

phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE
]	avant-projet	COMMUNE DE CHAMBORET
]	document soumis à enquête publique	
]	document approuvé	
REVISION SIMPLIFIEE N° 1		M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 11 rue du 8 mai 1945 - 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31

PRESENTATION DU DOSSIER N°1

Requalification de certains villages et hameaux compris en zone agricole.

2-1	P.L.U
13 Février 2009	PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier n°1 – Requalification de certains villages et hameaux compris en zone agricole.

Plusieurs habitations non liées à une activité agricole sont comprises dans la zone A du PLU. Certains bâtiments sont repérés comme constructions de caractère pouvant être réhabilités. Cependant, le règlement de cette zone ne permet ni d'agrandir les habitations ni de construire des annexes telles que garages, abris de jardin... Plusieurs demandes de permis de construire pour des annexes ou des extensions ont dû être refusées alors qu'elles ne portaient pas atteintes aux activités agricoles existantes.

Il est envisagé de délimiter ces hameaux ou parties de hameaux non liés à une activité agricole dans une zone spécifique, appelée Ne, où seuls les extensions de constructions existantes, les changements de destination et la création d'annexes seraient autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles.

Cette évolution du zonage a pour conséquence :

- La création d'une zone Ne de 6 ha 01 a 09 ca
- une réduction des zones A de 5 ha 17 a 25 ca
- une réduction des zones N de 3 a 41 ca
- une réduction des zones Nh de 80 a 43 ca

1 a -Village de Boissour

Ce village regroupe plusieurs anciennes fermes ; mais aucun siège d'exploitation. La plupart des anciens bâtiments agricoles reste inutilisée. Un bâtiment abrite quelques bovins, l'hiver.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (7 42 à 7 63),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec assez bonne aptitude des sols

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

Les constructions existantes dans ce village sont utilisées comme habitations par des familles de non agriculteurs et par des annexes à ces habitations dont certaines abritent quelques animaux (volailles, moutons..).

Un bâtiment abrite quelques bovins, l'hiver. Il est implanté à l'est du village; les parcelles voisines sont constituées de prairies.

Il n'est pas prévu d'implanter de construction nouvelle dans ce village où certaines constructions vacantes peuvent être réhabilitées.



Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions génèrera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne régleme les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la communauté de communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.

– 1 b - Hameau de Mont

Il ne compte plus de bâtiment d'élevage



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (7 42 à 7 63),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec assez bonne aptitude des sols

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

Les constructions existantes dans ce hameau comprennent une habitation correspondant à l'ancien corps de logis et par différentes annexes qui formaient une ferme traditionnelle.

Aujourd'hui propriété d'un non agriculteur, ce groupe de bâtiments doit pouvoir être réhabilité et accueillir de nouvelles fonctions (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) sans qu'il soit prévu d'implanter de construction nouvelle.

Les parcelles voisines sont constituées de prairies.



Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions génèrera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la communauté de communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.



1 c - Hameau de la Lande :

Construit en bordure de la RN 147, il ne compte plus de bâtiment d'élevage, mais abrite un restaurant et une entreprise du bâtiment.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable réseau existant à proximité (7 100)
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec assez bonne aptitude des sols



IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

Cette ancienne ferme construite en bordure de la RN 147, ne compte plus de bâtiment d'élevage, mais abrite un restaurant et une entreprise du bâtiment.

Ces activités doivent pouvoir évoluer dans les locaux existants ou en permettant quelques extensions, sans qu'il soit prévu d'implanter des constructions nouvelles en bordure de cet axe routier très fréquenté.

Un parking est déjà aménagé en continuité du restaurant.

Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

L'évolution limitée des constructions existantes ne devrait pas générer une augmentation du trafic de véhicules.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la communauté de communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : L'évolution limitée des constructions existantes devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : L'évolution limitée des constructions existantes ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.



1 d - Hameau des Graules

Construit en partie sur la commune de Nantiat, en partie sur la commune de Chamboret, il borde la RD 711 et ne comprend pas de bâtiment agricole.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (7 42 à 7 63),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec assez bonne aptitude des sols



IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

Les constructions existantes dans ce secteur sont constituées de deux habitations construites en bordure de route dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle par des propriétaires non agriculteurs.

Ces habitations doivent pouvoir évoluer et s'agrandir sans qu'il soit prévu d'implanter de nouvelle construction en bordure de cet axe routier assez fréquenté.

Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

L'évolution de ces constructions ne générera pas d'augmentation du trafic de véhicules et devrait rester sans effet en matière de sécurité routière.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des constructions et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la communauté de communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : l'évolution de ces constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : l'évolution de ces constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.



1 e - Hameau de Juniat : Il est formé de plusieurs habitations et ne compte qu'un petit bâtiment d'élevage



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (7 42 à 7 63),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec faible aptitude des sols

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

Les constructions existantes dans ce village sont utilisées comme habitations par des familles de non agriculteurs et par des annexes à ces habitations dont certaines abritent quelques animaux (volailles, moutons..).

Les parcelles voisines sont constituées de bois et de prairies.



Il n'est pas prévu d'implanter de construction nouvelle dans ce village où certaines constructions vacantes peuvent être réhabilitées.

Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions génèrera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la Communauté de Communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.



1 f – Hameau du Queyroix

Ce hameau est constitué par une maison de maître et ses dépendances entourées d'un parc arboré d'une part, et d'un groupe bâti constitué d'anciennes maisons de journaliers et de bâtiments agricoles dont une grande grange est encore utilisée, d'autre part.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : secteur non desservi par le réseau public
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec assez bonne aptitude des sols



IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

Les constructions existantes sont utilisées comme habitations par des familles de non agriculteurs et par des annexes à ces habitations. Les parcelles voisines sont constituées de bois et de prairies.

Il n'est pas prévu de construction nouvelle dans ce village où certaines constructions vacantes peuvent être réhabilitées.



Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions génèrera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne régleme les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la Communauté de Communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.

1 g – Village de Morcheval

Ce village abrite des installations agricoles importantes. Le PLU le délimite en zone A en totalité alors que certains secteurs, notamment dans la partie sud-ouest, sont situés plus à l'écart des installations agricoles et regroupent plusieurs habitations.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (763 à 7110),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur présentant une bonne aptitude des sols



IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

La partie nord-ouest de ce village est occupée par une exploitation agricole importante. Par contre, les constructions existantes dans la partie sud-est sont utilisées comme habitations par des familles de non agriculteurs et par des annexes à ces habitations. Les parcelles voisines sont constituées de bois et de prairies.

Il n'est pas prévu d'implanter de construction nouvelle dans ce village où il existe plusieurs constructions vacantes qui peuvent être réhabilitées.



Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions génèrera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la Communauté de Communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.



1 h – Village de Corrigé

Ce village abrite des installations agricoles importantes, classées en zone A du PLU. La partie centrale du village est délimitée en zone U alors qu'un groupe bâti plus à l'écart, formé d'une maison bourgeoise avec ses dépendances est maintenu en zone agricole. Ce groupe bâti, propriété de non-agriculteurs est en cours de rénovation : une grange a été réhabilitée en chambres d'hôtes ; une autre reste vacante. Il s'agit de permettre l'évolution de ces constructions.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (7 42 à 7 63),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur présentant une bonne aptitude des sols



IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

La partie ouest et la partie nord de ce village sont occupées par une exploitation agricole importante. Par contre, le centre du village regroupe plusieurs habitations. Le groupe bâti situé au sud abrite une maison bourgeoise et ses annexes transformées pour partie en chambres d'hôtes.

Les parcelles voisines sont constituées de terres labourables et de prairies.

Il n'est pas prévu d'implanter de construction nouvelle dans ce groupe bâti où il existe plusieurs constructions vacantes qui peuvent être réhabilitées.



Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions générera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement collectif doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la communauté de communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.



1 i - Hameau de Breteix

Ce hameau situé en limite de commune abrite, sur le territoire de la commune de Chamboret, deux habitations récentes et plusieurs constructions anciennes qui n'ont plus d'usage agricole. Seule une grange implantée dans la partie nord du hameau est utilisée occasionnellement.



Desserte par les réseaux. :

- eau potable : réseau existant (7 63 à 7 110),
- réseau EDF existant
- pas de réseau d'assainissement existant (ni eaux pluviales, ni eaux usées), d'où la nécessité de prévoir la réalisation d'assainissement autonome. Secteur avec assez bonne aptitude des sols

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Etat initial du site

La partie nord de ce hameau est utilisée par une exploitation agricole. Par contre, les constructions existantes dans la partie sud sont utilisées comme habitations par des familles de non agriculteurs et par des annexes à ces habitations. Entre les deux subsistent quelques constructions vacantes.

Les parcelles voisines sont constituées de bois et de prairies.

Il n'est pas prévu d'implanter de construction nouvelle dans ce village où il existe plusieurs constructions vacantes qui peuvent être réhabilitées.



Impact du projet et mesures compensatoires éventuelles

La réhabilitation des constructions génèrera une augmentation du trafic de véhicules sur les voies de ce secteur, qui sont suffisamment larges et en bon état et peuvent le supporter sans difficulté.

Ø Au niveau paysager : l'article 11 de la zone Ne réglemente les matériaux, couvertures et clôtures afin de s'assurer de la qualité des réhabilitations et de faciliter leur insertion dans le paysage.

Ø Au niveau de la qualité de l'eau : la réutilisation des bâtiments devrait être sans incidences sur les ruisseaux de ce secteur de la commune. Les constructions à usage d'habitation doivent se doter de systèmes d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur ; la mise en place d'un service SPANC au niveau de la Communauté de Communes, chargé d'en vérifier les caractéristiques permet de minimiser leur impact sur l'environnement en matière de rejets.

Ø Au niveau de la qualité de l'air : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation devrait rester sans impact sur la qualité de l'air.

Ø Au niveau des nuisances sonores : la réhabilitation de constructions à usage d'habitation ne devrait pas apporter de nuisances sonores particulières.