
L'ouverture de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Rappels du code de l'urbanisme

Les STECAL sont définis d'après l'art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La création de deux STECAL sur le territoire

La trajectoire du territoire à horizon 2030 résulte d'une stratégie et d'un positionnement territorial affirmés qui répondent à cette ambition de ruralité renouvelée :

« Aux portes de la Métropole de Limoges, inscrit dans un réseau de pôles de proximité du Haut Limousin, Gartempe Saint-Pardoux valorise ses qualités de territoire rural et agricole actif, de Territoire du bien-vivre et d'accueil. »

Cette stratégie traduit ce que les élus de Gartempe Saint-Pardoux veulent pour le maintien et le renforcement de la qualité et de l'attractivité de leur territoire. Elle traduit les conclusions de la réflexion prospective de mars 2017 « Enjeux pour le territoire Gartempe Saint-Pardoux » et de la phase PADD qui avaient mis en avant quatre thèmes majeurs :

- Economie.
- Agriculture.
- Tourisme.
- Habitat.

Pour réaliser l'ambition du territoire et répondre aux enjeux à venir, la stratégie déclinée dans le PADD s'articule autour d'orientations appelées Axes du PADD.

Ceux-ci définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de Territoire.

Axe 1 : *Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité. Ce premier axe du PADD s'inscrit dans une volonté de valoriser les ressources primaires d'accompagner le développement économique en milieu rural pour répondre à des besoins de proximité. Il s'agit notamment de proposer aux habitants et aux usagers du territoire une offre en commerces et en services efficiente qui répond aux besoins du quotidien.*

Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural.

Axe 2 : *Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique*

Proposer une organisation territoriale support d'attractivité et de complémentarité

C'est dans le cadre de ces deux premiers axes du PADD que notre collectivité propose la création de deux Secteur à Taille et Capacité Limités (STECAL) à vocation économique (vocation principale) et touristique (vocation secondaire).

La vocation touristique regroupe des activités très diversifiées en lien avec le tourisme, les loisirs, le sport, l'hébergement touristique, la restauration, etc...

Les deux projets concernés par la création de ces STECAL sont les suivants :

Le Projet « Eco-centre » de Roche sur la Commune de Rançon.

Le Projet « Pôle Récréatif » de l'Avenue de Lorraine sur la Commune de Châteauponsac.

En cohérence avec ces orientations, et dans le respect des grands principes édictés par le règlement, il conviendrait d'ajouter une sous-section Ae et NLs dans le règlement de notre PLUi pour ces deux zones d'aménagement.



Les STECAL Ae et NLs

Ces secteurs correspondent à des activités isolées situées au sein des zones agricoles et naturelles, pour lesquelles il faut permettre :

- a minima l'évolution de l'existant (extensions + création d'annexes à vocation d'activités, changement de destination) ;
- la création de nouveaux bâtiments liés à l'activité qui s'y exerce.

Les activités ciblées sont déjà présentes sur ces secteurs (artisanat et équipement sportifs).

Il s'agit donc de conforter ces activités dans leur développement dans le respect des zones naturelles et agricoles concernées.

Le tracé de ces secteurs s'appuiera sur des enveloppes limitées à l'activité.

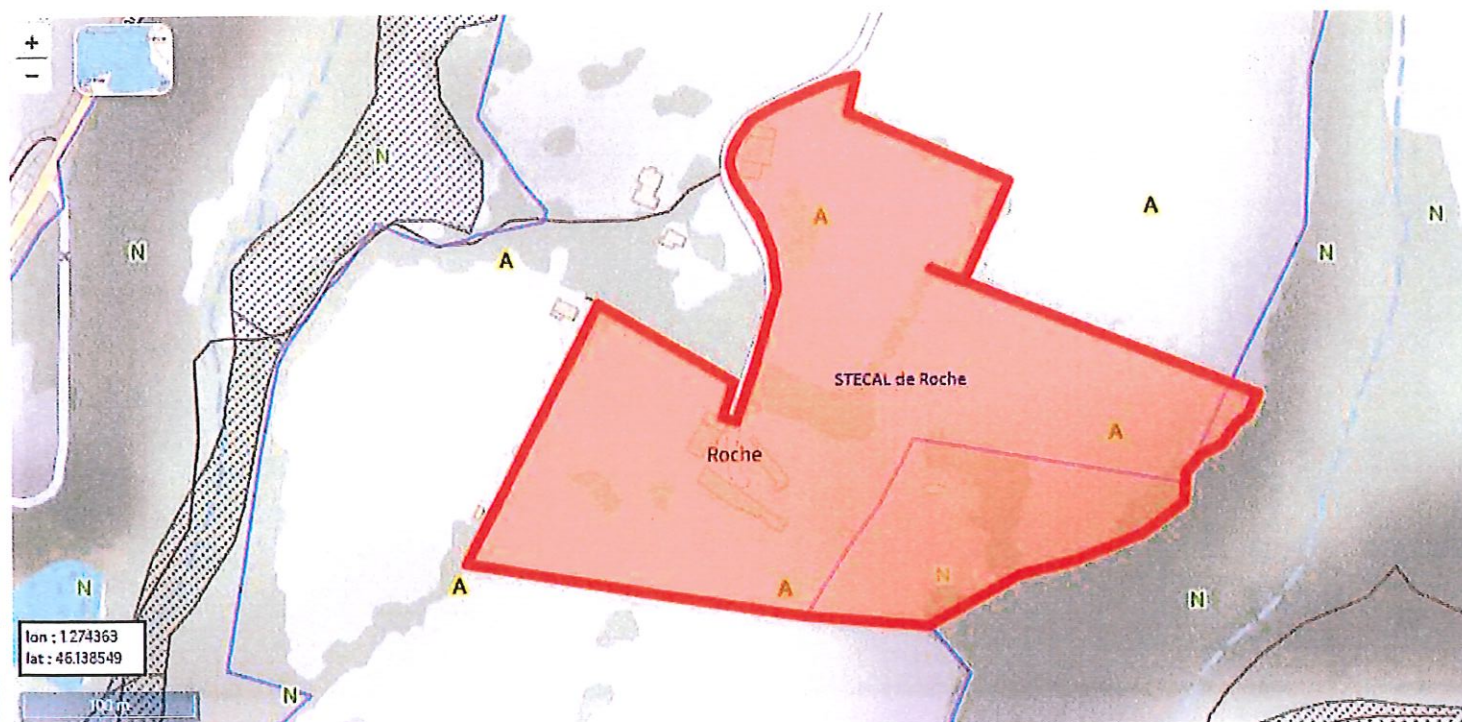
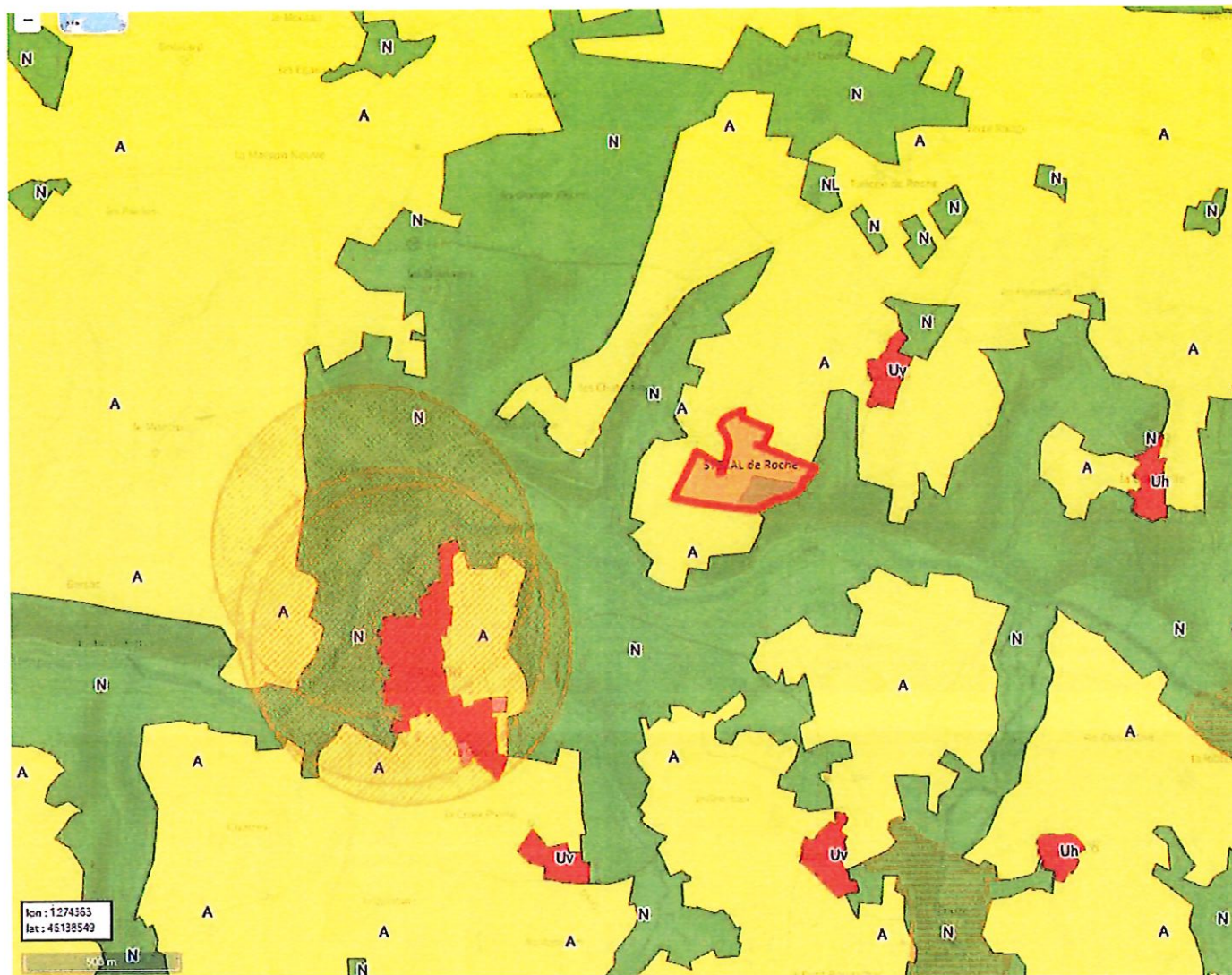
1- Le STECAL de Roche à RANCON

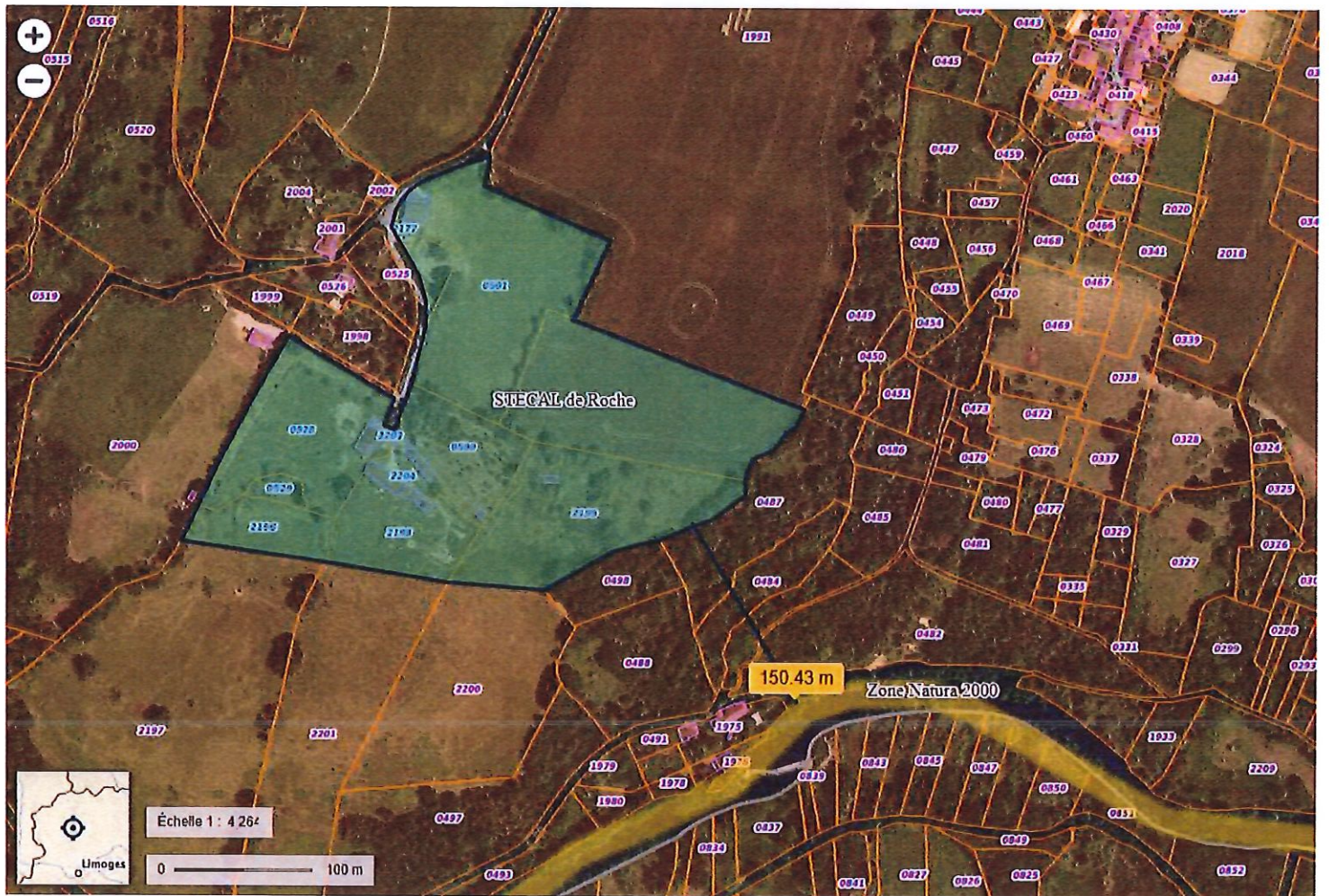
Généralités

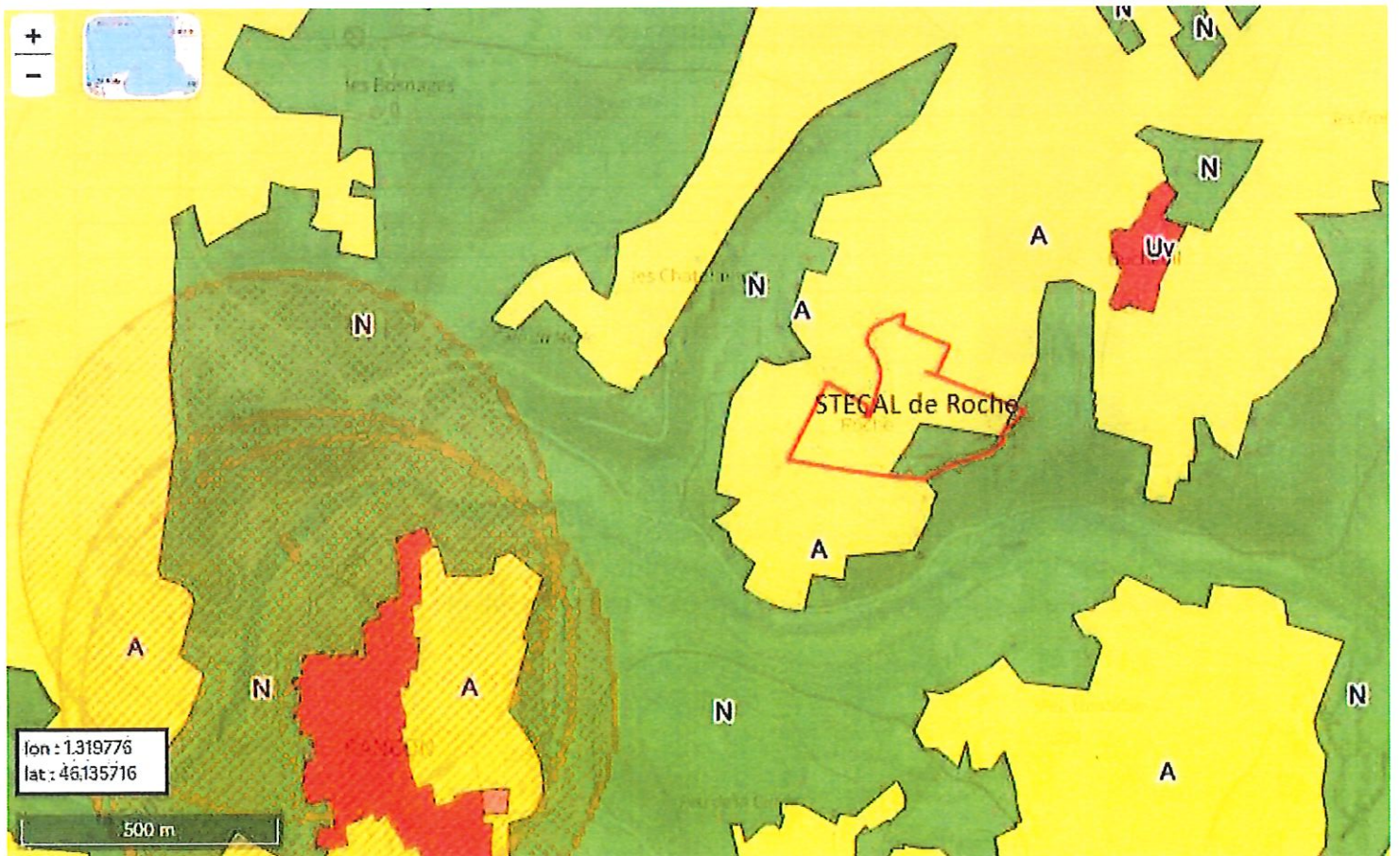
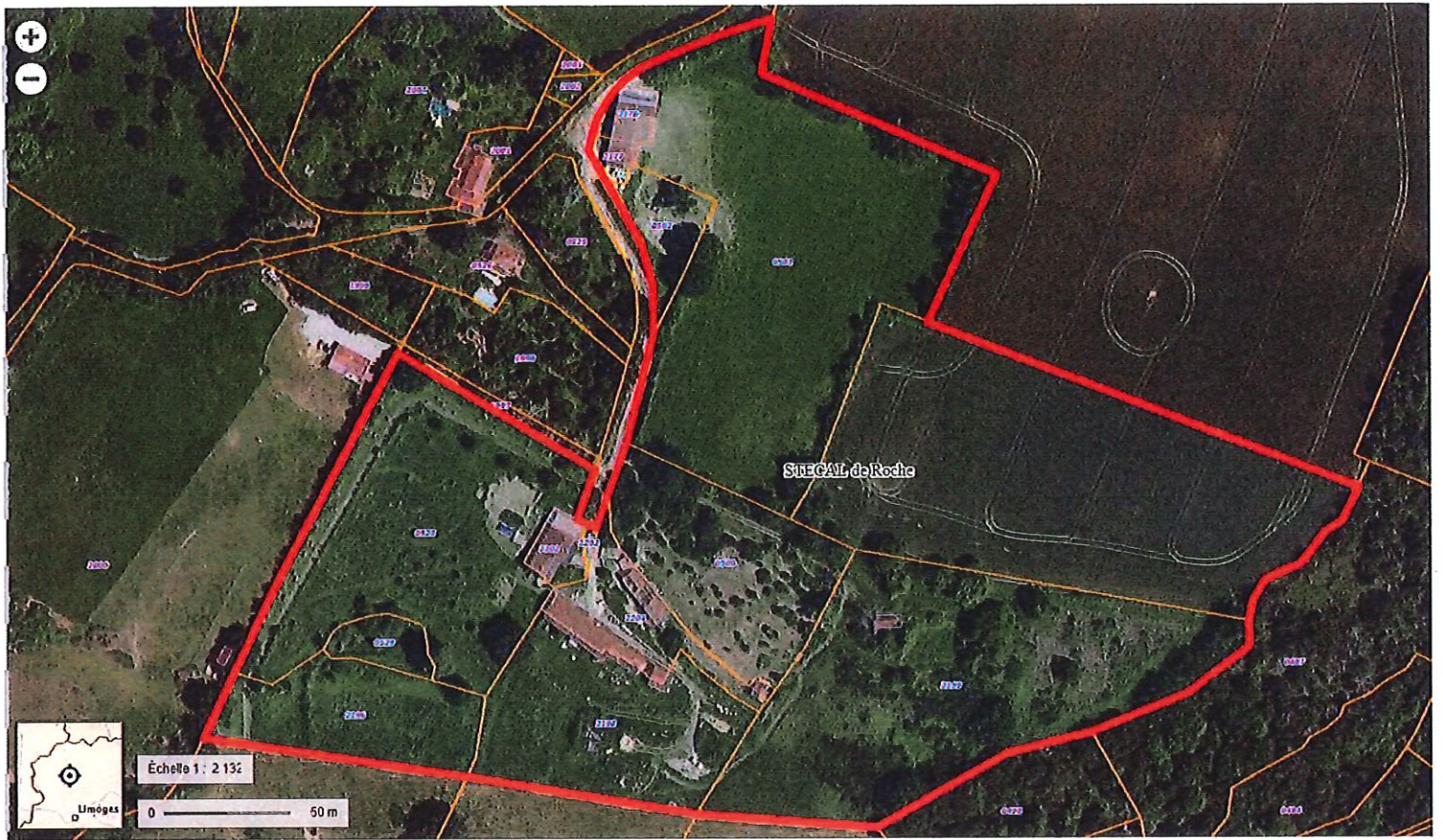
Dénomination	Projet « ECO-Centre »
Localisation	Lieu-dit Roche – Rancon
Superficie concernée	72 382 m ² / 7.2382 ha
Zonage concerné avant et après révision	Avant : A et N Après : Ae
Références cadastrales des parcelles couvertes par le STECAL	OF 2199 – 500 – 2204 – 2198 – 2196 – 529 – 528 – 501 – 502 – 2177 – 2176 – 1991 – 2202 - 2203
Vocations / valeur(s) ajoutée(s)	STECAL à vocation économique : secteur dédié à une activité isolée en campagne.
Nature de l'activité Définition du projet	<p>Projet arculé principalement autour de trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation à l'écoconstruction et à la rénovation ; - Formations, accompagnements et diagnostics en matière d'écoconstruction et rénovations ; - Créer un lieu d'échanges et partage de pratiques. <p>Ce projet se déclinera en différentes réalisations destinées à atteindre ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une salle d'activité • Une salle de restauration • Un gîte avec des chambres collectives • Des modules de petits hébergements • Un accueil et bureau (module administratif) • Une boutique • Un atelier et stockage de petit outillage • Une zone d'agroécologie (oseraie...) • Un jardin participatif • Un parking pour le public.
Informations complémentaires	<p><u>Installations électriques</u> : panneaux photovoltaïques + raccordements aux coffrets électriques des parcelles OF 500 et OF 2199</p> <p><u>Raccordement AEP</u> : réseau présent sur voies publiques à proximité.</p> <p><u>Assainissement</u> : installations de toilettes sèches + installation d'un système de phyto épuration : le prétraitement se fera soit dans un lit vertical planté de roseaux ; soit dans une fosse toutes eaux.</p> <p>Pour le traitement, sera prévu un bassin à écoulement horizontal planté d'espèces végétales capables d'absorber les charges polluantes (bambous, massettes, iris des marais, laïches...), suivi d'une mare ou d'un fossé planté d'espèces semi-aquatiques ou ornementales gourmandes.</p> <p>Le projet garantit la conservation des espèces végétales et animales présentes sur le site.</p>

Localisation

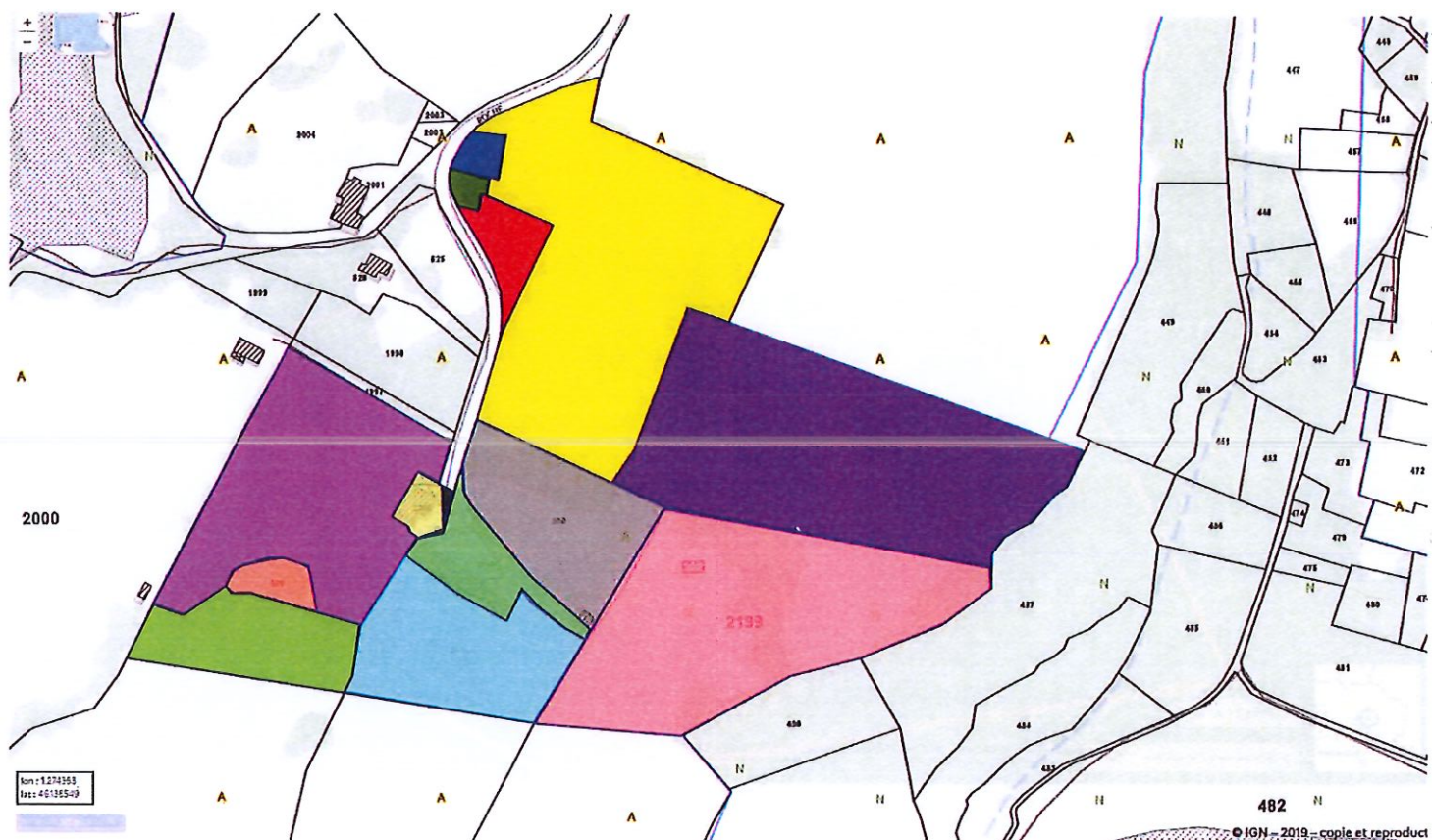
Projections du STECAL – Vues aériennes / Géoportail de l'urbanisme & Géoportail







Cartographie du STECAL de Roche – détail des parcelles



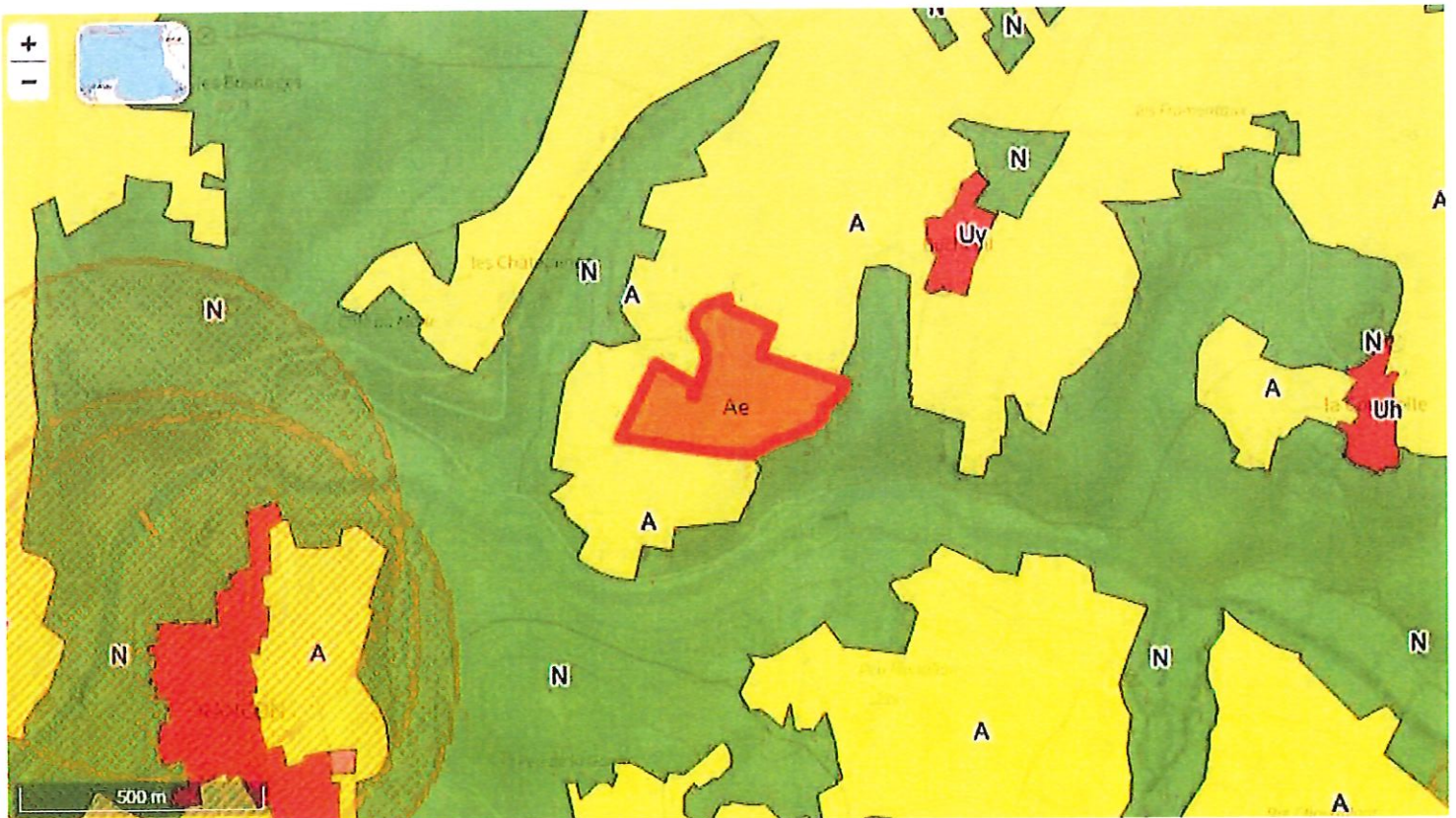
Parcelle	Légende	Zonage actuel	Zonage révisé	Superficie
OF 2199		N	Ae	12 935 m ²
OF 500		A	Ae	4 970 m ²
OF 2204		A	Ae	1 983m ²
OF 2198		A	Ae	5 521m ²
OF 2196		A	Ae	3 586 m ²
OF 529		A	Ae	710 m ²
OF 528		A	Ae	9 760 m ²
OF 2202		A	Ae	496 m ²
OF 2203		A	Ae	51 m ²
OF 501		A	Ae	15 250 m ²
OF 1991		A	Ae	15 250 m ² sur 146 243 m ²
OF 502		A	Ae	1 190 m ²
OF 2177		A	Ae	264 m ²
OF 2176		A	Ae	416 m ²

→ STECAL constitué de 14 parcelles pour une superficie total de 72 382 m².

Règlement graphique avant révision.



Règlement graphique après révision.



Planification du projet

Déroulement du projet

2023 : Lancement des études et des plans

2024 : Lancement de la réhabilitation des anciens corps de ferme et de la métairie

2025 - 2026 : Construction de modules / Laboratoire en Situation

- Le projet des 8 Modules Laboratoire

Genèse

Conception

Utilisation et vocation

Création d'un site internet

Ouverture d'une boutique

2027 : L'écocentre bat son plein

Projection du projet / vue aérienne – Géoportail de l'urbanisme



2023/2024

L'objectif est d'engager une rénovation traditionnelle des bâtiments existants de l'Éco-Centre Roche 87 en lien avec des organismes de formation (Maisons paysannes de France, ALEAS, Capeb, FFB, Odeys, Lycée Professionnel de Bellac.), et des partenaires industriels (Saint-Astier, Tradical, Ogres de France.)

En collaboration avec des acteurs de la Région, la première année sera consacrée à la réalisation des études et des plans pour les modules, constructions et espaces paysagers.

Une immersion totale sur le lieu avec l'intervention d'acteurs locaux aux compétences spécifiques permettra d'établir un schéma détaillé de chaque espace et leur attribution, tout en intégrant une étude paysagère dont les critères prépondérants resteront la valorisation environnementale et locale.

La réalisation de plans détaillés sera finalisée pendant cette phase, mais des mesures approximatives des différents éco-modules sont déjà disponibles.

La priorité de l'année N+2 est l'ouverture d'un espace au sein du bâtiment principal avec une salle d'activité spacieuse et lumineuse d'environ 70 m² et une cuisine de 40 m².

L'ensemble privilégiera une conception bioclimatique dans le cadre de chantiers-école et en lien avec des organismes de formation.

Cet espace aura une capacité d'accueil d'une quarantaine de personnes, pour des expositions et pour des ateliers pluridisciplinaires sur le thème de l'habitat sain à destination des auto-constructeurs (mur en pierres sèches, mur maçonné, enduits façades, cloisons en torchis, enduits terre, enduits chaux-chanvre, l'isolation, psychologie de l'habitat, physique du bâtiment, chauffage, économie d'eau et d'énergie...).

Divers espaces essentiels intégreront cet ensemble comme une grange aménagée en atelier partagé et dédié au stockage du petit outillage.

2025-2026

Deux séries de 4 modules avec une architecture et une orientation identique.

- La première série sur fondation dure (béton de Chaux), avec 4 types de matériaux biosourcés différents (ex : paille, terre, chanvre, pouzzolane...)
- La seconde série, sur le même principe, mais en construction légère sur pilotis.

Utilisation et vocation des modules

Prises de mesures scientifiques avec les Laboratoires de Limoges pour évaluer les différentes évolutions dans le temps des modules in situ (études thermiques, physiques, de pollution, de ventilation...) dès la conception, et jusqu'au dépassement de la garantie décennale).



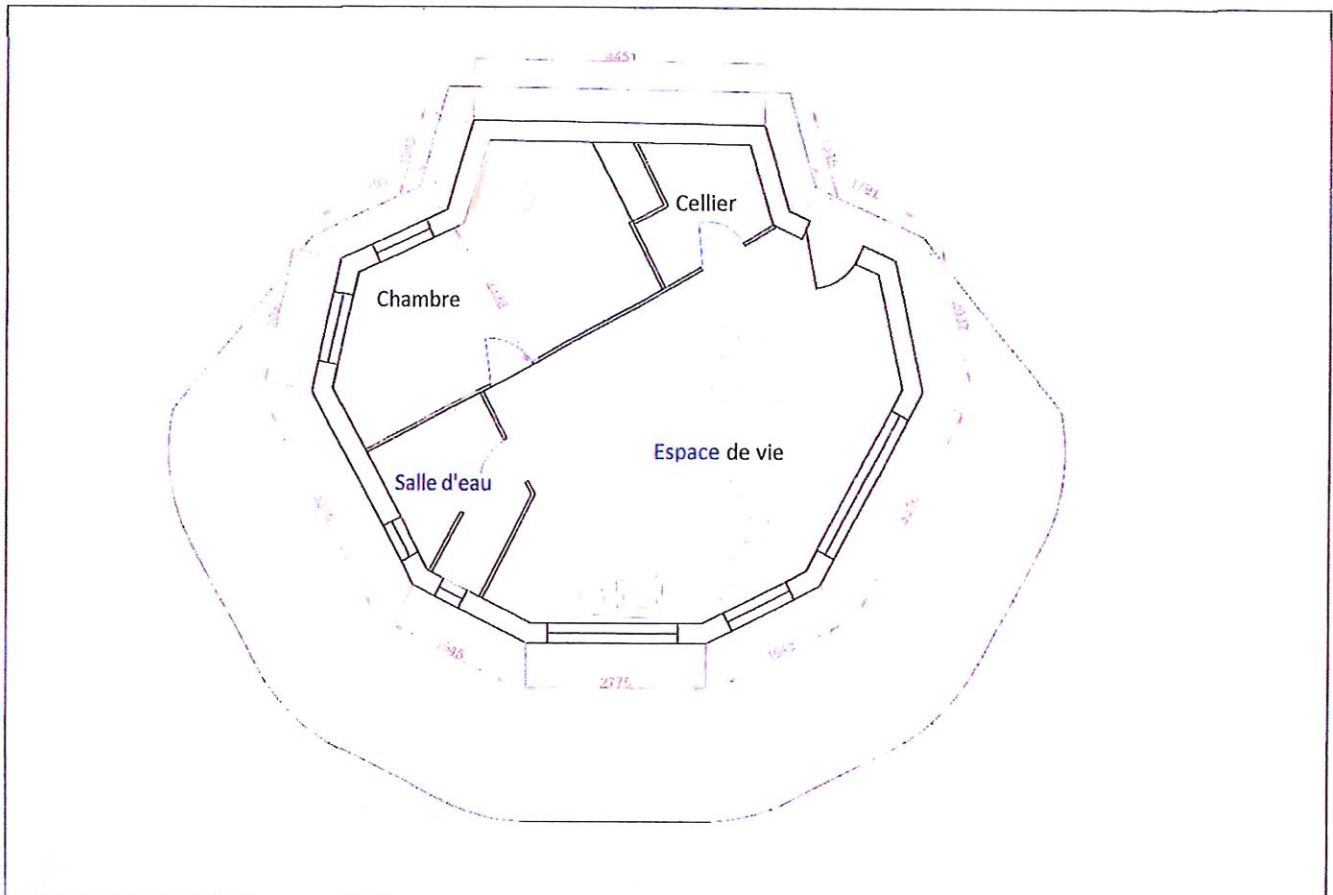


Ces modules seront mis à la location afin d'aider le public concerné à faire le choix des matériaux et de l'ingénierie par rapport à leurs projets personnels.

Des bilans de conception, de résultats et des modes d'emploi seront mis à la vente pour chaque module.

L'accent sera mis sur l'intégration au paysage de toutes les constructions.

Exemple de plan d'aménagement pour la réalisation des modules :

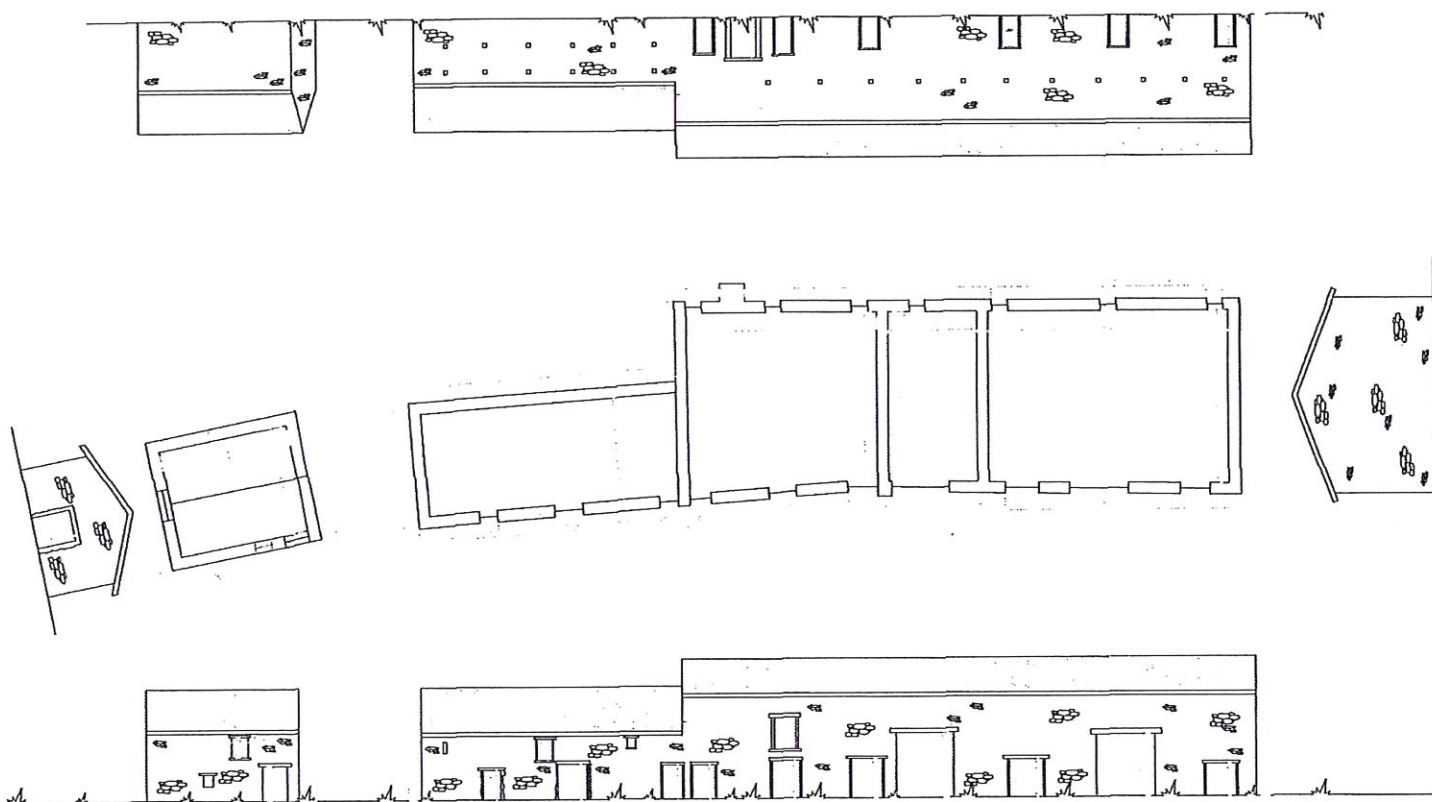
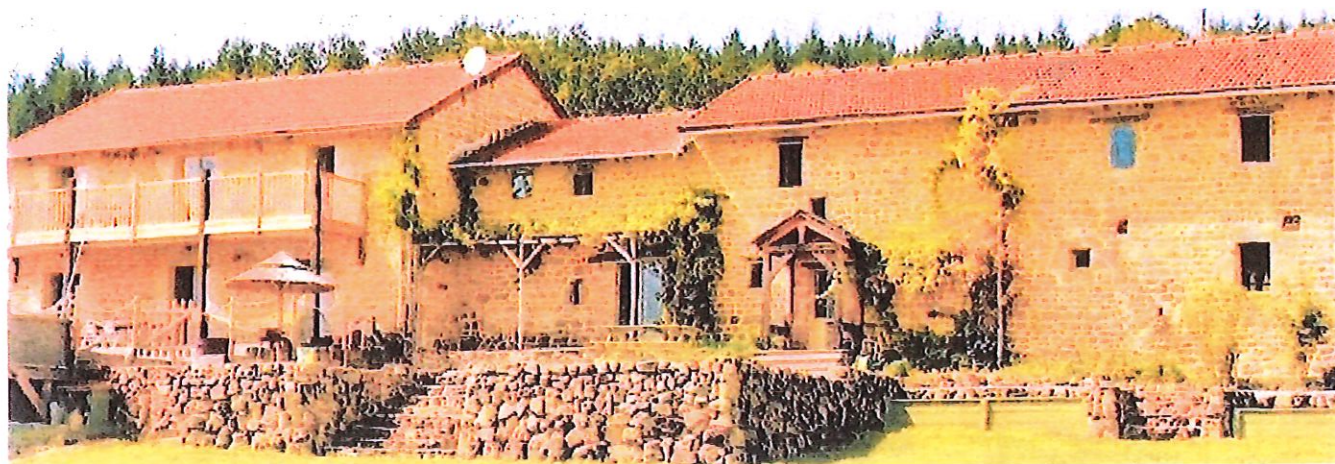


Hauteur prévue : 4 m max

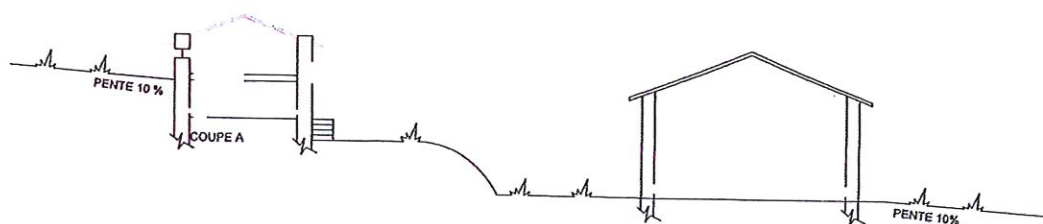
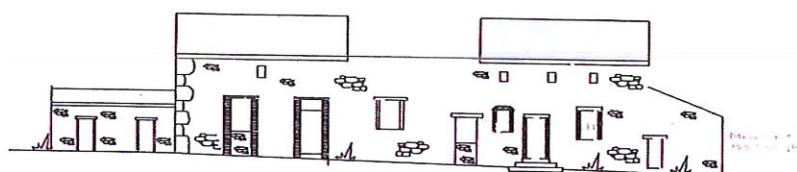
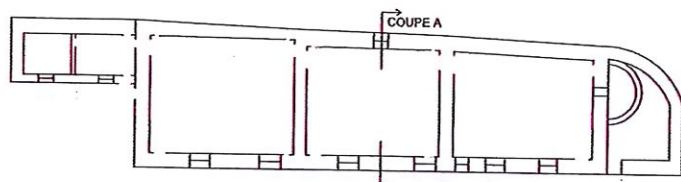
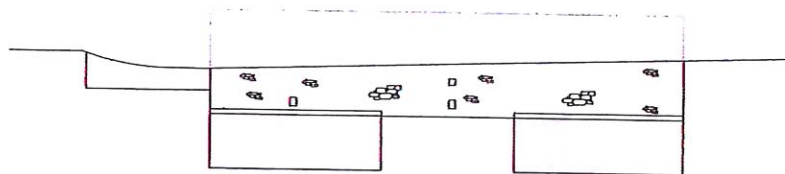
Surface de plancher : 47m²

Capacité d'accueil : 2 personnes

Proposition de réhabilitation des bâtiments existants (corps de ferme et métairie) :



Corps de ferme



Métairie



En plus d'être un lieu de formation et d'innovation, l'Éco-Centre de Roche bénéficiera d'une plateforme collaborative d'acteurs œuvrant en faveur de l'architecture écologique et durable, de l'habitat sain, de la préservation du patrimoine et de la biodiversité. Son caractère innovant participera à la dynamisation du territoire et facilitera l'installation de nouveaux arrivants.

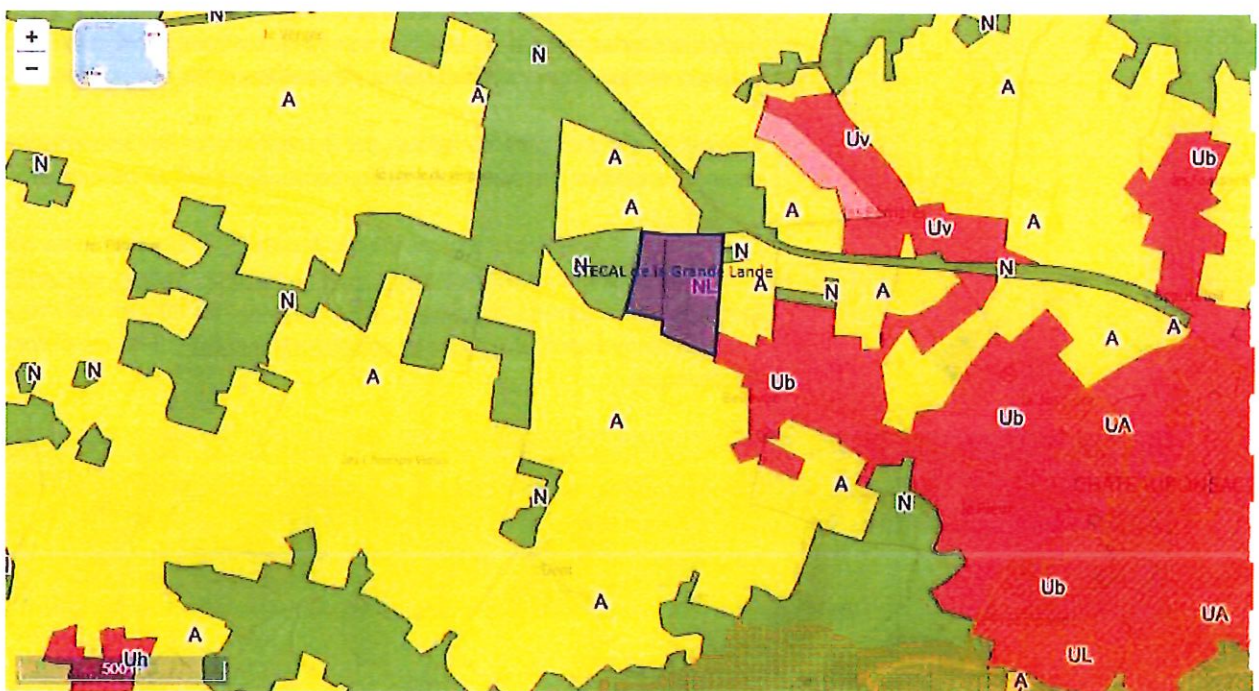
2- Le STECAL du Pôle récréatif de la Grande Lande à CHÂTEAUPONSAC

Généralités

Dénomination	Projet « Pôle Récréatif de la Grande Lande »
Localisation	La Grande Lande - Châteauponsac
Superficie concernée	49 645 m ² / 4.9645 ha
Zonage concerné avant et après révision	Avant : N et NL Après : NLS
Références cadastrales des parcelles couvertes par le STECAL	OF 377 – 376 – 375 – 374 – 373 – 372 – 371 – 378 - 369
Vocations / valeur(s) ajoutée(s)	STECAL à vocation sportive, récréative : secteur dédié à la création d'un pôle isolé limitrophe à une zone urbaniser.
Nature de l'activité Définition du projet	<p>En réponse aux besoins du territoire (bassin de vie), la Commune de CHATEAUPONSAC souhaite engager une réflexion préalable portant sur l'opportunité et la faisabilité de réalisation d'un équipement aquatique fonctionnant à l'année sur son territoire.</p> <p>Un tel projet structurant se trouve au cœur de multiples enjeux : ils sont notamment d'ordre éducatifs, sportifs, sociaux, territoriaux, économiques, environnementaux et identitaires.</p> <p>Un triple objectif pourrait être poursuivi à travers un tel projet :</p> <p>Objectif 1 : apprendre à nager aux enfants du secteur concerné (bassin de vie),</p> <p>Objectif 2 : créer un pôle sport-loisirs structurant, mais raisonnablement dimensionné, participant fortement à la vie et à l'attractivité du territoire, via la création d'une offre de pratique élargie à travers de nouveaux services apportés à la population,</p> <p>Objectif 3 : enrichir l'offre touristique, par la création d'un lieu accueillant de loisirs et de détente, apportant une plus-value réelle, particulièrement en période estivale.</p> <p>L'intégration d'un tel projet à proximité des installations déjà existantes conduirait à la création d'un pôle récréatif <u>regroupant les installations sportives existantes</u> (stade de foot, terrains de tennis.), <u>la salle des fêtes existante</u> (qui aura un vrai rôle à jouer dans l'accueil des groupes) et <u>les futures installations sportives</u>. (Piscine et zone aqualudique).</p>
Informations complémentaires	<p>La localisation en sortie e bourg et sur un axe de passage est tout à fait appropriée.</p> <p>La présence de parcelles servant déjà d'aires de stationnement est favorable au projet.</p>

Localisation

Projections du STECAL – Vues aériennes / Géoportail de l'urbanisme & Géoportail





Planification du projet

Le projet de création d'un pôle récréatif se situe au carrefour de plusieurs enjeux majeurs :

- Des enjeux territoriaux et d'aménagement : aménagement local, aménagement touristique, attractivité territoriale, outil de développement,
- Des enjeux éducatifs, sportifs (sport-santé en l'occurrence), sociaux et de santé publique : un rayonnement important pour un tel projet sur un tel territoire,
- Des enjeux identitaires et emblématiques : constituer un « phare »,
- Des enjeux économiques lourds, à bien appréhender en amont, nécessitant une approche « commerciale » et une stratégie marketing adaptée : la principale difficulté consistera à obtenir des engagements de coûts (en matière d'exploitation) sur la durée,
- Des enjeux environnementaux : en faire une opération-pilote en la matière, a fortiori en cette période de crise conjoncturelle mondiale, renforçant le besoin de « sobriété énergétique »

Le site est accessible directement depuis l'avenue de Lorraine (D1).

Il inclut le complexe sportif municipal (stade, tennis couvert et extérieur, boulodrome extérieur) ainsi que la salle des fêtes.



Le site dispose actuellement d'une trentaine de places de stationnement, non matérialisées au sol (●), et d'importants dégagements.



Ce pôle bénéficiera d'une double desserte potentielle :

- une desserte principale via l'entrée du complexe sportif (Espace Guy Boutinaud),
- une desserte secondaire (éventuelle desserte technique) via une voie longeant le site à l'ouest.

Le périmètre a été récemment déboisé et préparé en vue de son aménagement futur :



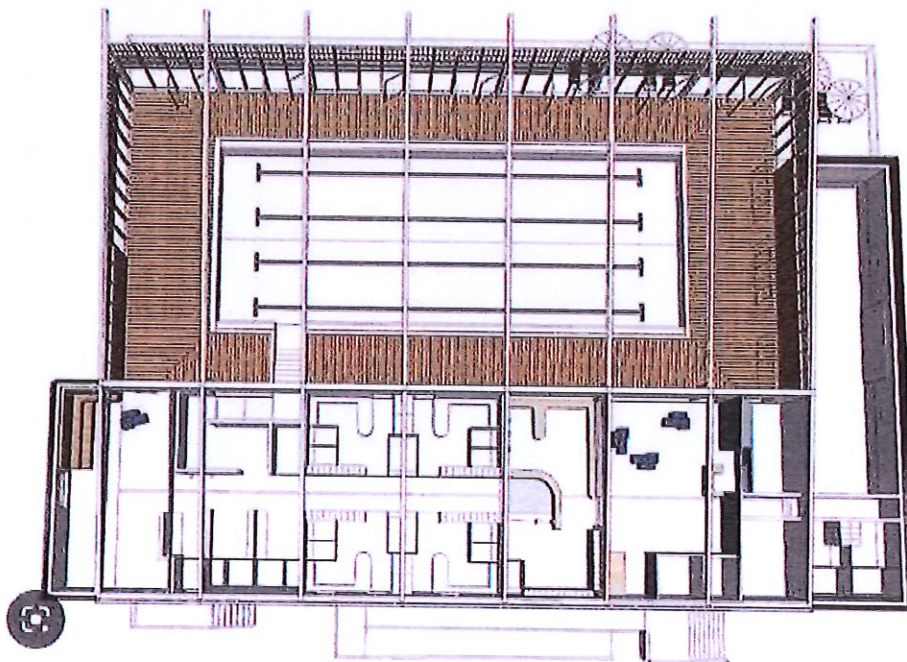
En cohérence avec l'analyse des besoins et les orientations envisagées, les principes de base et grands axes pris en compte pour définir le projet de fonctionnement se déclinent en trois axes principaux :

- AXE 1 / LE VOLET EDUCATIF : l'accueil prioritaire des scolaires du territoire de la CCGSP, voire d'un territoire élargi (notamment vers l'Ouest), sur la base de l'analyse prévisionnelle du rayonnement scolaire potentiel d'un tel équipement implanté à Chateauponsac + l'apprentissage dans le cadre extra-scolaire (savoir-nager)
- AXE 2 / UNE OUVERTURE GRAND PUBLIC : beaucoup plus large en période estivale et de petites vacances scolaires sur des créneaux adaptés,



- AXE 3 / LES ACTIVITES SPORT-SANTE ASSOCIEES : Le fort développement souhaité de nombreuses activités rendu possible par l'intégration des structures déjà existantes.

Exemple d'aménagement pour le nouveau bâtiment incluant la piscine.



Intégration des parcelles comportant les installations existantes : mise en cohérence du secteur, globalisation pour la création d'un pôle facilement identifiable et accessible.

Tableau récapitulatif des superficies avant et après révision.

	UA	UB	UH	UI	UL	UV	1AU	1AUI	2AU	2AUI	A	Ae	NLS	N	NI	NL	NX	TOTAL.m ²
Superficie PLUI Initial en m ²	194 000	2 293 000	521 000	80 000	33 000	1 228 000	93 000	51 000	713 000	696 000	154 763 000	154 763 000	86 740 000	86 165 000	9 000	377 000	189 000	246 709 000
Superficies révisées en m ²	0	58 125	15 183	0	0	34 092	-4 620	0	0	0	-158 588	72 382	49 645	-170 947	0	104 728	0	246 709 000
Superficies après révision en m ²	194 000	2 351 125	536 183	80 000	33 000	1 262 092	88 380	51 000	713 000	696 000	154 604 412	60 132	49 645	85 994 053	9 000	481 728	189 000	246 709 000
Rappel de référence du dossier																		
R 003-2022											-2 000					2 000		
R 006-2022											-5 600			-8 800		14 400		
R 043-2022											-2 550			-6 850		9 400		
R 055 - 2022											-24 121			-17 166		24 121		
R 076- 2022											-15 150			-14 690		15 150		
R 078- 2022		16 500									-1 810							
R 013-2022		-2 260									2 260							
R 021-2022											4 620							
R 009-2022		2 227									-1 700			-2 227				
R 012-2022						1 700												
R 014-2022			2 034								-2 034							
R 028-2022						2 080					-2 080							
R 042-2022			1 781								-1 781			-15 970				
R 046-2022		15 970									-2 926							
R 049-2022			10 442			2 926					-10 442							
R 050-2022		3 350									-3 350							
R 052-2022						2 200					-2 200							
R 062-2022											-149			-5 400				
R 063-2022			149								-944							
R 064-2022		944																
R 067 - 2022		5 400									-1 000							
R 071-2022						1 000					-777							
R 073-2022			777								-983							
R 076-2022											-6 790							
R 005-2022						983												
R 005-2022						6 790												
R 007-2022											-2 795			-57 811		57 811		
R 008-2022		2 795									-10 409							
R 015-2022		10 409									-2 000							
R 024-2022		2 000									-790							
R 030-2022		790									-1 640			-14 773				
R 051-2022						16 413												
STECAL																		
STECAL Ae - Eco-centre												72 382	49 645	-12 935				
STECAL NLS - La Grande Lande														-14 325				-35 320

Mise à jour du règlement écrit.

Mise à jour du zonage A : ajout d'un zonage Ae

NB : Les mises à jour du règlement écrit sont matérialisées en couleur.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article A.1.1 – Sont interdits en dehors des STECAL

* Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Commerce de gros,
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma.

* Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition.

* Les carrières

* Les exploitations forestières.

* Les équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans les STECAL Ae, sont interdits :

* Les cinémas.

* Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie,
- Centre de congrès et d'exposition.

* Les carrières

* Les exploitations forestières.

* Les équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Article A.1.2 – Sont admis sous conditions dans les zones A, en dehors des STECAL

Sont admises :

- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, la restauration, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique (hors habitation de type gîte, maison d'hôte, hébergement hôtelier et touristique), à condition que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.

- Les blocs sanitaires nécessaires à une activité de type camping à la ferme à condition que cette activité de camping à la ferme soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont :

* liées et nécessaires aux activités agricoles,

* et situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants.

Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes légalement construites est autorisée à condition :

* que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale,

* et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50% et ce sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document,

* et qu'elle soit incluse à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

- Les annexes aux constructions d'habitation à condition :

* qu'elles ne présentent pas une emprise au sol supérieure à 40 m²,

* et qu'elles soient intégralement implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent,

* et au maximum, deux annexes – hors piscine – pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans les STECAL Ae, sont admis sous conditions :

- La création de nouvelles constructions à destination d'habitation est autorisée, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité, et à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité lorsqu'une activité existe déjà au sein du périmètre du STECAL.

- L'extension des constructions à usage d'activités existantes.

- La création d'annexes aux activités est autorisée à condition qu'elle se situe à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache,

-
- Le changement de destination des constructions existantes pour une activité existante au sein du STECAL à la date d'approbation du PLUi est autorisé à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité.
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article A.1.3 – Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :

- qu'il ne compromette ni l'activité agricole et l'activité forestière existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins), ni les activités forestières,
- et qu'il ne compromette pas la qualité du site,
- et que celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce de détail, de diversification agricole, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales, bureaux,
- et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

Article A.1.4 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

Article A.1.5 – Éléments de Trame verte et bleue identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Concernant les éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique du règlement :

- seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,
- les affouillements et les exhaussements sont interdits,
- les clôtures avec soubassement sont interdites.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.1 – Implantations par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à :

- au moins 10 mètres de l'alignement,
- au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de la RN145. Il est rappelé que ces distances d'implantations ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole.

Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.
- Les annexes et les piscines de construction à vocation d'habitation ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

Berges, biefs, cours d'eau et plans d'eau :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête d'une berge.
- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (moulins, avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés.

Article A.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.

Article A.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article A.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions, en dehors des STECAL Ae

- Non réglementé.

De plus, l'emprise au sol maximale des constructions dans les STECAL Ae :

- Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 250m².
- pour les extensions : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 50% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes : l'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne doit pas dépasser 40 m²,
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article A.2.5 – Hauteurs des constructions, en dehors des STECAL Ae

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage, ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
- Les aérogénérateurs ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

Hauteurs des constructions dans les STECAL Ae :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres,
- pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

Article A.2.6 - Aspect extérieur des constructions

La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement.

Les couleurs les plus sombres du nuancier départemental sont à privilégier. En effet, les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.

Les façades de couleur blanche sont interdites.

Une distinction visuelle entre la toiture et les murs doit être mise en œuvre pour diminuer l'effet masse des bâtiments.

Les aspects brillants, sauf panneaux photovoltaïques, sont interdits.

D'une manière générale, les soubassements doivent être les moins apparents possible.

De plus, dans les STECAL Ae :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

En façades, Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

En toiture, en cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Les plaques ondulées en plastique sont interdites.

Clôtures :

A l'exception de celles à vocation agricoles, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales, - soit d'une clôture bois ajourée ou grillage doublés d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1,5 mètre et en limites séparatives à 1,8 mètre.

Article A.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

De plus, dans les STECAL Ae :

Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue et emprise publique.

Intégration des réseaux :

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

Article A.2.8 – Traitement des abords des constructions

D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. Les réserves de type géomembrane sont autorisées pour les réserves incendie des bâtiments agricoles.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

D'une manière générale, les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune et la grande faune.

De plus, dans les STECAL Ae :

La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

Traitement des espaces libres :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants et composée d'essences locales variées.

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

Article A.2.9 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer : l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction, la composition des façades et des ouvertures, les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

Murs à protéger, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.

- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

Arbres remarquables, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

STATIONNEMENT

Article A.2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A.3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A.3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article A.3.3 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie soit par raccordement au réseau public soit par un captage, un forage, un puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Article A.3.4 – Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité.

Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout rejet au fossé est interdit.

Article A.3.5 – Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Mise à jour du zonage N : ajout du zonage NLs

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article N.1.1 – Sont interdits

En raison de la qualité environnementale, paysagère, agricole, forestière et naturelle des sites aucune construction non visée à l'article N1.2 ne peut être autorisée.

Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

En zone N, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestières, les entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines nécessaires à l'exploitation forestière et les scieries sous condition de leur bonne intégration paysagère.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes légalement construites est autorisée à condition :
 - * que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - * et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50% et ce sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document,
 - * et qu'elle soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions d'habitation à condition :
 - * qu'elles ne présentent pas une emprise au sol supérieure à 40 m²,
 - * et qu'elles soient intégralement implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
 - * et au maximum, deux annexes – hors piscine – pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans le seul secteur Ni :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.
 - Les constructions à destination de l'industrie, du commerce de gros ou d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.

De plus, en secteur NL et NLs :

- Sont autorisées les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration et de bureaux en lien avec la valorisation du site et sous condition de leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié :
 - * aux habitations (logement et hébergement),

- * aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- * à l'hébergement hôtelier et touristique,
- * à la restauration,
- * aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- * aux bureaux.

- De plus, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi.

Dans le seul secteur Nx :

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations liées à la production d'énergies solaires sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

Article N.1.3 – Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :

- celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de diversification agricole, de commerce, d'activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins),
- et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

Article N.1.4 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016.

Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doivent comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

Article N.1.5 – Éléments de trame verte et bleue identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Concernant les éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique du règlement :

- seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,
- les affouillements et les exhaussements sont interdits,
- les clôtures avec soubassement sont interdites.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N.2.1 – Implantations par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à :

- au moins 8 mètres de l'alignement,
- au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de la RN145 ; les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par cette prescription.

Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

Berges, biefs, cours d'eau et plans d'eau :

- Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête d'une berge.
- Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (moulins, avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés.

Article N.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone N, secteurs NL et Nx : non règlementé.

En secteur Ni : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 3 mètres minimum depuis ces limites.

Article N.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions :

- en secteur NL, est limitée à 3,5 % de l'unité foncière et ne doit pas excéder 50 m² pour les constructions à vocation d'hébergement, et 150 m² pour les autres constructions autorisées.
- en secteur Ni, est limitée à 3% de l'unité foncière.
- dans le reste de la zone N et en secteur Nx **et STECAL NLs**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article N.2.5 – Hauteurs des constructions en dehors des STECAL NLs

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder

9 mètres maximum.

- Les extensions de construction à usage d'habitation ne sont pas soumises à la prescription ci-avant. Celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des constructions autorisées en secteur Ni ne doit pas excéder 8 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.

Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
- Les aérogénérateurs ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

En STECAL NLs :

- pour les constructions nouvelles : la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres,
- pour les extensions et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux,
- pour les annexes non accolées : la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

Article N.2.6 – Aspect extérieur des constructions

La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement.

Les couleurs les plus sombres du nuancier départemental sont à privilégier. En effet, les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.

Les façades de couleur blanche sont interdites.

Une distinction visuelle entre la toiture et les murs doit être mise en œuvre pour diminuer l'effet masse des bâtiments.

L'emploi de tons mats est à privilégier.

Les aspects brillants, sauf panneaux photovoltaïques, sont interdits.

D'une manière générale, les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune et la grande faune.

D'une manière générale, les soubassements doivent être les moins apparents possible.

De plus en STECAL NLs :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

En façades, Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents.

En toiture, en cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Les plaques ondulées en plastique sont interdites.

Clôtures :

A l'exception de celles à vocation agricoles, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales, -
- soit d'une clôture bois ajourée ou grillage doublés d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales. Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article N.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

De plus, dans les STECAL NLs :

Les capteurs solaires devront être regroupés en un seul et même champ, sous une forme géométrique simple. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont interdits en façade sur rue et emprise publique.

Intégration des réseaux :

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

Article N.2.8 – Espaces libres

D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. Les réserves de type géomembrane sont autorisées pour les réserves incendie des bâtiments agricoles.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

De plus, dans les STECAL NLs :

La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. De manière privilégiée, une compensation de leur suppression ou de leur endommagement sera proposée sur le terrain d'assiette du projet et dans le maintien du rôle écologique préexistant. En cas d'impossibilité, cette compensation sur un autre terrain devra permettre la constitution ou le renforcement d'un élément paysager cohérent avec le contexte environnemental.

Traitement des espaces libres :

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants et composée d'essences locales variées.

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

Article N.2.9 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

-
- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
 - Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
 - Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
 - Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - * l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - * la composition des façades et des ouvertures,
 - * les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

STATIONNEMENT

Article N.2.10 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article N.3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article N.3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article N.3.3 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie soit par raccordement au réseau public soit par un captage, un forage, un puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Article N.3.4 – Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

Tout rejet au fossé est interdit.

Article N 3.5 – Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Mise à jour des annexes au PLUi.

Mise à jour de l'annexe 4.1 « *Liste des éléments de patrimoine, des commerces à protéger, des changements de destination en zone A et N, des emplacements réservés* »

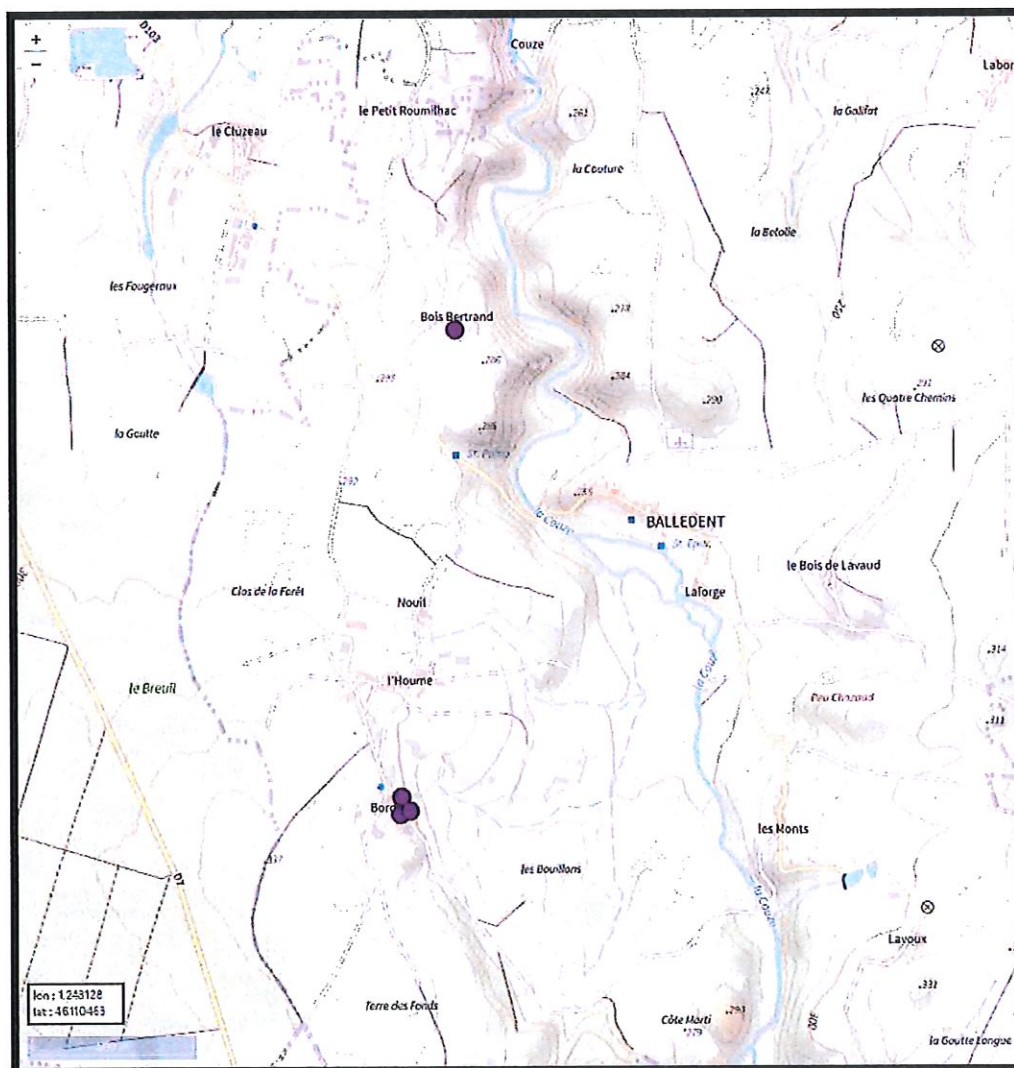
Ajouts à la section « bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ».

Commune	N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Type
Balledent	2	Bois Bertrand	OC 571	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	3	Bord	OC 124	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	4	Bord	OC 128	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	5	Bord	OC 138	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
Saint-Sornin Leulac	4	Les Champs	ZT 095	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
Châteauponsac	2	Puymarron	AK 18	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	3	Puymarron	AK 33	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	4	Puymarron	AK 19	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	5	Puymarron	AK 20	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	6	Puymarron	AK 22	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
Saint-Pardoux-le-Lac	2	La Ribière	OE 1541	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	3	La Ribière	OE 1535	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	4	Le Mas Lachèvre	AS 236	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

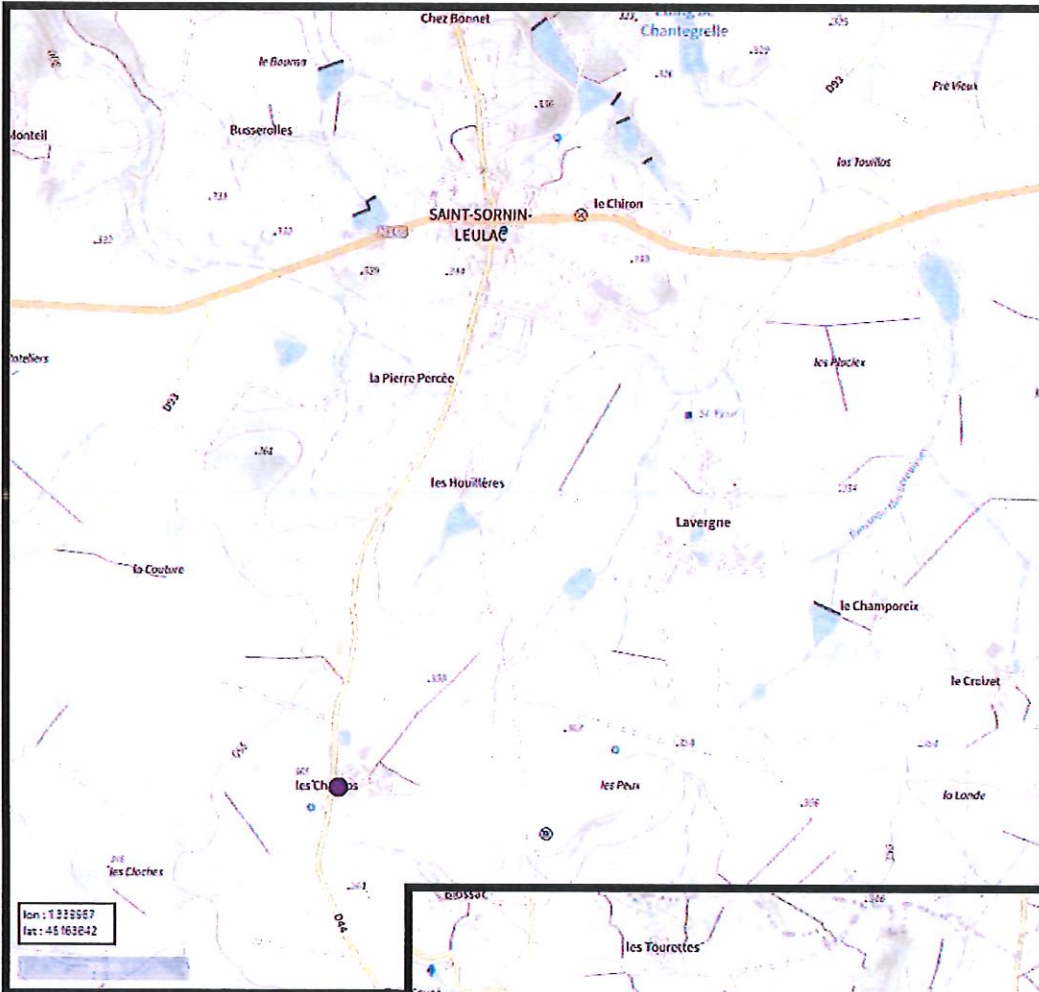
Commune	N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Type
Saint-Amand-Magnazeix	7	Lasechamps	ZV 115	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	7	La Lande	ZC 88	Bâtiment à l'abandon	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	8	Le Cerveix	ZR 79	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	9	Le Cerveix	ZR 86	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
Rancon	2	Monsac	E 479	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
	3	Bourg	OA 17	Grange	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

Localisations graphiques par commune

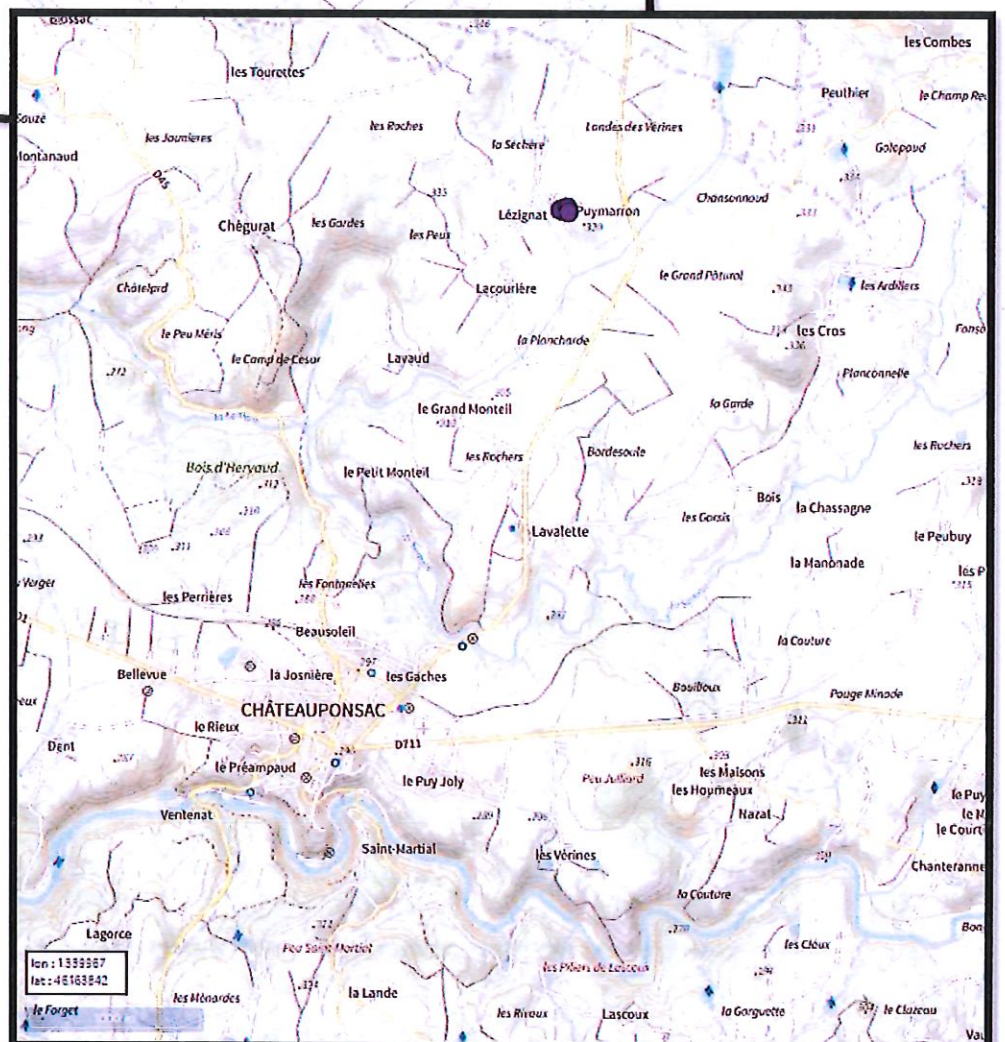
Balledent



Saint-Sornin-Leulac

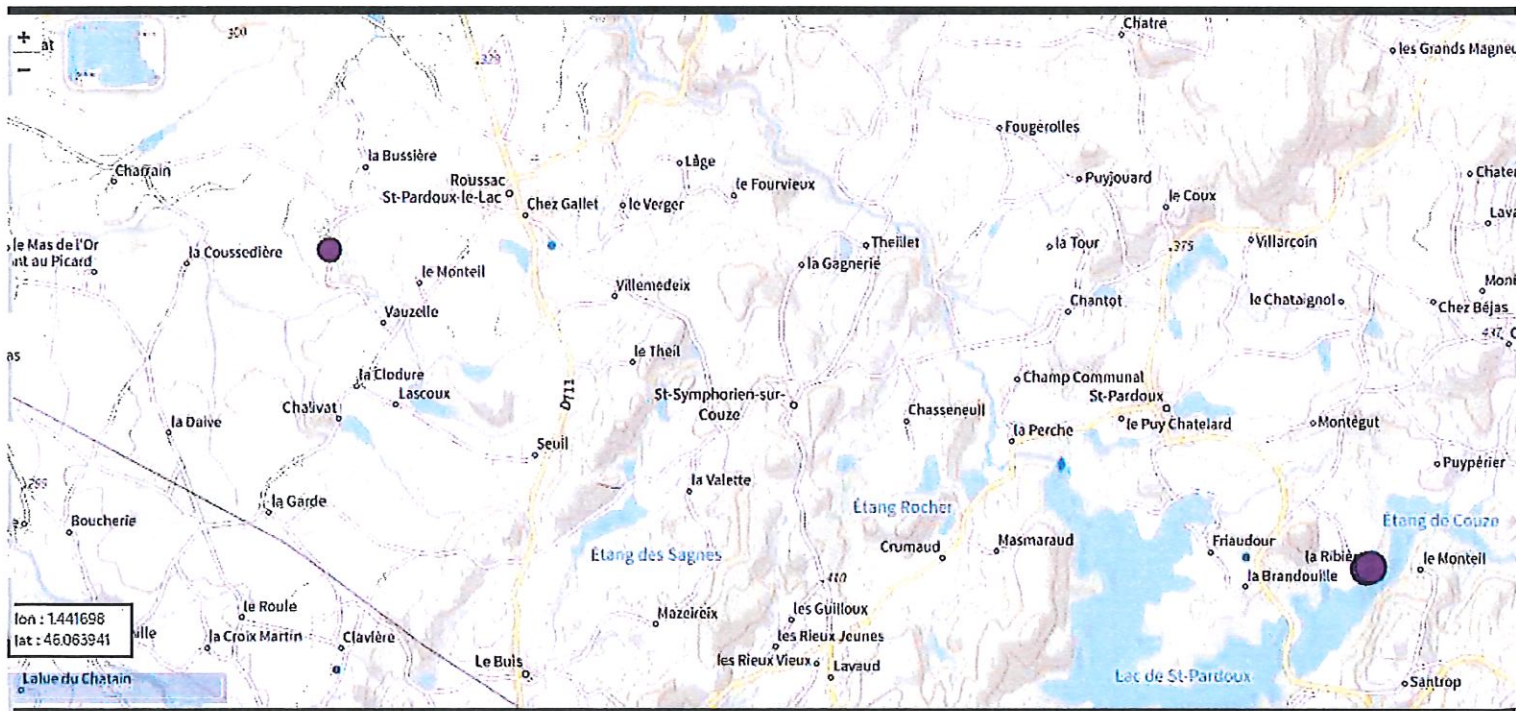


Châteauponsac

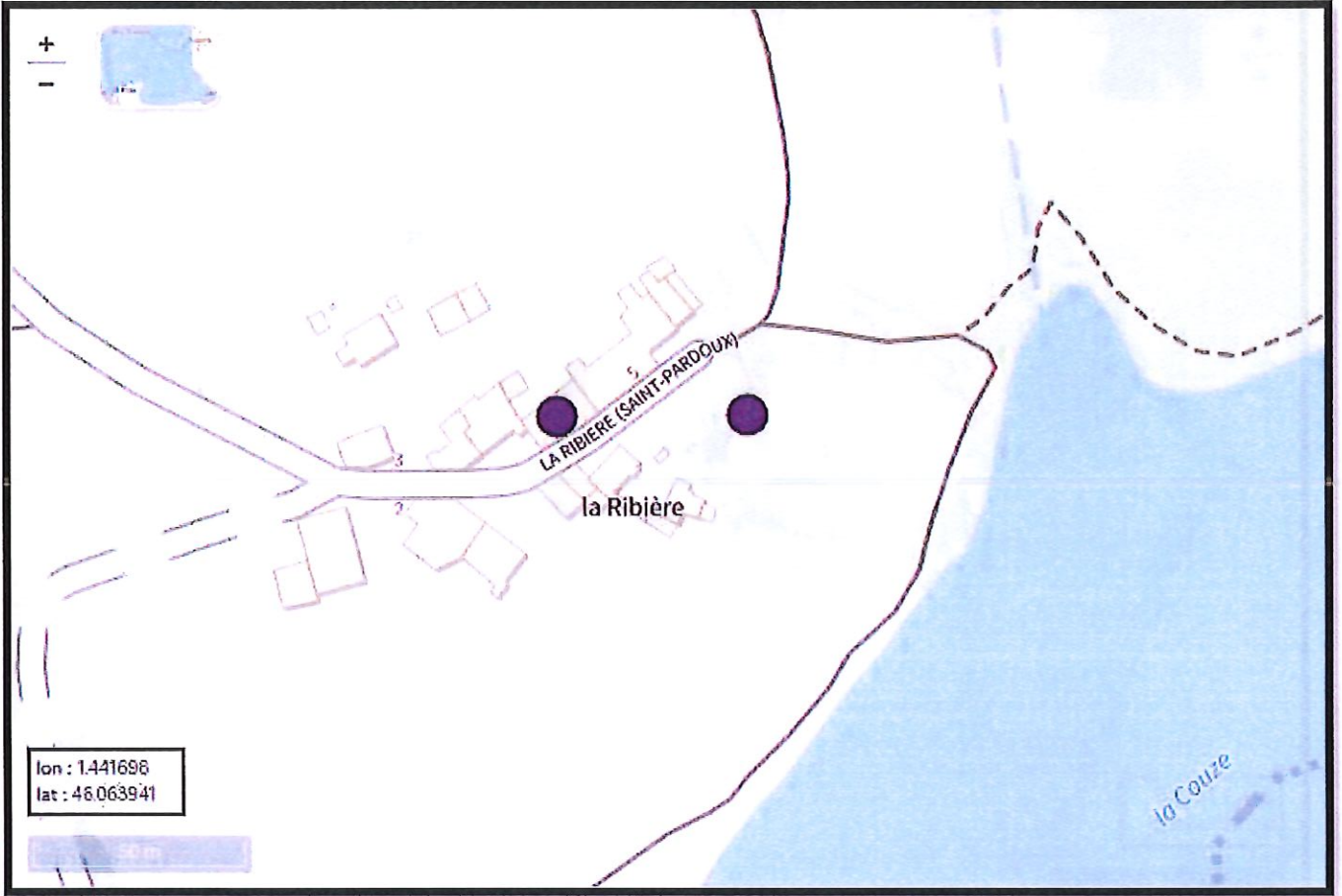




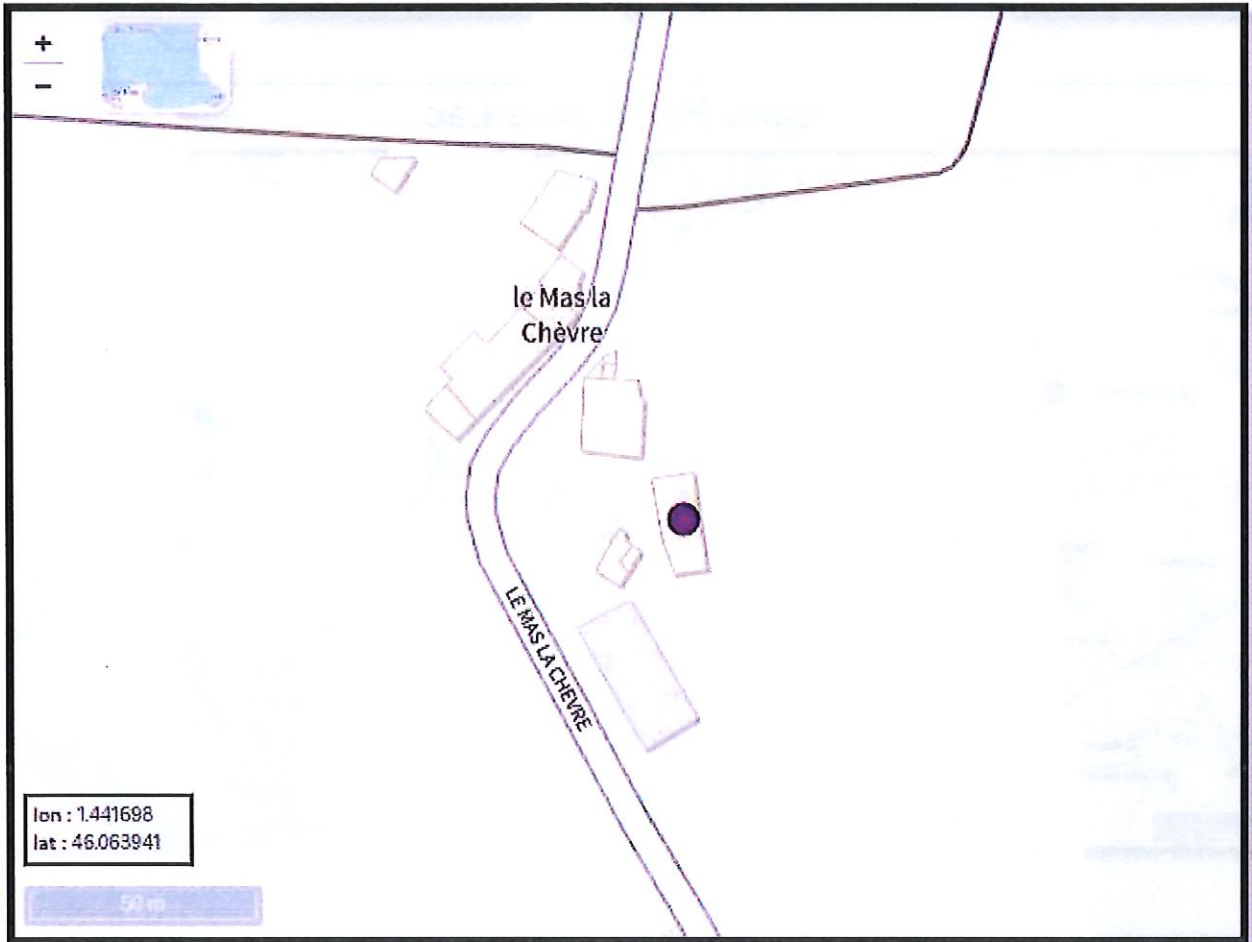
Saint-Pardoux-le-Lac



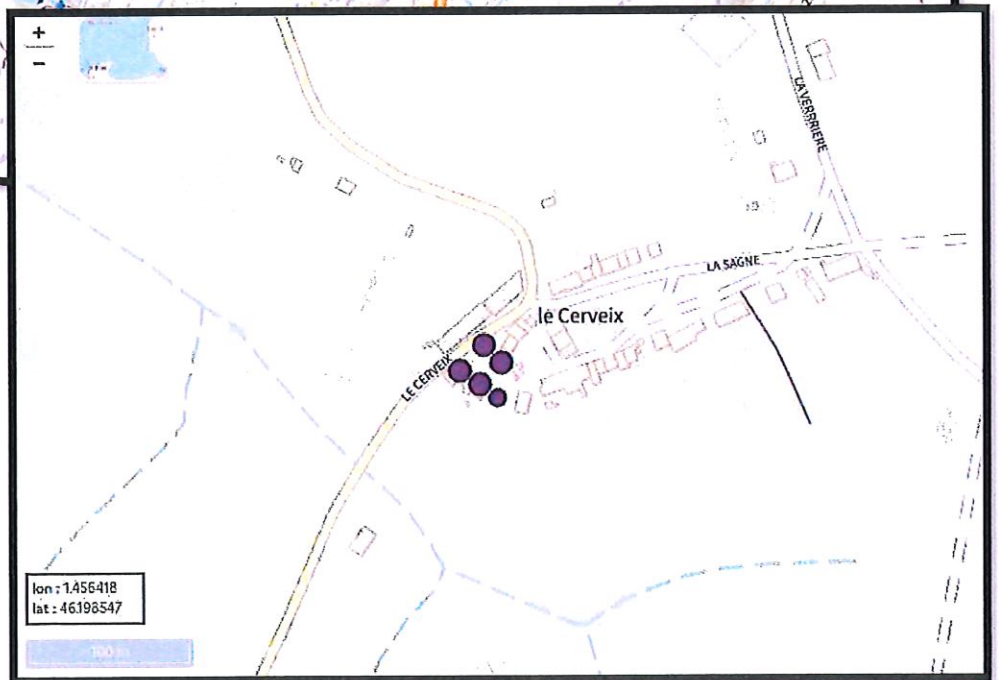
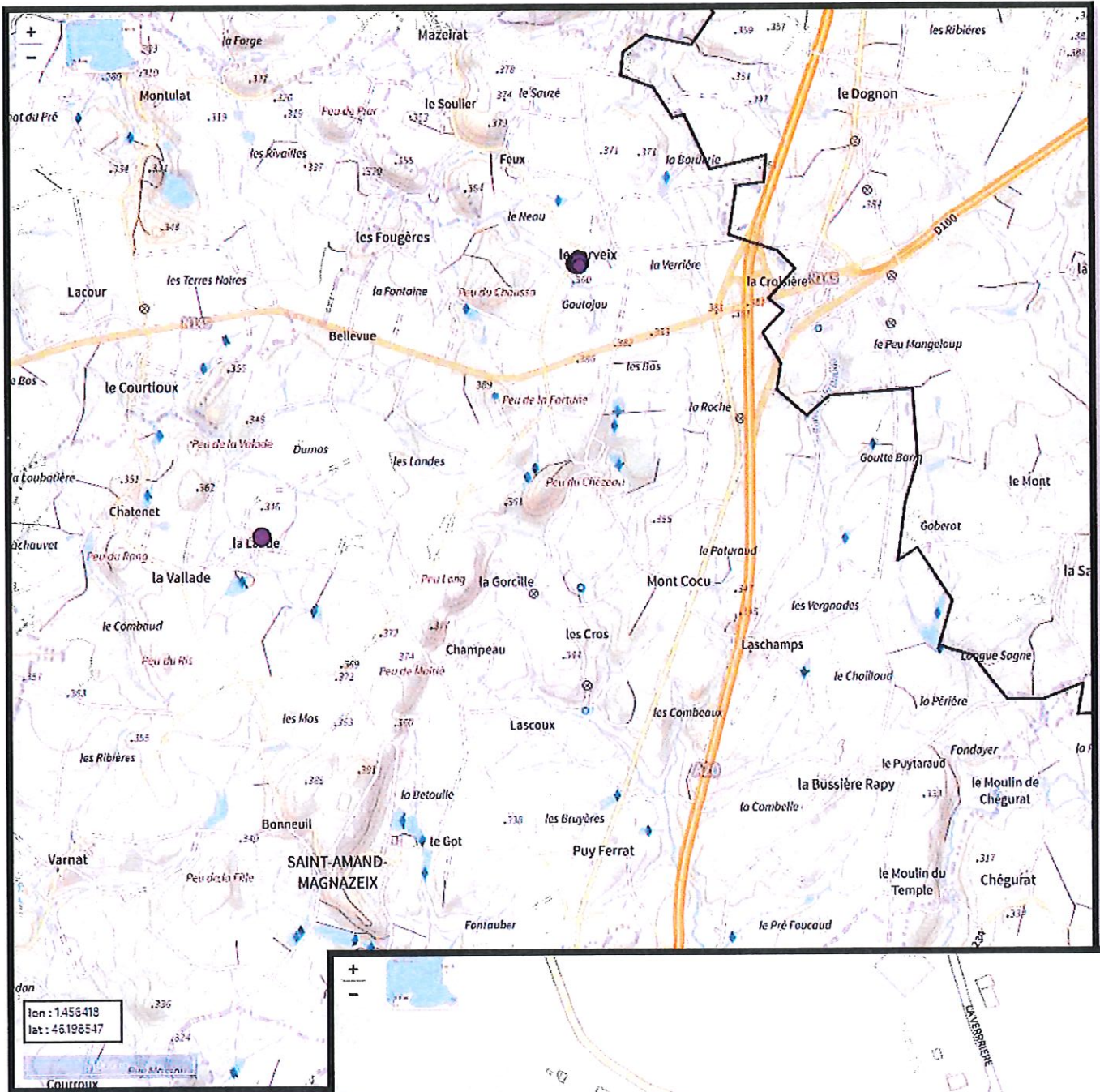
Saint-Pardoux-le-Lac



Saint-Pardoux-le-Lac



Saint-Amand-Magnazeix



Rancon

