

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LUBERSAC

NOTE DE PRESENTATION

(venant compléter le rapport de présentation de la Carte Communale)

La carte communale approuvée par le Conseil Municipal de Lubersac le 28 février 2005 et par Arrêté Préfectoral du 14 mars 2005 exécutoire depuis le 15 mai 2005 ne répond pas totalement aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Les besoins en terrains à bâtir destinés à accueillir des activités ne peuvent être totalement satisfaits et risquent de compromettre le développement économique de la commune si les demandes d'implantation de nouvelles entreprises ne peuvent pas se concrétiser. D'autre part, le développement du nombre de constructions à usage d'habitation s'accroît.

A- L'OBJET DE LA REVISION

A - 1 – Création d'une nouvelle zone d'activité

Pour palier à cette réduction des terrains à bâtir propices à l'accueil d'activités, la commune envisage d'urbaniser plusieurs parcelles situées à Touvent, La Chabassière et non loin d'une entreprise existante déjà implantée sur ce site en bordure de la RD 902 et de créer une nouvelle zone d'activité dont la maîtrise d'ouvrage serait assurée par le Département de la Corrèze.

Cette démarche se justifie par l'évolution rapide des entreprises implantées à Lubersac, constatée en étudiant les statistiques sur les permis de construire de la DRE. Durant les 3 dernières années, on enregistre une évolution importante du nombre de m² construits.

Constructions autres que logements, commencées entre 1995 et 2005

	Type de Locaux (en m ² de SHON)	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Secteur primaire	Bâtiments agricoles hors stockage		2243			2819	2558	3185	666	6290	1446	4649	24463
	Stockage agricole												
Secteur secondaire	Ouvrage spéciaux	225						775	436	2543	749	213	6689
	Bâtiments industriels		761										
	Stockage non agricole		815					172					
Secteur Tertiaire	Bâtiments commerciaux					77					130	6250	6457
	Bureaux	137	525	74		80	203				63		1082
	Bâtiments d'enseignement									227	2621	41	3305
	Bât de culture et loisirs - Autres			172				129					
	Bâtiments de Santé												
	Bât d'hygiène et d'action sociale		115										
	Hôtels et autres hébergements												
	TOTAL ANNUEL	362	4459	660	0	2976	2954	4261	1101	9060	5009	11153	41996

Au total les bâtiments neufs commencés entre 1995 et 2005, représentant 41996 m² de SHON soit 3817 m² par an en moyenne. Ce sont, pour la plupart, des bâtiments à usage d'activité. Parmi eux, les bâtiments agricoles sont les plus importants en surface : en moyenne 2223 m² SHON par an.

Le secteur primaire est donc celui qui investit le plus dans la construction : 2223 m² par an en moyenne soit environ 58 % des surfaces bâties hors logement.

Le secteur secondaire est aussi dynamique, même si les surfaces bâties sont moins importantes ; on enregistre néanmoins 6689 m² de SHON, soit 608 m² par an.

Le secteur tertiaire représente 10844 m² de SHON pour les bâtiments commencés entre 1995 et 2005, soit 985 m² par an.

- Les bâtiments commerciaux représentent une forte proportion (60 % des locaux tertiaires).
- Les bureaux représentent près de 10 %.
- Les autres locaux correspondent plutôt à des bâtiments publics : culture, loisirs, maison de retraite...

On constate donc un dynamisme certain dans les entreprises implantées à LUBERSAC, qui investissent régulièrement dans de nouveaux locaux. Pour les trois dernières années les surfaces des bâtiments commencés sont en augmentation pour les bâtiments agricoles, mais aussi pour les commerces et les activités industrielles, ce qui laisse présager une certaine confiance en l'avenir de la part des acteurs économiques.

Ainsi, il devient nécessaire d'entreprendre une action spécifique pour assurer le développement de l'emploi dans la commune et faciliter l'accueil d'activités nécessaire à l'équilibre économique.

La nouvelle zone UX occupe une superficie de 38 ha 96 a

A - 2 – Extension du quartier de la Faucherie

Dans la même période, la demande en terrains à bâtir pour du logement s'est accélérée. Une opération de lotissement communal en cours de réalisation devrait permettre de répondre à cette demande pour les deux prochaines années, mais la commune ne dispose plus de réserve foncière pour répondre aux besoins futurs.

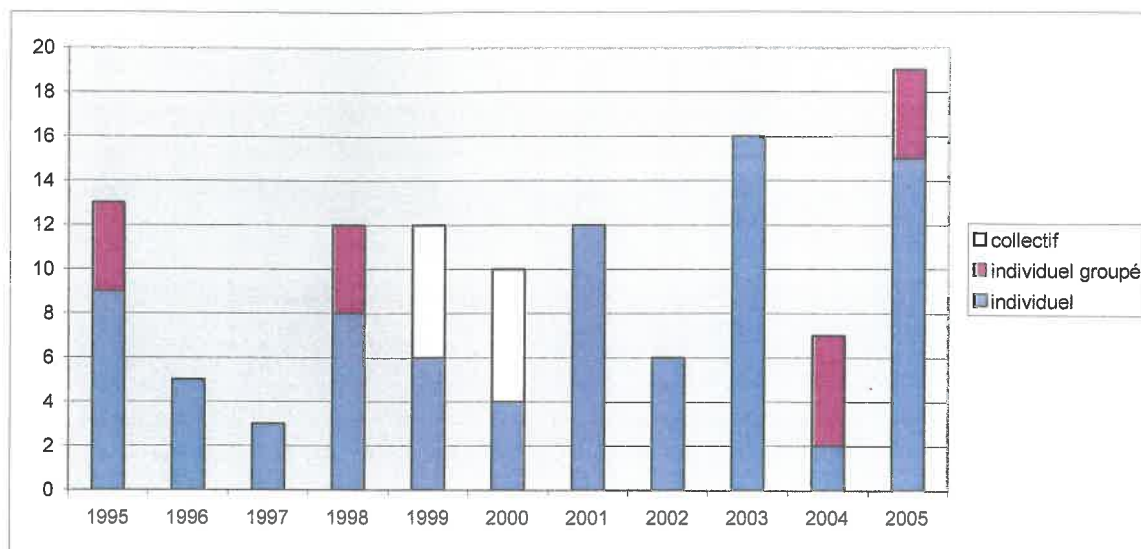
Aussi, la commune envisage d'étendre la zone Urbaine sur des parcelles situées en continuité du lotissement de la Faucherie, qui seraient raccordables aux différents réseaux, (eau, électricité, assainissement collectif).

L'analyse statistique effectuée en comparant le nombre de logements commencés depuis 1995, fait apparaître une évolution régulière qui s'accroît depuis 2003.

Logements commencés entre 1995 et 2005

Entre 1995 et 2005, 115 logements ont été commencés à Lubersac, soit une moyenne de 10 à 11 logements par an, représentant environ 1294 m² de Surface Hors Œuvre Nette. Cependant, en regardant la répartition des logements entre individuels, individuels groupés et collectifs, on note une évolution très différente.

Evolution du nombre de logements commencés



Logements Commencés	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL sur 11 ans
Individuel	9	5	3	8	6	4	12	6	16	2	15	86
Individuel Groupé	4	0	0	4	0	0	0	0	0	5	4	17
Collectif	0	0	0	0	6	6	0	0	0	0	0	12
Total annuel	13	5	3	12	12	10	12	6	16	7	19	115
SHON en m ²	1964	625	387	1062	1369	753	7586	992	1781	793	2922	14234

Logements collectifs :

- En 1999, la construction de 6 logements a été commencée,
 - En 2000, 6 ont été commencés
- Soit une moyenne de 1 à 2 logement par an sur les 11 années étudiées.

Logements individuels groupés :

Ont été commencés.

- En 1995, 4 logements,
- En 1998, 4 logements,
- En 2004, 5 logements,
- En 2005 4 logements.

Soit 17 logements en 11 ans, ce qui représente une moyenne de 1 à 2 logements par an.

Logements individuels purs :

Le nombre de logements individuels purs commencés, varie sensiblement d'une année à l'autre, avec une moyenne proche de 8 logements par an.

- Entre 1995 et 2000, le rythme de construction était de 9 logements par an en moyenne (avec 5 à 6 logements en individuel pur).

- Sur les six dernières années, on observe une augmentation sensible de la construction avec une moyenne de 12 logements commencés par an. Cette augmentation est imputable d'une part, au développement du logement en individuel pur (10 à 11 logements par an) mais aussi à la réalisation d'opérations en individuel groupé.

Entre 1995 et 2000, sur les 55 logements commencés, les individuels purs représentaient 35 logements soit 63 %, Entre 2001 et 2005, sur les 60 logements commencés, les individuels purs représentaient 51 logements soit 85 %.

Ainsi, plus de 4 logements sur 5 sont des individuels purs avec une moyenne de SHON de 127 m² par logement. Pour les logements en individuels groupés, la moyenne de SHON calculée sur la même période est de 108 m², pour les logements collectifs, elle avoisine 60 m².

On constate donc un engagement régulier, des partenaires publics ou privés participant à mettre sur le marché des logements confortables, adaptés à la demande.

L'extension de la zone urbaine en continuité du secteur de la Faucherie devrait permettre de répondre à cette demande croissante et d'envisager l'avenir plus sereinement.

L'extension de la zone U envisagée occupe une superficie de 14 ha 07 a.



A – 3 Reclassement de certains villages à la demande de plusieurs habitants:

3.1 La Génétie/ Le Champ de Laurent :

Après examen des demandes sur ce village et analyse du bâti existant, il apparaît que ce village classé en zone N dans la Carte Communale approuvée, compte 9 maisons d'habitations dont 6 sont actuellement habitées à titre de résidences principales ou secondaires, et trois sont en cours de réhabilitation. Il n'y a plus de bâtiment agricole utilisé : certains sont vacants et pourraient être réhabilités en habitation. Un bâtiment agricole est utilisé pour stocker du matériel agricole, il se trouve au sud du village. Il sera maintenu en zone N. Une délimitation de ce village en zone U est effectuée. Elle occupe une superficie de 6 ha 75 a.

3.2 Gandalonie

Ce village abrite une exploitation importante dans la partie ouest, mais les bâtiments de la partie est n'ont plus d'utilisation agricole : une grange a été rasée suite à son effondrement ; une habitation est en cours de rénovation, à proximité d'une autre habitation. Il est proposé de délimiter une petite zone U prenant en compte les deux habitations et une partie des terrains demandés. Elle représente une superficie de 1 ha 62 a.

3.3 Las Fargeas :

Il est demandé de réduire la zone U à l'ouest et de l'augmenter à l'est, afin de prendre en compte un projet de lotissement de 4 lots. Le propriétaire précise que deux lots sont déjà vendus et qu'il étudie la possibilité de créer un lotissement pour 4 lots supplémentaires. La zone U est redélimitée, et englobe les constructions existantes (ancienne ferme occupée pour une habitation). L'extension de la zone U représente 10 a.

3.4 Le Predevaux :

Le zonage du bourg évite cette parcelle qui reste en dent creuse. Il est proposé de l'intégrer, du moins en partie, pour une logique du zonage. Ce terrain est desservi en assainissement. L'extension envisagée représente 24 a.

3.5 Maury :

Ce village était classé en zone N dans la Carte Communale. Il abrite 3 habitations en résidences principales et deux réhabilitations sont en cours pour des gîtes ruraux et résidences secondaires. La construction d'une nouvelle habitation est sollicitée sur un terrain en continuité du village. Un bâtiment agricole est repéré ; après vérification, il n'est plus utilisé comme bâtiment d'élevage, mais comme abri à matériel et stockage. Un classement de ce village en zone U est effectué. Elle occupe une superficie de 2 ha 34 a.

Dans la Carte communale approuvée, les zones UX couvrent 49 ha. L'ensemble des zones U représente 439 ha 42 a soit 7,65 % de la superficie communale qui est de 5746 ha.

A la suite des modifications apportées, les zones UX couvriront 87.95 ha. L'ensemble des zones U totalisera 504 ha 54 a soit 8,78 % de la superficie communale qui est de 5746 ha.

B – IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

B - 1 Création d'une nouvelle zone d'activité

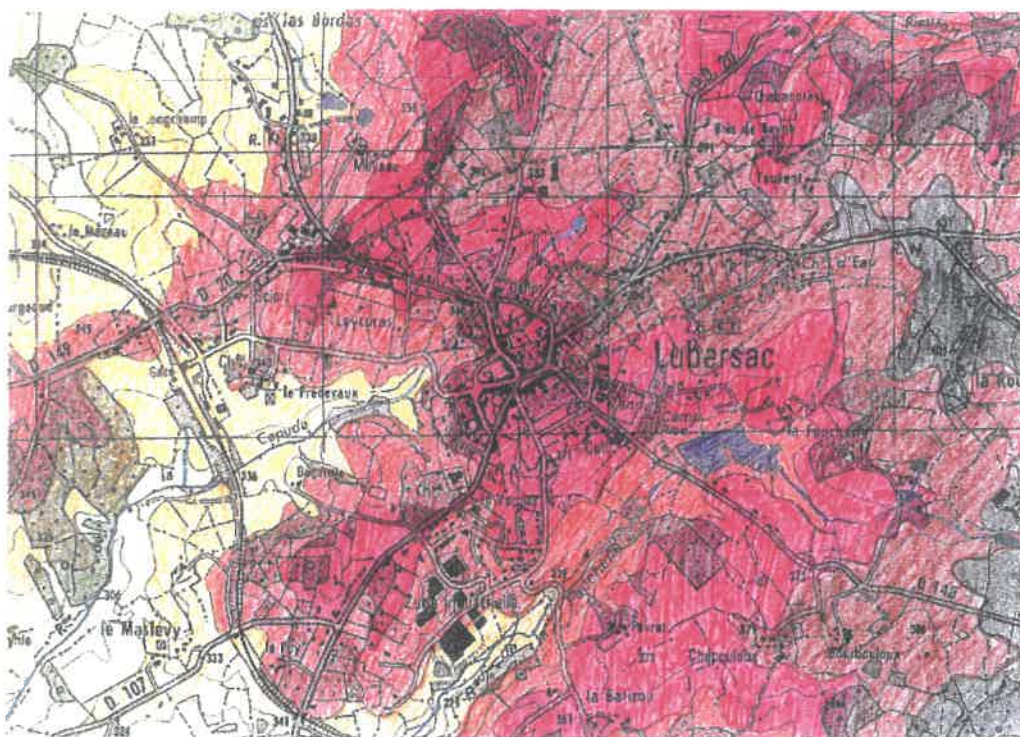
Etat initial du site

➤ Topographie :

Les terrains envisagés pour l'implantation de la nouvelle zone d'activité se situent de part et d'autre de la RD 902 dont le tracé emprunte une succession de points hauts.

Le secteur de Touvent se situe en plateau légèrement dominant au nord de cet axe. Le point haut est à la cote de 401 m ; l'altitude moyenne avoisine les 400 m. Le relief de ce secteur présente des pentes comprises entre 3 % et 6 %.

Le secteur de Rougerie, au sud-sud-ouest de cet axe s'incline légèrement vers le nord-est depuis le point haut en bordure de la RD à 405 m vers le point bas dont la cote est proche de 400 m.

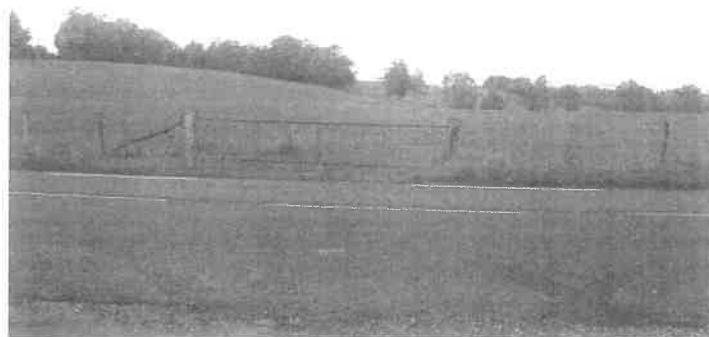


➤ Caractéristiques paysagères

- Les parcelles composant le secteur de Touvent sont essentiellement constituées de terres cultivées et prairies pâturées ; elles ne comportent pratiquement pas d'arbres et d'arbustes ; les haies ont été arrachées ; il en subsiste seulement quelques éléments en bordure du chemin rural et en limite nord du site.



- Les parcelles du secteur de Rougerie sont essentiellement constituées de prairies pâturées. Les éléments de bocage y ont été mieux préservés ; quelques bosquets y sont également présents : en bordure de la route de la Rougerie et de la RD 902, ainsi que sur des parcelles en bordure sud, mais hors site.



- Les parcelles du secteur de la Chabassière, sont également constituées de terres cultivées et prairies pâturées. Seuls subsistent quelques arbres en limite de parcelles. Un bosquet de feuillus marque la limite nord-est ; il se situe en dehors de la zone envisagée.

Impact et mesures compensatoires

La zone d'activité sera constituée de trois secteurs qui feront l'objet de différentes phases d'urbanisation. Ils seront morcelés par la suite selon les demandes des entreprises intéressées pour y implanter leurs locaux.

La première tranche concerne le secteur de Touvent et couvre une superficie de 16 ha.

La superficie totale sera voisine de 37 ha.

A l'intérieur de la zone, 20 % des surfaces seront réservées aux aménagements paysagers.

Cette zone est destinée à accueillir des unités de production ou de fabrication de taille plus ou moins importantes. Il sera possible de former des lots de plus de 10000 m².

Voies de desserte :

- L'accès à la zone de Touvent s'effectuera à partir du giratoire déjà réalisé. Cette voie d'accès permettra de distribuer des voies de desserte secondaires aménagées par la suite.
- L'accès à la zone de la Rougerie s'effectuera à partir du même giratoire. Une voie de desserte principale sera créée parallèlement à la RD 902 et permettra d'assurer la connexion avec le giratoire de la Déviation dont l'étude est en cours. Cette voie principale permettra d'accéder au village de la Rougerie et de se substituer à la route de la Rougerie existante dont l'intersection avec la RD 902 présente des problèmes de sécurité.
- L'accès à la zone de la Chabassière s'effectuera directement sur la RD 902 au moyen du giratoire programmé pour l'accès à la déviation sud de Lubersac en cours d'étude.

Le gabarit des principales voies de desserte envisagé est de 10 m d'emprise sur section courante avec voie bidirectionnelle de 6 m et trottoirs symétriques (2 m + 2 m).

Assainissement

Réseau Eaux pluviales

L'assainissement des voiries, parkings et parcelles sera réalisé par écoulement surfacique. Les eaux pluviales de ces surfaces imperméabilisées s'écouleront par l'intermédiaire d'avaloirs grille dans des canalisations en béton centrifugé armé. Elles seront ensuite dirigées gravitairement vers un bassin (traitement et régulation) avant rejet dans le milieu naturel.

Le bassin permettra de gérer les problèmes qualitatifs (pollution chronique et accidentelle) et quantitatifs. Il sera décomposé en une partie étanche afin de traiter les pollutions chroniques et accidentelles, et d'une partie non étanche pour l'écêtement des pluies (période de retour de 10 ans).

Ce bassin sera raccordé sur un exutoire existant, dans le milieu naturel ; le débit de fuite admissible étant déterminé par l'étude au titre de la loi sur l'eau. Les ouvrages de régulation seront dimensionnés afin de respecter le débit de fuite qualitatif et quantitatif.

Réseau Eaux usées

Les eaux usées de l'ensemble du site seront collectées. Un réseau neuf de collecte principale sera créé afin que la zone soit raccordée au réseau EU de ville.

Alimentation en eau potable – Défense incendie

Le réseau d'alimentation en eau potable interne à chaque zone sera raccordé depuis un point de livraison en bordure de zone. Le concessionnaire du réseau assurera l'adduction d'eau potable jusqu'à ces points de raccordement, à partir des deux réservoirs existants à l'ouest de Touvent, en bordure de la RD 902.

La première tranche du secteur de Touvent dispose déjà d'un raccordement sur des conduites de grosses sections Ø 160 et Ø 110 (sur laquelle est installé un poteau incendie), en limite ouest de cette même zone.

Les caractéristiques des réseaux de défense incendie seront conformes aux deux directives de défense incendie :

- 1 – Le dimensionnement des besoins en eau à mettre en œuvre sur la zone (document technique D9 septembre 2001).
- 2 – Le dimensionnement des rétentions des eaux d'extinction (document technique D9 août 2004).

Dans l'étude avant projet, et en concertation avec le SDIS, le principe de défense incendie est établi sur la base d'un risque de type courant : la nature des installations susceptibles de s'implanter sur la zone n'est pas connu à ce stade de l'étude.

Les principes suivants seront appliqués :

- Les réserves doivent contenir les deux tiers du débit requis par heure pendant deux heures.

- Il doit être installé deux poteaux à grand débit de 2 x 100 mm par tranche de 36 ha. Ces poteaux sont distants entre-eux de 1200 m au maximum. Ils s'installent chacun en lieu et place d'un poteau incendie de 100 mm.
- Les poteaux d'incendie de 100 mm sont distants entre-eux de 200 m au plus (le risque se situe donc à 100 m au plus du poteau qui le protège).
- Toutes les distances se mesurent par les voies de communications d'une largeur minimale de 3.00 m.
- En cas d'incendie, les eaux d'extinction ne peuvent pas être rejetées directement dans le milieu naturel. L'aménagement de la zone doit prévoir la collecte et la rétention de ces eaux dans des capacités dont le volume est au moins égal à deux fois le débit horaire demandé.

En fonction des particularités propres aux établissements qui s'installeront ultérieurement sur la zone, il sera demandé des implantations particulières pour les points d'eau de façon à assurer la protection périmétrique ainsi que des volumes d'eau supplémentaires afin de les ajuster au risque spécifique de chaque établissement.

Electricité

L'alimentation HT de la zone sera réalisée à partir d'un poste de livraison HTA/BT raccordé sur le réseau HTA existant (travaux exclus du dossier AVP).

Les futures parcelles seront alimentées par l'intermédiaire de câbles BT raccordés sur les postes de transformation HT/BT. Elles pourront également être directement raccordée au HTA.

Impact sur les Activités Agricoles

L'impact sur les activités agricoles devrait rester limité car les terrains pressentis sont actuellement disponibles à la vente pour la plus grande partie ; l'exploitant agricole concerné ayant cessé ses activités.



Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

- Au niveau paysager : dans le règlement du lotissement à venir il serait souhaitable de retenir un taux d'emprise au sol qui n'excéderait pas 60 % de la superficie de la parcelle. Les espaces verts et plantations devraient occuper au minimum 20 % de cette superficie, non compris les stationnements.
Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, feuillues de préférence doublées ou non d'un simple grillage.
Aux abords des quartiers résidentiels, les limites de la zone feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné : espaces verts arborés en bordure de bassins de rétention.



- Au niveau de la qualité des eaux : les constructions seront collectées et raccordées au réseau d'assainissement de la ville. Les eaux pluviales seront également collectées et dirigées vers des bassins de rétention tels que décrits précédemment.
- Au niveau de la qualité de l'air : les installations attendues ne devraient pas produire de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidence.
- Au niveau des nuisances sonores : quelques maisons risquent d'être soumises aux bruits induits par les activités à venir, mais elles sont déjà soumises aux bruits de la circulation existante sur la route départementale 902 qu'il est prévu de dévier vers le sud, afin de limiter les circulations dans la traversée du bourg. L'implantation des zones d'activité en entrée est du bourg obéi à ce même souci ; la desserte de ces zones évitera la traversée du bourg.
- Au niveau de la maîtrise du foncier : pour réaliser ce projet, la commune compte se doter d'un Droit de Préemption, selon les dispositions de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme.

B – 2 Extension du quartier de la Faucherie

- Etat initial du site :

➤ Topographie : les terrains pressentis se situent dans la continuité des lotissements existants ou en cours de réalisation, au sud de la RD 902.

Les terrains dont le point haut a une altitude voisine de 400 m, s'inclinent doucement vers le sud où se trouve le village de la Faucherie, à la cote voisine de 380 m.



➤ Caractéristiques paysagères :

Les parcelles composant le secteur de la Faucherie Haute sont constituées de terres cultivées et prairie pâturées ; elles comptent peu d'arbres et arbustes ; les haies ont été arrachées.

Néanmoins quelques bosquets sont présents en limite est ; ils devraient être préservés et étoffés.



Ces parcelles bénéficient d'une très bonne exposition et de points de vues agréables en direction du sud.

- Impact et Mesures compensatoires :

➤ Voies de desserte

L'accès aux différentes parcelles devant accueillir une urbanisation s'effectuera à partir d'une voie de desserte principale prenant accès sur la RD 902 à partir du giratoire de Touvent. Un maillage des différents îlots existants avec les îlots des quartiers futurs est envisagé. Une connexion avec la rue de la Faucherie et le quartier de l'école est déjà en cours de réalisation. Cela devrait permettre des liaisons piétonnes sécurisées avec le centre ville, les commerces et les différents services et équipements publics.

➤ Assainissement

Les eaux usées de l'ensemble du site seront collectées et raccordées au réseau d'assainissement collectif du bourg, doté d'un système de traitement. Les eaux pluviales seront également collectées et dirigées vers des bassins de rétention avant rejet dans le milieu naturel.

➤ Alimentation en eau potable – défense incendie

Les parcelles composant l'extension du quartier de la Faucherie Haute sont déjà desservies ou se situent à proximité du réseau public d'eau potable, qui a fait l'objet de renforcements importants par des conduites de forte section en Ø 200 ou Ø 110, permettant d'assurer la défense incendie.

➤ Electricité

Ces parcelles sont également situées à proximité du réseau de desserte électrique qui pourra être conforté au fur et à mesure de leur urbanisation.

Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

- Au niveau paysager : dans le règlement du lotissement à venir il serait souhaitable de retenir un taux d'emprise au sol qui n'excéderait pas 50 % de la superficie de la parcelle. Les espaces verts et plantations devraient occuper au minimum 10 % de l'ensemble du lotissement, non compris les stationnements.

Les végétations existant en périphérie du site seront préservées et confortées à l'intérieur de la zone U, notamment dans la partie jouxtant la zone UX afin d'y aménager des espaces verts destinés à assurer la transition entre les quartiers résidentiels et la zone d'activité. Ils constitueront une coupure visuelle, tout en permettant de conserver un point de vue vers le sud.

- Au niveau de la qualité des eaux : les constructions seront raccordées sur le réseau d'assainissement collectif de la ville, doté d'un système de traitement.

- Au niveau de la qualité de l'air : les constructions attendues ne produisent pas de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidences.

- Au niveau des nuisances sonores : les constructions attendues dans ces quartiers résidentiels ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières. L'opération devrait être sans incidence.

- Au niveau de la maîtrise du foncier : pour permettre la mise en œuvre cohérente des différentes voies et réseaux et s'assurer de la qualité de l'organisation des opérations à venir, la commune compte se doter d'un Droit de Préemption, selon les dispositions de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme.

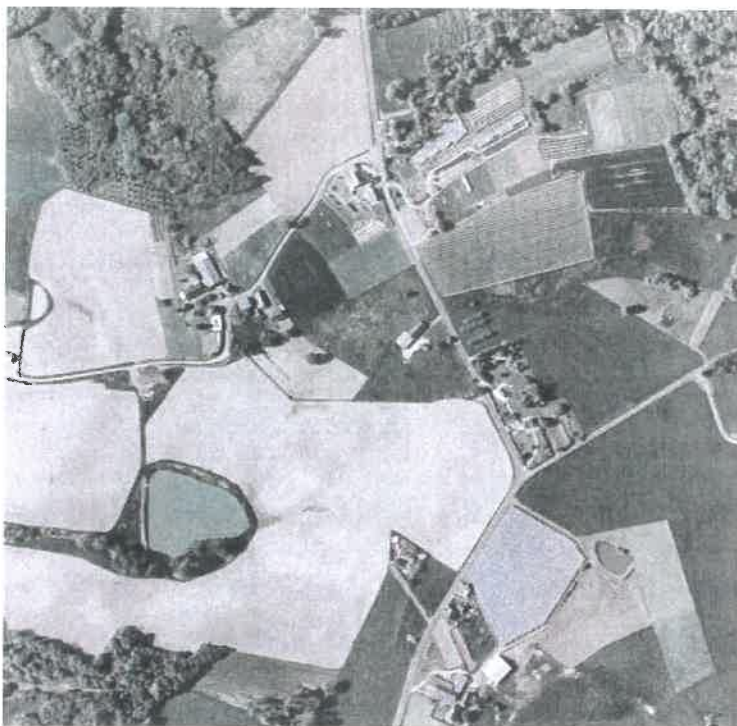


B – 3 Reclassement de certains villages

3 – 1 - La Génétie/ Le Champ de Laurent :

- Etat initial du site :

Ce village qui compte 9 maisons d'habitations est implanté à une altitude moyenne de 400 à 405 m, sur des terrains pratiquement plats. Il n'y a plus de bâtiments agricoles en activité dans le village, mais au sud s'étendent des grandes parcelles agricoles cultivées, autour d'un plan d'eau destiné à l'irrigation. Il ne subsiste pratiquement plus de haies, si ce n'est au voisinage des parcelles bâties. Quelques plantations de pommiers s'étendent vers le sud-est



Impact et mesures compensatoires

Ce village est déjà desservi par une voie communale revêtue ; il est desservi en eau potable (Ø 53/63 et Ø 33/40) et en électricité.

Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

- Au niveau paysager :
Les végétations existantes en périphérie du site doivent être préservées et confortées à l'intérieur de la zone U, notamment dans la partie jouxtant les parcelles agricoles, afin de constituer une coupure visuelle, tout en permettant de conserver des communications visuelles.
- Au niveau de la qualité des eaux : les constructions seront raccordées sur des systèmes d'assainissement autonomes compatibles avec la nature des terrains vérifiée par analyse de sol.
- Au niveau de la qualité de l'air : les constructions attendues ne produisent pas de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidences.
- Au niveau des nuisances sonores : les constructions attendues ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières. L'opération devrait être sans incidence.

3 – 2 - Gandalonie

- Etat initial du site :

Ce village abrite une exploitation agricole dans la partie est (maintenue en zone N) et compte deux autres maisons d'habitations. Il est implanté à une altitude moyenne de 332 m, sur des terrains pratiquement plats, en position dominante par rapport au ruisseau du moulin du Chatenet qui s'écoule à l'est. Quelques haies ont été préservées, ainsi que quelques arbres au voisinage des parcelles bâties.



Impact et mesures compensatoires

Ce village est déjà desservi par une voie communale revêtue ; il est desservi en eau potable (Ø 53/63) et en électricité.

Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

- Au niveau paysager :
Les végétations existantes en périphérie du site doivent être préservées et confortées à l'intérieur de la zone U, notamment dans la partie jouxtant les parcelles agricoles, afin de constituer une coupure visuelle, tout en permettant de conserver des vues vers la vallée.
- Au niveau de la qualité des eaux : les constructions seront raccordées sur des systèmes d'assainissement autonomes compatibles avec la nature des terrains vérifiée par analyse de sol.
- Au niveau de la qualité de l'air : les constructions attendues ne produisent pas de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidences.
- Au niveau des nuisances sonores : les constructions attendues ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières. L'opération devrait être sans incidence.

3 – 3 - Las Fargeas :

Etat initial du site :

Ce hameau abrite une ancienne ferme transformée en habitation et compte deux autres maisons d'habitations. Il est implanté à une altitude moyenne de 400 m, sur des terrains pratiquement plats.

Quelques arbres ont été préservés au voisinage des parcelles bâties, mais les parcelles agricoles voisines ne comportent plus de végétation, hormis les plantations de pommiers.



Impact et mesures compensatoires

Ce hameau est déjà desservi par une voie communale revêtue ; il est desservi en eau potable et en électricité.

Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

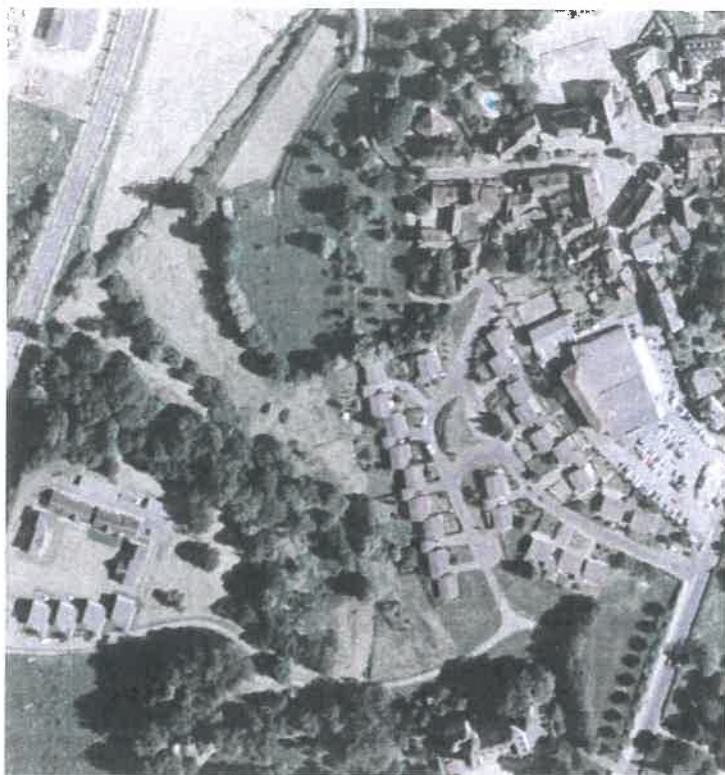
- **Au niveau paysager :**
Les végétations existantes doivent être préservées et confortées à l'intérieur de la zone U, notamment dans la partie jouxtant les parcelles agricoles, afin de constituer une coupure visuelle, tout en permettant de conserver des vues vers les zones rurales.
- **Au niveau de la qualité des eaux :** les constructions seront raccordées sur des systèmes d'assainissement autonomes compatibles avec la nature des terrains vérifiée par analyse de sol.
- **Au niveau de la qualité de l'air :** les constructions attendues ne produisent pas de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidences.
- **Au niveau des nuisances sonores :** les constructions attendues ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières. L'opération devrait être sans incidence.

3 – 4 - Le Predevaux :

- Etat initial du site :

Cette parcelle jouxte le bourg à une altitude voisine de 350 m, sur un terrain légèrement incliné vers l'ouest. Au sud se trouve un groupement de constructions en bandes, qui sépare cette parcelle du site occupé par le château et son parc.

Les haies bocagères et les bosquets sont relativement bien préservés dans ce secteur compris dans le périmètre MH de l'église de Lubersac.



Impact et mesures compensatoires

Cette parcelle est déjà desservie par une voie communale revêtue ; il est desservi en eau potable, en assainissement collectif et en électricité.

Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

- Au niveau paysager :
Les végétations existantes en périphérie du site doivent être préservées et confortées à l'intérieur de la zone U, tout en permettant de conserver des communications visuelles.
- Au niveau de la qualité des eaux : les constructions seront collectées et raccordées au réseau d'assainissement de la ville.
- Au niveau de la qualité de l'air : les constructions attendues ne produisent pas de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidences.
- Au niveau des nuisances sonores : les constructions attendues ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières. L'opération devrait être sans incidence.

3 – 5 - Maury :

- Etat initial du site :

Ce village qui compte 5 maisons d'habitations est implanté à une altitude moyenne de 400 à 405 m, sur des terrains pratiquement plats. Il n'y a plus de bâtiments agricoles d'élevage en activité dans le village.

Quelques éléments de haies ont été préservés au voisinage des parcelles bâties. Quelques plantations de pommiers s'étendent vers le sud-est

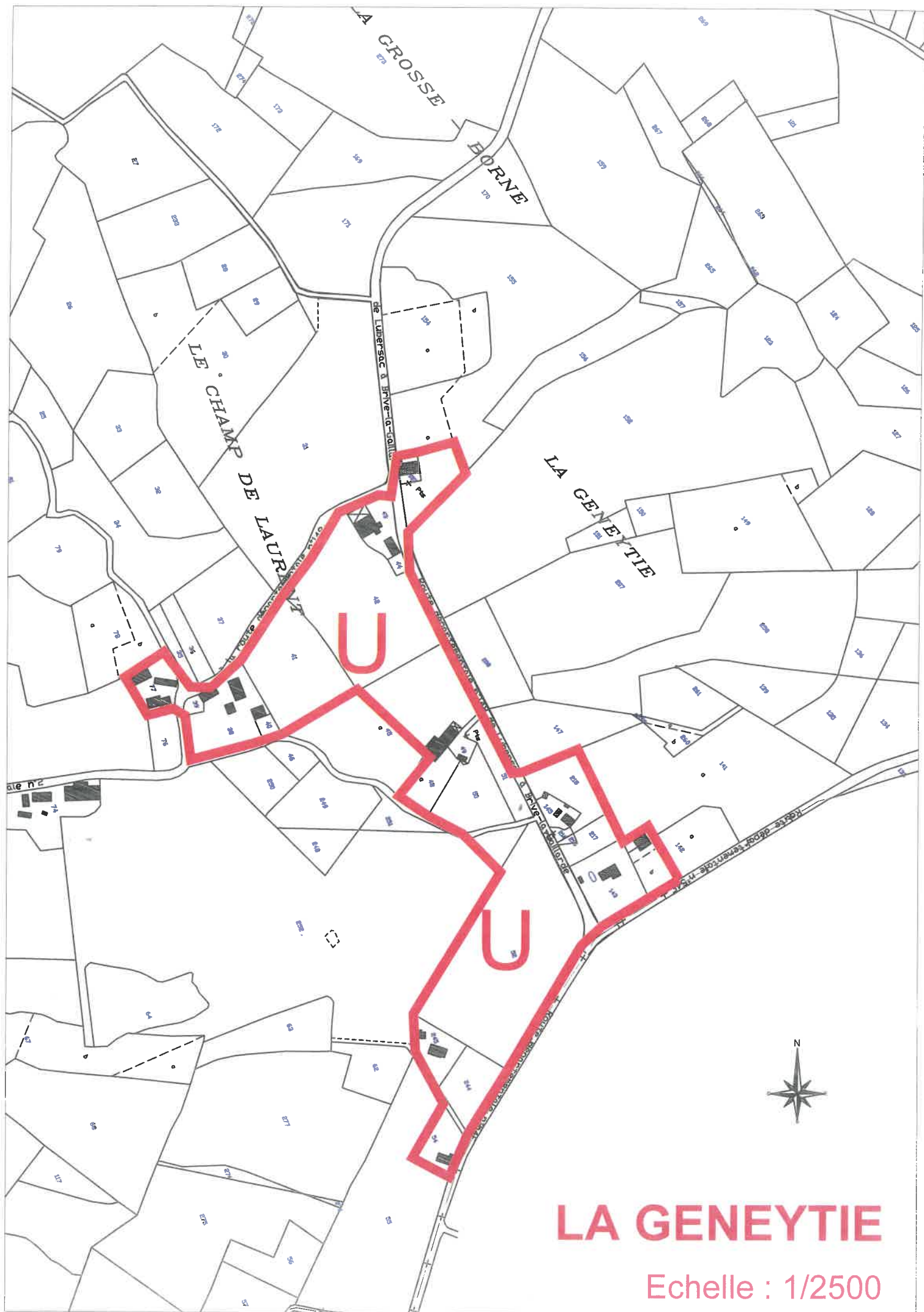


Impact et mesures compensatoires

Ce village est déjà desservi par une voie communale revêtue ; il est desservi en eau potable (Ø 42/50) et en électricité.

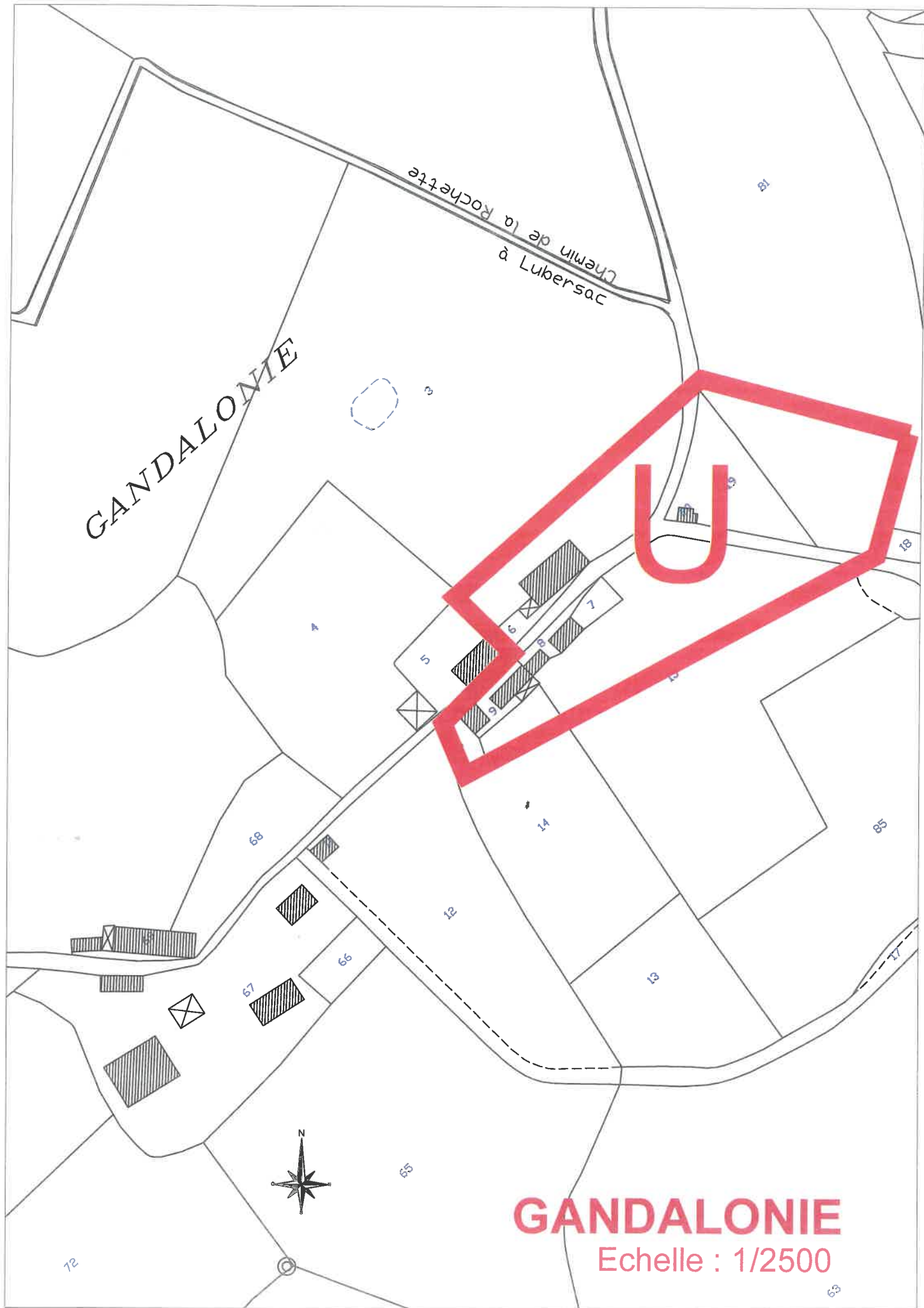
Les mesures compensatoires envisagées sont de plusieurs types :

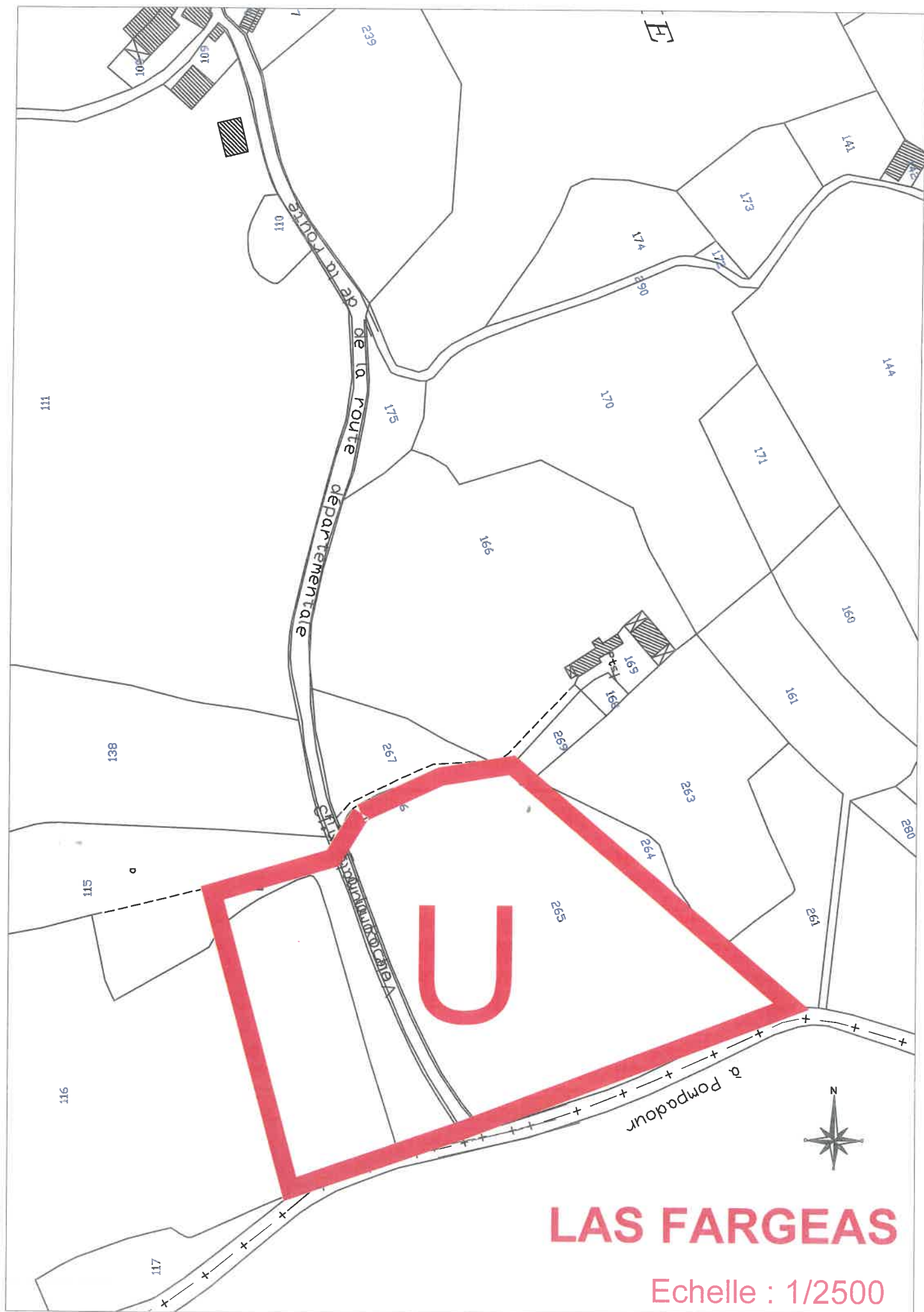
- Au niveau paysager :
Les végétations existantes en périphérie du site doivent être préservées et confortées à l'intérieur de la zone U, notamment dans la partie jouxtant les parcelles agricoles, afin de constituer une coupure visuelle, tout en permettant de conserver des communications visuelles.
- Au niveau de la qualité des eaux : les constructions seront raccordées sur des systèmes d'assainissement autonomes compatibles avec la nature des terrains vérifiée par analyse de sol.
- Au niveau de la qualité de l'air : les constructions attendues ne produisent pas de rejet particulier ; l'opération devrait être sans incidences.
- Au niveau des nuisances sonores : les constructions attendues ne devraient pas générer de nuisances sonores particulières. L'opération devrait être sans incidence.

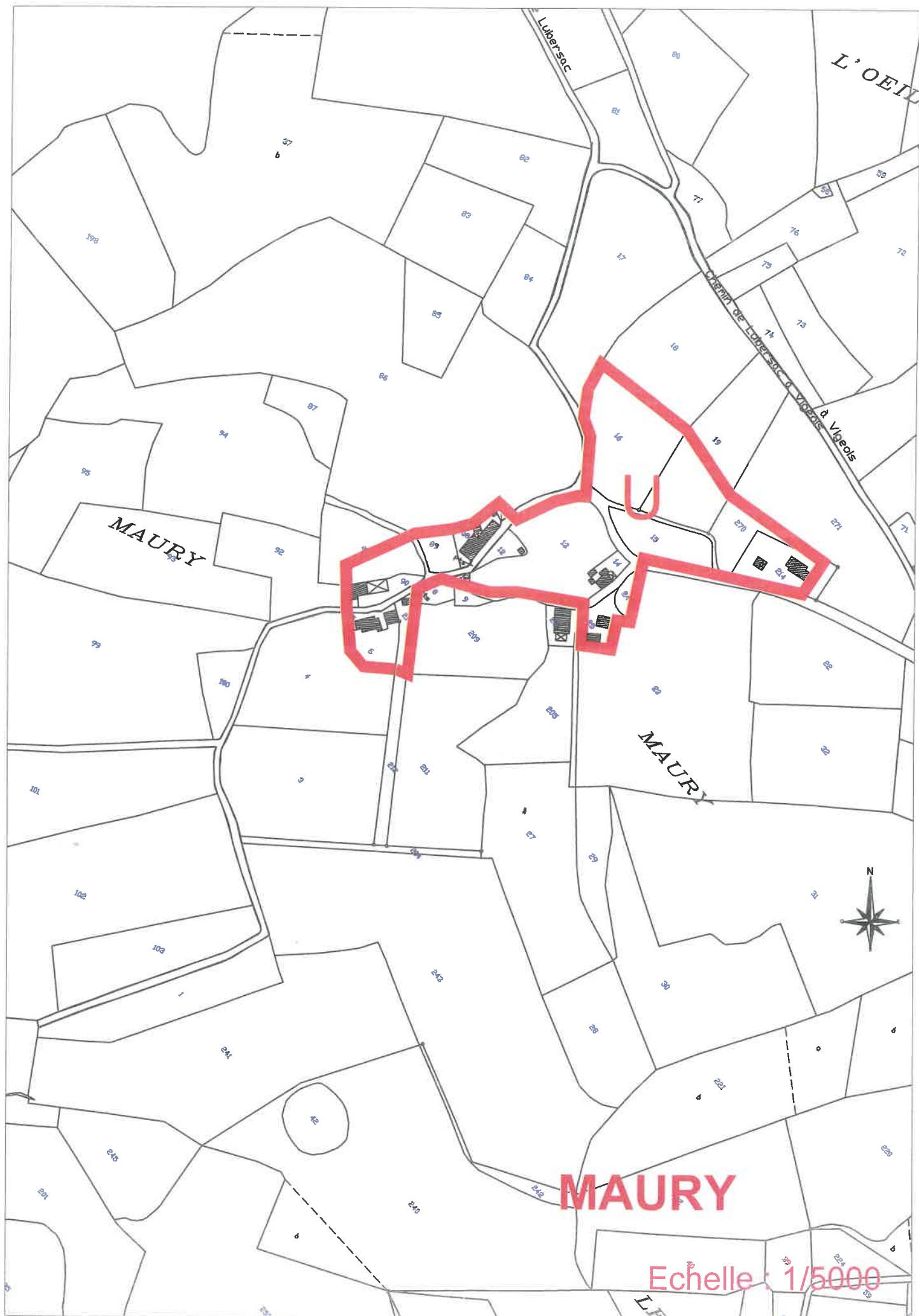


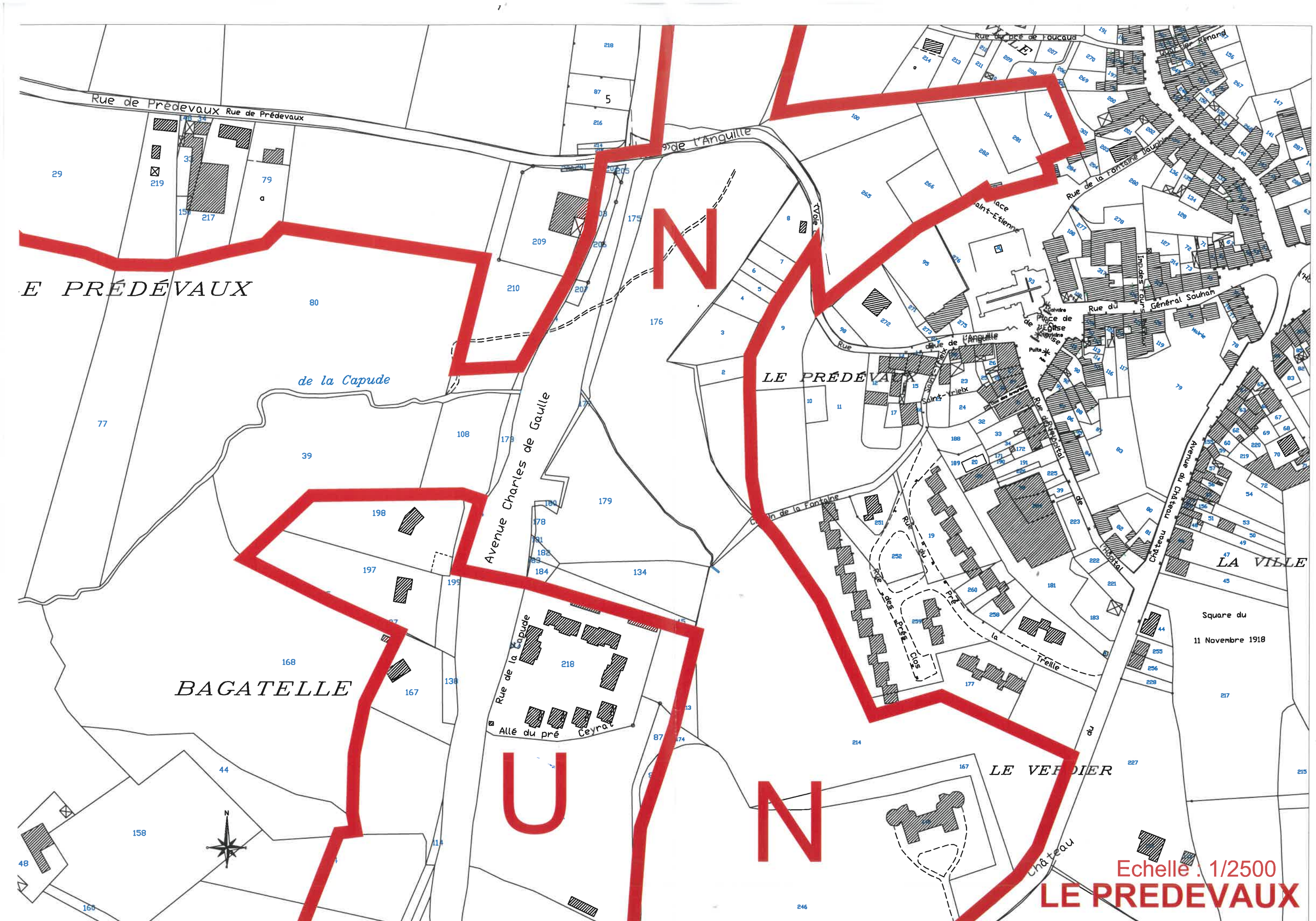
LA GENEYTIE

Echelle : 1/2500









Entrée Est

Echelle : 1/5000

The map displays the commune of Lubersac, France, with a focus on land parcels and administrative boundaries. Red lines and large red letters 'U' and 'Ux' are overlaid on the map, indicating specific land parcels. A blue line runs through the bottom right corner. The map includes labels for various locations such as 'LA FAUCHERIE', 'LA CHASSIE', 'LA GANE', and 'LA BOIS DE BESNE'. A compass rose is visible in the bottom right corner.