



Groupe
DEJANTE INFERA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

DONZENAC

Modification simplifiée n°1 du PLU

1. Notice de présentation

(Février 2023)

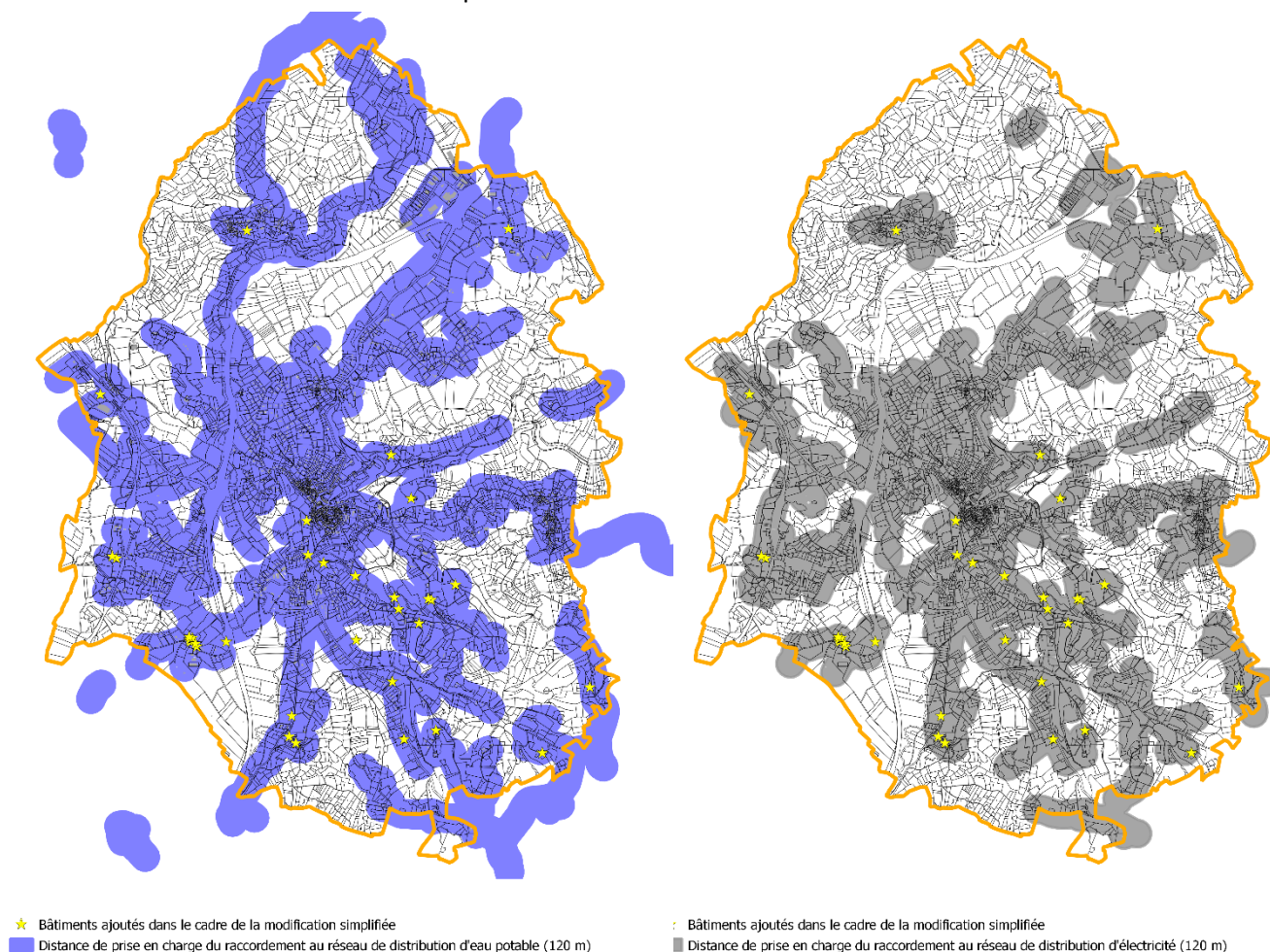
Sommaire

1	Résumé non technique	4
2	Cadre réglementaire	8
2.1	Historique du document	8
2.2	Nature des modifications envisagées	8
2.3	Compatibilité réglementaire	8
2.3.1	La procédure de modification	8
2.3.2	Evaluation environnementale de la modification du PLU	10
3	Présentation du territoire	11
4	Point 1 : L'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N	12
4.1	Ce que prévoit le PLU actuellement	12
4.2	Les bâtiments ajoutés pour un changement de destination dans le cadre de la modification simplifiée	13
4.3	Situation des bâtiments vis-à-vis des réseaux	15
4.3.1	Le réseau de distribution d'électricité	15
4.3.2	Le réseau d'eau potable	16
4.3.3	Le réseau d'assainissement collectif	17
4.4	Situation des bâtiments vis-à-vis des habitations existantes	18
4.5	Situation des bâtiments vis-à-vis des risques naturels	23
4.6	Les évolutions apportées au PLU	25
4.6.1	Le règlement graphique	25
4.6.2	Le règlement littéral	25
4.7	Incidences sur l'environnement	38
4.7.1	Analyse au regard des inventaires écologiques	38
4.7.2	Analyse au regard de l'inventaire des zones humides	38
4.7.3	Analyse au regard de la Trame Verte et Bleue communale	40
5	Point 2 : Adaptation du règlement littéral pour une meilleure compréhension de son contenu	42
5.1	Les motivations de la commune	42
5.2	Les modifications apportées	42
5.2.1	Suppression d'une phrase relative à la pente des extensions et annexes	42
5.2.2	Précision apportée sur la réglementation de l'emprise au sol des annexes en zone A et N	43
6	Cohérence du projet avec le PADD du PLU	45
7	Conclusion	47

1 Résumé non technique

Réseaux

L'identification des bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été principalement basée sur la présence des réseaux AEP et d'électricité existants, permettant ainsi un raccordement à moindre frais pour la collectivité.

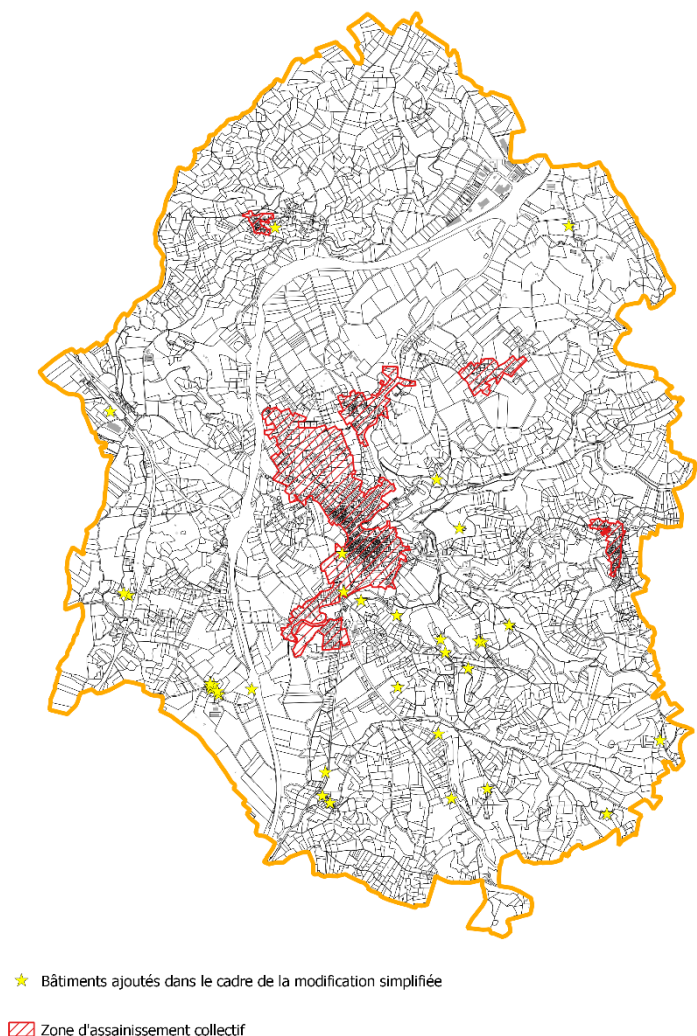


L'identification des bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été principalement basée sur la présence des réseaux AEP et d'électricité existants, permettant ainsi un raccordement à moindre frais pour la collectivité.

Le réseau d'assainissement collectif ne peut alimenter que deux des 33 bâtiments nouvellement identifiés. Un dispositif d'assainissement autonome sera donc exigé pour les autres bâtiments qui viendraient à être transformés en habitation, artisanat et commerces de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et bureau.

Le règlement du PLU de la zone A et N impose un certain nombre de prescriptions quant à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité

technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales notamment).



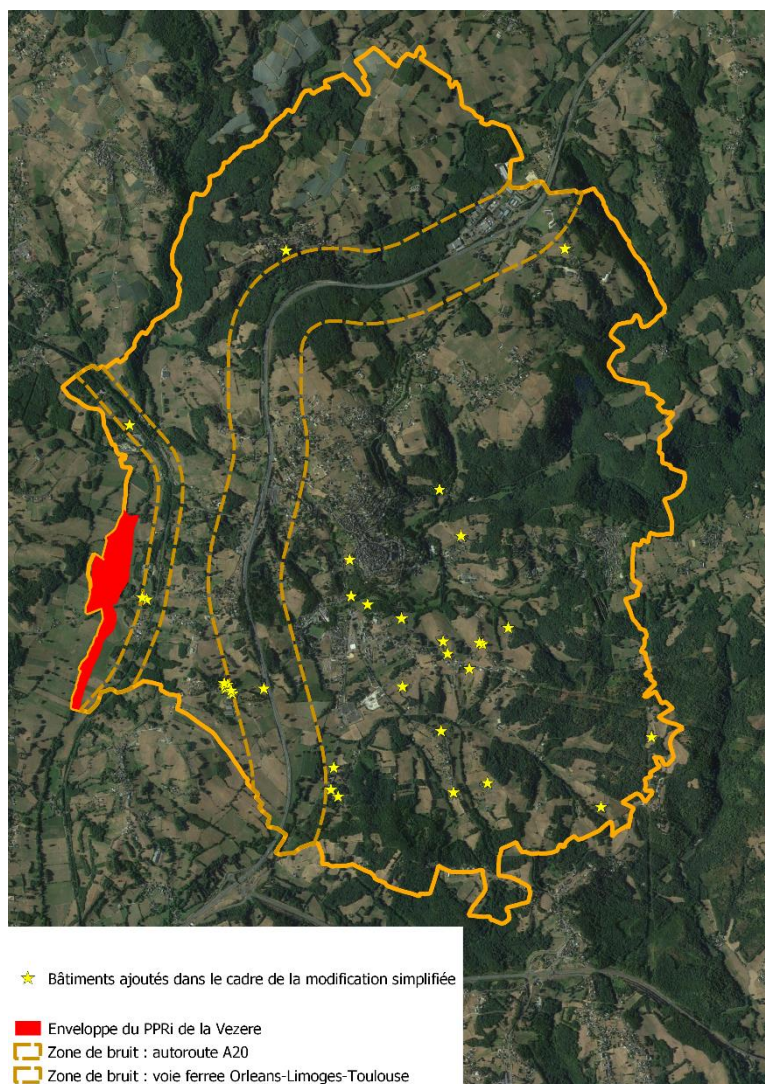
Paysage

L'identification des 33 bâtiments à travers cette modification simplifiée peut favoriser leur préservation. En effet, il s'agit de bâtiments dont la vocation d'origine est agricole. Aujourd'hui avec les engins agricoles de plus en plus imposants, ces volumes bâtis se retrouvent être un frein à la pérennité des exploitations, n'étant plus adaptés que ce soit pour le stockage ou l'élevage.

Ainsi, leur permettre de changer de destination est un moyen de pouvoir conserver ce patrimoine architectural local témoignant de l'identité rurale du territoire communal. Ce bâti en pierre et couvert en ardoise apporte une plus-value dans les paysages vallonnés et agricoles de Donzenac.

Risque

La présente modification simplifiée limite fortement l'exposition de sa population aux risques et nuisances présents sur le territoire de Donzenac. En effet, aucun bâtiment nouvellement identifié n'est situé au sein de la zone inondable et seulement un bâtiment est situé dans la zone de bruit générée par l'autoroute A20.

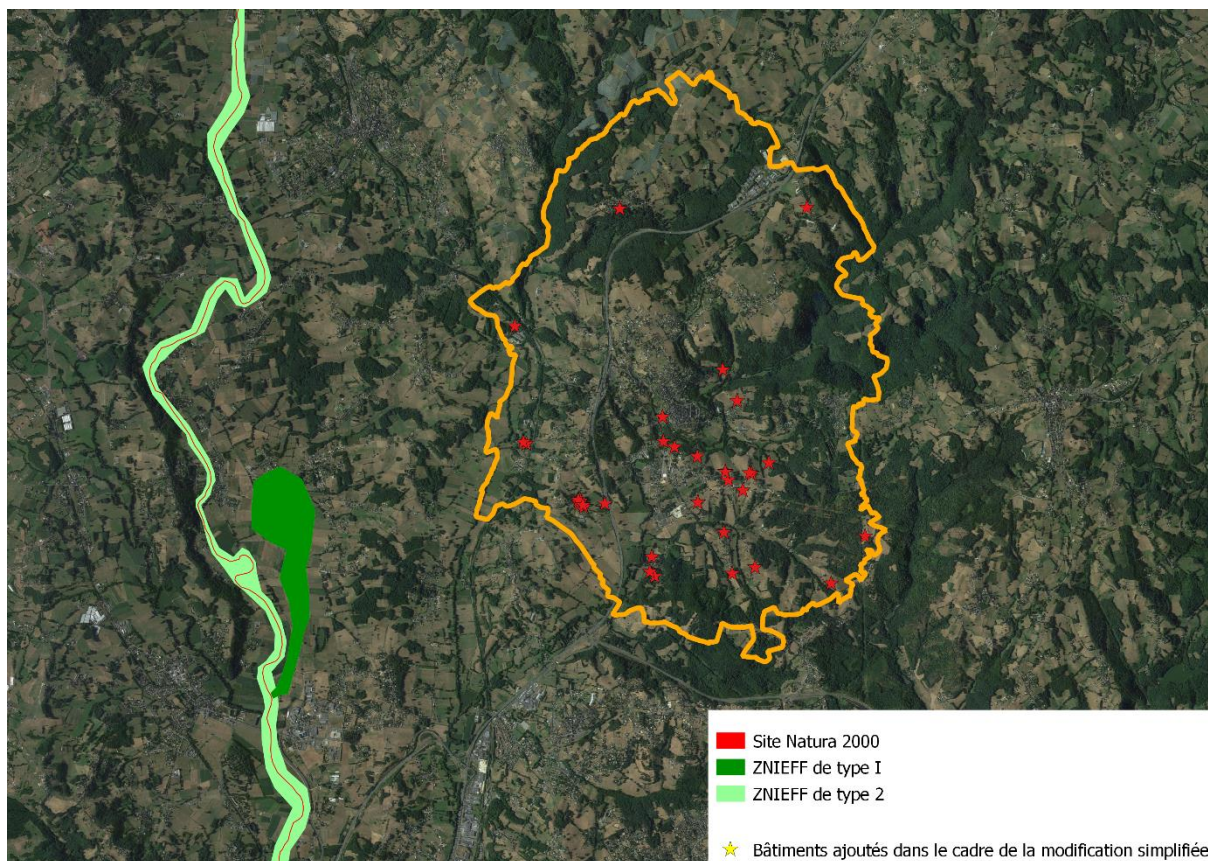


Environnement

La commune de Donzenac n'est pas concernée par un périmètre d'inventaires type ZNIEFF ou par un site Natura 2000. Les plus proches sont situés à environ 3 km du territoire communal, sur la commune de Saint-Viance. Ainsi, l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'aura pas d'incidences sur ces espaces à forts enjeux environnementaux.

De plus, l'identification des zones à dominante humide établie par EPIDOR montre que seulement un bâtiment est situé dans une zone à dominante humide qui a été urbanisée, sur le secteur des Saulières.

D'une manière générale, le principe de cette identification de bâtiments pouvant changer de destination ne viendra pas altérer les zones humides potentiellement présentes puisqu'il s'agit uniquement de permettre la transformation d'un volume bâti existant, favorable au maintien des espaces agricoles, naturels et forestiers.



2 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

La révision générale du PLU de Donzenac a été approuvée par le conseil municipal le 19 juillet 2019.

Le PLU a depuis fait l'objet d'une modification de droit commune approuvée le 11 juin 2021.

La présente modification simplifiée est donc la seconde évolution du PLU. Elle a été prescrite par arrêté du maire du 16 février 2022.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification simplifiée a pour objectif :

- D'identifier des bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones agricole et naturelle. Il s'agit principalement de granges.
- D'adapter le règlement littéral pour une meilleure compréhension de son contenu.

Ainsi, le règlement graphique et le règlement littéral évolueront à travers cette modification simplifiée du PLU.

2.3 Compatibilité réglementaire

2.3.1 La procédure de modification

La procédure de modification simplifiée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

2.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification simplifiée du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas dont le contenu est défini par les articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme.

Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

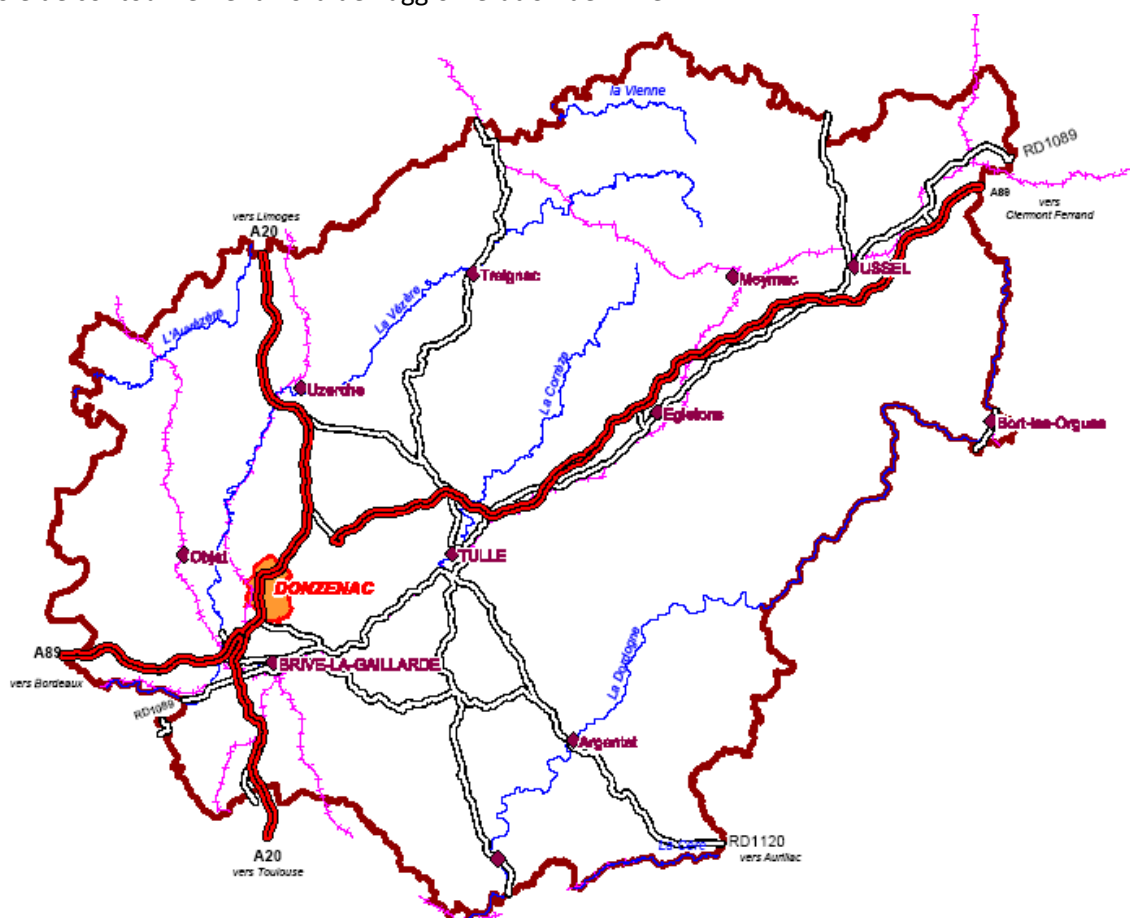
3 Présentation du territoire

La commune de Donzenac se situe au Sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie du canton d'Allasac dans l'arrondissement de Brive-la-Gaillarde.

La commune compte 2 678 habitants (population municipale au 1^{er} janvier 2019).

Elle est traversée par l'autoroute A 20 (Paris - Toulouse) et la RD920 qui est l'ancienne route nationale reliant ces deux villes et qui constitue aujourd'hui l'itinéraire de déstasse de l'autoroute et un itinéraire desservant de multiples communes du bassin de vie de l'agglomération de Brive-la Gaillarde.

Donzenac est également située à proximité de l'autoroute A 89 (Bordeaux- Clermont-Ferrand) et de la voie de contournement Nord de l'agglomération de Brive.



Situation de Donzenac (source : Porter à connaissance)

Le territoire communal s'étend sur 2412 ha. En 2019, la densité de la commune était assez faible avec 111 habitants au km² par rapport à la densité de la Communauté d'agglomération du Bassin de Brive (133 habitants au km²). Mais elle est nettement supérieure à celle du canton (57 habitants au km²) et à la moyenne départementale qui s'établissait en 2019 à 41 habitants au km². Cela positionne la commune comme un petit pôle urbain à l'interface entre des communes rurales au nord de son territoire et les communes de la première couronne périphérique de Brive-la-Gaillarde au sud.

4 Point 1 : L'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

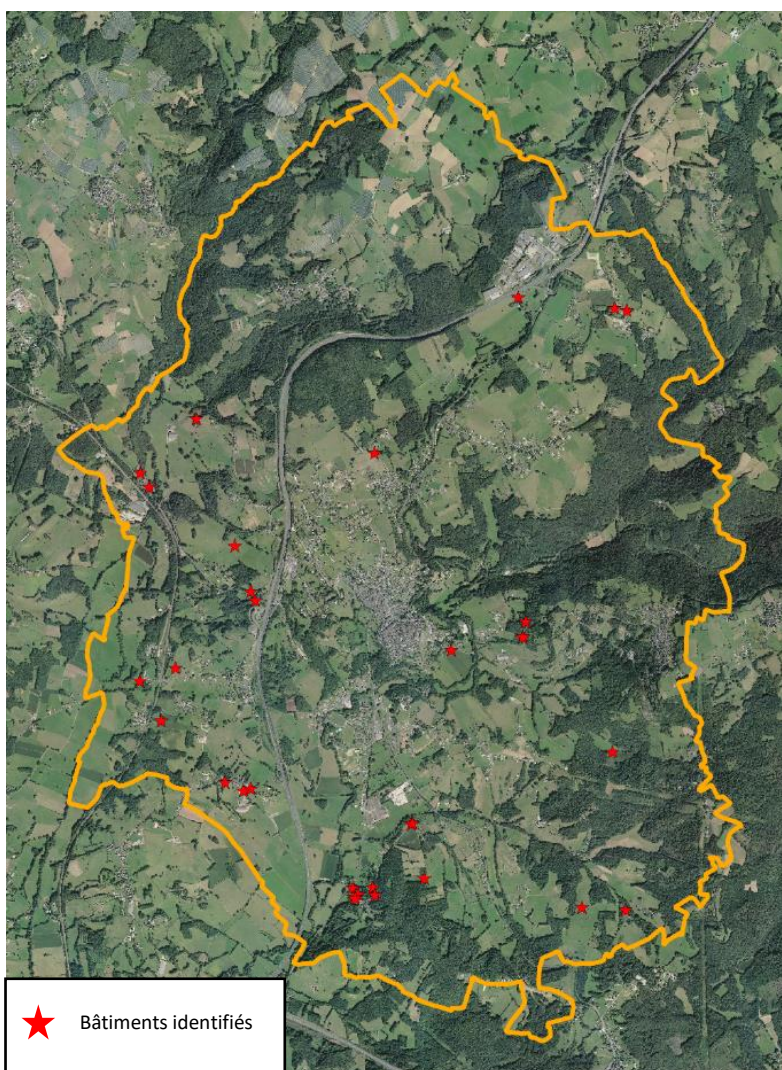
4.1 Ce que prévoit le PLU actuellement

La révision du PLU approuvée en juillet 2019 avait permis l'identification de 32 bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zone A et N.

Le changement de destination en zone A et N est permis à des fins d'habitation, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau.

Il s'est avéré que ce recensement n'avait pas été réalisé de manière exhaustive et que des projets de transformation de granges non identifiées sont apparus depuis.

La commune de Donzenac a donc souhaité par le biais de cette modification simplifiée ajouter davantage de bâtiments pouvant changer de destination.

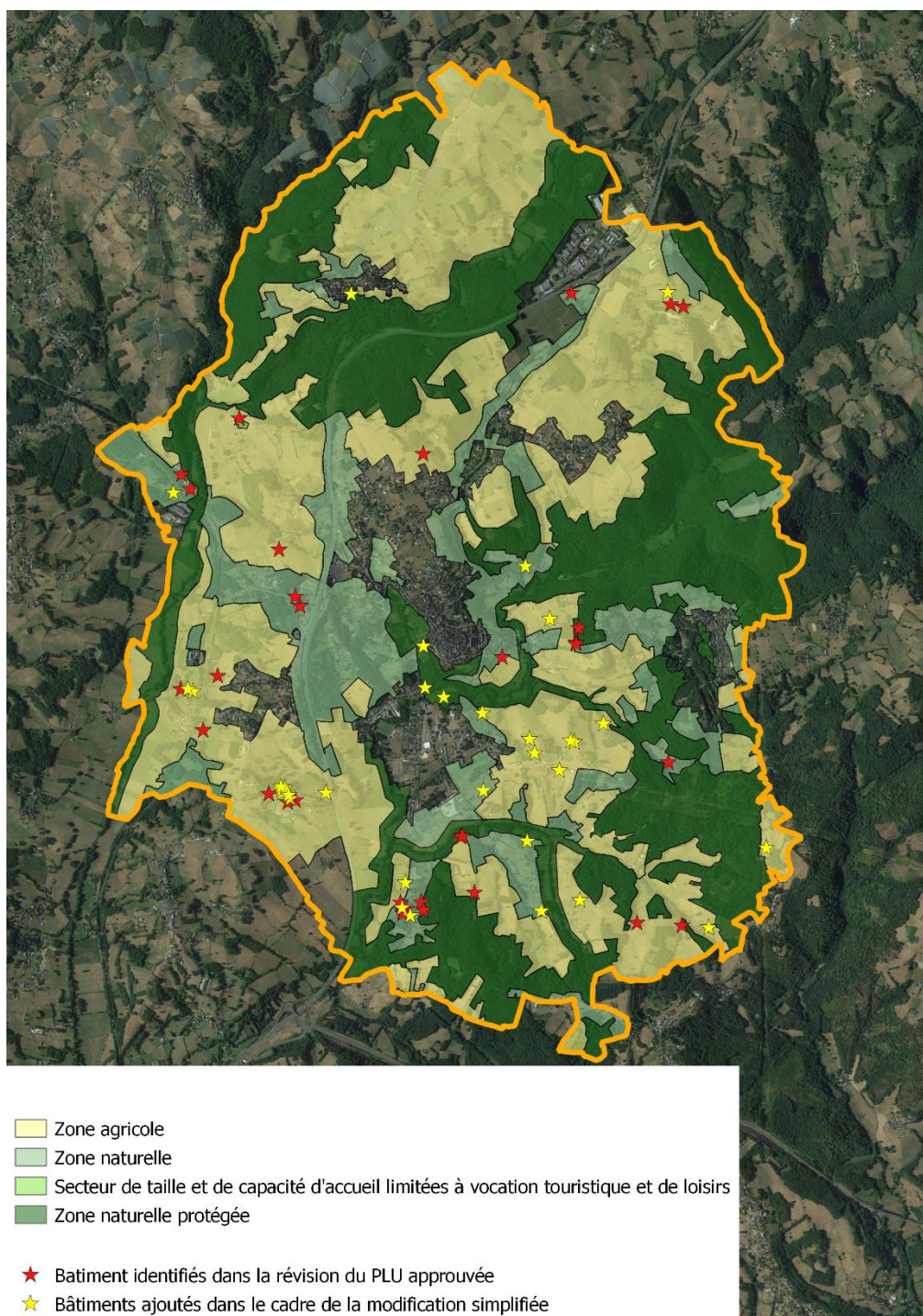


Localisation des granges identifiées pouvant un changement de destination dans le PLU approuvé en 2019

4.2 Les bâtiments ajoutés pour un changement de destination dans le cadre de la modification simplifiée

L'identification de 33 nouveaux bâtiments agricoles a été réalisée pour permettre leur changement de destination. Ils se situent en zone agricole et naturelle du PLU. Il s'agit de granges ayant un caractère patrimonial remarquable.

Ils sont également raccordables aux réseaux d'eau potable et d'électricité.



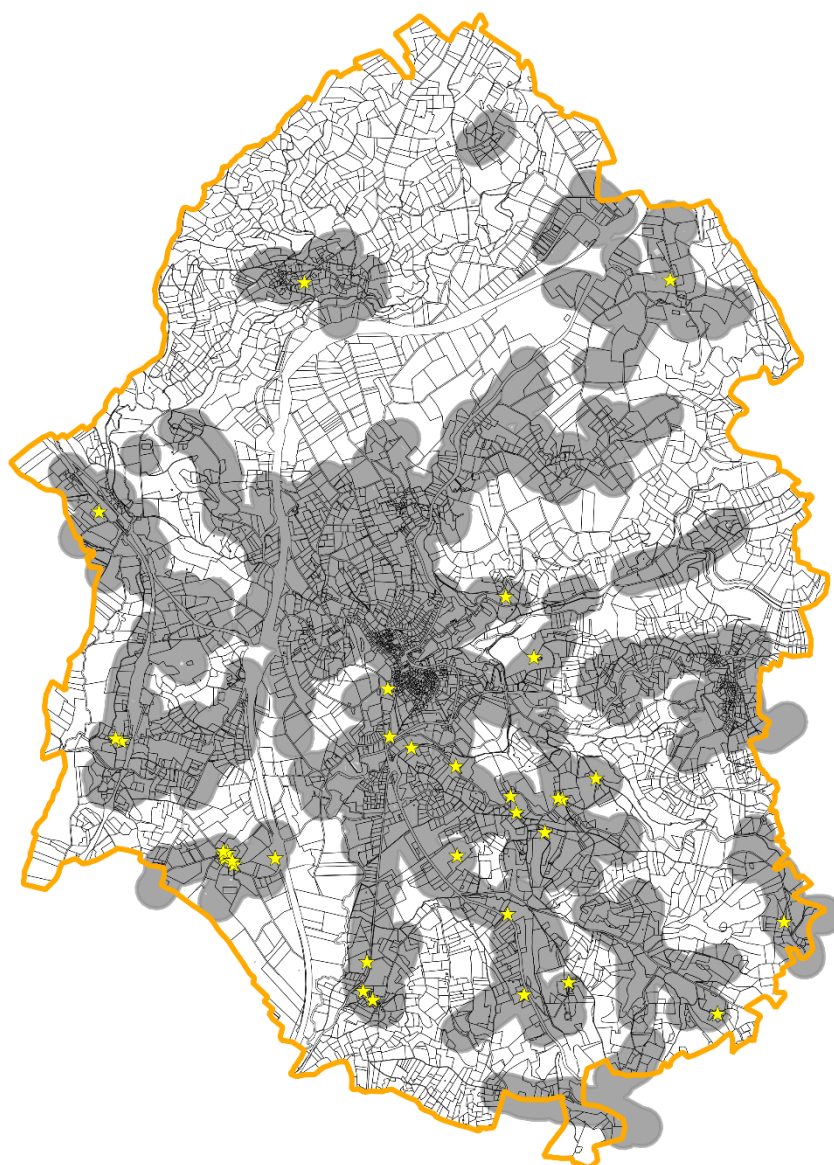
Carte indiquant les bâtiments ajoutés pouvant changer de destination



Quelques exemples de granges nouvellement identifiées pour un changement de destination

4.3 Situation des bâtiments vis-à-vis des réseaux

4.3.1 Le réseau de distribution d'électricité



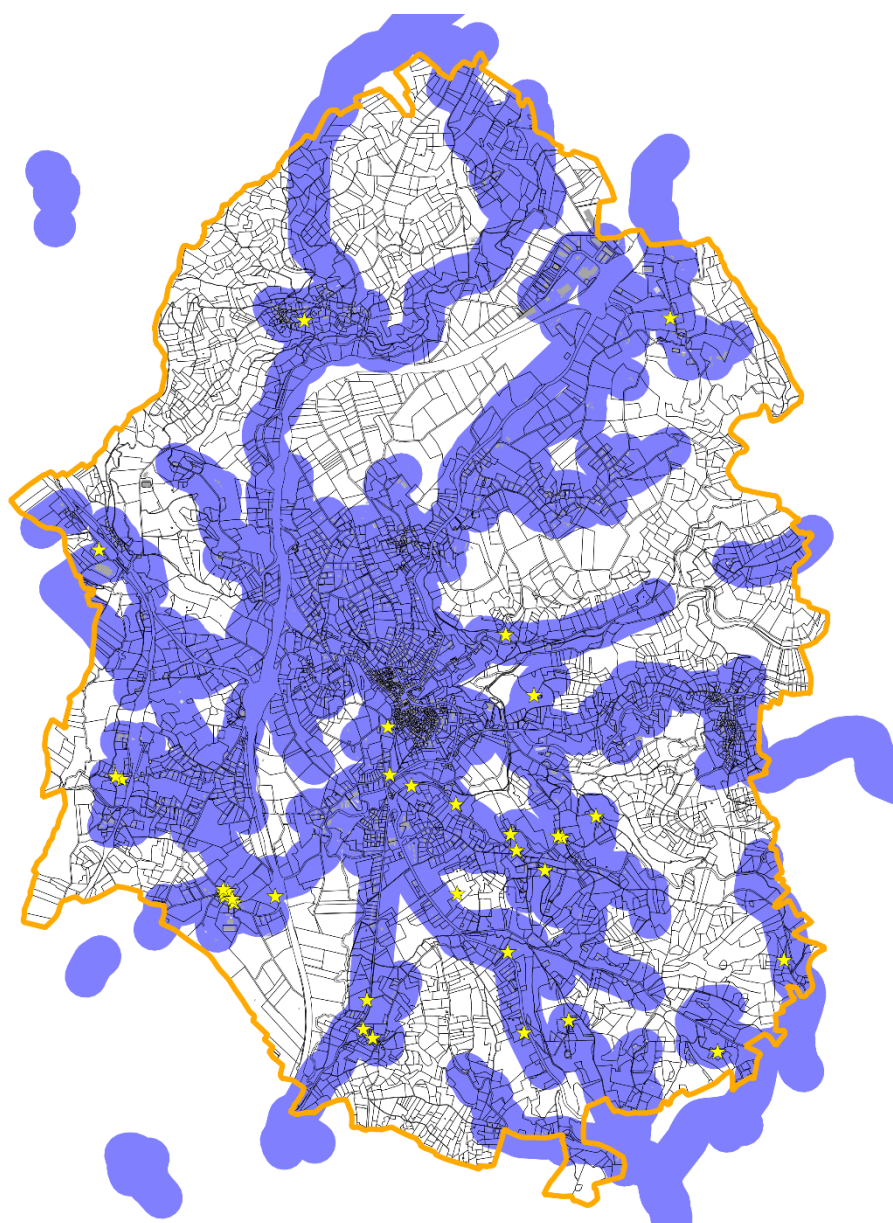
- ★ Bâtiments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée
- Distance de prise en charge du raccordement au réseau de distribution d'électricité (120 m)

Les bâtiments identifiés vis-à-vis du réseau de distribution d'électricité (source : Enedis)

L'intégralité des bâtiments identifiés pour un changement de destination sont situés à moins de 120 mètres du réseau de distribution d'électricité.

Ils se situent généralement au sein de villages ou de hameaux déjà desservis par le réseau, limitant ainsi les frais pour la collectivité.

4.3.2 Le réseau d'eau potable



★ Bâtiments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée

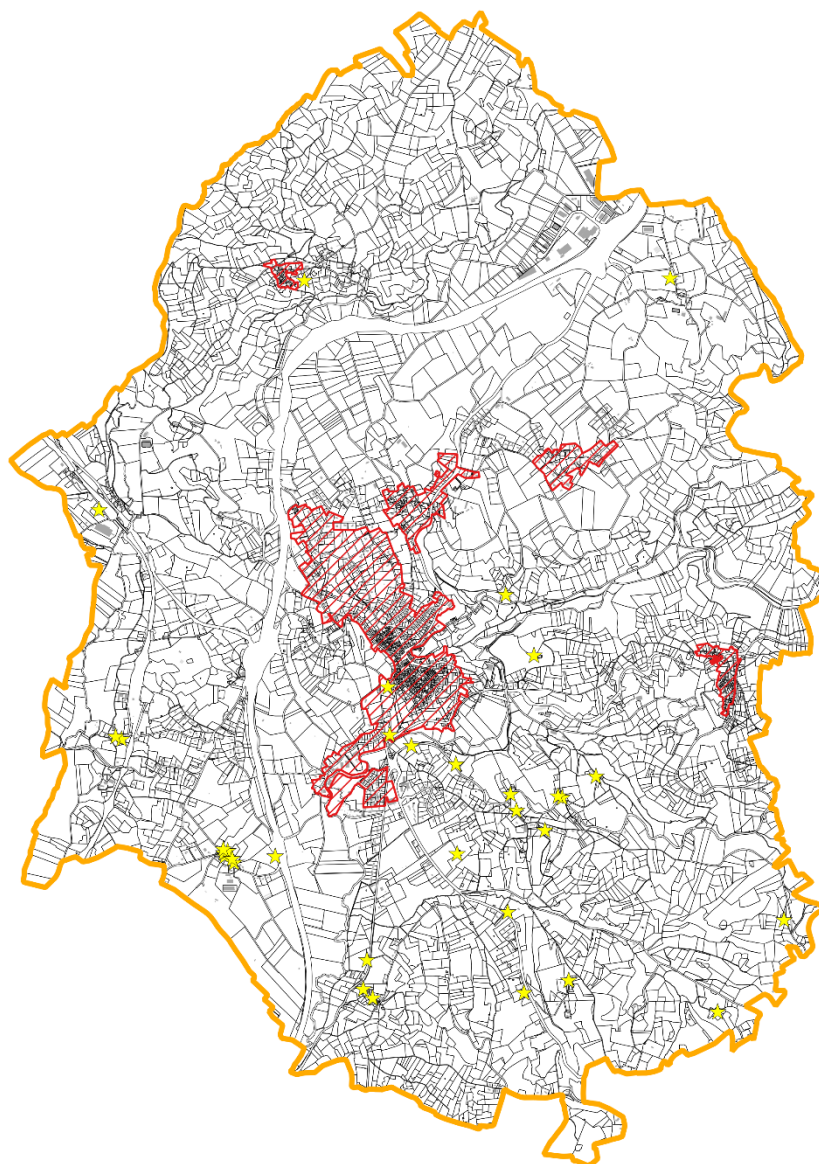
Distance de prise en charge du raccordement au réseau de distribution d'eau potable (120 m)

Les bâtiments identifiés vis-à-vis du réseau d'adduction d'eau potable (source : Agglo de Brive)

L'intégralité des bâtiments identifiés pour un changement de destination sont situés à moins de 120 mètres du réseau de distribution d'eau potable.

Ils se situent généralement au sein de villages ou de hameaux déjà desservis par le réseau, limitant ainsi les frais pour la collectivité.

4.3.3 Le réseau d'assainissement collectif



★ Bâtiments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée

▨ Zone d'assainissement collectif

Les bâtiments identifiés vis-à-vis du réseau d'assainissement collectif (source : Agglo de Brive)

Deux bâtiments identifiés sont raccordables au réseau d'assainissement collectif de la commune.

La station d'épuration date de 1976. Elle a une capacité de 2000 eq.hab. pour une population théorique raccordée maximale de 1800 eq.hab. (bilans du SATESE en période estivale).

Le rapport de synthèse du SATESE 2020 précise que la station et ses abords sont entretenus avec soin. Cependant, il faut signaler qu'une partie des effluents bruts sont by-passés par temps de pluie afin d'éviter les pertes de boues. En pointe hydraulique le sous-dimensionnement du clarificateur ne permet plus une bonne décantation des boues conduisant à des débordements ponctuels du lit de boues.

Le reste des bâtiments devra en cas de changement de destination prévoir un système d'assainissement non collectif qui devra être conforme au règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le règlement des zones A et N indique que :

« En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, pente, forme, ...) et la nature du sol le permettent. La création d'un assainissement individuel est soumise à l'avis technique du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager pour les parcelles constructibles dont la superficie est comprise entre 1 000 et 1 500 m².

En deçà de 1 000 m², l'étude devra être fournie pour instruction du certificat d'urbanisme ou de la déclaration préalable.

Au-delà de 1 500 m², le SPANC se réserve le droit de solliciter une étude conformément aux dispositions du règlement de service assainissement non collectif.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. »

Ainsi, le réseau d'assainissement collectif ne sera pas trop altéré compte tenu du faible nombre potentiel de bâtiments pouvant changer de destination raccordables.

4.4 Situation des bâtiments vis-à-vis des habitations existantes

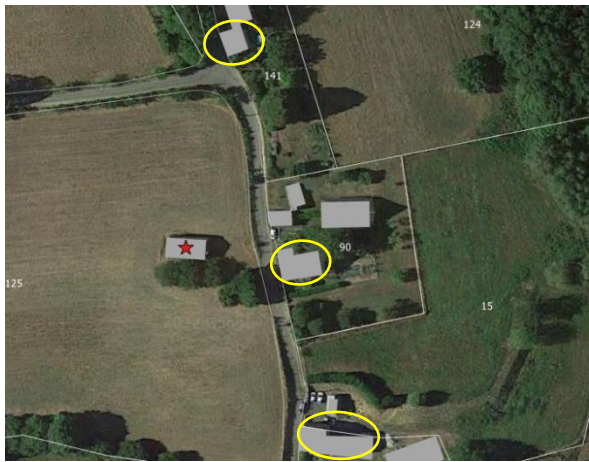
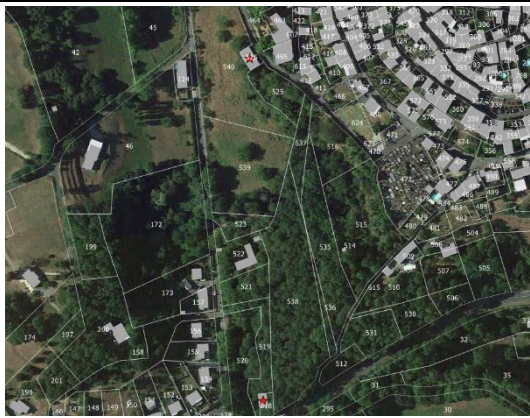
La présente partie est vouée à justifier l'identification de bâtiments pour un changement de destination compte tenu du fait que :

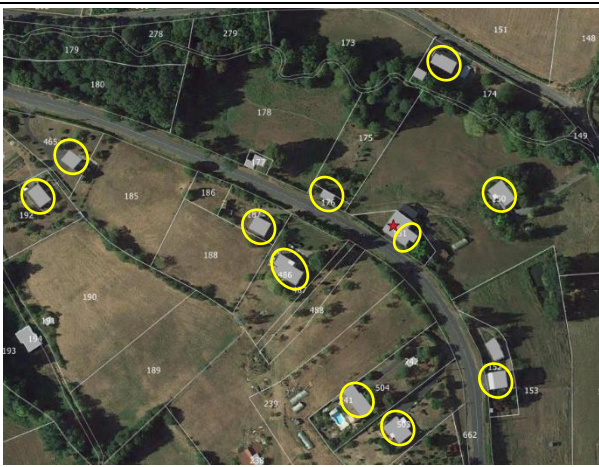
- des habitations existent à proximité, n'entraînant de fait pas de mitage,
- le réinvestissement de bâtiments agricoles anciens qui ne sont plus adaptés à l'agriculture d'aujourd'hui peut favoriser leur préservation d'autant plus qu'ils participent à l'identité rurale de la commune.

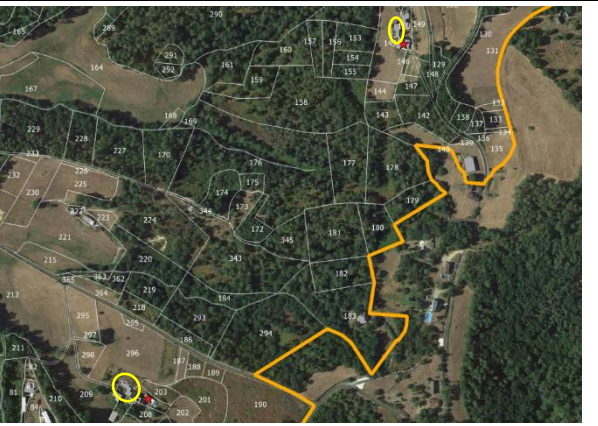
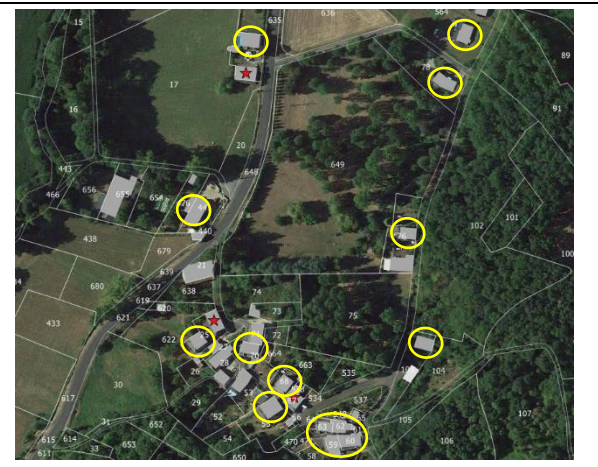
Il est rappelé que cette identification au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme n'entraîne pas une obligation que ces bâtiments soient transformés, expliquant ainsi qu'ils ne soient pas intégrés à l'objectif de production de logements fixé dans le cadre du PADD. Ce point est d'ailleurs renforcé par le fait que des commissions départementales (CDPENAF et CDNPS) sont amenées à analyser au cas par cas chaque autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire) avec pour finalité de donner un avis conforme sur cette dernière.

Sur l'analyse ci-dessous, les habitations existantes sont encadrées en jaune.

Secteurs	Extrait cadastral	Justifications apportées
Rond		Le village est aujourd'hui principalement à vocation d'habitat, les bâtiments agricoles fonctionnels étant situés à la périphérie. Les bâtiments identifiés sont tous situés au sein du village ou à proximité d'habitation (corps de ferme habité à l'Est).
La Vergne		Le village est aujourd'hui principalement à vocation d'habitat, les bâtiments agricoles fonctionnels étant situés à la périphérie. Les bâtiments identifiés sont tous situés au sein du village ou à proximité d'habitation (corps de ferme habité à l'Est).
Le Gaucher		Cet ensemble bâti est composé d'une maison habitée et de la grange identifiée pour un changement de destination.
La Rochette		Le village est aujourd'hui principalement à vocation d'habitat, les bâtiments agricoles fonctionnels étant situés à la périphérie. Le bâtiment identifié est situé au sein du village.

<u>Secteurs</u>	<u>Extrait cadastral</u>	<u>Justifications apportées</u>
Le Theil		Situé à l'entrée du village, le bâtiment identifié est proche d'habitations existantes, dont une habitation seulement séparée par la voie communale.
Les Salages		Le bâtiment identifié est situé à proximité d'une habitation existante.
La Ville		Les deux bâtiments identifiés sont situés proche du centre ancien ou du secteur des Combes et de la Route de Rond qui a connu une urbanisation importante sur les décennies passées.
Le Pont de l'Hôpital		Il s'agit du second secteur urbain de la commune de Donzenac. La grange identifiée est située non loin d'habitation existante en direction de Champagnac.

<u>Secteurs</u>	<u>Extrait cadastral</u>	<u>Justifications apportées</u>
Le Moulin Neuf		La grange identifiée est située sur une propriété habitée (présence d'une maison) et à proximité d'autres habitations.
Champagnac		Ce secteur est aujourd'hui très habité. Les granges identifiées sont toutes situées sur des unités foncières où des habitations existent.
Les Cars		Ce secteur d'urbanisation linéaire comprend quasi uniquement des habitations. La grange identifiée est accolée à une habitation.
Les Cars		Ce secteur d'urbanisation linéaire comprend quasi uniquement des habitations. La grange identifiée est accolée à une habitation.

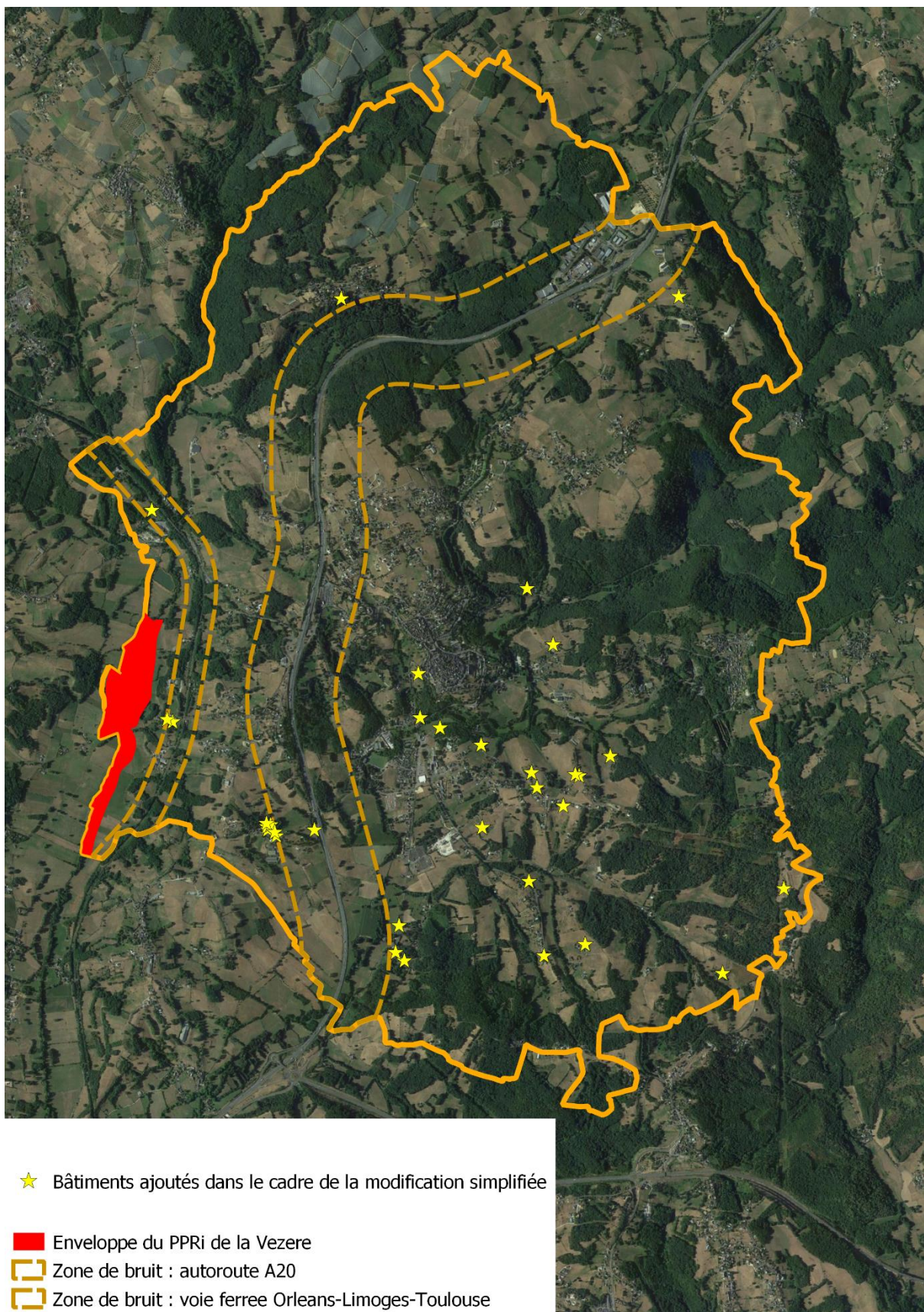
<u>Secteurs</u>	<u>Extrait cadastral</u>	<u>Justifications apportées</u>
Les Horteaux		Ce village à l'urbanisation disparate est aujourd'hui uniquement habité (absence d'exploitation agricole). La grange identifiée est située à proximité d'habitation.
Les Saulières		Les deux bâtiments identifiés sont situés au sein de corps de ferme regroupant 2-3 bâtiments chacun. Une habitation est existante au sein de ces ensembles bâtis.
Grand Roche		Le village est aujourd'hui à vocation d'habitat. Les bâtiments identifiés sont tous situés au sein du village ou à proximité d'habitation (corps de ferme habité au Nord).
La Mirande		Le corps de ferme de la Mirande est composé de deux logements actuellement, n'a plus de vocation agricole.

On constate donc que l'identification des granges ne viendra pas créer de mitage supplémentaire compte tenu de la présence systématique d'habitation à proximité, au sein de villages ou d'ensembles bâtis existants (corps de ferme).

4.5 Situation des bâtiments vis-à-vis des risques naturels

La commune de Donzenac est concernée par un risque majeur inondation. Le PPRI Vézère concerne une petite partie du territoire communal via la présence du Clan en limite Sud-Ouest de la commune. Aucun bâtiment identifié n'est présent dans cette partie du territoire.

La traversée de voies de circulation majeures (voie ferrée et autoroute) a induit des risques de nuisances sonores. Ces voies sont classées par l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2015 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Corrèze. Ainsi la voie ferrée Limoges-Toulouse et l'Autoroute A20 génère un fuseau respectif de 100 mètres et de 300 mètres de part et d'autres de l'axe des voies. Des prescriptions en matière d'isolement acoustique sont ensuite définies dans ces fuseaux. A la lecture de la carte suivante, seul un bâtiment nouvellement identifié est situé à l'intérieur de ces fuseaux (sur Rond). Globalement, les bâtiments identifiés sont relativement éloignés de ces voies.



Situation des bâtiments identifiés vis-à-vis des risques et nuisances majeurs

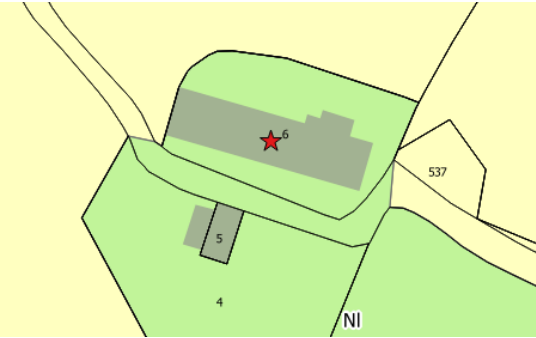
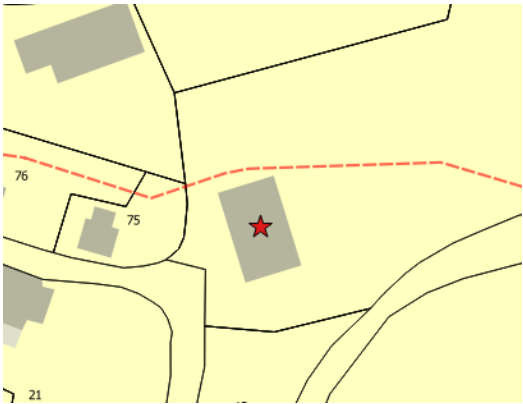
4.6 Les évolutions apportées au PLU

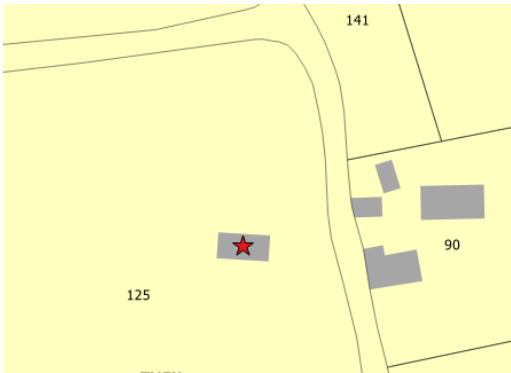
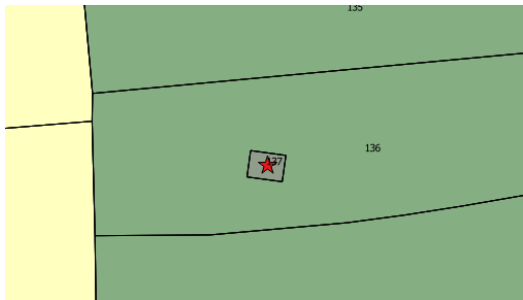
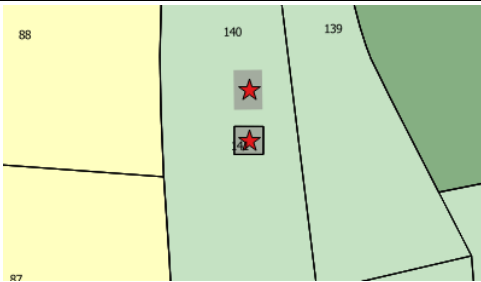
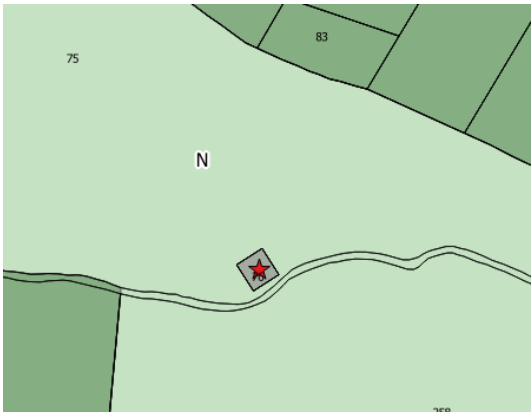
4.6.1 Le règlement graphique

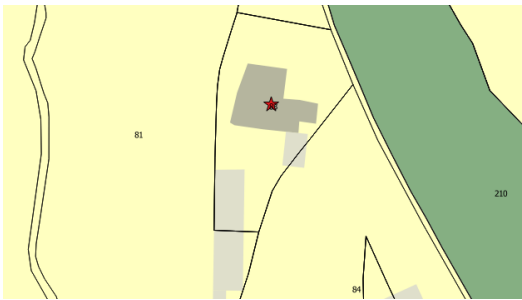
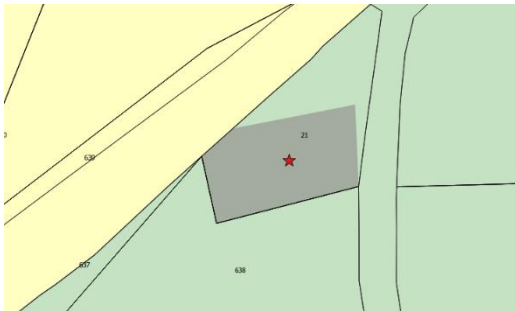
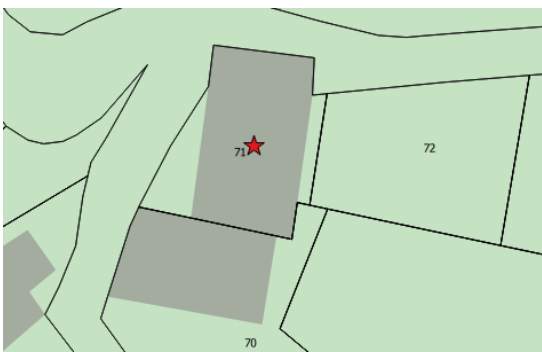
Les bâtiments ajoutés sont « étoilés » sur le plan de zonage (cf carte page 9).

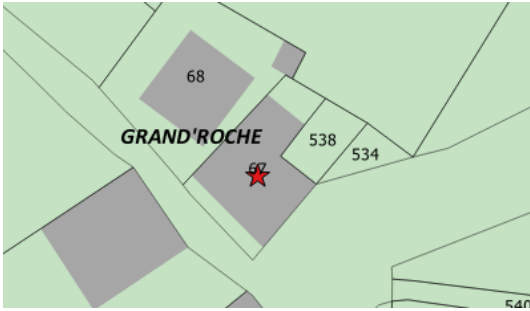
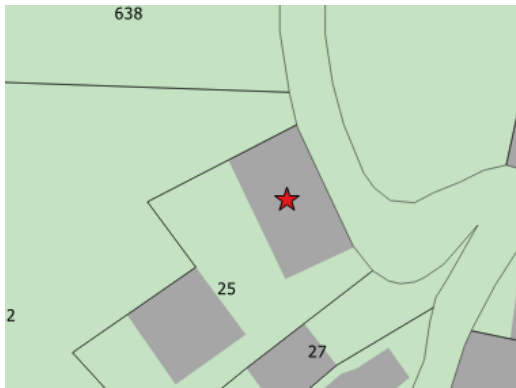
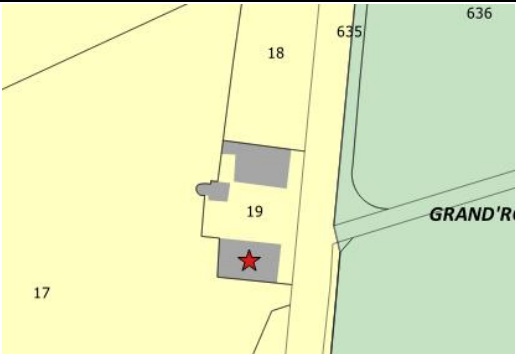
4.6.2 Le règlement littéral

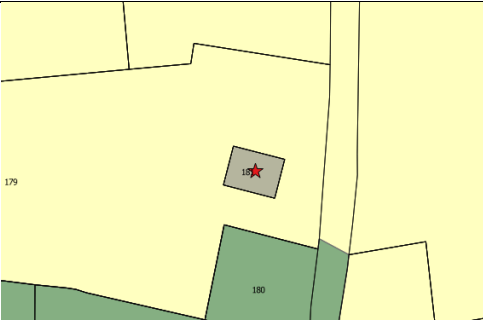
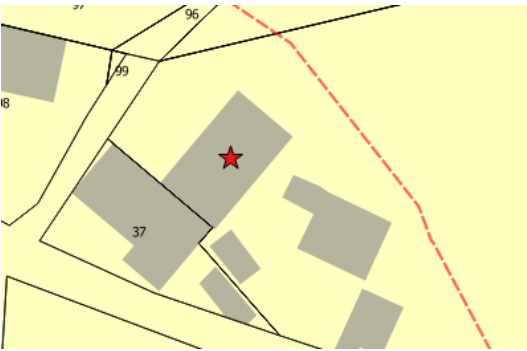
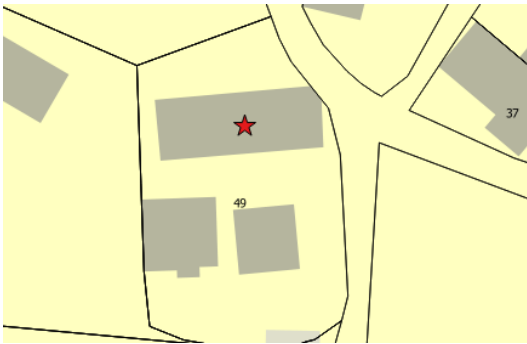
La liste des bâtiments identifiés pour un changement de destination présente en annexe du règlement est complétée (les bâtiments ajoutés sont indiqués en rouge dans la liste).

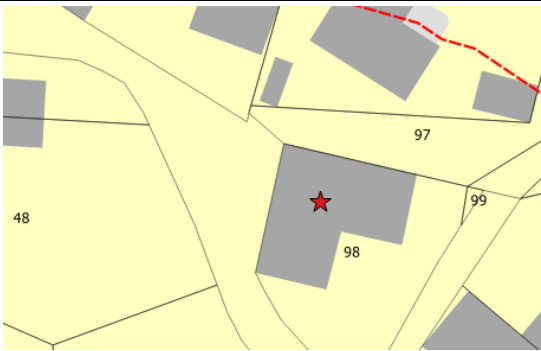
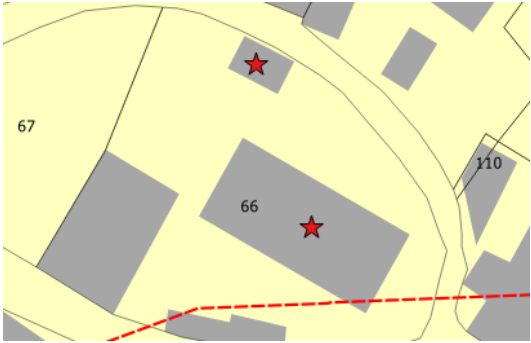
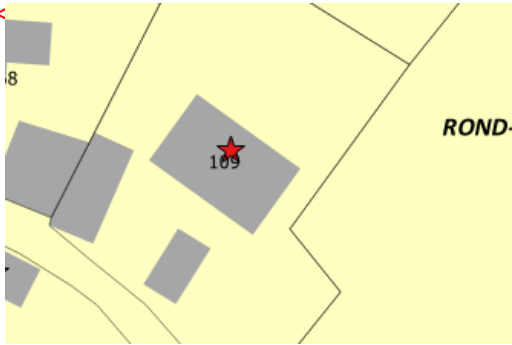
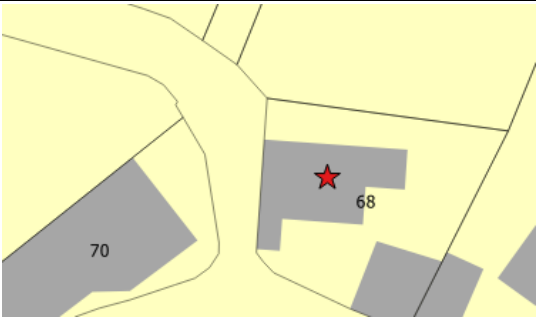
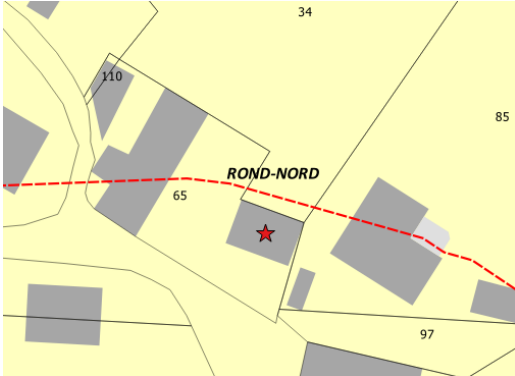
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage	Précisions apportées
Engastine	AE 6		Grange
Theil	ZC 14		Grange
	ZC 105		Grange au Nord de la parcelle

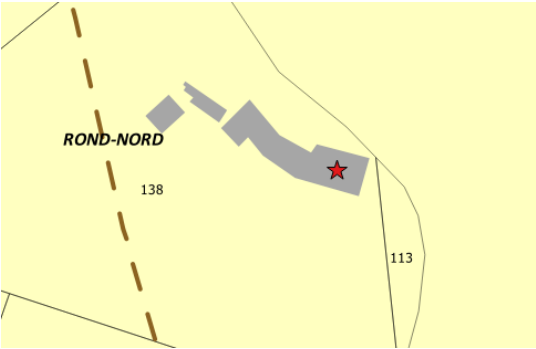
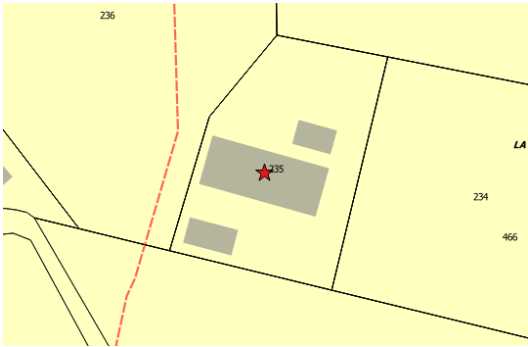
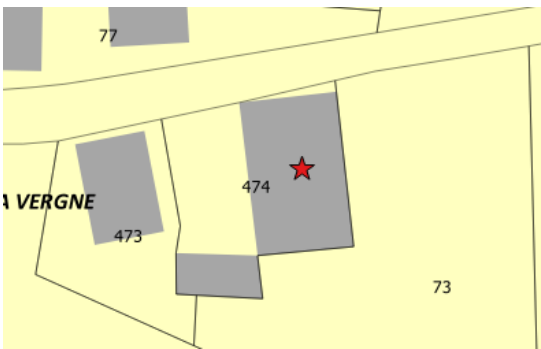
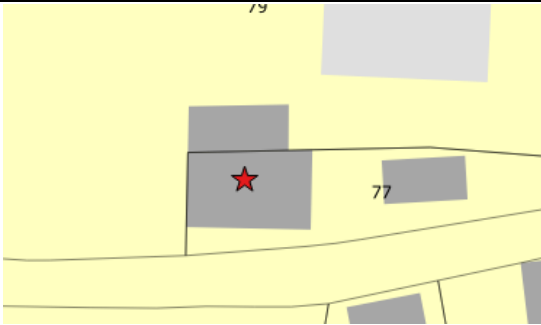
	ZC 125		Grange
En Chaumont	AV 136		Grange
	AV 140		Grange
	AV 141		Grange
Le Clou	AV 55		Grange
Les Rougeries	AY 75		Grange

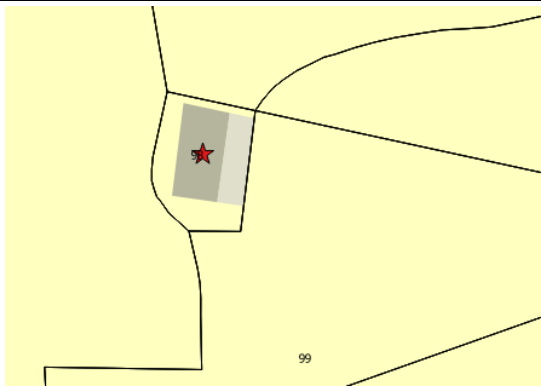
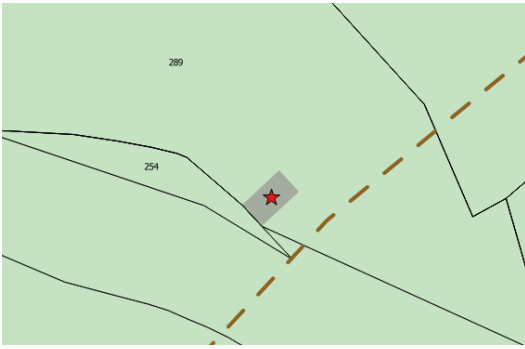
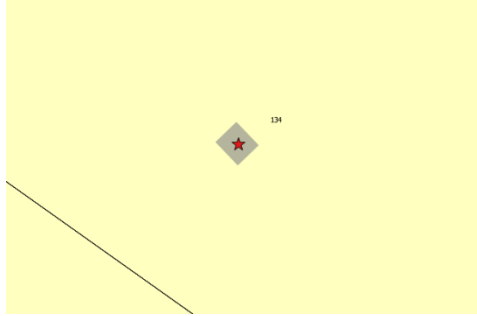
La Gissonnerie	BD 83		Grange
La Gissonnerie	BD 46		Grange au Nord de la parcelle
Grand Roche	BE 21		Grange
	BE 28		2 granges
	BE 71		Grange

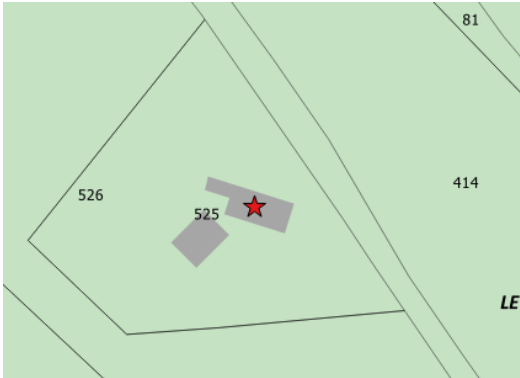
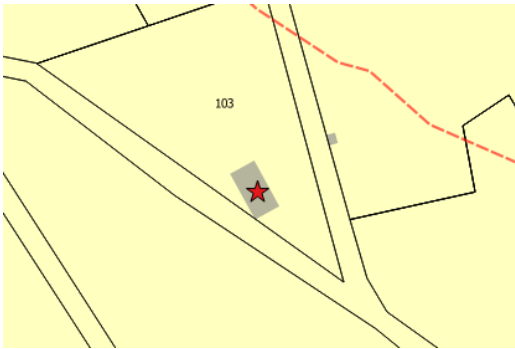
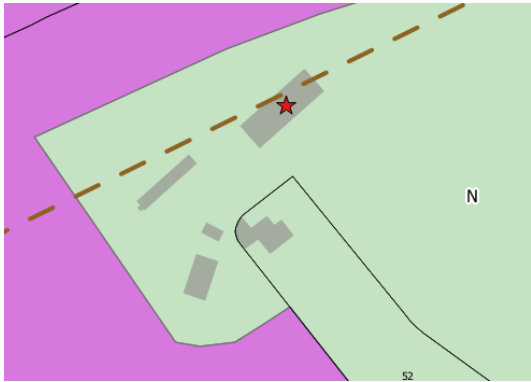
	BE 103		Grange au Nord de la parcelle
Grand Roche	BE 76		Grange au Sud de la parcelle
	BE 67		Grange
	BE 25		Grange
	BE 19		Grange

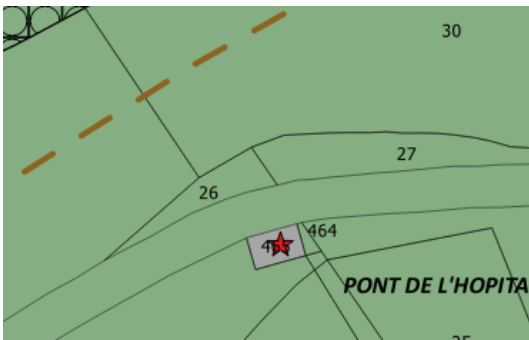
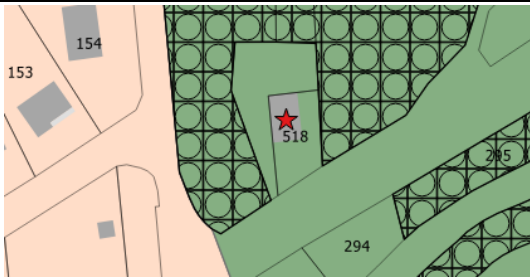
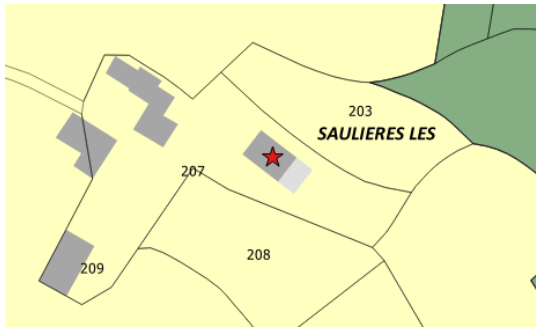
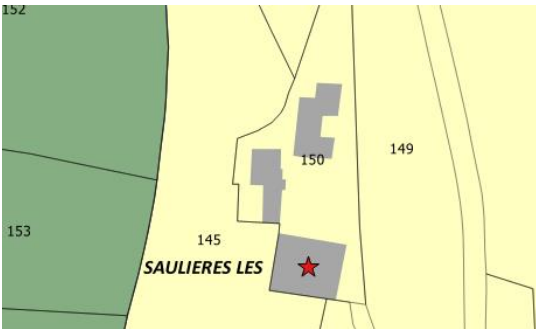
En Pajanel	BE 181		Grange
Le Sézier	AZ 210		Grange
	AZ 211		Grange
Rond	ZL 88		Grange à l'Ouest de la parcelle
	ZM 49		Grange au Nord de la parcelle
	ZM 79		Grange au Nord de la parcelle

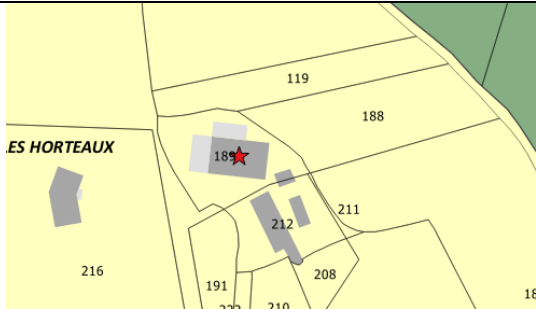
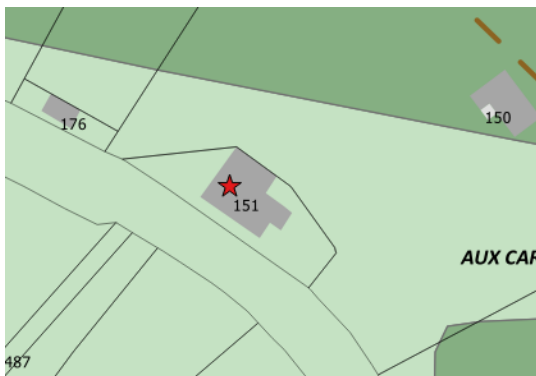
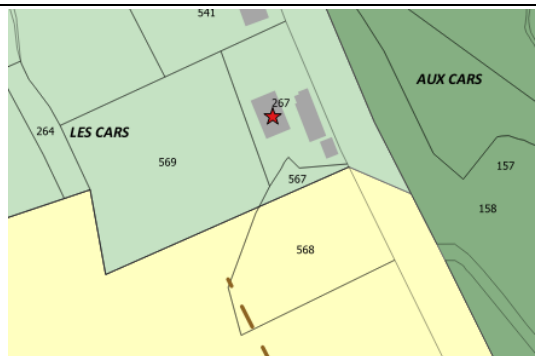
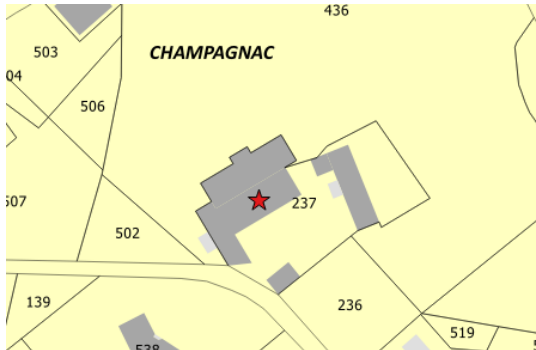
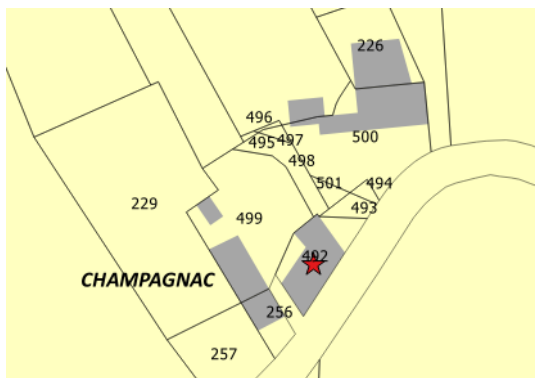
	ZL 98		Grange
Rond	ZL 66		Deux granges
	ZL 109		Grange
	ZL 68		Grange
	ZL 65		Grange

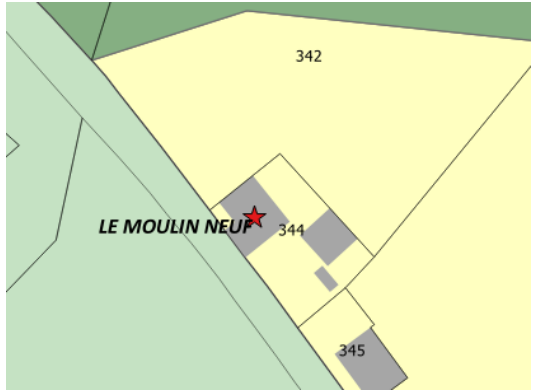
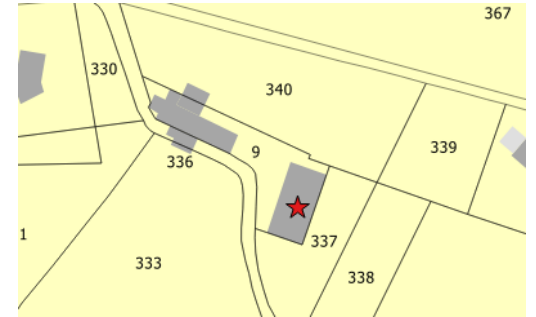
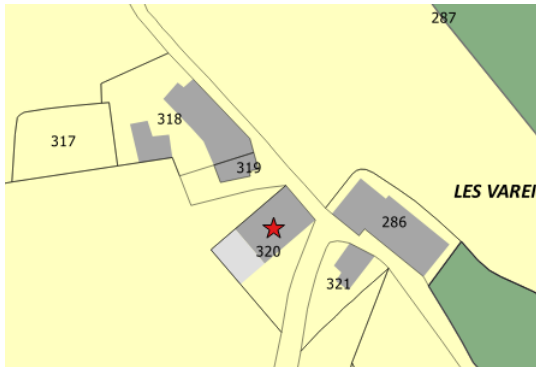
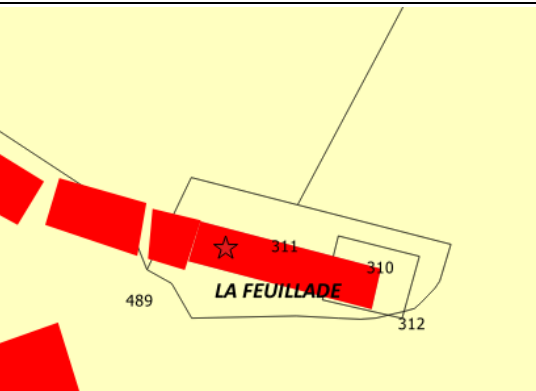
	ZL 138		Grange accolée à l'habitation
La Gorse	BK 235		Grange au centre de la parcelle
La Vergne	BK 60		Remise à l'Est de la parcelle
	BK 474		Grange
	BK 77		Grange

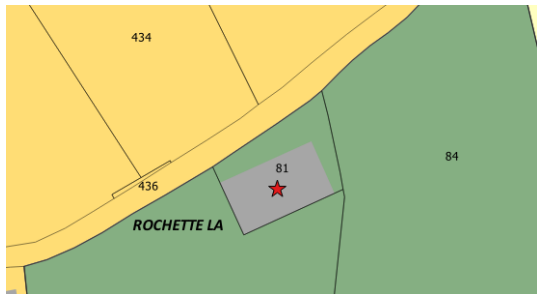
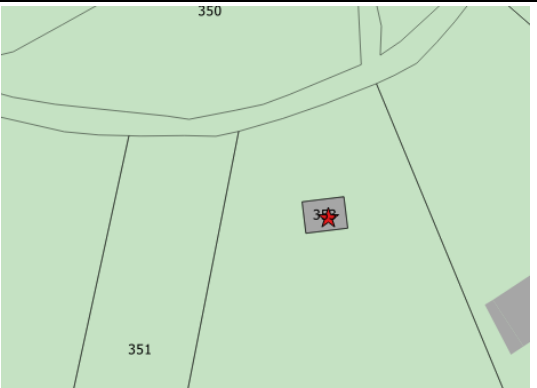
La Gare	BK 98		Grange
La Pause	BK 506		Grange
	ZI 289		Grange
La Bacalerie	ZI 134		Grange
Le Gaucher	AD 296		Grange au Nord de la parcelle

	AD 421		Grange
Le Gaucher	AD 525		Grange
La Fontanelle	ZH 103		Grange
Escudier	ZC 186		Grange au Nord de la parcelle

Pont de l'Hôpital	AV 465		Grange
La Ville	AS 518		Grange
La Ville	AS 526		Grange
Les Saulières	BC 207		Grange à l'Est de la parcelle
	BC 150		Grange au Sud de la parcelle

Les Horteaux	BD 189		Grange
Les Cars	BD 151		Grange
	BE 267		Grange
Champagnac	AV 237		Grange à l'Ouest de la parcelle
	AV 492		Grange

	AY 341		Deux granges
	AY 342		
Le Moulin Neuf	AV 344		Grange à l'Ouest de la parcelle
Les Gadelles	BC 9		Grange à l'Est de la parcelle
Les Vareilles	AY 320		Grange
La Feuillade	AV 311		Grange

La Rochette	AC 81		Grange
Les Salages	AO 353		Grange
La Mirande	AZ 468		Grange

4.7 Incidences sur l'environnement

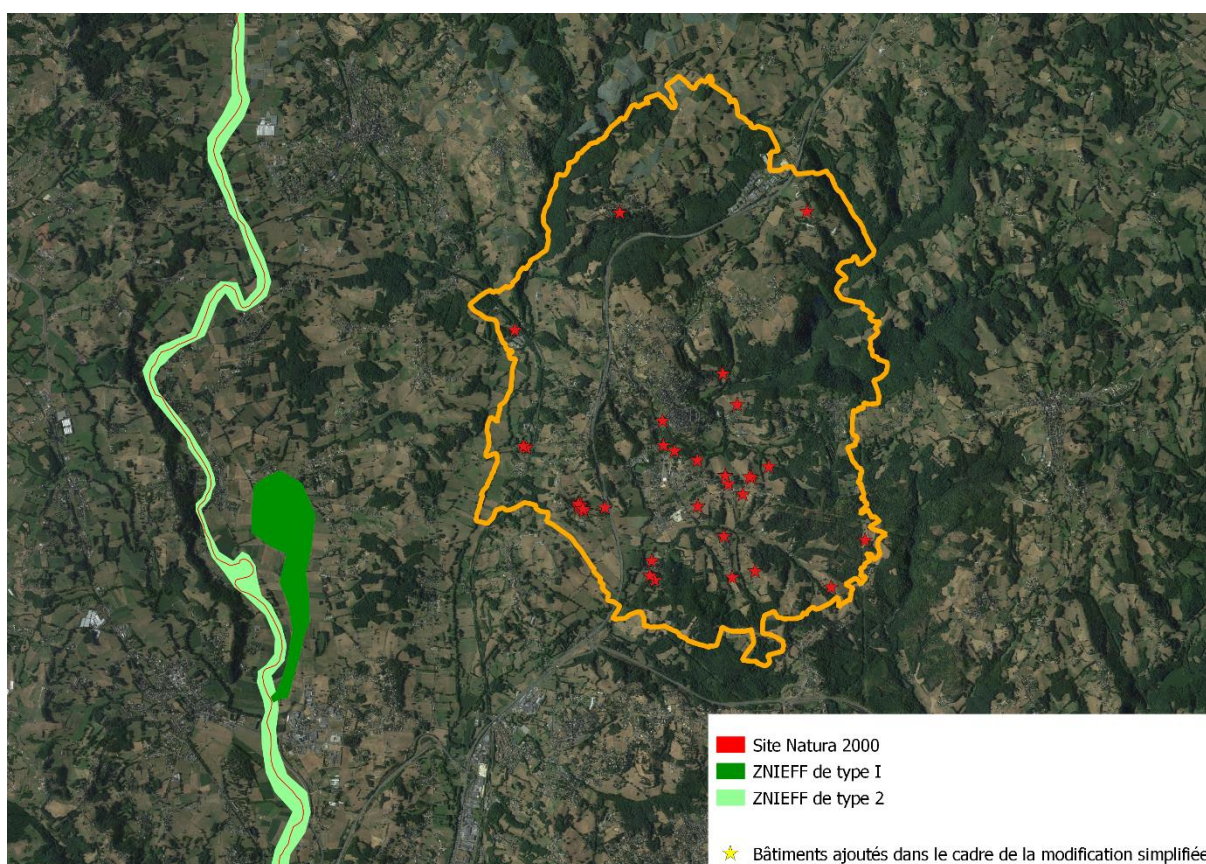
4.7.1 Analyse au regard des inventaires écologiques

La commune de Donzenac ne recense aucune zones d'inventaires écologiques telles que ZNIEFF, site Natura 2000 ou encore Arrêté de Protection de Biotope.

La ZNIEFF la plus proche est située à environ 3 km à l'Ouest. Il s'agit de la ZNIEFF de type I « Prairies humides de Saint-Viance (Vallée de la Vézère) ».

Le site Natura 2000 le plus proche est situé également à 3 km à l'Ouest. Il s'agit de la ZSC « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24 ».

Ainsi, l'incidence sur ces espaces est nulle.

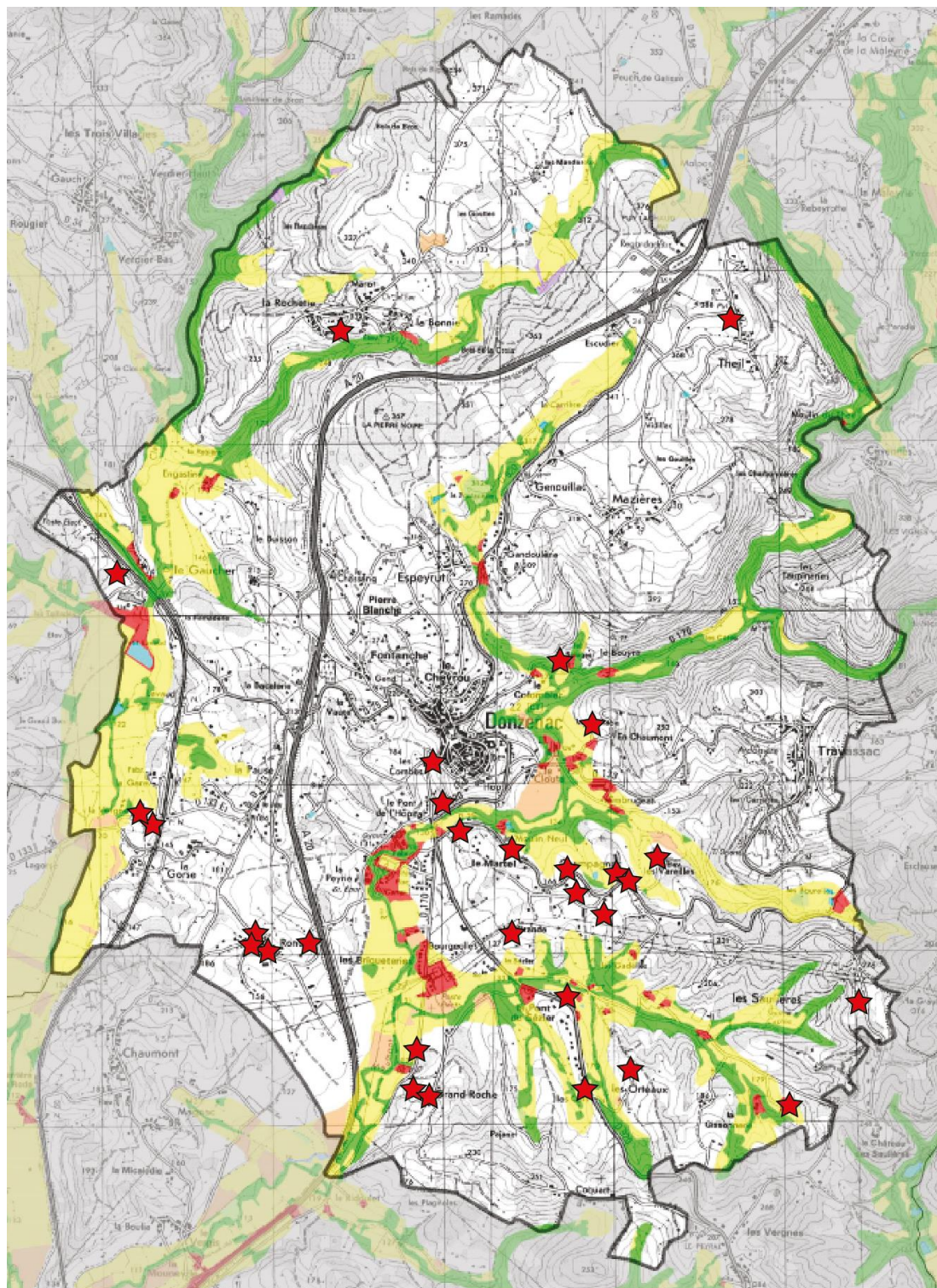


Situation des ZNIEFF et sites Natura 2000 vis-à-vis des bâtiments identifiés

4.7.2 Analyse au regard de l'inventaire des zones humides

Concernant les zones humides présentes sur la commune, elles sont très nombreuses, d'après l'identification faite par EPIDOR en 2011. Elles sont essentiellement liées au réseau hydrographique de la commune qui est très dense. En effet, elles correspondent à des prairies humides et des boisements humides connectés aux cours d'eau et rivières.

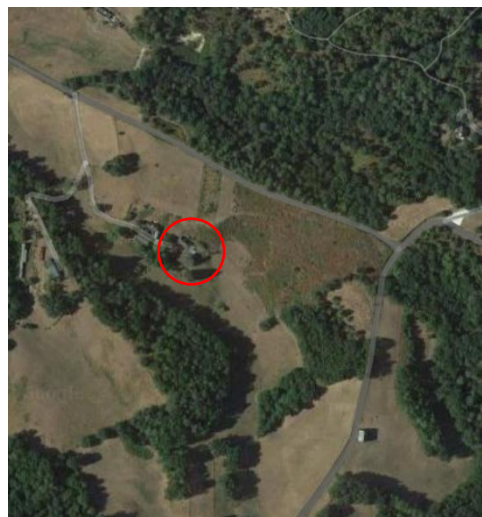
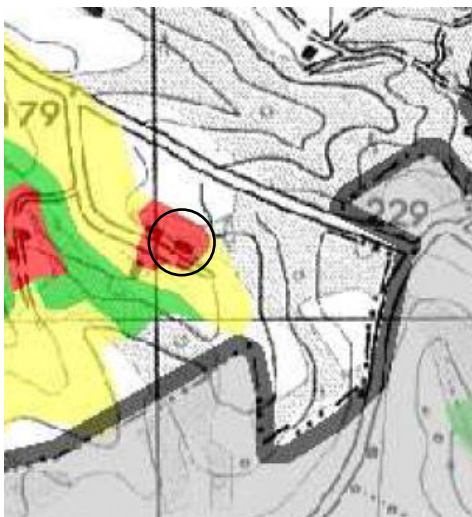
Globalement, les bâtiments identifiés sont situés en dehors des zones humides définies par EPIDOR. Seuls 1 bâtiment est localisé sur un secteur à dominante humide. Il s'agit d'une grange située aux Saulières.



Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

- | | | |
|---|---|---------------------|
| Plans d'eau (étangs, gravières...) | Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha | Hors Bassin Versant |
| Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies... | Plantations d'arbres en zone humide | |
| Prairies humides | Zones humides cultivées | |
| Boisements humides | Zones humides urbanisées | |

Situation des zones humides vis-à-vis des bâtiments identifiés (source : EPIDOR)

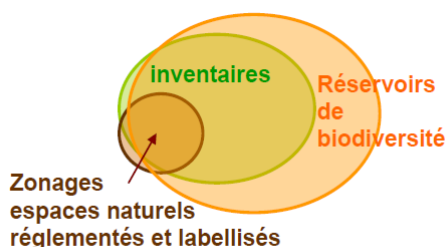


Grange identifiée aux Saulières

4.7.3 Analyse au regard de la Trame Verte et Bleue communale

Définition

La Trame verte et Bleue (TVB) est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue). Elle est constituée d'un ensemble de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.



Trame verte et bleue

=

Réservoirs de biodiversité

(Zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie)

+

Corridors écologiques

(Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité)

=

Ensemble de continuités écologiques

(Forestières, littorales, aquatiques, bocagères, prairiales...)

Les réservoirs de biodiversité sont des « cœurs de nature » où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont soit des réservoirs biologiques à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Le terme de corridor écologique désigne l'élément de connexion entre deux réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques passent par des zones relais (appelées aussi « milieux supports »), de même nature que les réservoirs de biodiversité mais moins riches en biodiversité. Toutes les zones relais ne peuvent pas être qualifiées de corridors écologiques (notamment pour la trame verte), il s'agit d'identifier des zones de passages préférentielles entre les réservoirs de biodiversité.

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

La Trame verte et bleue sur Donzenac ne sera pas altérée par l'identification de bâtiments pouvant changer de destination. En effet, il n'y aura pas de consommations de foncier puisque les bâtiments ne pourront évoluer que dans les volumes existant.

5 Point 2 : Adaptation du règlement littéral pour une meilleure compréhension de son contenu

5.1 Les motivations de la commune

Suite à l'approbation de la révision du PLU (juillet 2019), il s'est avéré que la rédaction de certaines règles à la construction entraînait une trop grande imprécision et laissait trop de part à l'interprétation.

Les modifications ci-dessous sont censées améliorer la qualité de compréhension du règlement littéral.

5.2 Les modifications apportées

5.2.1 *Suppression d'une phrase relative à la pente des extensions et annexes*

Dans le paragraphe **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions** et dans la partie **Caractéristiques des toitures**, il est indiqué que « Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale ».

Hors cette phrase s'ajoute déjà au fait que « La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être de préférence à deux pans. » et « Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises. Leur végétalisation est fortement recommandée. »

Ainsi les toitures des annexes et extensions peuvent être plates avec la rédaction indiquée dernièrement. **La phrase spécifique sur les annexes et extensions peut donc être supprimée dans le règlement de chaque zone.**

Extrait du règlement modifié de la zone Ua

2. Caractéristiques des toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être de préférence à deux pans. Elles seront réalisées en ardoise naturelle.

Les débords de toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 mètre.

Les collecteurs et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc.

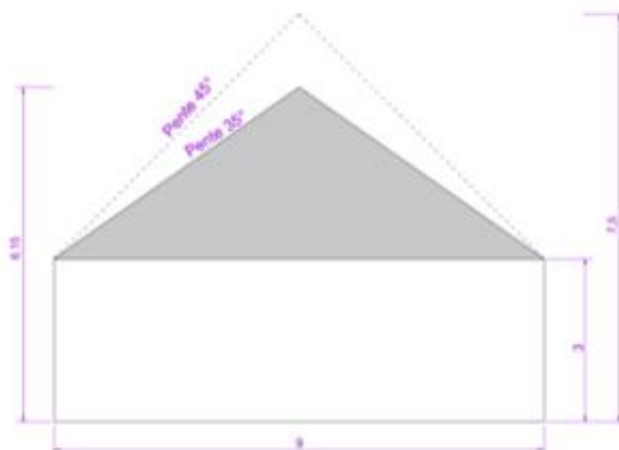


Figure 6: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées en zone Ua.

~~Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale.~~

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire ne devront pas être visibles du domaine public. Ils ne devront pas être positionnés sur le bâtiment principal mais en appentis, sur une construction annexe ou sur un portique.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.

La restauration des couvertures sera réalisée en ardoise naturelle, de préférence posées à pureau décroissant et posées au clou.

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues dans leurs matériaux, leur forme et leurs proportions initiales.

5.2.2 Précision apportée sur la réglementation de l'emprise au sol des annexes en zone A et N

Le règlement des zones A et N autorise les annexes des constructions à destination d'habitation.

L'emprise au sol y est réglementée de la manière suivante :

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Or, à la lecture de cette règle, une erreur d'interprétation peut être faite puisqu'il n'est pas précisé qu'il s'agit des annexes liées aux constructions à destination d'habitation.

Ainsi, à travers cette modification simplifiée, il est proposé de préciser cela.

Extrait du règlement modifié en zone A et N

5. Emprise au sol des constructions

Cas des constructions à usage d'habitation :

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les 31 bâtiments supplémentaires susceptibles de changer de destination n'entrent pas dans le projet défini puisque :

- d'une part le PLU permet seulement d'ouvrir la possibilité d'un changement de destination de ces bâtiments, la décision finale relevant de la CDPENAF quand il s'agit de bâtiments situés en zone A et de la CDNPS quand il s'agit de bâtiments situés en zone N. De plus, on peut imaginer que peu de bâtiments seront réellement transformés, cela répondant à la loi de l'offre et de la demande.
- d'autre part, le changement de destination de ces bâtiments est possible vers plusieurs destinations (artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, bureau, ...). Ainsi, on ne peut pas estimer quel bâtiment sera transformé en habitation plutôt qu'un autre.

La présente modification simplifiée du PLU est donc tout à fait cohérente avec les orientations définies dans le PADD.

7 Conclusion

La présente modification simplifiée s'attache à :

- Identifier de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N ;
- Adapter le règlement littéral pour une meilleure compréhension de son contenu.

Pour le premier point, le résumé non technique suivant s'attache à détailler de manière précise les critères et incidences sur l'environnement ayant conduit à identifier 33 bâtiments supplémentaires.

Pour le second point, il s'agit d'adaptions mineures du règlement qui n'ont d'incidences que sur le fait de limiter grandement les diversités d'interprétation de certaines règles.