, et limiter le type de clôtures pour limiter les contrastes avec les clôtures traditionnelles • Imposer des plantations à dominante locale en cas de grille, pour le respect de l'identité communale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat) • Assurer la qualité de finition des clôtures car elles sont importantes pour la qualité urbaine <p><u>Clôtures en limite séparative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmoniser les hauteurs pour assurer une unité urbaine • Imposer des clôtures végétales en limite avec les zones agricoles ou naturelles, pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels • Imposer des plantations à dominante locale en cas de grille, pour le respect de l'identité communale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat) |

| Dispositions du règlement en zone urbaine Uh (bourg et principaux villages) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|--|---|
| <p>Aspects extérieurs des constructions</p> <p><u>Eléments divers</u></p> <p>.Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.</p> <p>.Dans le bourg et à Fanay, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits ; - les pompes à chaleur et climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits ; - les coffres des volets roulants devront être intégrés au linteau. <p>.Dans les autres secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade ; - les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade ; - les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler. | <p><u>Eléments techniques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les éléments techniques particuliers qui peuvent trancher dans l'architecture traditionnelle et l'ambiance urbaine du bourg et des villages compte tenu de leur visibilité, car ils sont par nature sur l'enveloppe extérieure des constructions • Renforcer cette réglementation dans les espaces urbains remarquables du bourg et de Fanay, où l'intégration serait plus difficile et préjudiciable à la préservation des caractéristiques architecturales traditionnelles <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles pour permettre l'harmonisation des constructions anciennes avec les constructions récentes (point 2.2)</p> |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables. Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.</p> <p>Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le ruissellement dans un territoire où la topographie est marquée et favorise le ruissellement, et où les exutoires doivent être préservés de toute pollution : <ul style="list-style-type: none"> - optimiser les surfaces perméables chez les particuliers - résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public • Intégrer les matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance urbaine du bourg et des villages, et être une nuisance pour le voisinage <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les vallons du bassin versant du Taurion (point 2.4)</p> |
| <p>Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'encombrement des voies dans des villages où le tissu urbain resserré favorise le stationnement extérieur et où le trafic de transit est à faciliter <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail (point 3.2)</p> |
| <p>Emplacements réservés</p> <p>Aménagement d'un parking pour les besoins de l'école</p> <p>Aménagement d'un parking au hameau de la Borderie</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la circulation et le stationnement dans des villages où il existe des contraintes liées à la nature du tissu ancien resserré <p>Les emplacements réservés mettent en œuvre les objectifs du PADD de matérialiser du stationnement dans les hameaux rencontrant des difficultés de stationnement (point 3.2)</p> |

| Dispositions du règlement en zone urbaine Uac (activité) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|--|--|
| <p>Constructions et utilisations du sol interdites Sont interdites uniquement les constructions et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Exploitation agricole et forestière</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les constructions. <p><u>Habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations autres que les habitations autorisées sous conditions à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». <p>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage d'activités. | <ul style="list-style-type: none"> • Créer des secteurs pour le développement des entreprises et des emplois, notamment dans le secteur de l'artisanat qui contribue à l'activité en secteur rural <ul style="list-style-type: none"> - limiter les possibilités d'habitat afin d'assurer clairement la vocation activité - interdire les activités agricoles et forestières, qui ont de vastes zones dédiées. • Intégrer l'habitat aux volumes des bâtiments d'activité, pour fortement les lier aux besoins en locaux des entreprises, afin d'assurer clairement la vocation activité <p>Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de créer une zone d'activité artisanale à la Haute Crouzille, et à la Crouzille où sont situés d'anciens bâtiments d'activité, pour diversifier les activités sur la commune (point 3.5)</p> |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies Un bâtiment doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ; - soit en recul de 3 mètres minimum, calculé au droit de la voie. <p>Une implantation en recul de 10 mètres minimum est imposée pour les bâtiments, conformément aux sections de voie figurant sur le règlement graphique, le long de la route départementale 220 et du chemin rural de Ventillac.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Imposer un retrait important par rapport aux voies périphériques (D220 et chemin rural de Ventillac) pour préserver les talus plantés et éviter des effets de surplomb par rapport aux voies, limiter ainsi l'impact du bâti dans le paysage • Assouplir la règle pour les voies intérieures de façon à répondre aux besoins des entreprises en implantation et extension |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Un bâtiment peut être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit en recul de 3 mètres minimum. <p>Une implantation en recul est imposée pour les bâtiments en limite avec la zone naturelle N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 10 mètres minimum conformément à la section figurant sur le règlement graphique au nord de la zone Uac de la Haute Crouzille ; - de 3 mètres minimum dans les autres cas. | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs modérés (3 mètres minimum) • Imposer des reculs en limite avec les zones naturelles pour limiter l'impact du bâti dans le paysage, avec une distance plus importante fixée à 10 mètres au nord du secteur de la Haute Crouzille car il est en hauteur par rapport à la route <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1)</p> |
| <p>Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 10 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir au point le plus haut, ou à défaut de trottoir à la voirie au point le plus haut, au droit de la construction.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la hauteur en référence à celle du bâtiment le plus haut situé à la Haute Crouzille (10 mètres à l'égout du toit), limiter l'impact des bâtiments dans le paysage naturel dans l'environnement des zones Uac <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1)</p> |

| Dispositions du règlement en zone urbaine Uac (activité) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|--|--|
| <p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>Terrains et volumes</u> .La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.</p> <p><u>Toitures</u> .Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.</p> <p><u>Façades</u> .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. .Le blanc pur est interdit.</p> <p><u>Clôtures sur rue et en limite séparative avec la zone naturelle N</u> .Les clôtures devront être constituées de haies à dominante d'essences locales, et pourront être doublées de treillages métalliques de couleur sombre.</p> | <p><u>Terrains et volumes</u> • Intégrer les constructions dans une commune où le relief est marqué et où l'artificialisation des espaces risque de faire muter l'ambiance rurale générale, très boisée</p> <p><u>Toitures</u> • Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement tient compte de cette diversité mais encadre les tons pour une intégration satisfaisante dans le paysage rural</p> <p><u>Façades</u> • Intégrer les façades des bâtiments : - assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus - interdire le blanc pur qui ne s'intègre pas dans les espaces naturels, car il tranche avec les couleurs généralement sombres du paysage</p> <p><u>Clôtures sur rue et en limite séparative avec la zone naturelle N</u> • Imposer des plantations pour intégrer les clôtures dans le paysage boisé, à dominante locale pour le respect de l'identité communale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat), le cas échéant avec une grille pour clore les terrains de façon plus sécurisée mais de couleur sombre pour se fondre avec les plantations</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1)</p> |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.</p> <p>Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.</p> <p>Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.</p> | <p>• Limiter le ruissellement dans un territoire où la topographie est marquée et favorise le ruissellement, et où les exutoires doivent être préservés de toute pollution : - optimiser les surfaces perméables - résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public</p> <p>• Intégrer les matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance rurale et être une nuisance pour le voisinage</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les vallons du bassin versant du Taurion (point 2.4) et de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1)</p> |
| <p>Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.</p> | <p>• Sécuriser les voies de transit dans l'environnement des secteurs d'activité (D5 et D220)</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail (point 3.2)</p> |
| <p>Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Les accès communs existants sur la route départementale 220 et la route départementale 5 à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont seuls autorisés pour l'accès aux zones Uac.</p> | <p>• Sécuriser les voies de transit dans l'environnement des secteurs d'activité (D5 et D220)</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail (point 3.2)</p> |

| Dispositions du règlement en zone urbaine Ut (camping) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|--|--|
| <p>Constructions et utilisations du sol interdites Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :</p> <p><u>Habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les destinations visées à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». <p><u>Commerce et activité de service</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'hébergement hôtelier et touristique ; - la restauration. <p><u>Equipement d'intérêt collectif et services publics</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. <p>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction des activités autorisées. | <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser différentes formes d'hébergements touristiques pour faciliter le maintien de l'activité touristique en général, la reprise du site, et des développements associés notamment la restauration <p>Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de préserver les activités liées au tourisme ou favoriser leur reprise (point 3.5)</p> |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies Un bâtiment doit être implanté en recul de 10 mètres minimum, calculé au droit de la voie.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Une implantation en recul de 3 mètres minimum est imposée pour les bâtiments en limite avec la zone naturelle N.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Imposer un retrait important par rapport à la D220 pour préserver les plantations et éviter des effets de surplomb par rapport à la voie, limiter ainsi l'impact des constructions et hébergements dans le paysage • Imposer un recul en limite avec la zone naturelle pour limiter l'impact des constructions et hébergements dans le paysage <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1)</p> |
| <p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><u>Terrains et volumes</u> .La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.</p> <p><u>Toitures</u> .Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.</p> <p><u>Façades</u> .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. .Le blanc pur est interdit.</p> | <p><u>Terrains et volumes</u> • Intégrer les constructions dans une commune où le relief est marqué et où l'artificialisation des espaces risque de faire muter l'ambiance rurale générale, très boisée</p> <p><u>Toitures</u> • Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement tient compte de cette diversité mais encadre les tons pour une intégration satisfaisante dans le paysage rural</p> <p><u>Façades</u> • Intégrer les façades des bâtiments : - assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus - interdire le blanc pur qui ne s'intègre pas dans les espaces naturels, car il tranche avec les couleurs généralement sombres du paysage</p> |

| Dispositions du règlement en zone urbaine Ut (camping) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|--|
| <p>Aspect extérieur des constructions <u>Clôtures sur rue et en limite séparative avec la zone naturelle N</u> .Les clôtures devront être constituées de haies à dominante d'essences locales, et pourront être doublées de treillages métalliques de couleur sombre.</p> | <p><u>Clôtures sur rue et en limite séparative avec la zone naturelle N</u> • Imposer des plantations pour intégrer les clôtures dans le paysage boisé, à dominante locale pour le respect de l'identité communale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat), le cas échéant avec une grille pour clore les terrains de façon plus sécurisée mais de couleur sombre pour se fondre avec les plantations</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1)</p> |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables. Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.</p> | <p>• Limiter le ruissellement dans un territoire où la topographie est marquée et favorise le ruissellement, et où les exutoires doivent être préservés de toute pollution : - optimiser les surfaces perméables - résorber les eaux pluviales sur la propriété pour ne pas surcharger le réseau public</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les vallons du bassin versant du Taurion (point 2.4)</p> |
| <p>Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.</p> | <p>• Sécuriser le trafic sur la D220 située en façade du secteur et dans une partie courbe</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail (point 3.2)</p> |
| <p>Desserte par les voies publiques ou privées L'accès commun existant sur la route départementale 220 à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme est seul autorisé pour l'accès à la zone Ut.</p> | <p>• Sécuriser le trafic sur la D220 située en façade du secteur et dans une partie courbe</p> <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail (point 3.2)</p> |

Dispositions du règlement en zone à urbaniser AUh (dominante habitat)

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

La zone à urbaniser AUh reprend globalement le règlement de la zone urbaine Uh, qu'elle intégrera après urbanisation et prise en compte par une future procédure d'adaptation du PLU. Le tableau fait apparaître les différences avec la zone urbaine, qui tiennent au mode de réalisation dans le cadre d'une opération d'aménagement et à l'absence de bâtiments anciens préexistants

Constructions et utilisations du sol interdites

Sont interdites uniquement les constructions et utilisations du sol suivantes :

Exploitation agricole et forestière :

- toutes les constructions.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- les entrepôts ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de l'artisanat du secteur de la construction et des bureaux, si ils sont liés à une habitation située sur la même unité foncière.

Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'ouverture à l'urbanisation. Sont autorisées :

- les constructions et utilisations du sol dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Ouvrir l'opération à une diversité d'occupations et d'activités, mais en limitant le trafic routier compte tenu des problèmes de circulation, et en veillant à préserver le cadre de vie urbain :
 - interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds, inadapté en opération à dominante d'habitat : exploitation agricole, forestière, nouveaux entrepôts
 - autoriser des activités traditionnelles du milieu rural ou non gênantes en zone d'habitat : artisanat du secteur de la construction (entrepôt, ...), bureau (service, profession libérale, ...) en complément d'une habitation et non en tant que tel, deux secteurs étant créés par ailleurs pour les activités

- Dédier la zone principalement à l'habitat pour atteindre les objectifs du PADD en population
- Adapter le mode d'urbanisation aux projets. Elle pourra se faire :
 - en fonction de la progression des équipements internes, le nombre de propriétaires pouvant empêcher une réalisation simultanée sur l'ensemble des terrains, et l'orientation d'aménagement et de programmation assurant la cohérence d'ensemble de l'aménagement

Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (point 6)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règlement identique à la zone urbaine, à l'exception des dispositions qui concernent le bâti existant en zone Uh

Hauteur maximale des constructions

- Règlement identique à la zone urbaine

Aspect extérieur des constructions

- Règlement identique à la zone urbaine, à l'exception des dispositions qui concernent le bâti existant en zone Uh

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

- Règlement identique à la zone urbaine

Stationnement

- Règlement identique à la zone urbaine

Emplacements réservés

Aménagement d'un parking près de la salle des fêtes et du cimetière, point de départ VTT et espace vert

- Faciliter la pratique du bourg avec un parking intégré à l'opération mais pour différents usages
- Les emplacements réservés mettent en œuvre les objectifs du PADD de mettre en valeur les espaces publics du centre, pour renouveler son attractivité, dont l'aménagement d'un parking près du cimetière en liaison avec le départ de circuit VTT (point 4.3)**

| Dispositions du règlement en zone agricole A (agricole) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|--|---|
| <p>Constructions et utilisations du sol interdites Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :</p> <p><u>Exploitation agricole et forestière</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ; - les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées. <p><u>Habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations liées à une exploitation agricole, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et exigeant une présence permanente, et leurs annexes ; - le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique ; - les destinations visées à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». <p><u>Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique. <p><u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. <p>Néanmoins, un secteur est à interdiction de nouvelles constructions : Conformément au règlement graphique, le secteur ne permet pas de nouvelles constructions en zone agricole.</p> <p>Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions à usage d'habitation permettant de répondre aux besoins des familles et à l'accessibilité des logements ; - les nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des familles. | <ul style="list-style-type: none"> • Réserver les terres à l'activité agricole en zone A : <ul style="list-style-type: none"> - autoriser les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, techniques et habitations - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau, ...) • Assurer la possibilité aux résidents en zone agricole A de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole (extensions des habitations et annexes), cas de figure commun en secteur rural et favorisé par le classement de hameaux en zone agricole. Répondre ainsi aux besoins des familles • Des changements de destination sont identifiés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé, suite à des demandes d'exploitants dans certains cas, pour des bâtiments non pérennes pour l'activité agricole <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole et de préserver les sites agricoles (points 2.3 et 3.5), et d'autoriser des changements de destination dans les espaces agricoles et naturels, pour préserver le patrimoine bâti ancien et favoriser sa réutilisation (point 2.2)</p> |
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies Une implantation en recul de 3 mètres minimum est imposée pour les bâtiments le long des routes départementales. L'obligation de recul est portée à 100 mètres minimum le long de l'autoroute A20. L'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants n'est pas règlementée.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Un bâtiment doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait ; - néanmoins un recul des bâtiments de 10 mètres minimum est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents. <p>L'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants n'est pas règlementée.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas imposer de reculs pour limiter la consommation foncière en cas général, en prenant néanmoins en compte la vocation de transit de voies dans la zone agricole : pas de futures implantations à l'alignement le long des routes départementales. Prendre en compte les nuisances le long de l'A20 avec un recul important : bruit, visibilité • Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum) • Non réglementé pour les bâtiments agricoles pour ne pas bloquer des activités dans la partie du territoire qui leur est dédié • Préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau avec un recul des bâtiments de 10 mètres minimum <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les sites agricoles (point 3.5), d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail en direction de l'agglomération de Limoges (point 3.2) et de modérer la consommation de l'espace (point 6)</p> |

| Dispositions du règlement en zone agricole A (agricole) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|---|
| <p>Implantation des constructions sur une même propriété La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée si elles sont situées en totalité dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.</p> <p>Emprise des constructions L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 75 % de la surface de plancher, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme. La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.</p> <p>Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit. La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière. La hauteur des bâtiments d'activités n'est pas limitée.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins des familles habitant dans la zone agricole, en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural : <ul style="list-style-type: none"> - favoriser le regroupement des volumes principaux et annexes, seuil retenu pour correspondre globalement à la répartition des bâtiments annexes sur une parcelle en bâti traditionnel, sans favoriser le mitage : 30 mètres par rapport à l'habitat, volume de l'annexe comprise • Répondre aux besoins des familles habitant dans la zone agricole de faire évoluer leur habitat, en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural : <ul style="list-style-type: none"> - limiter les surfaces et densités : seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge (3 à 4 nouvelles pièces, adaptation au handicap, ...) mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil : 75 % et 100 m² - limiter la surface des annexes de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural. Une dérogation est apportée pour les piscines (la surface peut dépasser 50 m²), qui n'ont pas vocation à être transformées ultérieurement. • Respecter la forme urbaine des hameaux en zone agricole, où les maisons sont très majoritairement traditionnelles, et intégrer les extensions des habitations et leurs annexes dans l'espace rural : limiter la hauteur des habitations à 2 niveaux, limiter la hauteur des annexes des habitations à 4 mètres à l'égout du toit, sans excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière pour atténuer leur impact dans le paysage • La hauteur des bâtiments d'activité, agricoles et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, n'est pas limitée pour adapter les volumes aux besoins <p>Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1), de préserver les sites agricoles (point 3.5) et de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles (point 2.2)</p> |
| <p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>■ Habitations et annexes</p> <p><u>Terrains et volumes</u> .La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.</p> <p><u>Toitures</u> .Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents. .Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre dans le bourg et dans les hameaux de Fondanèche et les Sagnes.</p> <p><u>Façades</u> .Les façades seront en pierre ou en bois ou recouvertes d'un crépi de couleur pierre traditionnelle.</p> | <p>■ Habitations et annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement identique à la zone urbaine Uh, à l'exception des points suivants : <ul style="list-style-type: none"> - complément pour interdire les toitures terrasses à Fondanèche et aux Sagnes, hameaux anciens d'un grand intérêt patrimonial et à préserver - obligation pour les façades d'être en pierre ou en bois ou recouvertes d'un crépi de couleur pierre traditionnelle, pour s'intégrer dans le paysage agricole et naturel en respectant les grandes caractéristiques de la construction traditionnelle - pas de réglementation des clôtures en limite séparative s'agissant d'une zone où les ensembles bâtis existent et ne sont pas destinés à se développer, sauf en limite avec l'espace agricole ou naturelle où une haie à dominante d'essences locales doit être créée, comme en zone Uh, pour se fondre dans le paysage local |

| Dispositions du règlement en zone agricole A (agricole) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|---|
| <p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>■ Habitations et annexes</p> <p><u>Clôtures sur rue</u></p> <p>.Les clôtures sur rue seront constituées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ; - d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ; - d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales. <p>.Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.</p> <p>.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p><u>Clôtures en limite séparative</u></p> <p>.En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.</p> <p><u>Éléments divers</u></p> <p>.Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.</p> <p>.Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.</p> <p>.Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.</p> <p>.Les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler.</p> <p>■ Bâtiments agricoles</p> <p><u>Terrains et volumes</u></p> <p>.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>.Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou béton ou matériau transparent, les bâtiments agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnel.</p> | <p>■ Bâtiments agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement assoupli sur l'aspect extérieur pour les bâtiments agricoles, afin de ne pas compromettre des projets économiques, en prévoyant néanmoins des règles destinées à favoriser leur intégration dans le paysage rural, notamment par l'adaptation à la topographie et l'obligation de recourir à des couleurs sombres ou de ton pierre traditionnel, sauf bardage bois ou béton qui préservent l'aspect traditionnel, et les matériaux transparents pour autoriser les serres <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1), et de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles pour permettre l'harmonisation des constructions anciennes avec les constructions récentes (point 2.2)</p> |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.</p> <p>Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le ruissellement dans un territoire où la topographie est marquée, et où les exutoires doivent être préservés de toute pollution : résorber les eaux pluviales sur la propriété • Intégrer les matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance rurale et être une nuisance pour le voisinage <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les vallons du bassin versant du Taurion (point 2.4)</p> |

Dispositions du règlement en zones naturelles N (naturelle) et Nde (entreprise Seveso 2)**Constructions et utilisations du sol interdites**

En zone N, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :

Exploitation agricole et forestière :

- les exploitations forestières ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique ;
- les destinations visées à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la sécurité publique ;
- les autres équipements légers à usage de loisirs recevant du public :
 - . les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ;
 - . les abris et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
 - . les postes d'observation de la faune ;
 - . les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.

Néanmoins, un secteur en zone N est à interdiction de nouvelles constructions : Conformément au règlement graphique, le secteur ne permet pas de nouvelles constructions en zone naturelle

En secteur Nde, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles destinées à l'activité existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :

Exploitation agricole et forestière :

- l'agriculture pour l'abri des animaux, le maraichage et l'apiculture.

Habitation :

- l'extension des constructions à usage d'habitation permettant de répondre aux besoins des familles et à l'accessibilité des logements ;
- les nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des familles.

Les abris pour animaux à usage de loisirs sont autorisés s'ils ne dénaturent pas les caractères paysagers et environnementaux des sites.

Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

- Préserver les milieux naturels dont les milieux forestiers en zone N :
 - autoriser les constructions nécessaires à l'activité forestière, la zone comprenant essentiellement des bois exploités
 - autoriser les affouillements et exhaussements, notamment pour des besoins de sécurité publique (réservoirs d'eau en milieu forestier, ...)
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés pour répondre aux besoins en équipement du territoire rural (électricité, eau, ...)
 - autoriser les autres équipements légers à usage de loisirs recevant du public pour accompagner le développement du tourisme et les activités de découverte du territoire
- Restreindre les constructions et utilisations du sol à ce qui est nécessaire à l'entreprise existante soumise à la réglementation Seveso 2 en secteur Nde, risque majeur sur le territoire. Afin de ne pas bloquer cette activité fortement encadrée réglementairement, aucun autre article du règlement de PLU n'est réglementé

- Assurer la possibilité aux résidents en zone naturelle N de pouvoir faire évoluer l'habitat présent (extensions des habitations et annexes), cas de figure commun en secteur rural et favorisé par le classement de hameaux en zone naturelle. Répondre aux besoins des familles
- Des changements de destination sont identifiés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé
- Autoriser les bâtiments agricoles pour l'abri des animaux pour tenir compte de la vocation pastorale (élevages, centre équestre), le maraichage pour favoriser la diversification des activités agricoles, l'apiculture pour prendre en compte la présence d'une activité aux Tenelles dans le périmètre de protection autour de l'étang de Guillet, réservoir d'eau potable. La surface naturelle étant vaste, l'autorisation de ces destinations est nécessaire
- Autoriser les abris pour animaux pour prendre en compte la pratique du territoire liée aux loisirs et à sa découverte

Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver le paysage et l'environnement des Monts d'Ambazac, patrimoine commun à tous les habitants (point 1.1), notamment de préserver les milieux à forte valeur environnementale (point 2.3), les espaces forestiers et les vallons du bassin versant du Taurion (point 2.4), de prendre en compte les risques des activités actuelles (point 2.3), et d'autoriser des changements de destination dans les espaces agricoles et naturels, pour préserver le patrimoine bâti ancien et favoriser sa réutilisation (point 2.2)

| Dispositions du règlement en zones naturelles N (naturelle) et Nde (entreprise Seveso 2) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|---|
| <p>Implantation des constructions par rapport aux voies En zone N, une implantation en recul de 3 mètres minimum est imposée pour les bâtiments le long des routes départementales. L'obligation de recul est portée à 100 mètres minimum le long de l'autoroute A20, sauf pour les extensions et création d'annexes des habitations existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives En zone N, un bâtiment doit être implanté : - soit en limite séparative ; - soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait ; - néanmoins un recul des bâtiments de 10 mètres minimum est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents. A la Chaise, conformément à la section figurant sur le règlement graphique : - la continuité des façades bâties à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, est à conserver.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas imposer de reculs pour limiter la consommation foncière en cas général en zone N, en prenant néanmoins en compte la vocation de transit de voies dans la zone naturelle : pas de futures implantations à l'alignement le long des routes départementales. Prendre en compte les nuisances le long de l'A20 avec un recul important : bruit, visibilité • Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles (2 mètres minimum) • Conserver la continuité bâtie identifiée par le règlement graphique à la Chaise, qui donne l'image d'un village perché depuis la vallée • Préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau avec un recul des bâtiments de 10 mètres minimum <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail en direction de l'agglomération de Limoges (point 3.2), de préserver les hameaux anciens d'un grand intérêt patrimonial, où l'architecture traditionnelle domine (point 2.2) et de modérer la consommation de l'espace (point 6)</p> |
| <p>Implantation des constructions sur une même propriété En zone N, la création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée si elles sont situées en totalité dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.</p> <p>Emprise des constructions En zone N : - l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 75 % de la surface de plancher, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme ; - la création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme ; - les abris pour animaux à usage de loisirs sont autorisés dans la limite de 50 m² et à un par unité foncière.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins des familles habitant dans la zone naturelle, en assurant l'intégration dans le paysage rural : - favoriser le regroupement des volumes principaux et annexes, seuil retenu pour correspondre globalement à la répartition des bâtiments annexes sur une parcelle en bâti traditionnel, sans favoriser le mitage : 30 mètres par rapport à l'habitat, volume de l'annexe comprise • Répondre aux besoins des familles habitant dans la zone naturelle de faire évoluer leur habitat, en assurant l'intégration dans le paysage rural : - limiter les surfaces et densités : seuil retenu de façon à faire vivre l'existant avec suffisamment de marge (3 à 4 nouvelles pièces, adaptation au handicap, ...) mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil : 75 % et 100 m² - limiter la surface des annexes de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural. Une dérogation est apportée pour les piscines (la surface peut dépasser 50 m²), qui n'ont pas vocation à être transformées ultérieurement - limiter la surface des abris pour animaux pour les loisirs, pour qu'ils correspondent à des équipements légers, intégrés dans l'environnement, et limités à un par unité foncière pour éviter la dispersion |

| Dispositions du règlement en zones naturelles N (naturelle) et Nde (entreprise Seveso 2) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|---|---|
| <p>Hauteur maximale des constructions En zone N, la hauteur maximale est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit pour les bâtiments d'habitation ; - 6 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités ; - 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes des habitations, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière. | <ul style="list-style-type: none"> • Respecter la forme urbaine des hameaux en zone naturelle, où les maisons sont très majoritairement traditionnelles, et intégrer les extensions des habitations et leurs annexes dans l'espace rural : limiter la hauteur des habitations à 2 niveaux, limiter la hauteur des annexes des habitations à 4 mètres à l'égout du toit, sans excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière pour atténuer leur impact dans le paysage • Limiter la hauteur à 6 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'activité, pour que les volumes soient plus faciles à intégrer dans le paysage <p>Le règlement met en œuvre l'objectif du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1) et de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles (point 2.2)</p> |
| <p>Aspect extérieur des constructions HABITATIONS ET ANNEXES EN ZONE N <u>Terrains et volumes</u> .La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.</p> <p><u>Toitures</u> .Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents. .Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre dans le bourg et dans les hameaux de Grandmont, les Tenelles, la Chaise et Chabannes.</p> <p><u>Façades</u> .Les façades seront en pierre ou en bois ou recouvertes d'un crépi de couleur pierre traditionnelle.</p> <p><u>Clôtures sur rue</u> .Les clôtures sur rue seront constituées, soit : - d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ; - d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ; - d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales. .Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p><u>Clôtures en limite séparative</u> .En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.</p> <p><u>Eléments divers</u> .Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.</p> | <p>■ Habitations et annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement identique à la zone urbaine Uh, à l'exception des points suivants : <ul style="list-style-type: none"> - complément pour interdire les toitures terrasses à Grandmont, les Tenelles, la Chaise et Chabannes, hameaux anciens d'un grand intérêt patrimonial et à préserver - obligation pour les façades d'être en pierre ou en bois ou recouvertes d'un crépi de couleur pierre traditionnelle, pour s'intégrer dans le paysage naturel en respectant les grandes caractéristiques de la construction traditionnelle - pas de réglementation des clôtures en limite séparative s'agissant d'une zone où les ensembles bâtis existent et ne sont pas destinés à se développer, sauf en limite avec l'espace agricole ou naturelle où une haie à dominante d'essences locales doit être créée, comme en zone Uh, pour se fondre dans le paysage local |

| Dispositions du règlement en zones naturelles N (naturelle) et Nde (entreprise Seveso 2) | Objectifs et mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables |
|--|--|
| <p>Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.</p> <p>.Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.</p> <p>.Les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler.</p> <p>BATIMENTS D'EXPLOITATION FORESTIERE ET BATIMENTS AGRICOLES POUR L'ABRI DES ANIMAUX EN ZONE N</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>.Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>.Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou béton ou matériau transparent, les bâtiments seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnel.</p> <p>ABRIS POUR ANIMAUX A USAGE DE LOISIRS EN ZONE N</p> <p><u>Façades</u></p> <p>.Les façades des abris pour animaux seront en bois. Ils seront clos sur trois côtés au maximum</p> <p>.Les toitures seront à seul pan et les matériaux de couverture seront de couleur sombre.</p> | <p>■ Bâtiments d'exploitation forestière et bâtiments agricoles pour l'abri des animaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement assoupli pour les bâtiments d'exploitation forestière et les bâtiments agricoles pour l'abri des animaux afin de ne pas compromettre des projets économiques, en prévoyant néanmoins des règles destinées à favoriser leur intégration dans le paysage rural, notamment par l'adaptation à la topographie et l'obligation de recourir à des couleurs sombres ou de ton pierre traditionnel, sauf bardages bois ou béton qui préservent l'aspect traditionnel, et les matériaux transparents pour autoriser les serres <p>■ Abris pour animaux à usage de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les abris pour animaux pour les loisirs en bois, pour leur intégration dans le paysage, et en restant ouvert sur au moins un côté pour rester des équipements légers et réversibles • Imposer des formes et couleurs sombres qui s'intègrent en zone naturelle <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de conserver des formes urbaines intégrées dans le relief et la végétation (point 1.1), et de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles pour permettre l'harmonisation des constructions anciennes avec les constructions récentes (point 2.2)</p> |
| <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>En zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique ; - un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale. | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le ruissellement dans un territoire où la topographie est marquée, et où les exutoires doivent être préservés de toute pollution : résorber les eaux pluviales sur la propriété • Intégrer les matériaux à l'air libre visibles de l'extérieur de la propriété, car ils peuvent trancher dans l'ambiance rurale et être une nuisance pour le voisinage <p>Le règlement met en œuvre les objectifs du PADD de préserver les vallons du bassin versant du Taurion (point 2.4)</p> |
| <p>Emplacements réservés</p> <p>Acquisition d'un bâtiment et de terrains pour création d'un lieu d'exposition, aménagement d'un parking et d'un assainissement, à Grandmont</p> <p>Aménagement d'un parking près de Grandmont</p> <p>Elargissement de l'accès à la zone urbaine de la Petite Crouzille</p> <p>Dégagement du carrefour entre la D5 et la voie communale de Cloud</p> <p>Continuité de la voie communale des Tenelles à Brugères dans le hameau de Brugères</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le village de Grandmont. La commune travaille avec la Communauté de communes pour monter un dossier de demande de financements européens • Sécuriser les accès dans les villages et la circulation routière • Assurer la continuité de la circulation routière dans le cas du village des Brugères <p>Les emplacements réservés mettent en œuvre les objectifs du PADD de découvrir et mettre en valeur le patrimoine historique et culturel de Grandmont (point 6), dont avoir une politique d'acquisition foncière pour des espaces publics, le stationnement et un lieu d'exposition (points 5.2 et 5.3), et d'assurer la sécurité le long des voies de transit qui assurent les relations domicile - travail en direction de Limoges (point 3.2)</p> |

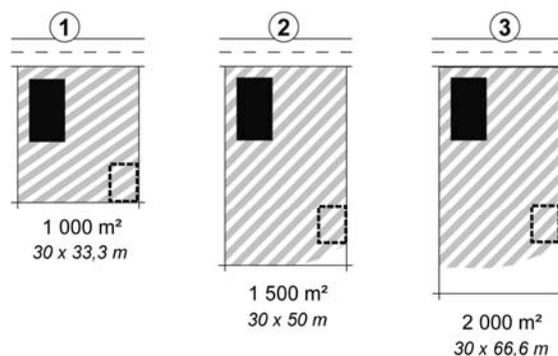
■ Précisions sur la règle d'implantation des annexes autour des habitations en zones agricole et naturelle

Illustration de la règle :

- création de nouvelles annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation

- exemple d'une habitation de 150 m², implantée à 3 mètres de la voie publique et 3 mètres de la limite séparative

- création d'une annexe dans le périmètre de 30 mètres



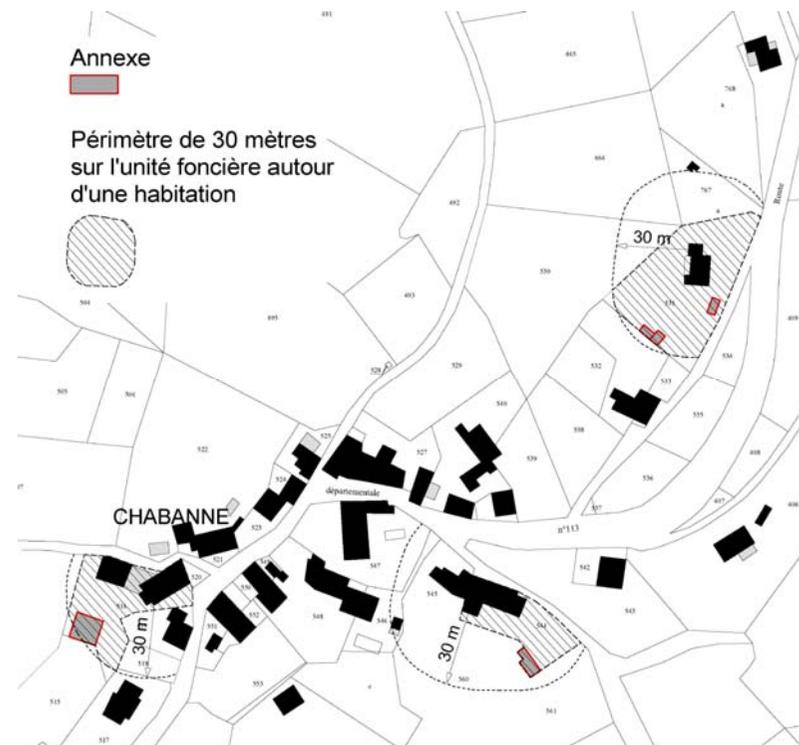
Dans les configurations de parcelles représentées, pour une parcelle de 30 mètres de largeur :

- n°1 : une annexe peut s'implanter sur la totalité de la parcelle ;
- n°2 et 3 : une annexe peut s'implanter jusqu'à environ 1 440 m² de surface de parcelle.

Jusqu'à 1 300 m² de surface de parcelle, la distance de 30 mètres permet une implantation sur la totalité de la parcelle. Au-delà, une partie de la parcelle ne pourra pas être construite.

Rappel du diagnostic : taille moyenne des terrains de 2 680 m² sur 44 habitations individuelles de 2005 à 2016

■ Implantation des annexes en secteur rural. Exemples à Chabannes



Le périmètre de 30 mètres permet de recouvrir une majorité des annexes (trois exemples sur du bâti ancien et relativement récent). Certaines dépassent cette distance mais on se rapproche alors de la dispersion. Des bâtiments anciens à moins de 30 mètres d'une habitation pourront également être occupés à titre d'annexes (anciens hangars agricoles notamment), ce qui contribuera à préserver le patrimoine bâti.

3.3.2.2. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent :

- en zone urbaine Uh, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est réalisée pour des terrains à Fanay-Combelapierre de façon à urbaniser en conservant une ambiance rurale, avec des constructions intégrées dans la trame végétale, et conserver la possibilité d'un maillage de voies. La réglementation générale s'appliquera avec les objectifs présentés précédemment pour la zone Uh, en particulier lever les freins pour la densification, conserver l'identité du bâti, limiter les risques liés au ruissellement pour la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- dans la zone Uh du bourg, deux OAP sont réalisées pour des futurs aménagements d'espaces publics, sans impact par rapport à la réglementation ;
- en zone urbaine Uac pour les activités, une OAP est réalisée en cohérence avec le règlement sur le thème de la sécurité pour l'accès routier et de l'intégration dans le paysage : desserte par les voies publiques ou privées, recul par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les deux pièces se complètent ;
- en zone à urbaniser 1AU, l'OAP permet de dégager les principes pour l'intégration dans le paysage et le fonctionnement urbain, notamment la voirie, le stationnement et la gestion du pluvial. Le règlement est nécessaire en complément pour lever les freins pour la densification, conserver l'identité du bâti du bourg, organiser les modalités de réalisation des opérations selon l'avancement de la desserte des terrains par les voies et réseaux ;
- en zone naturelle, une OAP est réalisée pour le village de Grandmont pour mettre en valeur les espaces publics, faciliter le stationnement et le déplacement des piétons. Le règlement est nécessaire en complément, principalement pour acquérir par des emplacements réservés les emprises nécessaires à des parkings et à la création d'un lieu d'exposition.

Les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains et à urbaniser par le règlement écrit concernent :

- la généralisation des possibilités d'implantation à l'alignement des voies dans les zones urbaines Uh et à urbaniser AUh, puisqu'il n'y a pas de dispositions définies en dehors de certaines rues du bourg et de Fanay où l'alignement est à conserver ;
- la généralisation des possibilités d'implantation en limite séparative ;
- la possibilité de créer des maisons de 2 niveaux ;
- le choix de ne pas imposer d'emprise au sol maximum ;
- le choix de ne pas imposer un nombre de places de stationnement sur les parcelles privées.

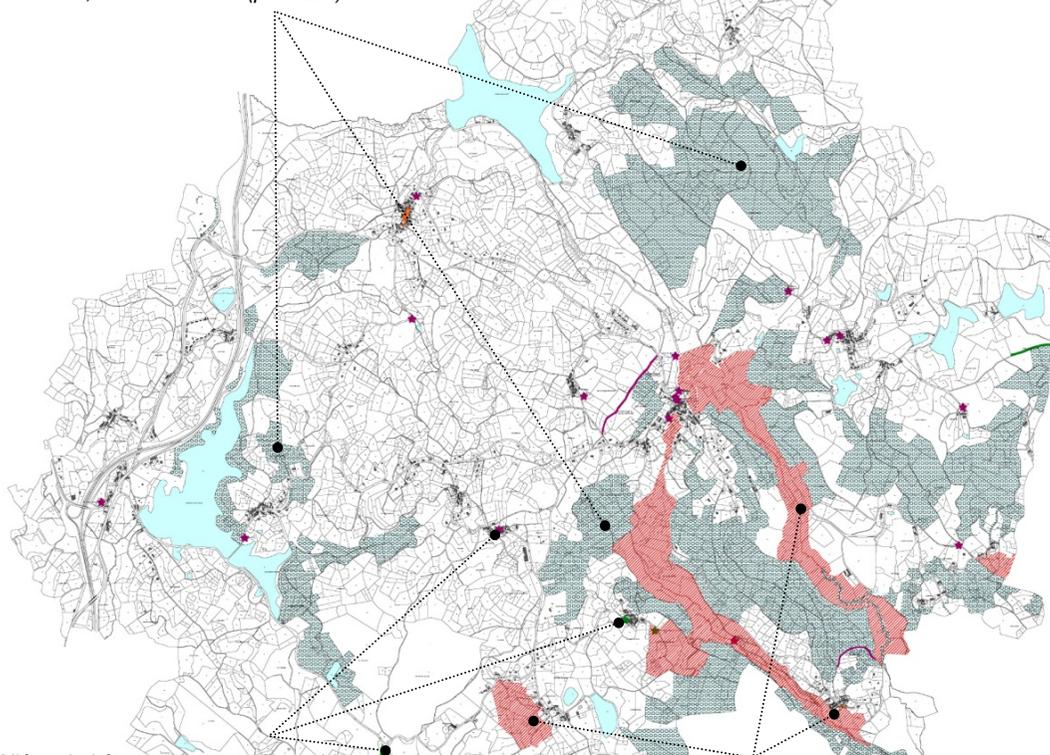
Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement pour optimiser la construction à travers les créations des voies et autres espaces publics. Une estimation du potentiel de logements est mentionnée pour orienter les projets sur un nombre de constructions adapté à la densité recherchée.

3.3.3. AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.3.1. Les espaces boisés classés et les éléments naturels et bâtis préservés au titre du paysage

Bois à préserver au titre du paysage : préserver les bois dans les ZNIEFF de type 1 et l'environnement des sites Natura 2000

PADD : Préserver les milieux à forte valeur environnementale (point 2.3), et conserver les espaces forestiers qui s'inscrivent dans une grande continuité verte à travers les Monts d'Ambazac, en tenant compte de la préservation nécessaire d'espaces par nature ouverts : tourbières, fonds de vallon (point 2.4)



Allées de hêtres, arbres remarquables et éléments bâtis à préserver

PADD : Préserver le paysage et l'environnement des Monts d'Ambazac, qui constituent un patrimoine commun à tous les habitants (point 2.3)

Secteurs sans nouvelles constructions en zones agricole et naturelle : vallée des Bros, vallée du Parleur, projets de périmètres de protection des captages d'eau potable, points de vue remarquables à préserver (chez Pouyaud, la Chaise, les Pinachères)

PADD : Protéger les ressources en eau potable de la commune (point 2.1), ne pas créer de freins à la réouverture des vallées humides, dont l'évolution récente est marquée par la progression de l'enrichissement, et préserver des points de vue remarquables sur le paysage, sans nouvelles constructions (point 2.5)

■ Des éléments du paysage naturel qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La coupe des éléments naturels est soumise à déclaration préalable.

Une surface de bois de 490,0 ha est protégée à ce titre. Les bois sont identifiés dans l'environnement des sites occupés par des chiroptères (ZNIEFF type 1 et sites Natura 2000), sur la base des futaies de feuillus et taillis de l'inventaire forestier national.

Trois allées de hêtres remarquables sont identifiées près de Cloud (2) et du domaine des Sauvages (1). Une allée est routière (Cloud) et 2 allées sont sur des chemins piétonniers dont l'un est sur le chemin des moines de Grandmont (les Sauvages).

Deux arbres remarquables sont à préserver dans l'environnement du Vieux Hureau, un noyer rampant et un hêtre dit arbre de Sully.

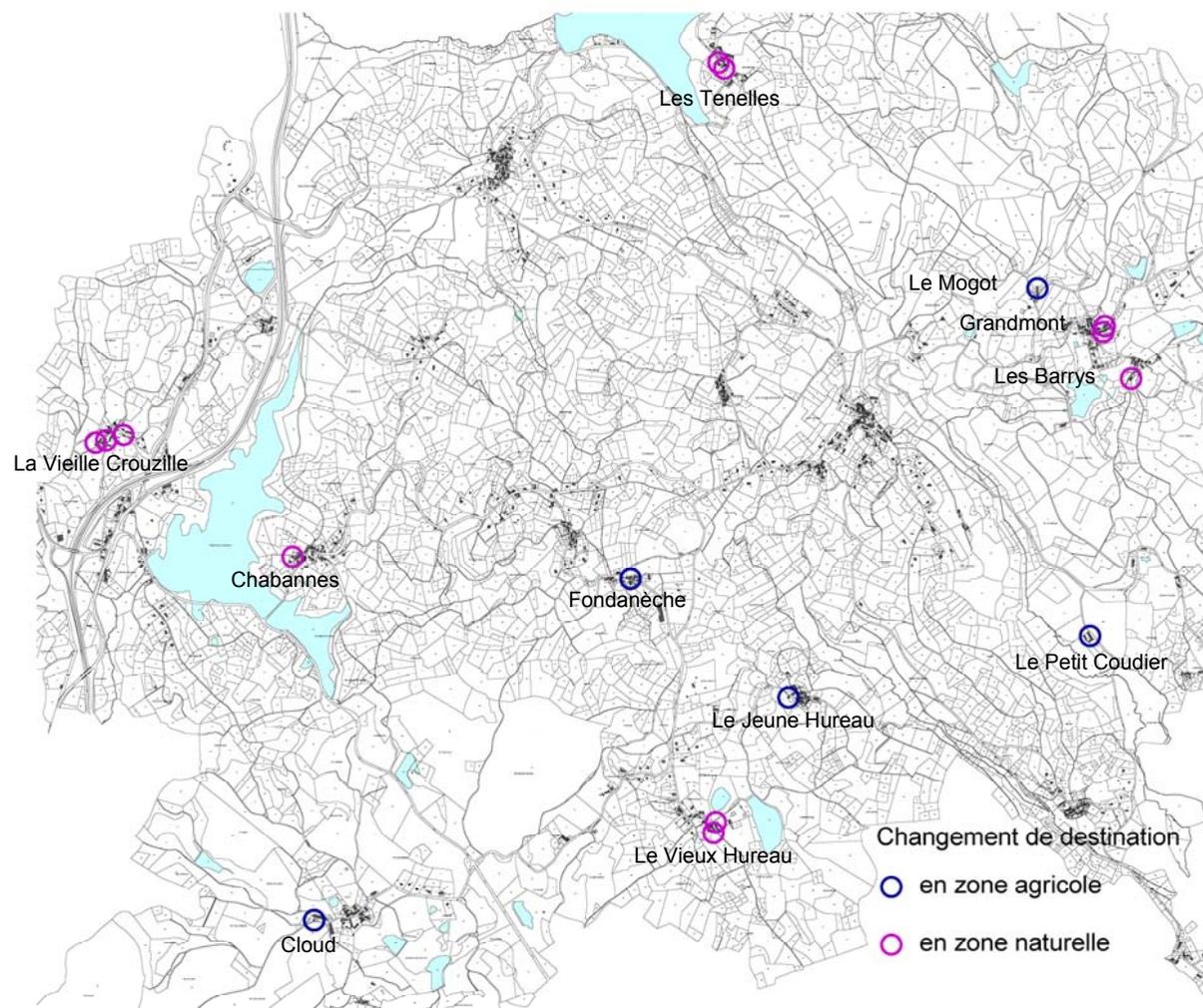
■ De nombreux éléments du petit patrimoine bâti sont à préserver. Les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie des éléments bâtis identifiés sont soumis à permis de démolir. Les autres travaux affectant l'enveloppe extérieure sont soumis à déclaration préalable.

L'objectif est de valoriser la dimension culturelle et historique sur la commune, et de prendre en compte leur valeur esthétique.

Sont concernés des croix en bois et en pierre, des installations hydrauliques, une borne en pierre, des lavoirs, un puits et une pompe à eau, une fontaine, une ancienne école, d'anciens murets le long de chemins (entre le bourg et les Sagnes, et le long du chemin des moines de Grandmont au nord de la Chaise), une pompe à eau, un escalier extérieur, et des alignements bâtis le long desquels des dispositions réglementaires ont été prévues (préservé les alignements et les mitoyennetés notamment) : Saint-Sylvestre VC5a, Fanay, la Chaise.

- Cinq secteurs n'admettront pas de nouvelles constructions en zones agricole et naturelle. Leur surface est de 116,0 ha. Il s'agit de :
 - les vallées des Bros et du Parleur à l'environnement préservé, comprenant des prairies à joncs et des zones humides ;
 - points de vue remarquables. Depuis le hameau Chez Pouyaud, la vue porte sur le piémont des Monts d'Ambazac, Limoges et au-delà. Une fenêtre de vue est à conserver. Le secteur des Pinachères correspond à la partie nord de la vallée des Bros. La vue porte sur cette vallée et au-delà à travers les cimes des arbres. Le versant permettant de découvrir le hameau perché de la Chaise est à protéger. C'est une image marquante, rurale dans sa composition, du territoire entre Ambazac et Saint-Sylvestre ;
 - périmètres des projets de classement des périmètres de protection des captages d'eau potable au Vieux Hureau et au Jeune Hureau. Dans leur environnement, les zones constructibles de la carte communale ont été supprimées.

3.3.3.2. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle et forestière



Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner en-dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un travail réalisé par la commission communale en charge du PLU, complété par les demandes individuelles dans le cadre de la concertation avec la population, a permis d'identifier seize bâtiments représentant un potentiel à horizon 2030 :

- la Vieille Crouzille (3 bâtiments) ;
- Chabannes ;
- Cloud ;
- le Vieux Hureau (2 bâtiments) ;
- le Jeune Hureau ;
- Fondanèche ;
- le Petit Coudier ;
- les Tenelles (2 bâtiments) ;
- le Mogot ;
- Grandmont (2 bâtiments) ;
- les Barrys.

Il s'agit essentiellement de vieilles granges inutilisées. L'objectif est de permettre leur transformation en habitat, hébergement ou équipement pour faire vivre le milieu rural, et de conserver du patrimoine bâti ancien.

Le potentiel pourrait être de 10 logements pour l'habitat. Dans cet ensemble, il est retenu 5 réalisations effectives pour le projet urbain, en tenant compte de possibilités de non réalisation d'un projet ou d'une réalisation pour une autre destination. Un projet concerne l'extension d'une habitation existante (le Petit Coudier) dans un grand volume bâti d'une grange attenante, qui pourrait excéder les surfaces limites autorisées pour les extensions.

Quatre cas concernent les créations :

- de gîtes ruraux au Mogot et aux Barrys ;
- d'un lieu d'exposition à Grandmont ;
- d'un lieu de vente directe à Fondanèche.

Exemples de bâtiments



Fondanèche



Grandmont



Grandmont



Cloud