



CARTE COMMUNALE COMMUNE DE NEDDE

1.3. Justification des choix

Délibération en Conseil Municipal lançant la procédure	29 Mars 2012
CARTE COMMUNALE Approuvée en Conseil Municipal	

SOMMAIRE

1. Objectifs de population à l’horizon 2027	3
2. Paramètres de l’estimation des besoins en logements	3
3. Besoin foncier en corrélation avec l’objectif démographique	3
4. Synthèse des enjeux du diagnostic	4
1. Les zones constructibles dans les villages	9
2. La zone constructible dans le centre-bourg	21
3. Récapitulatif des zones constructibles et des capacités urbanisables	22
4. Les villages non identifiés en zone constructible	23
5. Prise en compte de la loi Montagne.....	25
6. Prise en compte de la Charte du PNR Millevaches en Limousin	26
7. Conclusions.....	27

Explication et justification du projet communal

Ce document vise à justifier les choix retenus pour établir le zonage de la Carte Communale. Il a donc un rôle essentiel dans la cohérence des différents éléments constitutifs de la Carte Communale. Il doit permettre de comprendre comment les principes du projet communal, ont été déclinés en contraintes à l’usage du sol, exprimées dans le document graphique.

Chapitre 1 : DES ENJEUX AUX CHOIX RETENUS POUR LA CARTE COMMUNALE

1. Objectifs de population à l'horizon 2027

L'objectif de population retenu par la commune de Nedde est de 527 habitants à l'horizon 2027, ce qui représente un gain de 33 habitants supplémentaires.

Cet objectif traduit la volonté de l'équipe municipale de s'inscrire de nouveau dans une croissance démographique en dégageant du foncier susceptible de répondre aux demandes.

Ce regain démographique est souhaité pour :

- éviter le vieillissement naturel de la population, en accueillant de nouveaux arrivants mais aussi en conservant les jeunes actifs sur son territoire
- maintenir voire développer l'offre de services et d'équipements de la commune.

2. Paramètres de l'estimation des besoins en logements

Pour estimer les besoins en logements répondant aux attentes de l'objectif démographique défini par l'équipe municipale, les paramètres suivants ont été pris en compte :

- une population recensée au 1^{er} janvier 2015 de 494 habitants,
- une croissance démographique annuelle de +0.5% afin d'inverser la tendance
- une taille moyenne des ménages stable
- un point mort projeté afin de maintenir la population à son niveau actuel, soit un besoin de construction de 16 logements.

Le besoin en création de logements nouveaux entre 2015 et 2025 est ainsi estimé à environ 29 afin de permettre à la fois le maintien des habitants sur le territoire et l'accueil de nouveaux habitants. Ce rythme correspond à environ 3 constructions neuves par an, soit en légère hausse par rapport au rythme observé entre 2010 et 2014 de 1.5 logements par an dans un contexte de décroissance.

Il est précisé que la commune enregistrait, lors du recensement de 2010, 35 logements vacants, soit 7% du parc de logement total. Le diagnostic a démontré que cette vacance était due à des logements inadaptés aux demandes actuelles et qu'elle était en grande partie ciblée sur le centre bourg de la commune.

3. Besoin foncier en corrélation avec l'objectif démographique

Pour estimer le besoin foncier total en terrains constructibles pour le développement futur de la commune de Nedde, il a été retenu une taille moyenne de parcelle de 1200m² ce qui correspond à :

- Une baisse de la surface parcellaire moyenne constatée entre 2006 et 2012
- Un objectif réaliste compte tenu de la vente des futurs terrains majoritairement en diffus et non pas en lotissement.

A cette taille de parcelle moyenne, se rajoute un pourcentage lié à l'aménagement en réseaux des terrains (10% de la surface) ainsi qu'un coefficient de rétention foncière de 1.25.

Compte tenu de l'ensemble de ces paramètres, le besoin foncier pour la création de nouveaux logements sur la commune de Nedde est estimé à environ 5 hectares pour satisfaire les besoins correspondant à une période de 10 ans.

4. Synthèse des enjeux du diagnostic

Thématique	Constat		Enjeux
	Atouts	Faiblesses	
Démographie	Part importante des 45-59 ans Rajeunissement de la population constatée	Lente érosion démographique Fort taux de mortalité	Stopper l'érosion démographique
Habitat	Nombreuses réhabilitations de bâti ancien Rythme de croissance faible mais toujours positif Surface moyenne par parcelle de 1357m ² en baisse par rapport à la période 1982-2005	Part équivalente entre maison principale et maison secondaire Croissance des logements plus importante que la population	Proposer des zones constructibles en lien avec les attentes des futurs habitants
Les équipements	Réseau d'équipements important à l'échelle de la CC des Portes de Vassivière	Peu d'équipements sur la commune	Proposer des zones constructibles en lien avec l'existant
Les activités	Tissu commercial concentré dans le bourg Nombreux artisans Forte représentation de l'activité agricole Forte activité touristique	Pas de bassin d'emplois important Forte mobilité induite par les déplacements domicile-travail	Proposer des zones constructibles en lien avec l'existant Prendre en compte les projets Respecter les périmètres de réciprocité
Urbanisation	Plus d'une 20 ^{ème} de villages Peu d'habitat isolé Nombreux éléments remarquables	Un développement des villages et surtout du bourg contraint par la topographie et les milieux	Proposer des zones constructibles en lien avec l'existant Interdire l'urbanisation isolée Préserver les silhouettes bâties
Les paysages	2 unités paysagères bien	Quelques rares points	Préserver les

	<p>distinctes : les monts et collines / les vallées</p> <p>Des paysages, dans l'ensemble bien préservé</p> <p>Une omniprésence de l'eau et de l'arbre</p> <p>Un site classé</p> <p>De nombreux points de vue</p>	noirs dans le paysage	paysages en proposant une habitation en lien avec l'existant.
Le patrimoine	<p>Présence de 2 monuments historiques</p> <p>Présence de nombreux éléments patrimoniaux</p> <p>Qualité architecturale dans certains villages et dans le bourg</p>		<p>Préserver le patrimoine remarquable</p> <p>Prendre en compte les protections réglementaires</p>

Chapitre 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

L'analyse du diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'atouts et faiblesses sur le territoire de Nedde, ce qui ensuite, a permis de dégager des enjeux pour le développement futur de la commune.

Il a également rappelé les différentes contraintes s'appliquant au territoire :

- Commune située en loi Montagne,
- Plan de Prévention du Risque Inondation,
- ZNIEFF Vallée de la Vienne à Bouchefarol, ZNIEFF Ruisseau de Lacelle à Firmigier
- zone Natura 2000 Haute Vallée de la Vienne,
- présence de zones humides
- Site Inscrit Château de Nedde, sa terrasse et ses abords,
- périmètres des monuments historiques : l'église st Marin de Nedde et le château de Nedde
- prise en compte de la règle de réciprocité

Définition de la règle de réciprocité

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a institué une règle de réciprocité qui impose la réglementation des distances non seulement aux exploitations agricoles mais aussi à tout propriétaire qui souhaite construire pour un usage d'habitation ou professionnel à proximité d'une exploitation agricole lors de sa demande de permis de construire. Sous le Régime Sanitaire Départementale (RSD) il s'agit d'un périmètre de 50m qui s'applique autour des bâtiments d'élevage. Lors d'un classement ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) il s'agit d'un périmètre de 100m qui s'applique à l'ensemble des bâtiments. De manière générale, la chambre d'agriculture de la Haute-Vienne préconise un périmètre de 100m peu importe le régime de l'exploitation afin de la protéger. Ce principe de réciprocité fixé par l'article L.111.3 du Code rural.

Au vu de ces constats, les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées sont :

- Développer l'urbanisation dans les villages pour répondre aux attentes fortes de personnes souhaitant s'installer à Nedde, ouvrir des parcelles en continuité avec l'existant lorsque cela est possible,
- Pour les villages accueillant des bâtiments liés à une, voire deux, exploitations agricoles, la priorité est donnée à l'activité économique. La commune a fait le choix de ne pas identifier de zone constructible à proximité immédiate des bâtiments agricoles et ce dans le but de favoriser le développement économique de la commune de Nedde.
- Permettre la réhabilitation des habitations isolées dans la mesure où ces dernières sont desservies par les réseaux
- Modérer les possibilités d'urbanisation dans le centre-bourg afin de favoriser une reprise de la vacance

Méthodologie appliquée :

Un travail fin a été mené avec l'équipe municipale accompagnée par les services de la DDT, de la Chambre d'Agriculture ainsi que de l'UDAP87 (Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine). Une première partie s'est déroulée en salle afin de cibler les terrains que l'équipe municipale envisager d'ouvrir dans le projet de carte communale. Puis une seconde phase sur le terrain a eu lieu afin de constater sur place les éventuelles possibilités, 3 sorties terrain ont été réalisées.

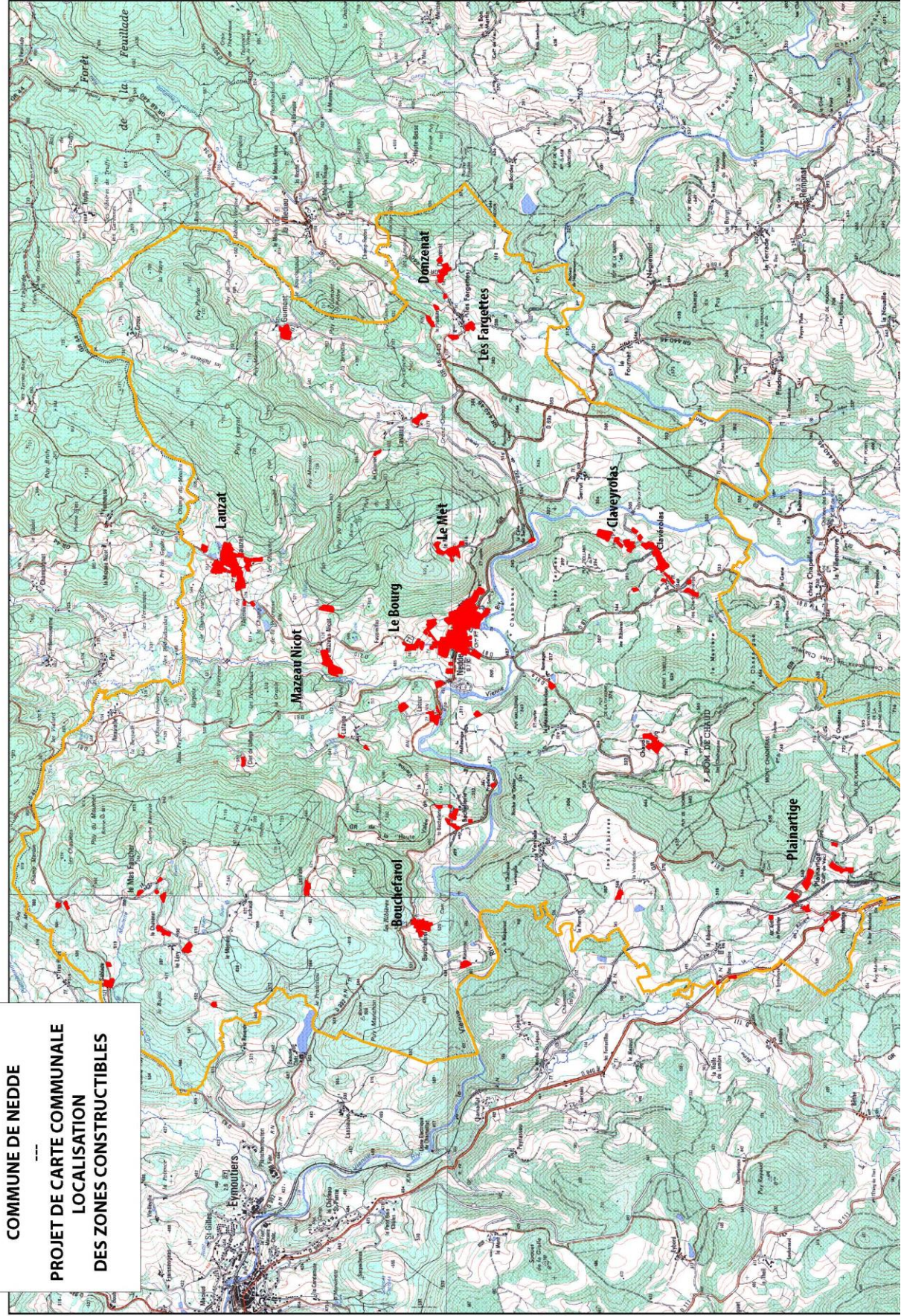
Ce travail a permis de délimiter des zones constructibles avec des capacités urbanisables ajustées aux besoins fonciers.

Éléments à prendre en compte dans la démarche :

Deux éléments importants sont à prendre en compte :

- Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation seront soumises à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- La commune est concernée par l'application de la loi Montagne par conséquent, tout secteur déconnecté de noyau urbain existant sera soumis à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale pour la protection de la Nature des Sites et des Paysages).

Carte « localisation des zones constructibles »



COMMUNE DE NEDDE
PROJET DE CARTE COMMUNALE
LOCALISATION
DES ZONES CONSTRUCTIBLES

1. Les zones constructibles dans les villages

Les villages ont tous été examinés au cas par cas afin de les hiérarchiser et délimiter ou non des zones constructibles.

Les villages retenus en vue d'une extension de leur urbanisation sont :

- le village de Bouchefarol



Le village de Bouchefarol se localise le long de la RD 992, axe structurant reliant Eymoutiers à Nedde, à quelques kilomètres du centre-bourg de Nedde.

Il s'agit d'un village regroupant une dizaine d'habitations et d'anciennes granges plus utilisées aujourd'hui. Toutes les habitations sont occupées.

Aucune d'activité agricole n'est recensée dans le village.

Il a été choisi de délimiter une zone constructible sur ce village afin de développer ce secteur. Les parcelles 522 et 235 sont ouvertes à l'urbanisation et le zonage de la zone U est matérialisé de façon à constituer une unité autour du noyau urbain actuel.

Les parcelles 522 et 235 sont actuellement des prairies permanentes exploitées. La parcelle 522 ne sera pas constructible dans sa totalité mais sur 2 parties permettant l'accueil de 2 constructions nouvelles. Une zone constructible autour de la grange située sur la parcelle 249 est également matérialisée afin de permettre la réalisation d'un projet de transformation de la grange en maison d'habitation.

La zone U représente, sur le village de Bouchefarol, une superficie d'environ 1.8ha avec des capacités urbanisables évaluées à environ 0.3 ha pour l'implantation de 3 constructions minimum.

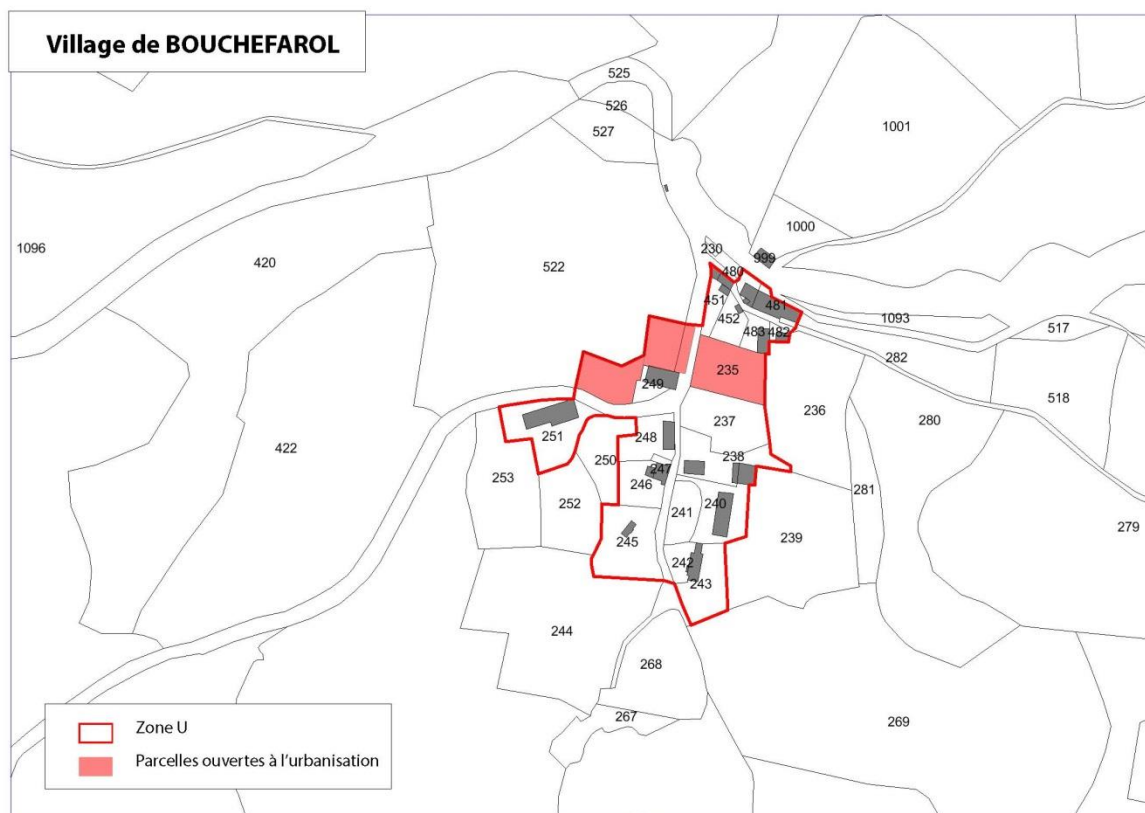
L'ensemble de la zone constructible est desservie par les équipements nécessaires (eau potable, électricité, voirie). L'assainissement sera de type autonome. La défense incendie est présente de manière suffisante.



Parcelle 522 (sud)



Parcelle 235



- le village de Plainartige

Le village de Plainartige se situe au Sud Ouest de la commune de Nedde, à proximité de l'ancienne gare de Nedde. Ce village rassemble 3 noyaux distincts :

- une partie basse comprenant des habitations aux abords de la RD940 dont une ancienne auberge – ce noyau n'a pas vocation à être développé car cela entrainerait des problèmes d'accès sur la départementale et une urbanisation linéaire.
- une partie haute avec d'un côté, une maison bourgeoise qui surplombe la RD81a après le passage du pont sur la voie ferrée, de l'autre, à quelques mètres de la première un manoir, le Manoir de Plainartige, composé d'une grande bâtisse, ses dépendances, son ancienne exploitation agricole aujourd'hui appartenant à des tiers et sa chapelle. Ancien centre de colonie de vacances, aujourd'hui il s'agit de d'un gîte de groupe.

Aucune activité agricole n'est recensée sur le secteur.

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle GO114 située en retrait par rapport à la route. Actuellement, il s'agit d'une prairie pâturée. Son accès se fera le long de la parcelle GO283. Cette parcelle est desservie et représente une superficie de 0.24 ha pour l'implantation d'une, voire 2, constructions. L'assainissement sera de type autonome.

- le village de Claveyrolas

Le village de Claveyrolas est un village très étendu. Trois parties peuvent être distinguées. Sur sa partie Nord, 5 constructions récentes ont été réalisées de manière déconnectée de la partie initiale du village. Sur sa partie centrale, il s'agit du noyau ancien du village regroupant plus d'une 20ne de constructions implantées le long de la route. Certaines habitations sont vacantes. Sur la partie Sud, il s'agit d'un groupement de 4 habitations plus ou moins récentes qui se sont implantées de l'autre côté de la RD81.

Une activité agricole a été recensée sur le village, et un bâtiment agricole se trouve sur la parcelle 180 induisant un périmètre de réciprocité.

La partie basse ne présente pas de surfaces ouvertes à l'urbanisation. Située de l'autre côté de la RD81, ce noyau est considéré comme déconnecté du noyau ancien. De plus, il se pose un problème de desserte sur la parcelle 168. En effet son accès sur le chemin ne peut se faire sans l'accord du propriétaire de la 297 qui possède une bande située entre le chemin et la parcelle 297.

La partie centrale présente une dent creuse sur la parcelle 1065 qui sera ouverte à l'urbanisation dans le projet de carte communale. D'une superficie de 0.15ha elle pourra accueillir une construction supplémentaire. Cette ouverture à l'urbanisation viendra combler un espace résiduel.

Dans la partie haute du village, et afin de matérialiser un ensemble cohérent, la parcelle 75 est proposée à l'ouverture à l'urbanisation sur une superficie de 0.11ha. L'assainissement sera de type autonome.



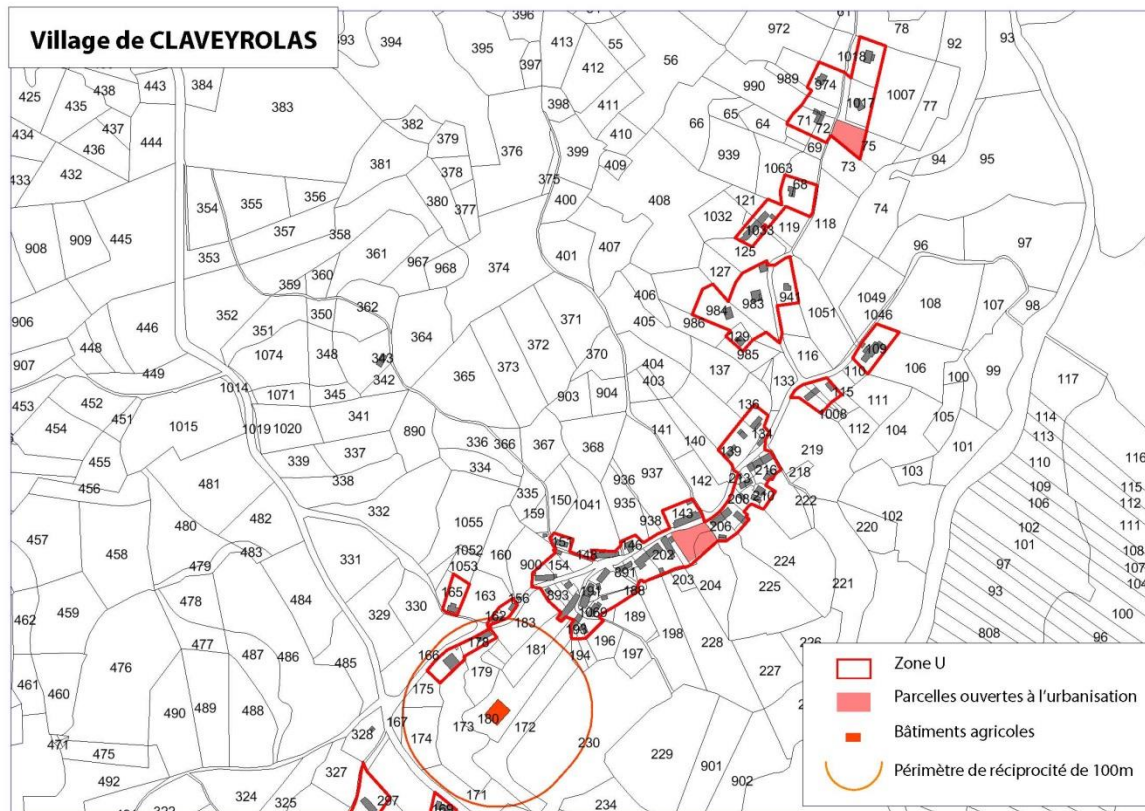
Parcelle 168



Parcelle 75



Parcelle 1065



- Le village des Fargettes

Le village des Fargettes se situe au Sud-Est de la commune de Nedde. Il est composé d'habitations anciennes situées le long de la route. Deux constructions plus récentes se sont installées un peu à l'écart du noyau historique. Une activité agricole est présente dans le centre du village sur la parcelle BO470. Cette exploitation agricole est soumise au Règlement Sanitaire Départementale. Un périmètre de réciprocité de 50mètres s'applique autour du bâtiment d'élevage.

Malgré la présence d'une activité agricole au sein du village et compte tenu du fait que cette exploitation est déjà encerclée par de l'urbanisation, la commission souhaite permettre une ouverture à l'urbanisation sur la partie Sud Ouest du village, parcelles BO498, 501, 502 et 503. La parcelle BO501 accueille une ancienne grange qui a récemment été racheté pour être transformé en maison d'habitation. La parcelle 498 est le jardin de la parcelle 497 qui pourrait être bientôt en vente.

Pour les parcelles BO498 et 501, il est préconisé une sortie par le bas des parcelles et non dans le virage à l'entrée du village. La commune sera vigilante lors du dépôt de permis de construire.

Seul le haut des parcelles BO502 et 503 seront ouverts à l'urbanisation.

La superficie des parcelles ouvertes à l'urbanisation est de 0.3 ha pour l'implantation potentielle de 4 constructions nouvelles. L'assainissement sera de type autonome.



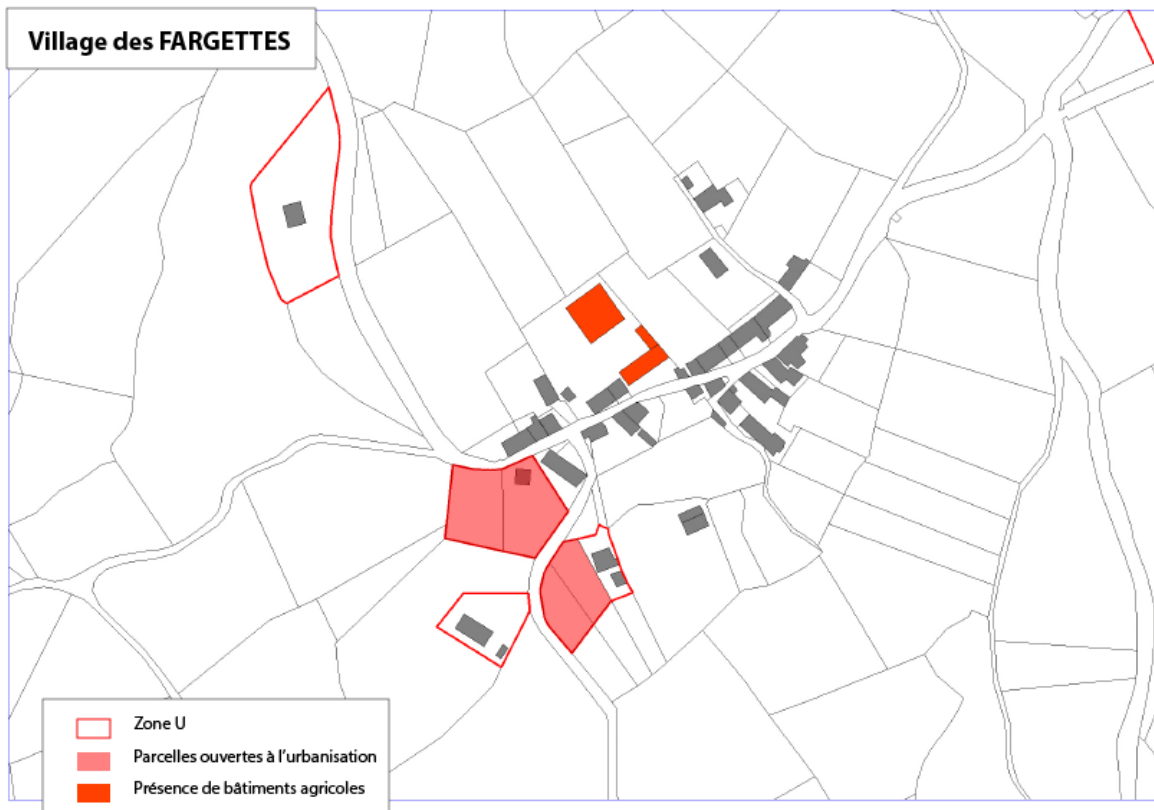
Parcelle BO498



Parcelle BO501



Parcelles BO502 et 503



- Le village de Donzenat

Le village de Donzenat se situe après le village des Fargettes. Il regroupe 8 habitations. Aucune activité agricole n'est présente dans le village.

L'équipe municipale souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation sur la parcelle BO747 et la parcelle BO821 sur sa partie haute. Actuellement la parcelle 747 accueille un verger et la parcelle 821 est une prairie qui sert de jardin à la parcelle 755 située en face.

L'ouverture à l'urbanisation de ce village permettra de densifier l'existant. La parcelle BO745 n'est pas proposée à l'ouverture à l'urbanisation car l'exutoire du lavoir du village se situe dans ce champ.

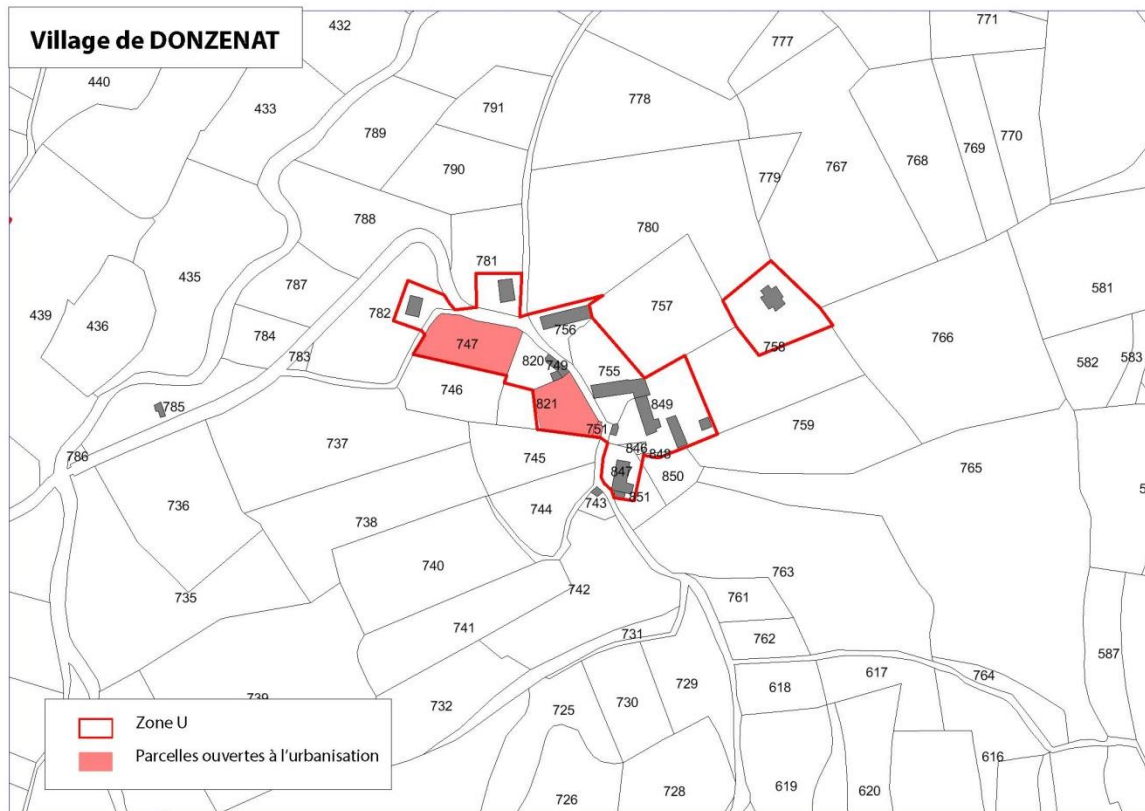
La superficie des parcelles ouvertes à l'urbanisation est de 0.26ha avec un potentiel compris entre 2 et 4 constructions nouvelles.



Parcelle BO821 (à gauche sur la photo)



Parcelle BO075



- Le village du Met

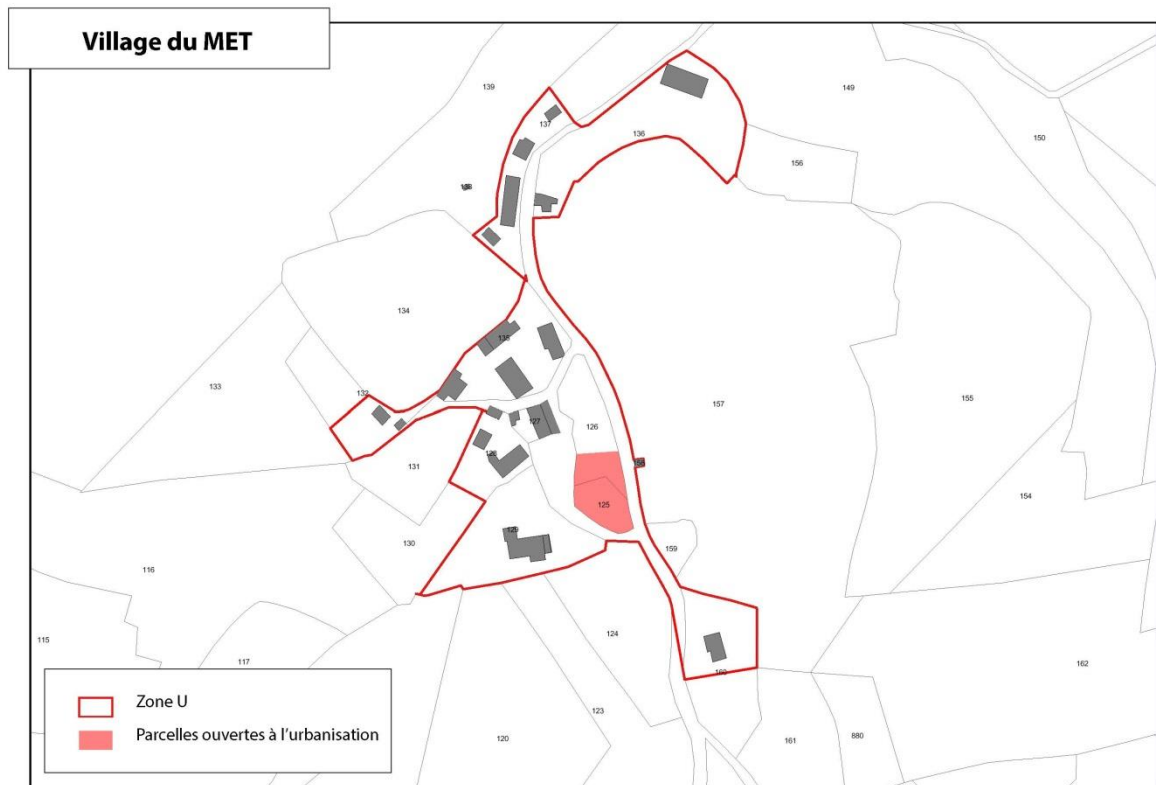
Le village du Met se situe à quelques kilomètres à l'Est du bourg. Implanté en hauteur, il regroupe une quinzaine de constructions dont environ 10 habitations qui se sont implantées au gré de la topographie. Lors des phases de terrain, plusieurs bâtiments ont été constatés comme vacants.

Ce village est bien situé par rapport au centre-bourg de Nedde. C'est pourquoi l'équipe municipale a souhaité renforcer son développement en permettant la réalisation éventuelle de constructions sur le groupe de parcelle DO125 et DO126.

Aucune activité agricole n'est constatée sur ce village. La superficie des parcelles susceptibles d'être ouverte à l'urbanisation est de 0.15 ha pour l'implantation potentielle de 2 habitations. L'assainissement sera de type autonome.



Parcelle DO124 – constructibilité envisagée sur le fond de la parcelle



- Le village du Mazeau Nicot bas

Le Mazeau Nicot bas est un village situé au Nord du centre-bourg, en contre-bas de la RD210.

A l'entrée du village, trois parcelles peuvent accueillir des constructions. Cette ouverture à l'urbanisation permettra de densifier l'existant en re-soudant les constructions présentes à l'entrée du village.

Les parcelles cadastrées D0266, D0267 en partie (périmètre à adapter à la ligne à moyenne tension qui passe sur le fond du terrain) et parcelle D01152 seront classées en zone constructible.

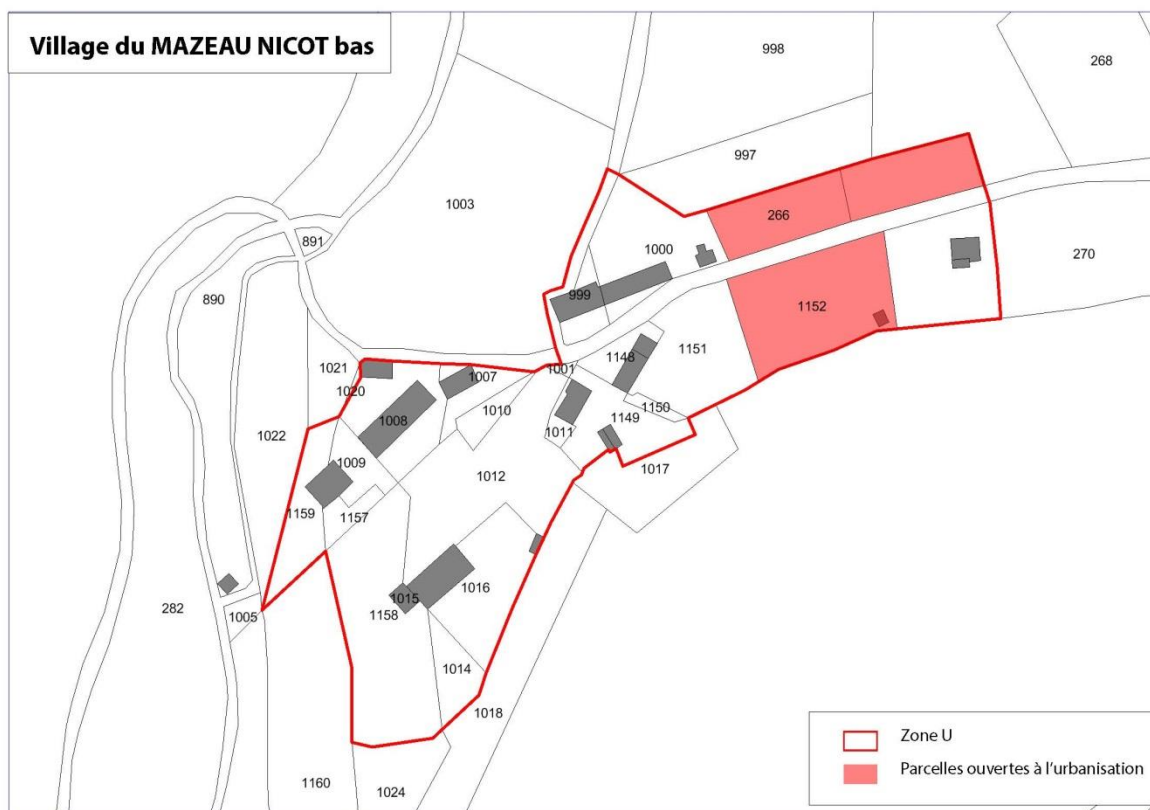
La parcelle 1152 fait actuellement l'objet d'une étude de projet de construction. Les parcelles 266 et 267 sont des prairies permanentes pâturées.
 L'assainissement sera de type autonome.
 Aucune activité agricole de constatée dans le village.
 Superficie constructible du groupe de parcelles – 0.4ha



Parcelle DO1152



Parcelle DO266



- Le village de Lauzat

Le village de Lauzat est le deuxième plus gros village de Nedde après le bourg. Il est formé d'un noyau très dense d'habitation sans jardin mais ouvert sur des espaces communs.

En périphérie, on trouve un habitat un peu moins dense avec des parcelles accueillant des petits jardins.

La topographie des lieux est complexe : un ruisseau traverse le village, un étang est localisé au Nord du village et une zone humide est localisée sur la partie sud. De plus, la partie Ouest du village présente des dénivelés importants.

Les seules possibilités de construction se trouvent donc dans les espaces résiduels (les dents creuses) présents à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

A l'entrée du village (après l'Arizona), des parcelles avaient été découpées en vue de l'établissement de plusieurs constructions le long de la route. La commission d'urbanisme souhaite y détacher 2 lots (parcelles D949 et D948) afin de reconduire leur constructibilité. Les parcelles D1172 (en partie) et D1173 (en partie) seront classées en zones constructibles de même que la parcelle en face la DO655 et la parcelle DO661. Les deux premières sont des prairies permanentes pâturées et la 655 est un jardin associé à l'habitation de la parcelle 654.

A l'intérieur du village, sont retenues à la construction les parcelles : DO626, 625, 624, 623 et 694. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles permettra de venir rattacher l'urbanisation présente dans le Sud du village. Ainsi l'enveloppe urbaine du village se dessinera autour d'un grand espace vert présent sur la parcelle DO935 inconstructible pour des raisons topographiques.

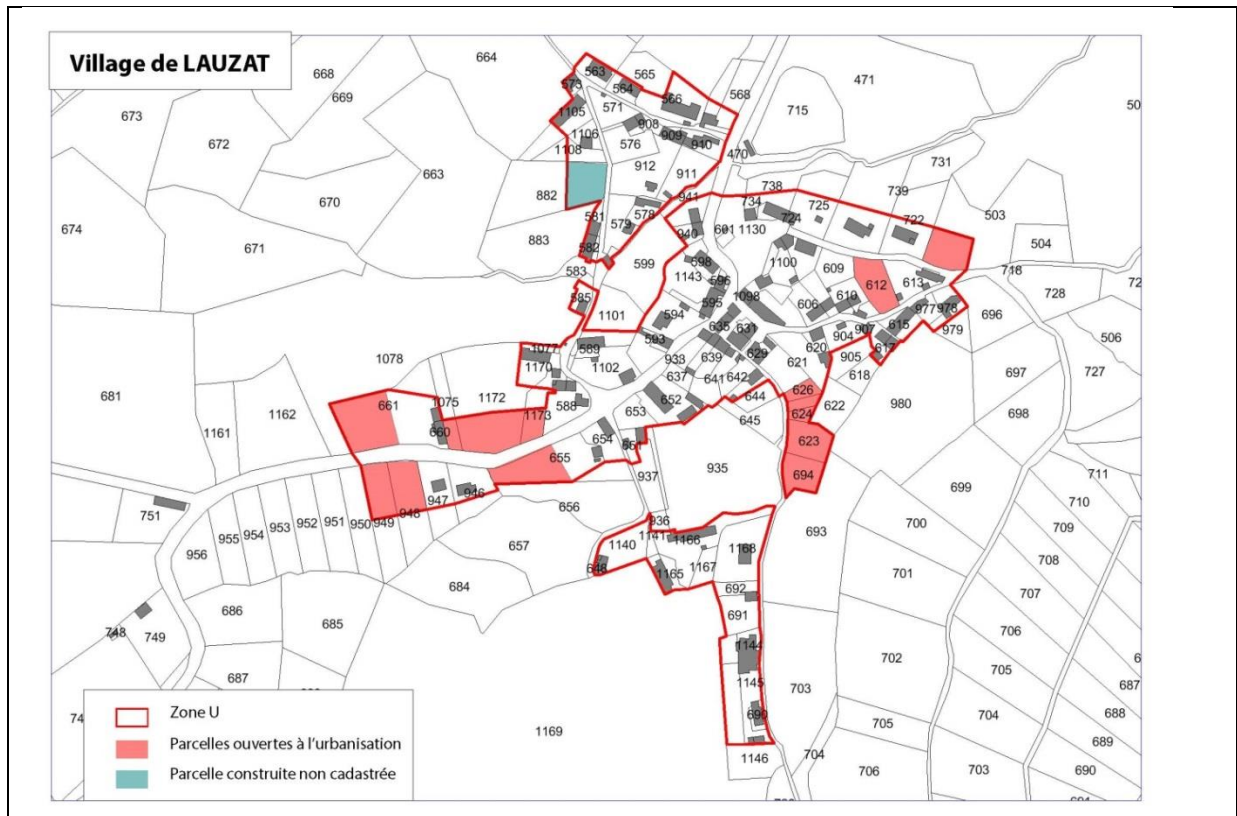
La parcelle DO623 a déjà fait l'objet d'une amorce de construction puisqu'on y constate un terrassement, et la parcelle DO694 est un boisement de qualité médiocre. La défense incendie peut y être assurée (compte tenu de la largeur de la voirie, les pompiers ont été contactés afin de valider l'accès premier secours). Ce groupement de parcelles présente une pente orientée vers l'Ouest.

Sont également retenues les parcelles : AO503 et DO612. La parcelle 503 est une prairie permanente exploitée. L'étude environnementale a noté la présence d'un écoulement en limite sud de la parcelle sur le domaine public qui s'écoule ensuite vers le Nord sur la parcelle 722. Cela n'empêche pas la constructibilité de la parcelle 503. La parcelle 612 est une prairie permanente pâturée. Elle est traversante, 2 constructions pourront s'y installer.

Aucune activité agricole n'est recensée dans ou à proximité du village.

L'assainissement, pour les constructions sur les parcelles cadastrées DO948, 949 et 612, sera collectif car le raccordement à la station d'épuration située en entrée du village de Lauzat a la capacité nécessaire pour absorber des habitations supplémentaires. Pour les autres constructions, un assainissement autonome devra être envisagé.

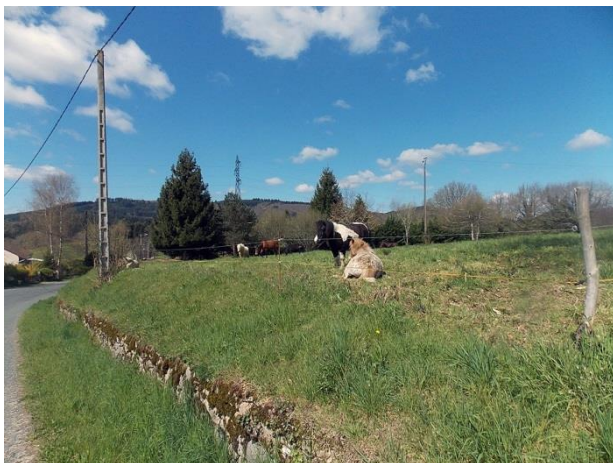
Soit un total d'ouverture à l'urbanisation sur le village de Lauzat de 1 ha.



Parcelle 612



Parcelle 503



Parcelles 1172 - 1173



Parcelles 948 - 949

2. La zone constructible dans le centre-bourg

Le bourg de Nedde, comme évoqué dans le diagnostic, présente plusieurs contraintes :

- des contraintes réglementaires liées aux périmètres des monuments historiques ainsi qu'au périmètre du site inscrit ;
- des contraintes de présence de zones humides surtout sur sa partie Nord ;
- une contrainte due au relief sur toute sa frange Est.

Son urbanisation se présente en 2 parties scindées en deux par la présence d'une zone humide :

- au nord de cette zone humide, autour du cimetière, se trouve 6 habitations
- au sud, autour de l'Eglise et du Château se trouve le noyau central du centre-bourg.

Les parcelles proposées à la construction sont :

- Au nord du bourg, en face du cimetière la parcelle D1262,
- La parcelle AB200 le long de la RD210,
- La parcelle AB008 dans sa partie longeant la RD210 et sur une faible profondeur afin de rester sur la partie non humide,
- Une partie de la parcelle AB015 dans le prolongement de la construction réalisée sur la parcelle voisine AB014,
- La partie basse de la parcelle DO097 sur la partie saine du terrain,
- Les espaces résiduels situés sur les parcelles AB195 et AB 236 et 237 (à noter que l'accès pour la desserte des parcelles 236 et 237 se fera par l'accès des logements collectifs),
- Le haut des parcelles AB296 et 297 de façon à reconstituer une forme de coudert sur ce quartier du centre bourg,
- L'espace résiduel sur la parcelle AB038 (l'espace résiduel situé sur la parcelle AB035 est en fait le jardin de la construction établie sur la parcelle voisine),
- La parcelle AB223 située à l'entrée Sud du bourg (à noter que cette parcelle se trouve être à la fois dans les périmètres de 500m des monuments historiques et dans le site inscrit).

Les parcelles cadastrées AB008, AB200, AB195, AB236, AB237, AB297, AB298 et AB038 pourront être raccordées à l'assainissement collectif. Les constructions sur les autres parcelles devront prévoir un assainissement autonome.

Les limites de l'exercice carte communale

Certaines parcelles idéalement situées dans le centre-bourg, pourraient permettre sa densification si elles étaient ouvertes à l'urbanisation (par exemple les parcelles AB022 et 023) mais la commune n'en a pas la maîtrise foncière. Le risque de les ouvrir à l'urbanisation serait de n'y voir construire qu'une seule construction. L'équipe municipale a donc préféré jouer la prudence en ouvrant à l'urbanisation que de petites unités foncières quitte à redéfinir ultérieurement sa carte communale.



Parcelle AB097



Parcelle AB015



Parcelle AB008



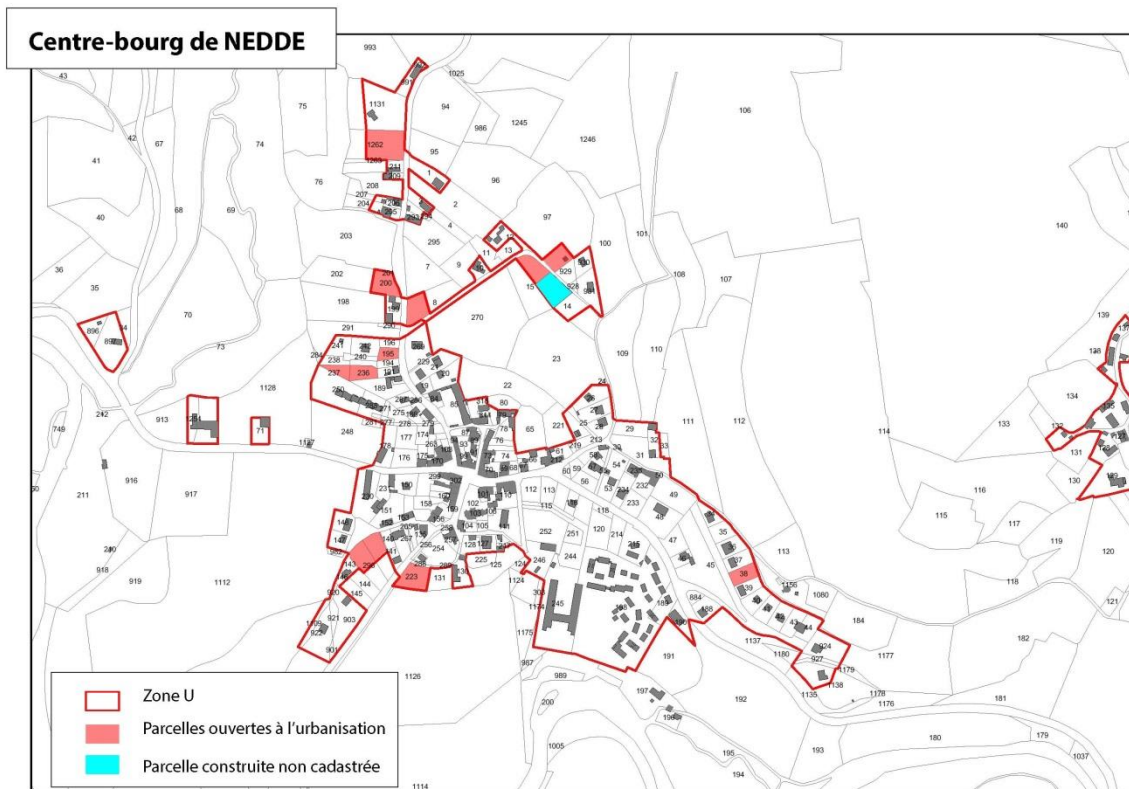
Parcelle AB233



Parcelle AB200



Parcelles AB236 - 237



3. Récapitulatif des zones constructibles et des capacités urbanisables

Secteurs	Zones U (ha)	Capacité urbanisable (ha)
LES VILLAGES		
Bouchefarol	1.8	0.3
Plainartige	2.5	0.2
Claveyrolas	5.4	0.2
Les Fargettes	1.6	0.3
Donzenat	1	0.3
Le Met	1.8	0.15
Le Mazeau Nicot bas	2.2	0.4
Lauzat	7.5	1.1
LE CENTRE BOURG	18.1	1.1
TOTAL		3.15

Sur ce tableau, les capacités urbanisables sur l'ensemble du territoire de Nedde sont conformes aux besoins estimés à l'horizon 2027.

4. Les villages non identifiés en zone constructible

- **Village de La Bachellerie**

L'ouverture à l'urbanisation de ce village est non souhaitée par l'équipe municipale car il risque d'y avoir beaucoup de maisons disponibles à la vente très prochainement.

- **Village de La Farge**

L'équipe municipale souhaitait ouvrir à l'urbanisation ce village. Une fois sur place, entre les problèmes topographiques et les périmètres de réciprocité à respecter, aucune parcelle n'a pu être ouverte à l'urbanisation.

- **Village de Léry**

L'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible car présence de bâtiments agricoles dans le village.

- **Village du Chatenet**

Une ouverture à l'urbanisation est envisagée, par l'équipe municipale, au départ au Sud du village, vers le carrefour qui a fait l'objet de travaux afin de réduire l'effet épingle à cheveux du virage. Finalement, une fois sur place, aucune ouverture à l'urbanisation n'est possible pour des raisons évidentes de topographies, de présence de zones humides et de problèmes d'accès à certaines parcelles.

- **Village du Mas Faucher**

L'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible due à la présence de bâtiments agricoles dans le village.

- **Village de Lavaud**

L'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible due à la présence de bâtiments agricoles dans le village.

- **Village de Guimont**

L'ouverture à l'urbanisation n'est pas envisagée par l'équipe municipale car le village a une certaine unité architecturale et malheureusement la carte communale ne comportant pas de règlement, il sera difficile de gérer l'aspect extérieur des nouvelles constructions.

- **Village de Croux**

Ouverture à l'urbanisation non envisagée car le village n'a pas le réseau d'eau potable.

- **Village de Verviale**

Le village de Verviale regroupe 2 activités agricoles. Mais c'est également un village dynamique qui regroupe des personnes non agricoles. Les membres de la Commission souhaiteraient pouvoir ouvrir du terrain dans ce village afin d'y maintenir le dynamisme d'aujourd'hui. La présence des bâtiments agricoles entraîne l'application d'un périmètre de réciprocité afin que les nouvelles constructions ne nuisent pas aux activités agricoles présentes sur place. De ce fait, les parcelles pouvant faire l'objet d'un classement en zone urbanisable seront situées en dehors du village et seront, par conséquent déconnectées de l'existant. L'équipe municipale renonce donc à l'ouvrir à l'urbanisation.

- **Village de La Pierre**

L'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible car les constructions du lieu-dit font toutes parties d'une seule exploitation agricole.

- **Village de La Vedrenne**

Le village de la Vedrenne regroupe plusieurs constructions étalées le long de la route et ne présente aucune cohérence. Il serait difficile d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation autrement qu'en faisant du linéaire le long de l'axe routier afin de relier les constructions existantes. Conformément à la Loi ALUR, l'équipe municipale ne souhaite pas développer l'urbanisation en linéaire. Aucune ouverture n'est donc envisagée sur ce village.

- **Village de Chadiéras**

Le village de Chadiéras est composé de 2 exploitations agricoles et des bâtiments qui les accompagnent. Compte tenu des périmètres de réciprocité qui s'appliquent, les seules possibilités d'ouverture à l'urbanisation de parcelles seraient de l'autre côté de la route et de ce fait, déconnectées de l'existant.

L'équipe municipale renonce à l'ouverture à l'urbanisation sur ce village.

- **Village de la Ribière**

Le village de la Ribière, comme le village de Chadiéras, est composé de 2 exploitations agricoles et des bâtiments qui l'accompagnent.

Les périmètres de réciprocité obligent à s'éloigner de la partie bâtie du village. Aucun secteur n'est donc retenu à la construction.

- **Village de Chaud**

Le village de Chaud ne regroupe aucune activité agricole mais une activité touristique : La Cité des Insectes. Ce village, d'une cohérence architecturale remarquable, se situe sur un point haut et est très visible lorsqu'on arrive par la D81a. L'équipe municipale souhaite le préserver de toute urbanisation nouvelle qui viendrait entacher la cohérence architecturale constatée. Elle a envisagé une ouverture à l'urbanisation sur l'arrière du village afin de pas l'impacter visuellement mais pour des raisons évidentes de topographiques cela n'est pas possible.

Aucune parcelle n'est donc ouverte à l'urbanisation sur le village de Chaud.

- **Village de la Mallessinge**

Ouverture à l'urbanisation pas possible car les constructions du lieu-dit font toutes parties d'une seule exploitation agricole.

- **Village de Serrut**

Ouverture à l'urbanisation pas possible car présence de bâtiments agricoles dans le village.

- **Villages du Mazeau Bourbon et de Romager**

Ouverture à l'urbanisation pas possible car présence de bâtiments agricoles dans ces 2 villages.

- **Village de Neuvialle**

Le village de Neuvialle recense des bâtiments liés à une exploitation agricole. Les seules possibilités de construction se trouveraient non rattachées à l'existant. Par conséquent, il est décidé de ne pas retenir de secteur ouvert à l'urbanisation sur ce village.

5. Prise en compte de la loi Montagne

La loi Montagne, Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne dans sa version consolidée du 22 mai 2016, reconnaît la spécificité d'un espace, de son aménagement et de sa protection.

Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, entre autres lié à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes. Chaque zone est délimitée par un arrêté interministériel. La loi reconnaît 6 massifs en France : massif Vosgien, Alpes, Corse, Massif central, Massif Jurassien et Pyrénées.

Elle est une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux :

- en facilitant le développement de la pluri-activité par complémentarité,
- en développant la diversité de l'offre touristique,
- en protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et culturel

Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel :

- en définissant une spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif et en la valorisant
- en maîtrisant l'urbanisme : construction en continuité ou en hameau nouveau intégré, non constructibilité dans certain cas
- en maîtrisant et en contrôlant le développement touristique grâce à la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle)

Lors de l'élaboration de la Carte Communale, la priorité a été donnée aux extensions du centre-bourg et des villages en continuité de l'unité bâtie existante. Ces extensions sont très limitées.

Aucune ouverture à l'urbanisation n'a été envisagée en dehors de parties actuellement urbanisées. Par conséquent, le projet de la carte communale de Nedde n'est pas soumis au passage devant la CDNPS (Commission Départementale pour la protection de la Nature des Paysages et des Sites).

6. Prise en compte de la Charte du PNR Millevaches en Limousin

La commune de Nedde est intégrée dans le Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin. Par conséquent, la carte communale doit être compatible avec les dispositions de la charte du PNR, document de rang supérieur.

Créé il y a 11 ans sur un territoire regroupant 113 communes, aujourd'hui la charte du PNR est en révision.

La charte d'un Parc Naturel Régional est le projet de développement durable d'un territoire pour 12 ans. Elle fixe les objectifs à atteindre et les mesures à prendre pour les mettre en œuvre.

Elaborée à partir d'un diagnostic, la charte est le document officiel qui concrétise, par écrit, les objectifs que se sont donnés ensemble les acteurs et citoyens du territoire, les moyens qu'ils comptent mettre en œuvre pour les atteindre.

La charte, en cours de réécriture, s'articulera autour de 8 grandes orientations :

1. Préserver un haut niveau de richesse des milieux et espèces
2. Accompagner la mutation des paysages
3. Améliorer la gestion partagée de l'eau
4. Connaître, sauvegarder et valoriser le patrimoine culturel
5. Stimuler la production et la valorisation des ressources locales (agriculture, forêts, tourisme, économie sociale et solidaire)
6. Devenir un territoire à énergie positive
7. Transmettre les savoirs du territoire (éducation, formation, transmission)
8. Assurer la cohésion des habitants et des acteurs du territoire (lien social et culture, communication, coopérations)

La carte communale est un outil simple de gestion de l'occupation des sols. Par conséquent, elle ne peut répondre à toutes les orientations de la charte du Parc Naturel Régional. Néanmoins, en mettant en place un projet très vertueux en terme de consommation de l'espace qui ne permet

l'ouverture à l'urbanisation que de 3.15 ha, soit 0.08% du territoire, la commune de Nedde répond aux exigences des grandes orientations de la charte du PNR.

Le projet de carte communale répond aux exigences des mesures suivantes :

- N°10 : Retrouver la lisibilité et préserver la qualité des paysages, les mettre en valeur dans le cadre de projets globaux et réfléchis sur le long terme et surtout accompagner leur évolution en veillant à prendre en compte les contraintes actuelles et à venir, les sites les plus emblématiques du territoire
 - o Le projet de carte communale n'entraîne pas d'ouverture à l'urbanisation dans le périmètre du site inscrit du Château de Nedde préservant ainsi la qualité architecturale et paysagère du site.
- N°11 : préserver et valoriser les grands paysages emblématiques.
 - o Les paysages emblématiques de la commune de Nedde que sont la vallée de la Vienne ou encore les larges panoramas sont préservés de toutes ouvertures à l'urbanisation.
 - o Le projet de carte communale n'ouvre aucune nouvelle parcelle à la construction en ligne de crête ou dans la vallée de la Vienne (parcelles qui seraient déconnectées de l'existant)
- N°12 : Développer un urbanisme au service de la qualité de vie
 - o L'équipe municipale a fait le choix de réduire la taille des parcelles ouvertes à l'urbanisation afin de contrôler sa consommation de l'espace et ainsi préserver la qualité du cadre de vie.
- N°17 : Restaurer le patrimoine bâti
 - o Sur certain village, l'équipe municipale a fait le choix de ne pas ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation afin de prioriser la réhabilitation et la restauration du bâti existant.
 - o Sur le centre-bourg, les parcelles proposées à l'ouverture à l'urbanisation sont limitées afin de favoriser la reprise du bâti vacant.

7. Conclusions

L'élaboration de la Carte Communale de la commune de NEDDE a été inscrite dans une large concertation avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, Chambres d'Agriculture, PNR, Communauté de Communes, Pays, etc.). De nombreuses réunions de travail sur le terrain avec les élus ont jalonné la démarche. La méthodologie du travail réalisé, a été présentée lors d'une réunion publique le samedi 9 Juillet 2016.

Les choix de la carte communale traduisent ce travail de terrain et de concertation élargi avec les habitants.

Cette concertation a été riche d'enseignement et source d'évolution et d'adaptation des différentes pièces de la Carte communale.

Les objectifs fixés par la commune étaient :

- Développer l'urbanisation dans les villages pour répondre aux attentes fortes de personnes souhaitant s'installer à Nedde en ouvrant des parcelles en continuité avec l'existant lorsque cela est possible,
- Pour les villages accueillant des bâtiments liés à une, voire deux, exploitations agricoles, la priorité est donnée à l'activité économique. La commune a fait le choix de ne pas identifier de zone constructible à proximité immédiate des bâtiments agricoles et ce dans le but de favoriser le développement économique de la commune de Nedde.
- Permettre la réhabilitation des habitations isolées dans la mesure où ces dernières sont desservies par les réseaux
- Modérer les possibilités d'urbanisation dans le centre-bourg afin de favoriser une reprise de la vacance

Au total, le projet de carte communale permet l'ouverture à l'urbanisation de 3,15 hectares à l'urbanisation ce qui est conforme avec l'hypothèse démographique retenue pour les 10 prochaines années d'une croissance annuelle de +0.5%.