

**Pièce N°2 :**

**Dossier de présentation de  
la procédure.**



# Révision allégée N° 1 du PLUi Gartempe Saint- Pardoux

---

## Dossier de présentation



Octobre 2024

---

Communauté de Communes  
Gartempe Saint-Pardoux

*Pôle Développement  
Service Urbanisme*

---

## Table des matières

Justifications.....	6
Objectifs poursuivis par la concertation.....	7
Rappel des modalités de concertation .....	7
Les corrections et / ou modifications matérielles faisant l'objet de la révision.....	8
1- Au rapport de présentation .....	9
2- Au règlement.....	10
Rédaction et intégration d'un préambule au règlement écrit .....	10
Complément à l'article 3 des dispositions générales du règlement écrit : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, ajout des nouveaux zonages à l'annexe 1.1 Rapport de présentation – justifications de la délimitation des zones (P 31 à 33).....	11
Rédaction et intégration du paragraphe « ORGANISATION DU REGLEMENT » au règlement écrit .....	13
Complément à l'ARTICLE 2 des dispositions générales du règlement écrit : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	14
Règlement de la zone UA .....	24
PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....	24
Règlement de la zone UB .....	25
PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....	25
Règlement de la zone UH .....	26
PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....	26
PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	28
Règlement de la zone Ui.....	28
PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....	28

Règlement de la zone UL.....	29
<b>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>29</b>
Règlement de la zone Uv.....	31
<b>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>31</b>
Règlement de la zone 1 AU .....	32
<b>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>32</b>
Règlement de la zone 1 AU <sub>i</sub> .....	33
<b>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>33</b>
Règlement de la zone 2 AU .....	34
Règlement de la zone A.....	35
<b>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>35</b>
<b>PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>38</b>
Règlement de la zone N .....	42
<b>PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ .....</b>	<b>42</b>
<b>PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>45</b>
<b>QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....</b>	<b>46</b>
<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>48</b>
3- Aux annexes .....	49
Annexe 3 – Cahier des OAP .....	49

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 ».....	55
Mise à jour de l'annexe 5.1 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (Liste et Carte) .....	55
<b>Les dossiers faisant l'objet de la révision .....</b>	<b>56</b>
Sur la commune de Châteauponsac.....	56
Sur la commune de Rancon .....	56
Sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix .....	56
Sur la Commune de Saint-Pardoux-Le-Lac .....	57
Sur la commune de Saint-Sornin-Leulac .....	57
<b>L'ouverture de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). ....</b>	<b>58</b>
Rappels du code de l'urbanisme.....	58
La création de deux STECAL sur le territoire .....	58
Les STECAL Ae et Nls.....	60
<b>1- Le STECAL de Roche à RANCON .....</b>	<b>61</b>
Généralités.....	61
Localisation .....	62
Planification du projet.....	66
Phasage du projet .....	67
<b>2- Le STECAL du Pôle récréatif de la Grande Lande à CHÂTEAUPONSAC.....</b>	<b>69</b>
Généralités.....	69
Localisation .....	70
<b>Tableau récapitulatif des superficies .....</b>	<b>77</b>
Analyses des variations de superficies.....	78
<b>Document joint n°1 : Délibération 2022-11-007 portant prescription de la procédure de révision allégée du PLU Intercommunal .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>Document joint n°2 : Liste et cartographie des Servitudes d'Utilités Publiques – Version de février 2024.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

**Document joint n°3 : Mise à jour de l'Evaluation Environnementale. Erreur ! Signet non défini.**

Le document d'évaluation des impacts environnementaux (EIE) est le produit principal du processus d'évaluation des impacts environnementaux (EIE). Il est destiné à fournir une information objective et transparente sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

Le processus d'EIE est un processus continu et itératif qui implique la participation des parties prenantes tout au long du processus.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

L'objectif de l'EIE est de fournir des informations objectives et transparentes sur les effets potentiels du projet sur l'environnement, à l'appui de la prise de décision.

---

# Justifications

Il est important de rappeler que, sauf dérogations prévues par la loi, la révision allégée est employée lorsque le projet d'évolution du PLU(i) :

- a pour unique objet :
  - soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
  - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
  - soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
- ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contrairement à une révision générale, la révision allégée ne peut pas être utilisée lorsque le projet d'évolution du PLU(i) porte atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i).

Le lancement d'une telle procédure résulte de plusieurs réflexions menées sur le sujet :

- La prise en compte des demandes des habitants du territoire : une campagne d'information de la population préalable à la procédure a permis de recueillir les besoins de la population en matière d'aménagement.
- La prise en compte d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs existantes au sein des secteurs agricoles et naturels postérieures aux travaux d'élaboration du PLUi ;
- La prise en compte des besoins réels d'activités économiques, de tourisme ou de loisirs d'ores et déjà repérées. Il s'agit ici de préciser des périmètres en fonction des besoins et des projets connus ;
- La prise en compte de projets connus.

La procédure d'élaboration de notre PLUi territoriale a été particulièrement longue et fastidieuse. Ralentie, notamment sur la fin, par la crise sanitaire du COVID.

Ce contexte particulier a eu des répercussions dans le mode de vie, et les attentes des administrés du territoire. Ce qui, parfois, les a amenés à reconsidérer leurs choix et leurs plans en matière d'aménagement.

Les élus locaux ont à cœur d'accompagner et de soutenir au mieux les habitants dans leurs envies et leurs attentes, tout en veillant au juste équilibre entre respect du PADD et des réglementations d'urbanisme, et la volonté d'abonder dans le sens des administrés afin de leur assurer un confort de vie sur notre territoire.

L'enjeu principal des territoires ruraux est de conserver un caractère naturel et boisé. Cependant, il est important également de contrer, ou de limiter, la baisse de la population que connaît la communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux depuis plusieurs années.

Cette action passe, notamment par la défense des intérêts de chaque habitant (dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteintes aux grandes valeurs qui définissent notre territoire).

Les dossiers présentés dans le chapitre suivant tiennent compte des projets portés par la communauté de Communes ET par ses habitants.



# Objectifs poursuivis par la concertation

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- De prendre connaissance des révisions qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces révisions.

A la suite de cette étape, un bilan de concertation est dressé.

Le bilan de la concertation n'a pas pour objet d'apporter des réponses à chacune des contributions recueillies, mais à dégager les principaux enseignements pour la poursuite de la procédure et la finalisation du projet de révision du PLUi. Le projet définitif, tenant compte des enseignements de cette concertation, fera l'objet d'une nouvelle consultation au travers d'une enquête publique.

## Rappel des modalités de concertation

Durant toute la durée de la concertation, ce dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la révision du PLUi sera mis à la disposition du public sur le site internet, et, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies du territoire.

Ce dossier sera mis à jour au fur et à mesure, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Moyens d'information :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires.
- Article spécial dans la presse locale.
- Dossier disponible en mairie et au siège de la CDC.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations comme suit :

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Possibilité d'écrire au service développement à l'adresse suivante :

CCGSP 16 Avenue de Lorraine 87290 CHÂTEAUPONSAC

ou par mail [urbanisme@gartempe-saint-pardoux.fr](mailto:urbanisme@gartempe-saint-pardoux.fr)

# Les corrections et / ou modifications matérielles faisant l'objet de la révision

Les modifications qui suivent sont des corrections d'erreurs rédactionnelles ou des précisions aux textes débouchant sur une meilleure compréhension et analyse de la part des administrés et/ou des services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Les modifications et/ou corrections sont déclinées ci-après sous forme de fiches d'identifications complétées selon les modalités suivantes :

<input type="checkbox"/> Modification	<input type="checkbox"/> Correction	<input type="checkbox"/> Complément
	<i>La case correspondante sera cochée ci-dessus.</i>	
Texte concerné	<i>Il s'agit du texte annexe au PLUi Gartempe Saint Pardoux faisant l'objet d'une correction, modification ou complémentation.</i>	
Chapitre / Article	<i>Définition précise et repérage de la partie de texte faisant l'objet d'une correction, modification ou complémentation.</i>	
Texte initial	<i>Libellé initial tel qu'il est rédigé avant la procédure de révision.</i>	
Nouveau texte	<i>Libellé proposé destiné à entrer en vigueur après la procédure de révision.</i>	
Informations et justifications complémentaires	<i>Informations éventuelles sur la raison de la mise à jour, justifications pouvant permettre une meilleure compréhension, ou référence juridique le cas échéant.</i>	

# 1- Au rapport de présentation

Modification

Correction

Complément

Texte concerné	1.1 Rapport de présentation
Chapitre / Article	3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2) P 29
Texte initial	« 3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer le qualité des espaces et cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2) »
Nouveau texte	« 3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2) »
Informations et justifications complémentaires	Correction rédactionnelle.

Modification

Correction

Complément

Texte concerné	1.1 Rapport de présentation
Chapitre / Article	Dispositions qui favorisent la densification des espaces et limitent la consommation de l'espace. P 16
Texte initial	-
Nouveau texte	« NB : sous réserve de modifications ultérieures, les listes des destinations et sous-destinations de constructions mentionnées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme sont déclinées par l'arrêté 2023-195 du 22 Mars 2023 modifiant l'arrêté du 31 Janvier 2020 modifiant lui-même l'arrêté du 10 Novembre 2016. »
Informations et justifications complémentaires	Précision intégrant le décret 2023-195 du 22 Mars 2023.

Modification

Correction

Complément

Texte concerné	1.1 Rapport de présentation
Chapitre / Article	3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2) Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD P 29
Texte initial	« Le règlement autorise en zone A et en zone N les aérogénérateurs. De plus, le règlement en zone A et en zone N précise, au paragraphe 2, que les aérogénérateurs ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux hauteurs des constructions, ni à celles de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, du traitement environnemental et paysager des espaces bâtis aux abords des constructions. »
Nouveau texte	« Le règlement autorise en zone A et en zone N les aérogénérateurs en incluant des règles spécifiques pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, à la hauteur des constructions, ainsi que pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets. »
Informations et justifications complémentaires	Mise en cohérence avec l'axe 3.3 définit dans le PADD.

---

## 2- Au règlement

### Rédaction et intégration d'un préambule au règlement écrit

« L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».

Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». - [Article L151-9 –du code de l'urbanisme](#)

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -[Article R151-30-du code de l'urbanisme](#)

- soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -[Article R151-33- du code de l'urbanisme](#)

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. – [Article R151-39 – du code de l'urbanisme](#)

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -[Article R151-39-du code de l'urbanisme](#)

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -[Article R151-41- du code de l'urbanisme](#)

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -[Article R151-41- du code de l'urbanisme](#)

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -[Article R151-41- du code de l'urbanisme](#)

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -[Article R151-42- du code de l'urbanisme](#)

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. [-Article R151-42- du code de l'urbanisme](#)
- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. [-Article R151-42- du code de l'urbanisme](#)
- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. [-Article R151-42- du code de l'urbanisme](#)
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. [-Article R151-43- du code de l'urbanisme](#)
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. [-Article R151-47- du code de l'urbanisme](#)
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. [-Article R151-47 du Code de l'Urbanisme](#)
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. [-Article R151-49 du Code de l'Urbanisme](#)
- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. [-Article R151-49 du Code de l'Urbanisme](#)
- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. [-Article R151-49 du Code de l'Urbanisme](#) »

**Complément à l'article 3 des dispositions générales du règlement écrit : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, ajout des nouveaux**

---

## zonages à l'annexe 1.1 Rapport de présentation – justifications de la délimitation des zones (P 31 à 33)

Le règlement divise le territoire en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

**LES ZONES URBAINES**, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -[Article R151-18 du Code de l'Urbanisme](#)

- Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :
- La zone UA délimite le centre-bourg historique et patrimonial de Châteauponsac.
- La zone UB délimite les centres-bourgs et les développements contemporains des bourgs.
- La zone UH encadre l'évolution du bâti existant des villages pour lesquels il n'est pas souhaitable de permettre le développement (aucune nouvelle construction n'est autorisée, seules les extensions sont permises).
- La zone Ui correspond aux zones économiques constituées du territoire intercommunal.
- La zone UL délimite l'emprise du village-vacances de Châteauponsac.
- La zone UV permet l'évolution maîtrisée et contenue des villages (évolution des constructions existantes et création de nouvelles constructions).

**LES ZONES A URBANISER**, qui correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
*« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».* -[Article R151-20 du Code de l'Urbanisme](#)

- > Les zones 1AU délimitent les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle mixte à proximité des équipements, services et commerces des centres-bourgs.
- > Les zones 1AU<sub>i</sub> définissent les secteurs d'urbanisation future à vocation économique à Châteauponsac et Saint-Sornin-Leulac.
- > Les zones 2AU sont des secteurs de développement stratégique à plus long terme à vocation résidentielle mixte (urbanisation dite bloquée).
- > La zone 2AU<sub>i</sub> correspond au site de développement économique d'intérêt interdépartemental et régional du Parc d'Activités La Croisière sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix. A la carte communale de Saint-Amand-Magnazeix, ce secteur était d'ores et déjà identifié en zone constructible. Le PLU<sub>i</sub> reconnaît, par un zonage 2AU<sub>i</sub>, l'intérêt stratégique mais bloque sa constructibilité en attendant de la mise en œuvre d'une ZAC.

> Une seconde zone 2AUi est définie au PLUi à Châteauponsac en réponse au phasage des besoins en foncier économique.

**LES ZONES AGRICOLES**, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – [Article R151-22 du Code de l'Urbanisme](#) –

Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

> La zone A correspond à un secteur de projet pour les activités agricoles.

> Le secteur Ae correspond aux des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) (ex : Roche sur la Commune de RANCON).

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**, qui correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – [Article R151-24 du Code de l'Urbanisme](#)

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend plusieurs secteurs, distingués selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

> Le secteur NL désigne les secteurs où les constructions et les installations liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs, de restauration en lien avec la valorisation du site sont autorisées sous condition de leur bonne intégration paysagère.

> Le secteur Nx désigne les deux sites d'installations de panneaux photovoltaïques au sol à Saint-Sornin-Leulac.

> Le secteur NLS, correspondant à des secteurs exceptionnels, à la constructibilité encadrée (STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) : (Ex : La Grande Lande à Châteauponsac)

## Rédaction et intégration du paragraphe « ORGANISATION DU REGLEMENT » au règlement écrit

Chaque zone du PLUi doit :

- respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire ;

- respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

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

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il fixe :

- Les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.
- Les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.
- Les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.
- Les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Il définit les règles de desserte par les voies publiques ou privées ainsi que les dessertes par les réseaux.

## Complément à l'ARTICLE 2 des dispositions générales du règlement écrit : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dites d'ordre public s'imposent malgré l'existence du PLUi.

Il s'agit des règles suivantes :

Concernant la sécurité et la salubrité publiques : [ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme](#) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Concernant la conservation et mise en valeur des sites archéologiques : [ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Concernant les conséquences dommageables pour l'environnement : [ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme](#) : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Concernant l'aspect extérieur : [ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments



ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans : [ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme](#)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Concernant la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs : [ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme](#)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 11111, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Concernant les aires de stationnement : [ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme](#)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

## LES AUTRES LEGISLATIONS

### LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (Pièce 5.1 du présent PLUi – Version de Février 2024).

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, code la santé publique, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.).

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets.

L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes.

En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son

---

implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

#### LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. (article L111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public,
- > à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Des marges d'inconstructibilité s'appliquent donc le long des voies suivantes :

- de l'autoroute A20,
- de la RN145,
- de la D 220.

Ces marges d'inconstructibilité peuvent être réduites sous réserve que le PLUi comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles d'implantation sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Les routes : Certains secteurs de la Communauté de communes sont impactés par des nuisances acoustiques générées par l'A20 et la RN145 (arrêté préfectoral du 3 février 2016). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

#### CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cadre de la construction sur un même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21-33 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

#### CLOTURES

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur le territoire intercommunal en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

#### PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire intercommunal en application de l'article R. 421-26.

#### MONUMENTS HISTORIQUES

En application des articles L. 621.30 à 32 du Code du patrimoine, aux abords des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des

---

Bâtiments de France.

#### ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certaines parties du territoire intercommunal sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) – (Pièce 3 du présent PLUi)

Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

#### REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.

Au-delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme et du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

#### DEROGATIONS AU PLUI POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE, ISOLATION THERMIQUE EN FAÇADE OU SURELEVATION DES TOITURES

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R152-5).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (R152-6).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (R152-7).

#### PROTECTION, RISQUES, NUISANCES

##### • Cavités souterraines

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

##### • Nuisances sonores

Certains secteurs de la Communauté de communes sont impactés par des nuisances acoustiques générées par l'A20 et la RN145 (arrêté préfectoral du 3 février 2016). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

##### • Prévention du risque radon

Le département de la Haute-Vienne est classé comme zone prioritaire vis-à-vis du risque radon.

Plusieurs communes de l'intercommunalité ont déjà eu à gérer des dépassements significatifs de concentration en radon. Suite à l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon, la

---

totalité des communes de la Communauté de communes est classée en zone 3 (à potentiel radon significatif), les dispositions du décret n°2018-434 du 4 juin 2018 de protection sanitaire contre les dangers résultant de l'exposition aux rayonnements ionisants s'appliquent.

Dans l'attente de la réglementation radon pour l'habitat privé, il est recommandé de mettre en œuvre les solutions techniques au niveau du soubassement des bâtiments avant leur construction.

- Remontée de nappe

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits. Le pétitionnaire doit étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et doit s'assurer de l'imperméabilité des sols.

- Risque d'inondation par submersion

Les communes de Balledent, Rancon, Roussac, Saint-Pardoux, Saint-Symphorien-sur-Couze sont impactées par un risque de submersion lié à la rupture du barrage de Saint-Pardoux. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R111.2 du Code de l'urbanisme)

- Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par l'aléa tassement différentiel des sols (aléa faible). Dans les secteurs concernés, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

- Risque minier

Pour les communes concernées par la présence d'ancienne exploitation minière (Rancon, Saint-Sornin-Leulac), par des terrils miniers disséminés en dehors des emprises minières (Saint-Pardoux et Saint-Sornin-Leulac), il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées par une étude de l'aléa mouvement de terrain.

- Sismicité

Le territoire de la Communauté de communes est situé en zone 2 de sismicité – faible – suivant décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Aucune prescription particulière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

## LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

En dehors des zones urbaines, le retrait des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est encadré par le Schéma Routier Départemental de la Haute-Vienne.

## LE DEFRIQUEMENT SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Sur le territoire, tout défrichage, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 hectares, est soumis à autorisation administrative. Les seuils de superficie s'appliquent également aux étendues closes, de moins de 10 hectares, des parcs et jardins clos et attenants à une habitation principale lorsque le défrichage projeté est lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du même code.

## LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE LES ESPACES BOISES CLASSES

---

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

[Article L113-2 du Code de l'Urbanisme](#)

#### LES SECTEURS SENSIBLES POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE OU LES BOISEMENTS ET LES HAIES SONT A PRESERVER

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux activités professionnelles liées à l'exploitation forestière. Toute intervention dans les « secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et les haies sont à préserver » doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ne sont concernées par la déclaration préalable uniquement les opérations de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé ou une haie.

Les travaux d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un boisement ou une haie sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs représentés sur le document graphique doivent être conservés.

Des exceptions peuvent être admises :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif (lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz...),
- lorsque des justifications sont apportées sur l'intérêt moindre de la conservation du sujet (ne permet pas de lutter contre le ruissellement et la diffusion des pollutions, par exemple).

Néanmoins, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste annexée au règlement écrit.

#### LES MILIEUX ISOLÉS AYANT UN INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu. Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

#### LES ESPACES VERTS INSERÉS DANS LA TRAME URBAINE AYANT UN INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

Dans les espaces verts ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites. Les arbres doivent être conservés sauf lorsque leur arrachage est justifié au regard de problématiques sanitaires et/ou de sécurité. Les travaux d'entretien ne sont pas concernés par la présente disposition.

#### LES LINEAIRES DE HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE A PRESERVER, MAINTENIR OU A CREER

Toute intervention à moins de 5 mètres de part et d'autre des haies et alignements d'arbres repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

---

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une haie. Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer une haie identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les haies et alignements d'arbres repérés de manière individuelle doivent être conservés.

Des exceptions peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour des raisons sanitaires (maladie...),
- pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole (réseaux, passage d'engins, d'animaux) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,

Néanmoins, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste annexée au règlement écrit.

### LES COURS D'EAU

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 15 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS LES VOIES ET CHEMINS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentes identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LES ELEMENTS/CONSTRUCTIONS A PROTEGER

La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le document graphique est soumise à déclaration préalable. La destruction ou la démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite.

Des exceptions pourront néanmoins être admises :

- pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...),
  - pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice. En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, couverture caractéristique...).
- Pourront être refusés les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

---

Les dispositifs visant l'exploitation des énergies renouvelables pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie. Lorsque des murs traditionnels existants sont associés à la construction, ils devront être conservés.

Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matériaux utilisés, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

#### LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique. Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

#### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC et/ou de l'OAP.

#### LES ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

#### LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

A minima, la bande de roulement devra être de 3,50 mètres.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 3,50 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante.

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurées.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

---

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, la création d'une aire de retournement est imposée au-delà d'une longueur de 50 mètres de voie.

Lors de la création d'une aire de retournement, celle-ci doit être de forme carrée ou rectangulaire et avoir une largeur minimale de 17 m pour permettre une manœuvre simple des véhicules.

Exemples : Aires de retournement.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

## L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi (Pièce 5.2-Annexes sanitaires).

## LA GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées sur le terrain d'assiette du projet, à proximité de la construction.

Le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite. Les eaux de vidange des piscines seront, quant à elles, déversées vers le réseau d'eaux pluviales et/ou le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants, et après autorisation du gestionnaire. Les eaux usées issues d'activités non domestiques pourront être acceptées au réseau d'eaux usées après signature d'une convention spéciale d'autorisation. Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU (Pièce 5.2-Annexes sanitaires).

## LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (exemple : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Dans tous les cas, les aménagements doivent respecter le règlement et le zonage des eaux pluviales annexé au présent PLUi (Pièce 5.2-Annexes sanitaires), qui précise les conditions techniques d'un raccordement au réseau. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Les eaux de vidange des piscines seront, quant à elles, déversées vers le réseau d'eaux pluviales et/ou le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants, et après autorisation du gestionnaire.

## LA GESTION DES DECHETS



Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone et pour toutes les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir, sauf raisons techniques particulières. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

## LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif d'énergie renouvelable, dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15%. Cette disposition vient compléter celles de l'article L111-18-1 du Code de l'Urbanisme qui impose l'intégration obligatoire de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental (végétalisation, énergies renouvelables, etc.) sur 30 % au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières surplombant les aires de stationnement créées, dès 1 000 m<sup>2</sup>, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement. Les dispositifs, matériaux ou procédés comme :

- \* les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,
- \* les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- \* les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- \* les brise-soleils,
- \* et les paraboles,
- \* et tout autre équipement technique, doivent être implantés de manière à assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation devront être dissimulées (exemple : dans des caissons) pour ne pas être visibles depuis le domaine public. Pour la réhabilitation de constructions à usage d'habitation en milieu rural, il est recommandé de s'appuyer sur le Programme Régional pour l'Efficacité Énergétique (PREE) Nouvelle-Aquitaine de Mars 2020.

Pour toutes les habitations, des recommandations sont données en suivant le lien suivant : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/particuliers/maison>.

## LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une surélévation du seuil du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la voie pourra être demandée.

# Règlement de la zone UA

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel ayant conservé son caractère architectural et paysager, marqué par une urbanisation plutôt dense où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement. Les constructions qui pourraient être admises en zone Ua devront respecter le caractère urbanistique du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs, qu'économique.

Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, sur la rue particulièrement. Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus, les centres-villes et centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

## Article UA.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : **X**

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant **O\*** (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	<b>X</b>
Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	<b>O*</b>
Commerce de gros	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	<b>X</b>
Entrepôt	<b>O*</b>
Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>O*</b>
<b>Autres types d'occupation et usages du sol.</b>	
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	<b>X</b>
Les carrières,	<b>X</b>
Les dépôts de toute nature	<b>X</b>
Les affouillements et exhaussements de sols	<b>O*</b>
<i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i>	

- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

\* De manière générale, l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. De plus, les constructions non-interdites sont admises sous réserve que :

- ces constructions se rendent compatibles avec l'habitat,
- les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer le gêne ou le danger qui peut en résulter

### Mixité fonctionnelle et sociale : linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le changement de destination des locaux, identifiés au document graphique du règlement, dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone UB

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La zone Ub permet de maintenir la mixité fonctionnelle sur les axes structurants du territoire.

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

#### Article UB.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : **X**

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant **O\*** (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	O*
Commerce de gros	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	X
Entrepôt	O*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	O*
<b>Autres types d'occupation et usages du sol.</b>	

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	X
Les carrières,	X
Les dépôts de toute nature	X
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
<p><i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	

\* De manière générale, l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. De plus, les constructions non-interdites sont admises sous réserve que :

- ces constructions se rendent compatibles avec l'habitat,
- les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter

### **Mixité fonctionnelle et sociale : linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**

- Le changement de destination des locaux, identifiés au document graphique du règlement, dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

## **Article UB.1.2 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

Pas de changement dans le contenu.

Le reste du règlement reste inchangé.

## **Règlement de la zone UH**

### **LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE**

La zone UH permet de conforter la vocation résidentielle du secteur tout en permettant les autres activités compatibles avec la proximité des habitations.

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

#### **Article UH.1.1- Occupations et utilisations du sol**

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : **X**

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant **O\*** (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	O*
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	O*
Hébergement	O*
<i>*Les constructions et installations neuves sont admises seulement s'il s'agit d'annexe ou d'extension à une construction existante légalement construite.</i>	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	O*
Commerce de gros	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	O*
Entrepôt	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	O*
<i>* Les constructions et bâtiments destinés à la cuisine dédiée à la vente en ligne, lorsque celle-ci est liée à une activité agricole ou pastorale.</i>	
Autres types d'occupation et usages du sol.	
Les carrières,	X
Les piscines	O*
Les dépôts de toute nature	X
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
<i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	

\* de manière générale, l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. De plus, les constructions non-interdites sont admises sous réserve que :

- ces constructions se rendent compatibles avec l'habitat,
- les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter

## Article UH.1.2 – Changement de destination

Les constructions n'ayant plus de vocation agricole peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :

- celui-ci se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie / activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, bureau,
- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricole (animaux, engins),
- et que les constructions soient desservies par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Article UH.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- > Pour les extensions : qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50% et ce sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (la surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document)
- > Pour les annexes : elles ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
- > Les extensions et annexes liées à une exploitation agricole existante ne sont pas concernées par cet article.

### Article UH.2.5 – Hauteur des constructions

- > Pour les extensions : que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.
- > Pour les annexes : que la hauteur de la construction ne dépasse pas quatre mètres.
- > Les extensions et annexes liées à une exploitation agricole existante ne sont pas concernées par cet article.

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone Ui

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La zone Ui permet de limiter les occupations et utilisations des sols à la vocation « Economie » dans ces espaces.

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

### Article Ui.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : **X**

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant O\* (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	O*
<i>* Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si :</i> - elles sont liées et nécessaires à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités présentes, - leur surface de plancher est inférieure ou égale à 110 m <sup>2</sup> .	
Hébergement	X

Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Cinéma,	X
Hôtels (Définis par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services »);	X
Autres hébergements touristiques (Défini par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs »).	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Lieux de culte	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Entrepôt	X
Autres types d'occupation et usages du sol.	
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	X
Les carrières,	X
Les dépôts de toute nature	O*
* Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone Ui.	
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
<p>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone UL

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La zone UL permet de limiter les occupations et utilisations des sols à la vocation du village-vacances de Châteauponsac.

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

#### Article Ul.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : X

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant O\* (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

<b>Habitation</b>	
Logement	O*
Hébergement	O*
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	O*
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Cinéma,	X
Hôtels <i>(Définis par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services »);</i>	O*
Autres hébergements touristiques <i>(Défini par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs »).</i>	O*
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	O*
Équipements sportifs	O*
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	O*
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	O*
Centre de congrès et d'exposition	O*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>Autres types d'occupation et usages du sol.</b>	
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	O*
Les carrières,	X
Les dépôts de toute nature	X
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
<p><i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	

\* Les constructions admises sous condition doivent être en lien avec les activités du Village Vacances de Châteauponsac.

Le reste du règlement reste inchangé.



# Règlement de la zone Uv

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La zone Uv permet de limiter les occupations et utilisations des sols à l'évolution maîtrisée et contenue des villages (évolution des constructions existantes et création de nouvelles constructions).

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

### Article Uv.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : **X**

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant **O\*** (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Commerce et activités de service	
Commerce de gros	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Autres types d'occupation et usages du sol.	
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	X
Les carrières,	X
Les dépôts de toute nature	X
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
<i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	

\*De manière générale, l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. De plus, les constructions non-interdites sont admises sous réserve que :

- ces constructions se rendent compatibles avec l'habitat,
- les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer le gêne ou le danger qui peut en résulter

### Article Uv.1.2 – Changement de destination

Les constructions n'ayant plus de vocation agricole peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :

- celui-ci se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie / activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, bureau,
- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricole (animaux, engins),
- et que les constructions soient desservies par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone 1 AU

La zone 1 Au correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

- d'inverser la courbe démographique,
- de permettre l'accès au logement pour tous,
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

Le PLUi encourage la mixité fonctionnelle sur les secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements.

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

### Article 1 AU.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : **X**

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant **O\*** (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Commerce et activités de service	
Commerce de gros	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X
Autres types d'occupation et usages du sol.	
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	X

Les carrières,	X
Les dépôts de toute nature	X
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
<p><i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>	

*\*De manière générale, l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. De plus, les constructions non-interdites sont admises sous réserve que :*

- ces constructions se rendent compatibles avec l'habitat,
- les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter

## Article 1 Au.1.2 – Dans les secteurs OAP identifiés au document graphique du règlement

- Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone 1 AUi

Le secteur 1 AUi correspond à un secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le secteur 1AUi permet de conforter des sites existants, de mettre en avant l'importance de l'artisanat dans la structuration économique du territoire, et de maintenir une offre commerciale d'envergure et diversifiée.

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

### Article 1AUi.1.1- Occupations et utilisations du sol

Le tableau suivant répertorie les occupations et utilisations du sol, en précisant si elles sont interdites par le sigle suivant : X

ou autorisées sous conditions par le sigle suivant O\* (assorties des conditions le cas échéant).

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
<b>Habitation</b>	
Logement	O*
* Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si : - elles sont liées et nécessaires à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités présentes, - leur surface de plancher est inférieure ou égale à 110 m2.	
Hébergement	X
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Cinéma,	X
Hôtels <i>(Définis par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services);</i>	X
<b>Autres types d'occupation et usages du sol.</b>	
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,	X
Les carrières,	X
Les dépôts de toute nature	O*
* Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone 1 AU.	
Les affouillements et exhaussements de sols	O*
Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	

## Article 1AU.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

### 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 limites séparatives.
- > Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone 2 AU

Les secteurs 2 AU et 2 AUi correspondent à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, et dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les secteurs 1AU et 1 AUi.

L'ouverture des secteurs 2AU et 2 AUi est conditionnée à une révision du document d'urbanisme.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La zone est donc aujourd'hui inconstructible et justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence de l'action publique à travers un projet d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation.

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend un secteur Ae, qui correspond au STECAL de Roche sur la commune de Rancon.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone ainsi réglementée.

A noter que l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles ».

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

### Article A.1.1- Occupations et utilisations du sol

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un O\*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

	A	Ae
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
Exploitation agricole	O*	O*
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.	O*	O*
<i>Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>		
Exploitation forestière	O*	X

Les travaux forestiers tels que définis à l'article 722-3 Du Code Rural et de la Pêche Maritime Les entreprises procédant à la transformation ou à la commercialisation du bois abattu relèvent du secteur tertiaire et doivent s'implanter sur les zones artisanales et commerciales prévues à cet effet.		
<b>Habitation</b>		
Logement	O*	O*
<p><b>En zone A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 PLU, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <p><b>En zone Ae :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- L'extension des constructions à usage d'activités existantes.</li> <li>- 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,</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes pour une activité existante au sein du STECAL à la date d'approbation du PLU est autorisé à condition que cela n'aboutisse pas à la création d'une nouvelle activité.</li> <li>- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.</li> </ul>		
Hébergement	X	X
<b>Commerce et activités de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	O*	O*
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 exploitant et qu'elle ne représente l'activité principale.		
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	O*
A condition que cette activité ait pour support l'activité principale définie dans le STECAL.		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O*	O*
<p><b>En zone A :</b> A 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 exploitant et qu'elle ne représente pas l'activité principale.</p> <p><b>En zone Ae :</b> A condition que cette activité ait pour support l'activité principale définie dans le STECAL.</p>		
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
(Définis par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services »).		
Autres hébergements touristiques	X	X
(Défini par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs »).		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O*	X
*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.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O*	X
*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.		

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	O*	X
<i>A 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 exploitant et qu'elle ne représente pas l'activité principale.</i>		
<b>Autres types d'occupation et usages du sol.</b>		
L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelables et des locaux techniques directement liés à leur exploitation	O*	X
<i>L'implantation des installations de production d'énergie renouvelable et des locaux techniques directement liés à leur exploitation doivent rester compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière située dans leur zone d'implantation, ET ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, aux éléments du patrimoine, au paysage, à d'éventuelles espèces de flore et de faune identifiées dans la zone du projet, notamment sur les airs de déploiement de l'avifaune et/ou des chiroptères.</i>		
Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement.	O*	O*
<i>En zone A : A 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 exploitant et qu'elle ne représente pas l'activité principale. En zone Ae : A condition que cette activité ait pour support l'activité principale définie dans le STECAL.</i>		
Les CUMA agréées	O*	X
<i>Les constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).</i>		
Les constructions, installations et aménagements permettant le stockage de matières premières non polluantes.	X	O*
<i>A condition que cette activité ait pour support l'activité principale définie dans le STECAL.</i>		
Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique (hors habitation de type gîte, maison d'hôte, hébergement hôtelier et touristique)	O*	O*
<i>En zone A : A 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 exploitant et qu'elle ne représente pas l'activité principale. En zone Ae : A condition que cette activité ait pour support l'activité principale définie dans le STECAL.</i>		
Les activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, ... (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, salles d'accueil de groupes, ...), petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélos, ...).	O*	O*
<i>En zone A : A 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 exploitant et qu'elle ne représente pas l'activité principale. En zone Ae : A condition que cette activité ait pour support l'activité principale définie dans le STECAL.</i>		
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes	X	X
Les carrières,	X	X
Les dépôts de toute nature	X	X
Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres)	O	X
Les affouillements et exhaussements de sols	O*	O*

Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

## Article A.1.2 – Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

Contenu inchangé.

## Article A.1.3 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques

Contenu inchangé.

## Article A.1.4 – Éléments de Trame verte et bleue identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Contenu inchangé.

### **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 dès lors qu'une étude spécifique justifie de l'implantation du projet.
- 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.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

En STECAL Ae :

- Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 250m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>,
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## Article A.2.5 – Hauteurs des constructions

- 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 faitage, 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 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 devront respecter une hauteur maximale de 200 mètres hors tout, pales comprises.

En 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 réfléchi 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.

#### En 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 sauvegarde des espaces naturels, aux éléments du patrimoine, au paysage, à d'éventuelles espèces de flore et de faune identifiées dans la zone du projet.
- 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.
- L'implantation des aérogénérateurs et des locaux techniques directement liés à leur exploitation doivent rester compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière située dans leur zone d'implantation, ET ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, aux éléments du patrimoine,

au paysage, à d'éventuelles espèces de flore et de faune identifiées dans la zone du projet, notamment sur les airs de déploiement de l'avifaune et/ou des chiroptères.

En 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.
- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article dès lors qu'une étude spécifique justifie de l'implantation du projet.

En 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.

Le cas échéant, l'installation d'une DECI (Défense Extérieure contre l'incendie) doit être accessible en tout temps de l'année par une voie utilisable par les engins de secours. Dans le cas où la réserve d'eau serait clôturée, un portillon d'accès dont le système d'ouverture et de fermeture facilement manœuvrable par les sapeurs-pompiers, sera installé en privilégiant l'utilisation d'un « cadenas pompier de 11 mm ». Ladite réserve d'eau doit être équipée d'une signalétique réglementaire.

Le reste du règlement reste inchangé.

## Règlement de la zone N

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle est divisée en secteurs, distingués notamment selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

- Le secteur NL désigne les secteurs où les constructions et les installations liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs, de restauration en lien avec la valorisation du site sont autorisées sous condition de leur bonne intégration paysagère.
- Le secteur Nx désigne les deux sites d'installations de panneaux photovoltaïques au sol à Saint-Sornin-Leulac.
- Le secteur Ni désigne les secteurs où les aménagements types locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, constructions à destination de l'industrie, du commerce de gros ou d'entrepôt et constructions à destination de bureau.
- Le secteur NLs désigne le STECAL de la grande Lande à Châteauponsac.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les possibilités de construction en zone N et ainsi, de réduire la pression sur le milieu naturel.

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

### Article N.1.1- Occupations et utilisations du sol

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un O\*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

NB : Toutes les installations et constructions admises sous conditions doivent se situer hors des zones humides repérées au document graphique.

Exploitation agricole et forestière	N	NL	Nx	Ni	NLs
Exploitation agricole	O*	X	X	X	X
<i>Les constructions destinées à l'exploitation agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère.</i>					
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.	O*	X	X	X	X

<i>Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>					
Exploitation forestière	O*	X	X	X	X
<i>Les travaux forestiers tels que définis à l'article 722-3 Du Code Rural et de la Pêche Maritime Les entreprises procédant à la transformation ou à la commercialisation du bois abattu relèvent du secteur tertiaire et doivent s'implanter sur les zones artisanales et commerciales prévues à cet effet.</i>					
<b>Habitation</b>	N	NL	Nx	Ni	NLs
Logement	O*	O*	X	X	X
<p><i>En zone N :</i> L'extension des constructions à usage d'habitation existantes légalement construites est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ET qu'elle ne conduise 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.</li> </ul> <p><i>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.</i></p> <p><i>En zone NL :</i> Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, pastorale, forestière, ou la qualité paysagère du site. ET sous réserve de l'avis de la commission compétente. 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.</p>					
<b>Commerce et activités de service</b>	N	NL	Nx	Ni	NLs
Artisanat et commerce de détail	O*	O*	X	X	X
<i>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 exploitant et qu'elle ne représente l'activité principale.</i>					
Commerce de gros	X	X	X	O*	X
<i>A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.</i>					
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	O*	X	X	X
<p><i>En zone NL :</i> Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, pastorale, forestière, ou la qualité paysagère du site. ET sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>					
Autres hébergements touristiques	X	O*	X	X	X
<i>(Défini par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme des « constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs »).</i>					
<i>Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, pastorale, forestière, ou la qualité paysagère du site. ET sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i>					
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	N	NL	Nx	Ni	NLs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.	O*	O*	X	X	X
<p><i>En zone N :</i> 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.</p> <p><i>En zone NL :</i> Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, pastorale, forestière, ou la qualité paysagère du site. ET sous réserve de l'avis de la commission compétente.</p>					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	O*	X
<i>A condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante ou qu'ils soient nécessaires à l'intérêt collectif.</i>					

Équipements sportifs	X	X	X	X	O*
<i>À condition que ces équipements soient dans la continuité de l'activité définie dans le STECAL et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale</i>					
Lieux de culte	X	X	X	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	N	NL	Nx	Ni	NLs
Industrie	X	X	X	O*	X
<i>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.</i>					
Entrepôt	X	X	X	O*	X
<i>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.</i>					
Bureau	X	O*	X	O*	X
<p><i>En zone NL :</i>  <i>Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, pastorale, forestière, ou la qualité paysagère du site. ET sous réserve de l'avis de la commission compétente.</i></p> <p><i>En zone Ni :</i>  <i>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.</i></p>					
Cuisine dédiée à la vente en ligne	O*	O*	X	X	X
<i>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 exploitant et qu'elle ne représente pas l'activité principale.</i>					
<b>Autres types d'occupation et usages du sol.</b>	N	NL	Nx	Ni	NLs
L'implantation des installations de production d'énergies renouvelables et des locaux techniques directement liés à leur exploitation	O*	X	O*	X	X
<p><i>En zone N</i>  <i>L'implantation des installations de productions d'énergie renouvelables et des locaux techniques directement liés à leur exploitation doivent rester compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière située dans leur zone d'implantation, ET ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, aux éléments du patrimoine, au paysage, à d'éventuelles espèces de flore et de faune identifiées dans la zone du projet, notamment sur les aires de déploiement de l'avifaune et/ou des chiroptères. Les projets doivent s'accompagner obligatoirement sur une étude d'impact environnementale aboutie.</i></p> <p><i>En zone Nx</i>  <i>Les constructions et installations liées à la production d'énergies solaires sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement</i></p>					
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.	O*	O*	X	X	X
<i>Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Les projets doivent s'accompagner obligatoirement sur une étude d'impact environnementale aboutie.</i>					
Les carrières,	X	X	X	X	X
Les dépôts de toute nature	X	X	X	X	X
Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres)	O*	O*	X	X	O*
<i>Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Les projets doivent s'accompagner obligatoirement sur une étude d'impact environnementale aboutie.</i>					
Les affouillements et exhaussements de sols	O*	O*	O*	O*	O*
<p><i>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</li> <li>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</li> <li>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</li> <li>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</li> <li>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</li> <li>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</li> </ul>					

## Article N.1.2 – Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

Le contenu reste inchangé.

## Article N.1.3 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

Le contenu reste inchangé.

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

Le contenu reste inchangé.

### **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.
  - Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article dès lors qu'une étude spécifique justifie de l'implantation du projet.
- 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.2.4 – 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 m<sup>2</sup> pour les constructions à vocation d'hébergement, et 150 m<sup>2</sup> 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 NLs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### Article N.2.5 – Hauteurs des constructions

- 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 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 devront respecter une hauteur maximale de 200 mètres hors tout, pales comprises.

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.



### En secteur 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 sauvegarde des espaces naturels, aux éléments du patrimoine, au paysage, à d'éventuelles espèces de flore et de faune identifiées dans la zone du projet.

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.

L'implantation des aérogénérateurs et des locaux techniques directement liés à leur exploitation doivent rester compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière située dans leur zone d'implantation, ET ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, aux éléments du patrimoine, au paysage, à d'éventuelles espèces de flore et de faune identifiées dans la zone du projet, notamment sur les airs de déploiement de l'avifaune et/ou des chiroptères.

### En secteur 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.

### En secteur 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.

Le reste du règlement reste inchangé.

### 3- Aux annexes

Le décret 2023-195 du 22 Mars 2023 modifiant la définition et le contenu des listes de destinations et sous-destinations est ajouté aux dossier 5 « Annexes » du PLUi GSP.

#### **Annexe 3 – Cahier des OAP**

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

*« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 »*

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD.

Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...


- d'autre part, une programmation de logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.


Rappel : Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire.



---


L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter le principe suivant : proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade « calme » de la construction.


# OAP PÔLE RURAL STRUCTURANT – Châteauponsac – Le Préampaud

**OAP – Périmètre**  
 Périmètre de l'OAP

**Principe typologie du bâti**  
 Secteur de maisons individuelles  
 Maisons de ville

**Principes voiries accès**  
 Accès sécurisé aux logements  
 Maintien d'une aire de sécurité visuelle

**Principes architecturaux et urbains**  
 Zone d'implantation du bâti et son orientation

**Principes paysagers**  
 Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération  
 aménagement ; faible  
 impémeabilisation des sols, palette végétale  
 support de biodiversité, et favorable à une diversité  
 biologique et une qualité paysagère.  
 Trame verte à maintenir à l'ouest et au nord de la parcelle.



Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP « densité » assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

Site	Type de zone	Superficie	Nombre de logements minimum
Le Préampaud	Ub	2 227 m <sup>2</sup>	2

#### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Les accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante (Avenue du Général de Gaulle).

Les accès aux futures constructions depuis l'avenue seront, de manière privilégiée mais non exclusive, mutualisées lorsque cela est possible.

La largeur des voies et des accès sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

#### ASSAINISSEMENT

Le secteur est raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. Les futures constructions devront respecter la législation en vigueur et disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement paysager des secteurs OAP intégrera les haies et les arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Les filtres végétalisés seront conservés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels.

Le paysagement des franges végétales fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

#### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

#### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle

(Cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité.

# OAP – BOURGS RURAUX RELAIS – Saint-Amand-Magnazeix – bourg



**OAP – Périmètre**  
 Périmètre de l'OAP

**Principe typologie du bâti**  
 Secteur de maisons individuelles  
 Maisons de ville

**Principes voirie Accès**  
 Accès sécurisé aux logements  
 Maintien d'une aire de sécurité visuelle

**Principes architecturaux et urbains**  
 Zone d'implantation du bâti et son orientation

**Principes paysagers**  
 Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération aménagement ; faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité, et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère.  
 Trame verte à maintenir  
 Transition paysagère à créer

**Accessibilité et desserte par les modes doux à créer.**

Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP « densité » assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

Site	Type de zone	Superficie	Nombre de logements minimum
Le Peu regard	Ub	5 400 m <sup>2</sup>	4

#### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Les accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante (Route du Peu regard et D63 Bonneuil).

Les accès aux futures constructions depuis ces voies seront, de manière privilégiée mais non exclusive, mutualisés lorsque cela est possible.

La largeur des voies et des accès sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

#### ASSAINISSEMENT

Le secteur n'est à ce jour pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les futures constructions devront donc prévoir un système d'assainissement non collectif et respecter la législation en vigueur.

Elles devront également disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement paysager des secteurs OAP intégrera les haies et les arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Les filtres végétalisés seront conservés sur les limites en interface avec les espaces agricoles et naturels.

Le paysagement des franges végétales fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

Le cheminement de desserte par les modes doux devra faire l'objet d'un aménagement végétal le long de la voie (structure de maille bocagère) afin de sécuriser et délimiter l'espace.

#### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

Le cheminement de desserte par les modes doux devra comporter des mâts d'éclairage tout le long de la voie (en privilégiant les mâts autonomes fonctionnant à l'énergie solaire avec un allumage par détection de présence).

Ce système d'éclairage devra veiller à disposer d'une température de couleur de la lumière qui limite l'impact sur la biodiversité.

#### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle

(Cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité.



**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
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	1	Puymarron	AK 18	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	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
Saint-Amand-Magnazeix	7	Laschamps	ZV 115	Grange	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

**Mise à jour de l'annexe 5.1 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (Liste et Carte)**

La liste et la carte des servitudes d'utilité publique sont annexées au présent document.

# Les dossiers faisant l'objet de la révision

Toutes les demandes traitées ont fait l'objet d'une étude d'impact environnemental, et sont déclinées dans des fiches individuelles détaillées présentées dans le rapport d'étude environnementale annexé au présent document.

## Sur la commune de Châteauponsac

Références cadastrales	Nature de la révision	Classement actuel	Classement prévisionnel	Justifications
Z 444	Reclassement partiel	A	NL	Création de chambres d'hôtes et implantation d'une piscine
OF 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377 et 378	Reclassement	N et NL	NLs	Projet installation piscine municipale <b>Ouverture d'un STECAL</b>
OL 735 - OL 747 - OL 1269 - OL 1266	Reclassement	A et N	NL	Projet de logements insolites
OF 1356 - OF 993	Reclassement	A	NL	Création d'un espace pêche loisirs (autour du plan d'eau privé)
AK 18	Changement de destination	A	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
AE 36	Reclassement	N	UB	<b>Elaboration d'une OAP</b>
OF 333- 336 - 328 - 329 - 330	Reclassement + ER1 (élargissement de voirie)	A	N	Maintien de la zone humide
OF 11 66 - OF 1168 - OF 1194 (partiel)	Reclassement	2 Aui	1 Aui	Ouverture d'une zone 2 Aui afin de pouvoir répondre aux demandes croissantes d'installation économiques
OF 449 - OF 1194	Reclassement partiel	2 AUi	A	Mesure de compensation

## Sur la commune de Rancon

Références cadastrales	Nature de la révision	Classement actuel	Classement prévisionnel	Justifications
OF 2199 – 2198 – 500 – 2204 – 1991	Reclassement	A et N	Ae	Projet Eco-centre <b>Ouverture d'un STECAL</b>
E 479	Changement de destination	A	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

## Sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix

Références cadastrales	Nature de la révision	Classement actuel	Classement prévisionnel	Justifications
ZD 78	Reclassement	UB, N et A	N et NL	Rattachement de parcelles au camping municipal
ZD 69 - 70 - 71	Reclassement	Ub	N	Mesure de compensation
ZD 66	Reclassement	N (AC1 : lanterne des morts)	NL	Construction cabane de Chasse.
YB 204	Reclassement	UB et A	NL	Implantation de 2 logements insolites
ZR 79 - ZR 86	Changement de destination	A	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

ZV 115	Changement de destination	A (AC1 : Chapelle templière Bussière Rapy)	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
YE 4 - YE 5	Reclassement	A et UV	UV	-
YB 174	Reclassement partiel	Ub et A (AC 1: lanterne des morts)	UB	-
ZD 76	Reclassement partiel	UB, N et A (AC 1 : lanterne des morts)	UB	Reclassement partiel demandé pour continuité zone Ub <b>Elaboration d'une OAP</b>
YB 48	Reclassement partiel	A	UV	Pour reconstruction suite à incendie d'une maison d'habitation
ZD 13	Reclassement	A	UB	Pour démolition et reconstruction d'une maison d'habitation - Dossier de PC avec archi disponible

## Sur la Commune de Saint-Pardoux-Le-Lac

Références cadastrales	Nature de la révision	Classement actuel	Classement prévisionnel	Justifications
AS 236	Changement de destination	A	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
OB 1730	Reclassement	A (AC1 : église St Pardoux / AC2: Ac2 : Lac de St Pardoux et ses abords)	NL	Création d'un espace 2 roues avec plusieurs pistes et installations : PUMP TRACK
AL 0015 - 0013 - AL 0273	Reclassement	AL 0015 : A AL 0013 et AL 0273 : N sur élément de trame verte et bleue	NL	Pour la construction de logements insolites sans raccordements aux réseaux nécessaires.
OE 1541- OE 1535	Changement de destination	A	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
B 638	Reclassement	Ub (AC1 : Eglise de St Pardoux, AC2 : lac)	A	Parcelle soumise à un bail agricole en vigueur

## Sur la commune de Saint-Sornin-Leulac

Références cadastrales	Nature de la révision	Classement actuel	Classement prévisionnel	Justifications
ZS 108 - 109 - 110 - 121 - 122 - 123	Reclassement	Ub	Ui	Extension d'une entreprise
ZT 095	Changement de destination	A	-	Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

---

# 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 Rancon.

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

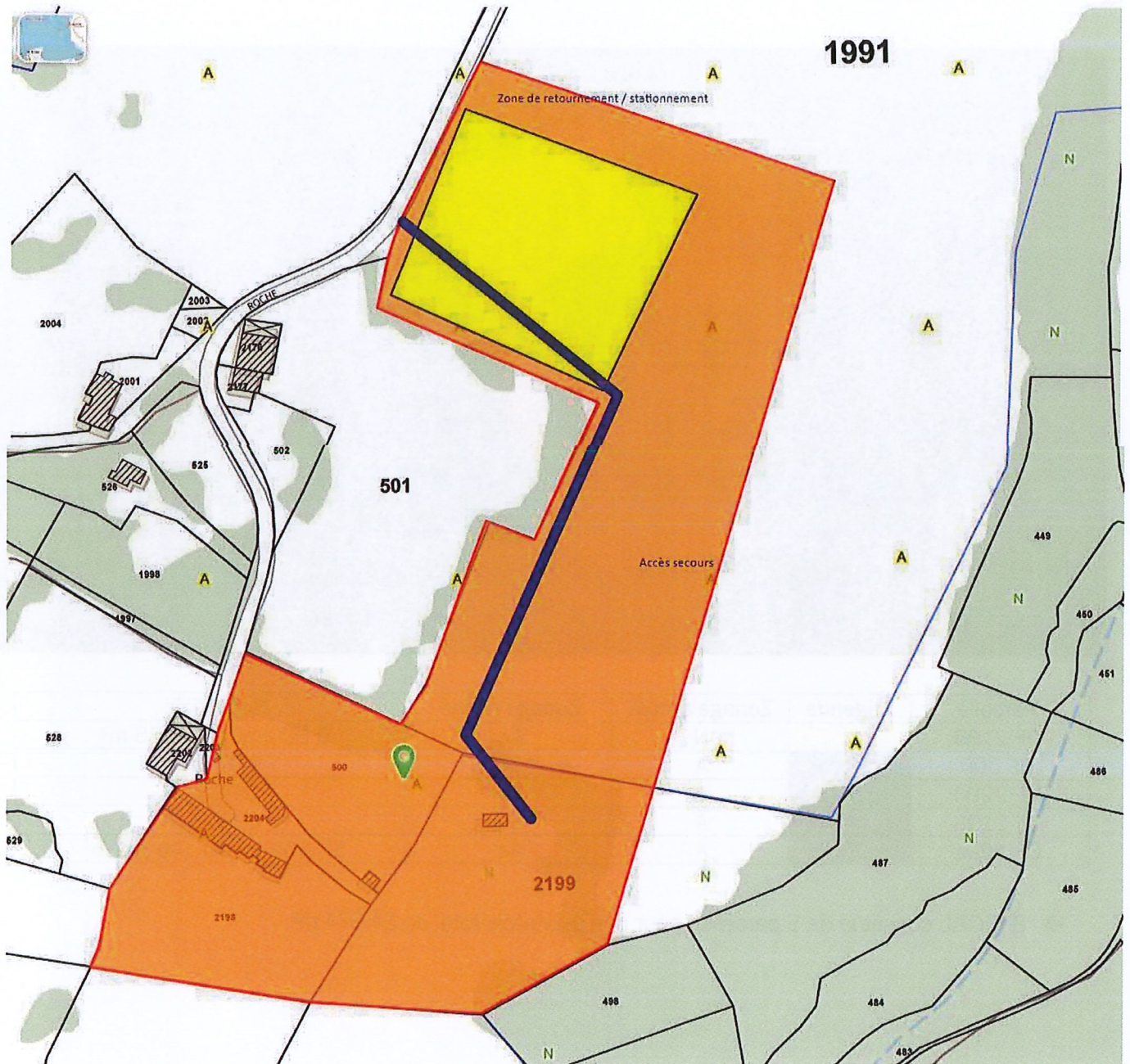
## Généralités

Dénomination	Projet « ECO-Centre »
Localisation	Lieu-dit Roche – Rancon
Superficie concernée	54 974 m <sup>2</sup> / 5.497 ha
Zonage concerné avant et après révision	Avant : A et N Après : Ae
Références cadastrales des parcelles couvertes par le STECAL	OF 2199 – 2198 – 500 – 2204 –1991
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"> <li>- Sensibilisation à l'écoconstruction et à la rénovation ;</li> <li>- Formations, accompagnements et diagnostics en matière d'écoconstruction et rénovations ;</li> <li>- Créer un lieu d'échanges et partage de pratiques.</li> </ul> <p>Ce projet se déclinera en différentes réalisations destinées à atteindre ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecoconstruction</li> <li>- Rénovation responsable du bâti ancien             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude des matériaux utilisés</li> </ul> </li> <li>- Transmission des techniques de construction.</li> </ul>
Informations complémentaires	<p>Cf document complémentaire au projet mis à jour.</p> <p>Variation des surfaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9500 m<sup>2</sup> de zone N.</li> <li>- 45474 m<sup>2</sup> de zone A.</li> <li>+ 54 974 m<sup>2</sup> de zone Uhx.</li> </ul>










1991



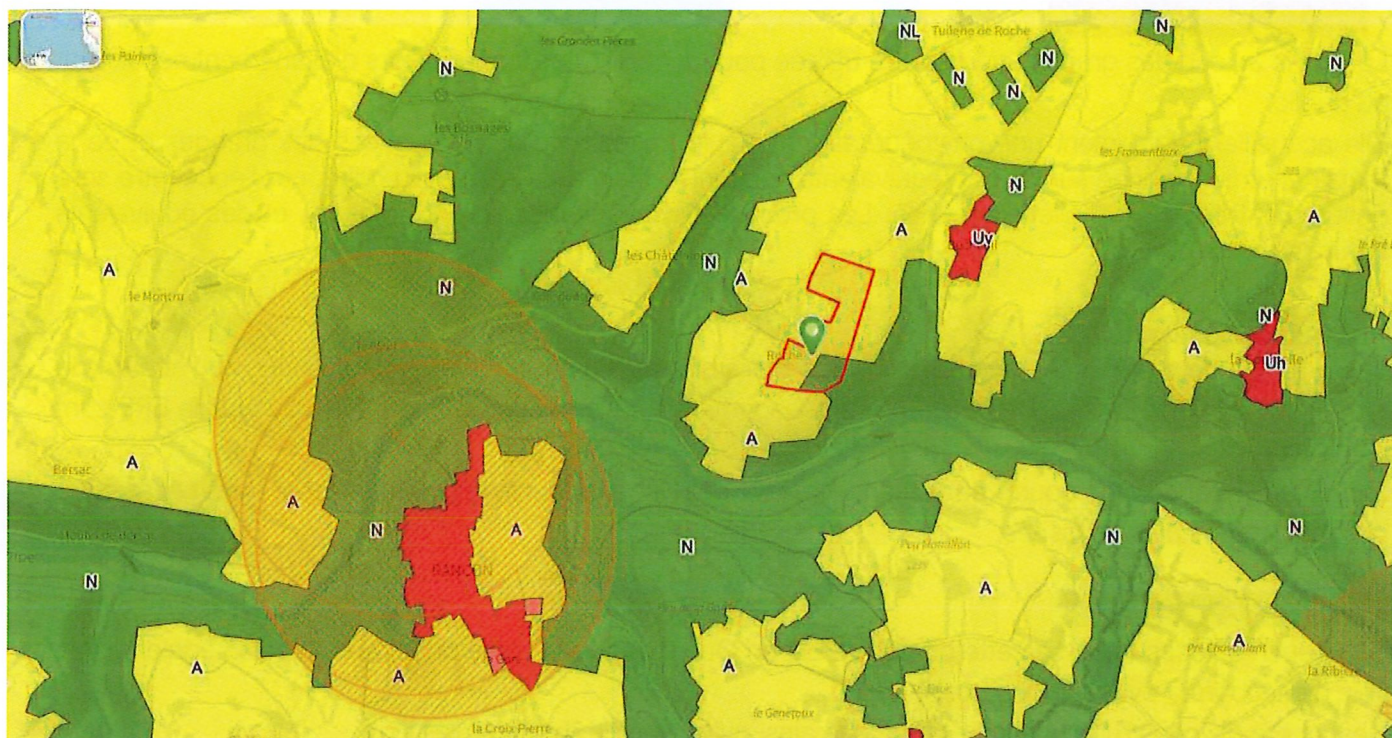
## Cartographie du STECAL de Roche – détail des parcelles



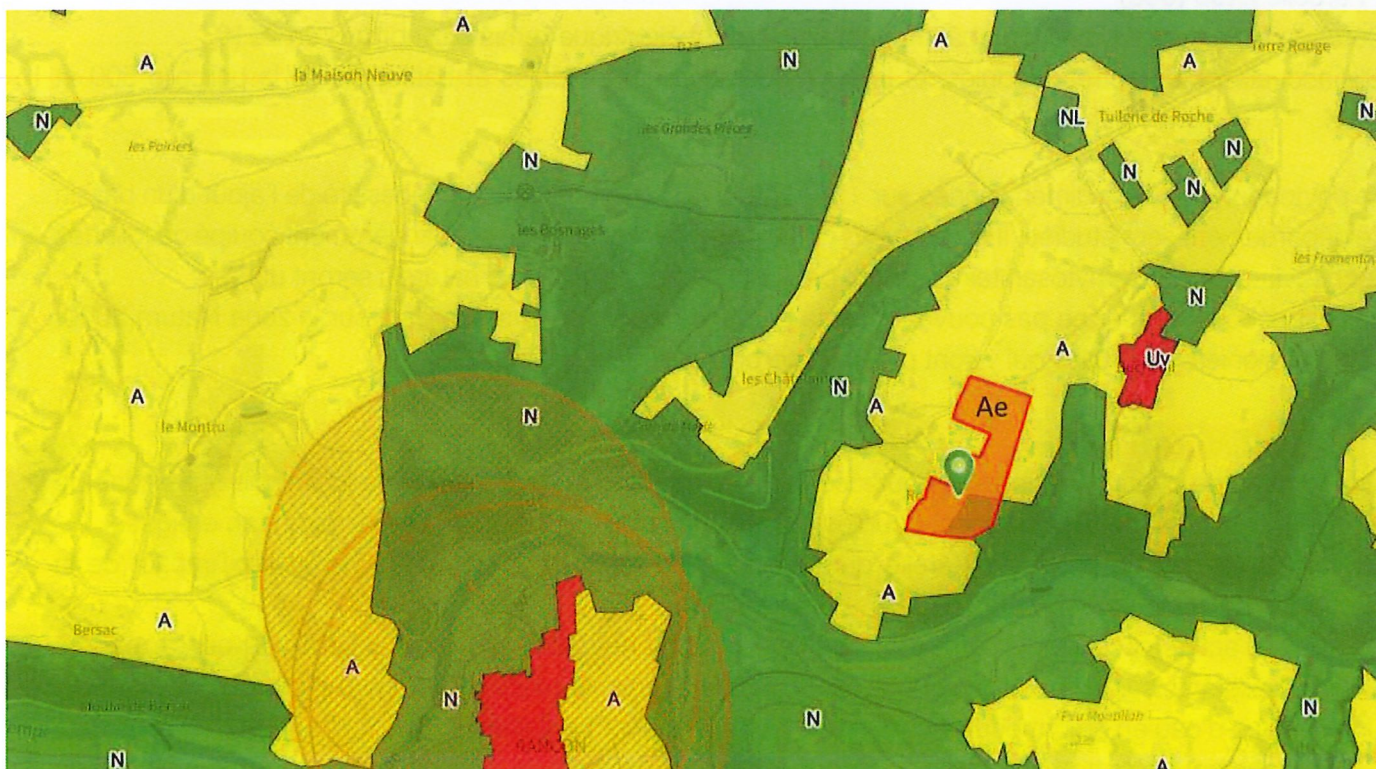
Parcelle	Légende	Zonage actuel	Zonage révisé	Superficie
OF 2199		N	Ae	9 500 m <sup>2</sup> / 12 935 m <sup>2</sup>
OF 500		A	Ae	4 970 m <sup>2</sup>
OF 2204		A	Ae	1 983m <sup>2</sup>
OF 2198		A	Ae	5 521m <sup>2</sup>
OF 1991		A	Ae	33 000 m <sup>2</sup> sur 146 243 m <sup>2</sup>

→ STECAL constitué de 5 parcelles pour une superficie total de 54 974 m<sup>2</sup>.

## Règlement graphique avant révision.



## Règlement graphique après révision.



---

## Planification du projet

- Parcelle 2198 (55a 21ca)

La prairie au sud des granges pourra être utilisée pour accueillir des tonnelles lors d'événement accueillant du public.

Elle accueillera également une phytoépuration, pour le traitement des eaux grises des granges et de la métairie, dimensionnée sur 15 EH (équivalents habitants). Il n'y aura pas d'eau noire, car l'écocentre sera entièrement équipé de toilettes sèches. Les produits phytosanitaires seront proscrits, et des équivalents naturels seront utilisés.

- Parcelle 2204 (19a 83ca)

Les granges déjà présentes accueilleront des ateliers, ainsi qu'un espace commun pour de l'accueil de formations ou conférences. Des travaux d'aménagement supplémentaires et une mise au norme ERP sont à y prévoir.

La métairie abandonnée pourra également accueillir des hébergements supplémentaires, mais nécessitera des rénovations plus poussées.

- Parcelle 500 (49a 70ca)

Un chemin d'accès traverse cette parcelle d'Est en Ouest depuis la route principale. Il croise également la voie de secours prévue sur la parcelle 1991.

Il est prévu d'y construire une salle commune ainsi qu'une partie des modules.

Un bâtiment pouvant accueillir 3 personnes est déjà présent sur cette parcelle et ne nécessite que de finir les travaux de couvertures déjà engagés et quelques travaux d'aménagement pour être opérationnel.

Un coffret électrique basse tension sécurisé y a été installée en 2016.

- Parcelle 2199 (95a)

Cette parcelle dispose déjà d'un bâtiment et d'un coffret électrique remis aux normes en 2016.

Elle accueillera les autres modules, et la phytoépuration des modules et bâtiments de la parcelle 500 et 2199.

La phytoépuration sera dimensionnée sur 15 EH (équivalents habitants). La nécessité de l'ajout d'un bassin de débordement sera étudiée. Il n'y aura pas d'eau noire, car l'écocentre sera entièrement équipé de toilettes sèches. Les produits phytosanitaires seront proscrits, et des équivalents naturels seront utilisés.

Elle est découpée pour ne pas couvrir dans sa partie la plus en devers, mordant sur la zone Natura 2000. Les châtaigniers et chênes qui y sont présents seront préservés.

- Parcelle 1991 (3Ha 30a)

Ce morceau de champ à la terre caillouteuse sur sa partie Sud aura une destinée logistique : une zone de livraison, stockage, de retournement pour les poids lourds et un parking d'accueil y seront aménagés.

Étant plus éloigné de la zone naturelle que le centre de roche, elle permettra de limiter l'impact de la circulation de véhicule.

Une voie d'accès secours de 3,5m de large sera facilement aménagée pour accéder au centre par les chemins existants sur les parcelles 500 et 2199, même en cas de blocage de la voie principale.

Une retenue d'eau en amont pourra également y être facilement installée.

L'aménagement de cette parcelle se fera dans le respect de l'activité agricole présente, et le maintien de l'accès aux différentes infrastructures attenantes sera prioritaire.

## Phasage du projet

2024 / 2025 - Mise en place des espace nécessaires au projet

Réhabilitations :

- La maisonnette sur la parcelle 0500
- Une des granges de la parcelle 2204
- Mettre hors d'eau la métairie de la parcelle 2204
- Toutes les réhabilitations seront faite dans le respect du bâti ancien, en utilisant des matériaux biosourcés ou de récupération.
- Mise en place d'une charte chantier propre dès le début des travaux, pour s'engager à une gestion responsable des déchets de chantier.

Débroussaillage :

- Parcelles 0500 et 2199 pour déterminer précisément l'emplacement des modules
- Un point important est mis sur la conservation des grands végétaux

Mise au norme ERP des différents bâtiments destinés à l'accueil du public.

Formation du personnel à la conduite à tenir en cas d'incendie.

Mise en place d'une réserve d'eau pour les pompiers (sur la parcelle 1991 ou en aménageant aux normes en vigueur la mare attenante).

2025 / 2026 – Lancement des premiers modules

Constructions :

- Construction des 4 premiers modules, sur pilotis (fondations cyclopéennes)
- Lancement des premiers chantiers-école, et des études de matériaux.
- Aménagement et terrassement de chemins d'accès sur la parcelle 0500.
- Des arbres d'essences adaptées supplémentaires seront plantés sur tous les espaces non-occupés par des constructions ou des chemins.
- Finalisation de la réhabilitation de la métairie de la parcelle 2204.

Traitement de l'eau :

- Construction de deux phytoépurations, une sur la parcelle 2198 pour le traitement des eaux grises des granges et de la métairie, dimensionnée sur 15 EH (équivalents habitants), et une seconde sur la parcelle 500 pour les modules et la salle commune, de 15 EH également.
- La nécessité de l'ajout d'un bassin de débordement sera étudiée.
- Elle seront conçues en suivant l'état de l'art du domaine, de conceptions et végétations différentes pour faciliter l'étude de leurs performances respectives.
- Il n'y aura pas d'eau noire, car l'écocentre sera entièrement équipé de toilettes sèches.
- Compte tenu de la proximité de la Gartempe et de la zone Natura 2000, les produits phytosanitaires seront proscrits sur le site, et des équivalents naturels seront utilisés.

Infrastructures :

- Zone de stockage sur la parcelle 2198 remises en état de fonctionnement
- Zone de stationnement sur la parcelle 1991
- Voie d'accès de secours sur la parcelle 1991
- Zone de retournement et de livraison au nord de la parcelle 1991, en stabilisant les sols pour permettre une circulation aisée et sécurisée des poids lourds, et en limitant au maximum l'apport de matériaux de remblais extérieurs.

---

2027 et au-delà – Premiers retours sur expérience, seconde série de modules et développement d'activités annexes

Restitution des premiers résultats des études, et de l'avancement du projet en général.

Construction des 4 autres modules en dur, sur fondations. Lancement des études de ces modules.

Ouverture d'activités complémentaires (boutique de matériaux, bibliothèque, etc)

Partenariats possibles avec d'autres collaborateurs.



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.

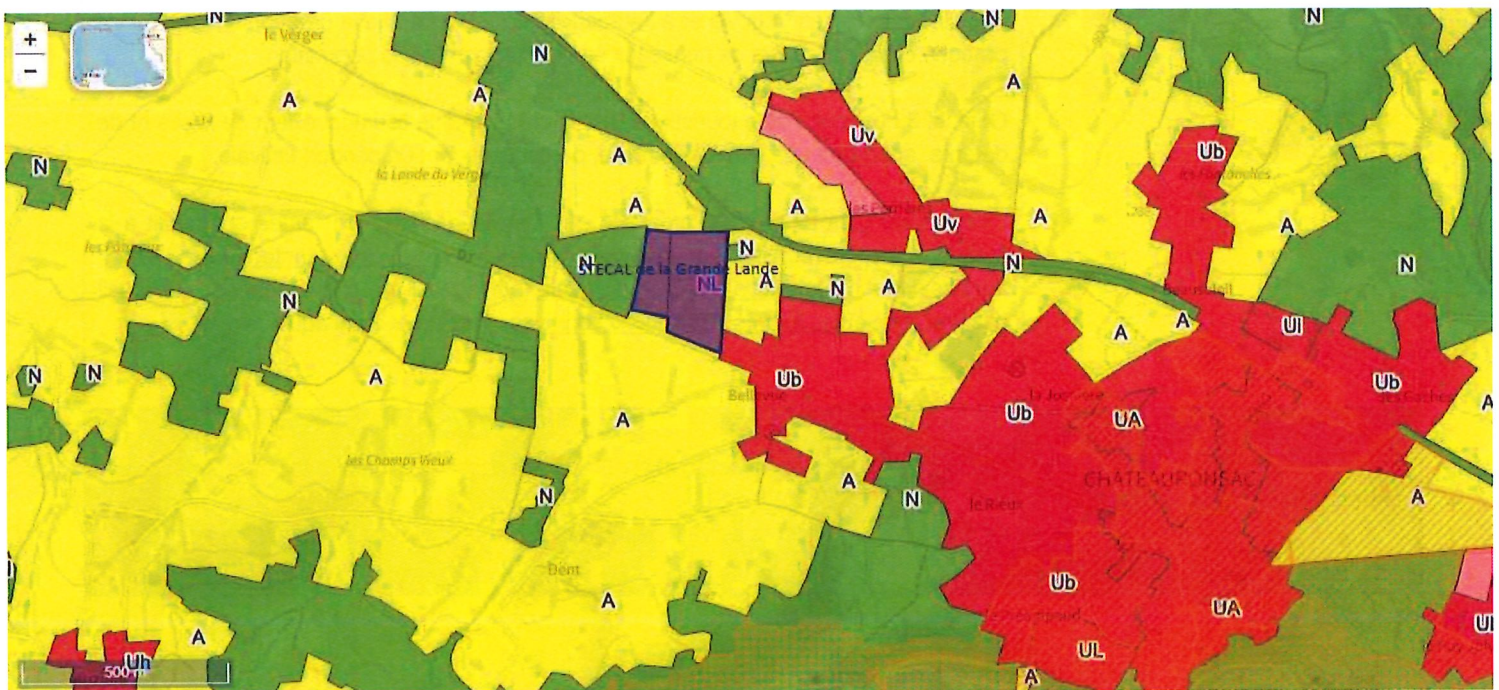
## 2- Le STECAL du Pôle récréatif de la Grande Lande à CHÂTEAUPONSAC

### Généralités

Dénomination	Projet « Pôle Récréatif de la Grande Lande »
Localisation	La Grande Lande - Châteauponsac
Superficie concernée	49 645 m <sup>2</sup> / 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><b>Objectif 1 : apprendre à nager aux enfants du secteur concerné (bassin de vie),</b></p> <p><b>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,</b></p> <p><b>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.</b></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

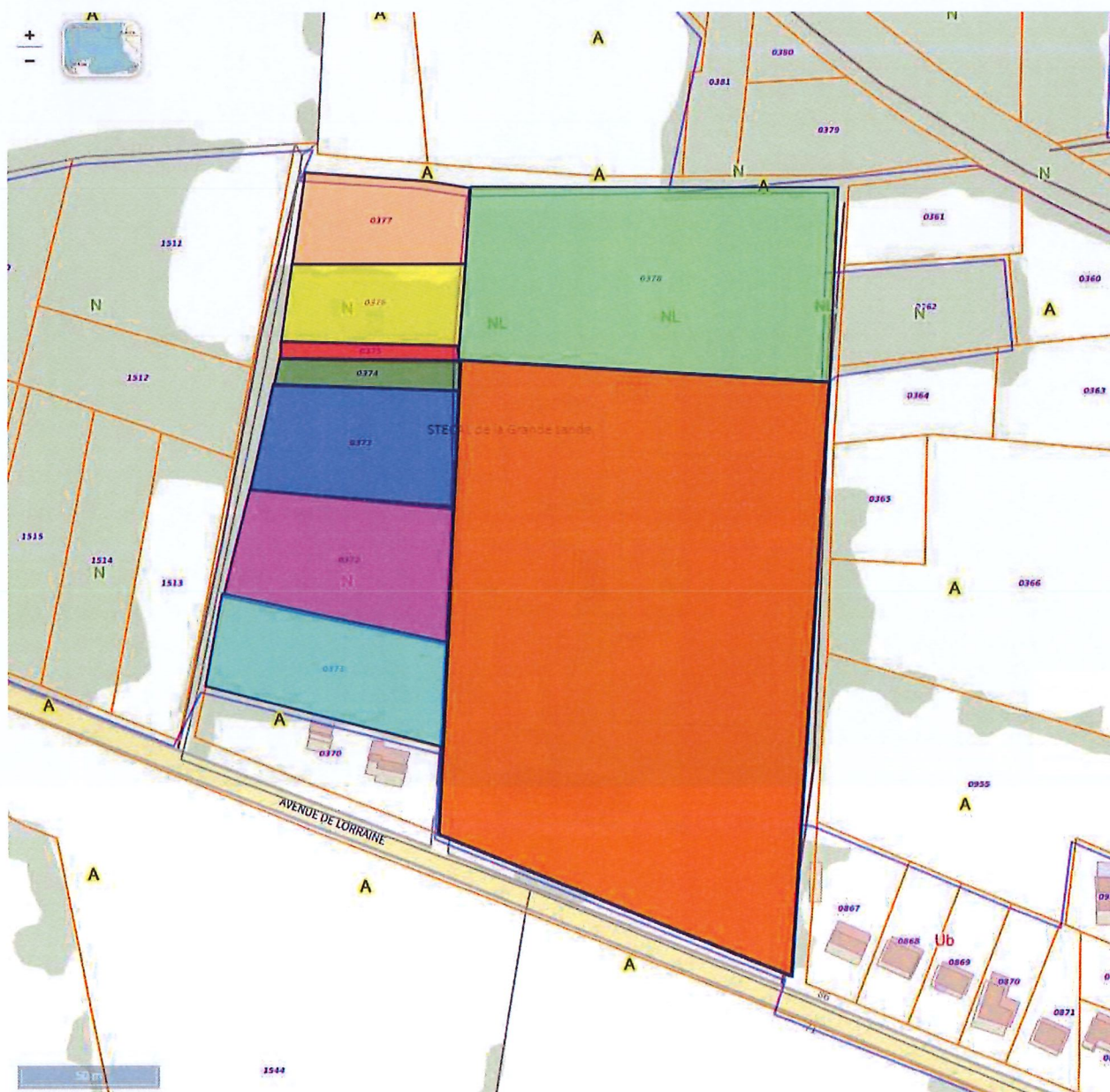
Projections du STECAL – Vues aériennes / Géoportail de l'urbanisme & Géoportail







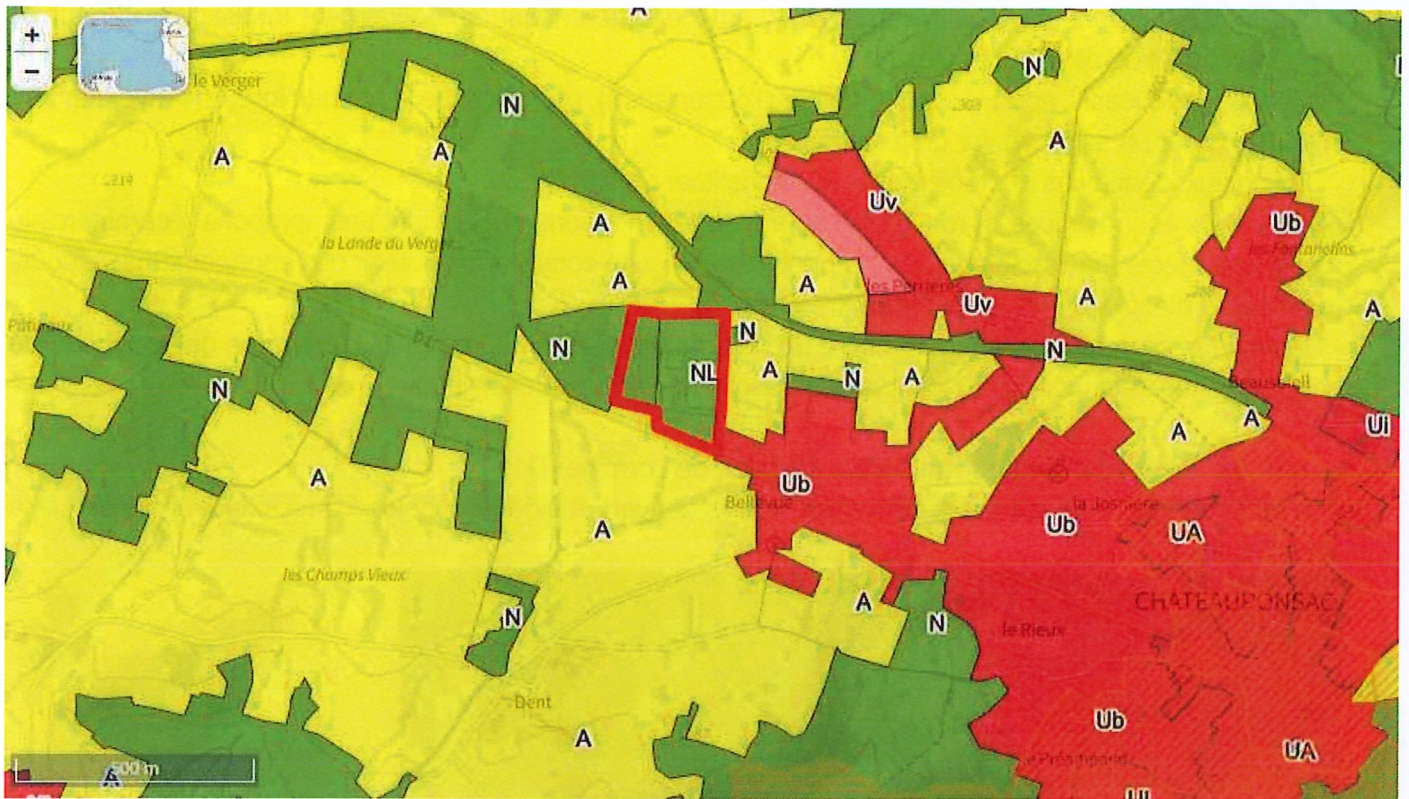
## Cartographie du STECAL de la Grande Lande – détail des parcelles



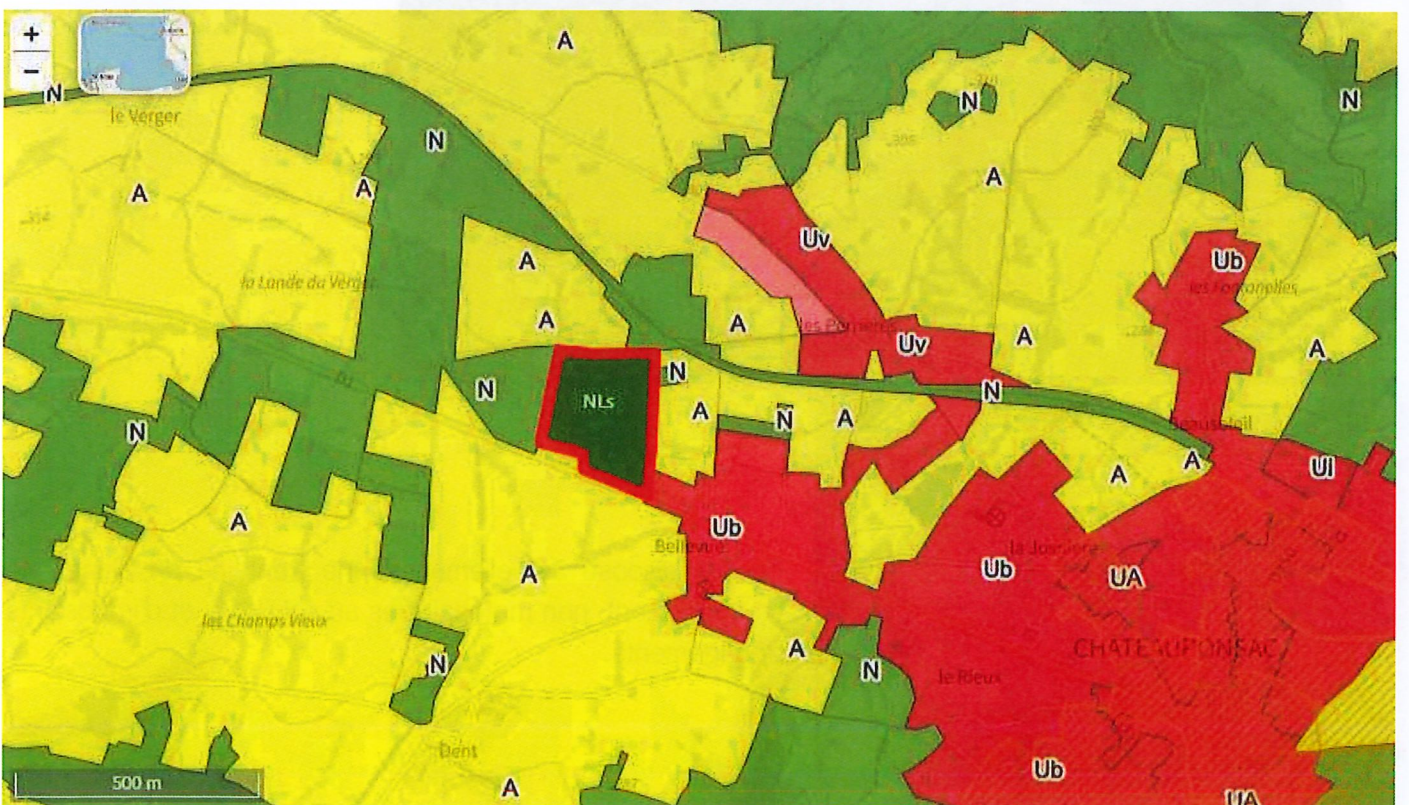
Parcelle	Légende	Zonage actuel	Zonage révisé	Superficie
OF 377		N	NLs	1 933 m <sup>2</sup>
OF 376		N	NLs	1 842 m <sup>2</sup>
OF 375		N	NLs	423 m <sup>2</sup>
OF 374		N	NLs	648 m <sup>2</sup>
OF 373		N	NLs	2 862 m <sup>2</sup>
OF 372		N	NLs	3 557 m <sup>2</sup>
OF 371		N	NLs	3 060 m <sup>2</sup>
OF 378		NL	NLs	9 228 m <sup>2</sup>
OF 369		NL	NLs	26 092 m <sup>2</sup>

STECAL constitué de 9 parcelles pour une superficie total de 49 645 m<sup>2</sup>.

### Règlement graphique avant révision.



### Règlement graphique après révision.



## 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 :

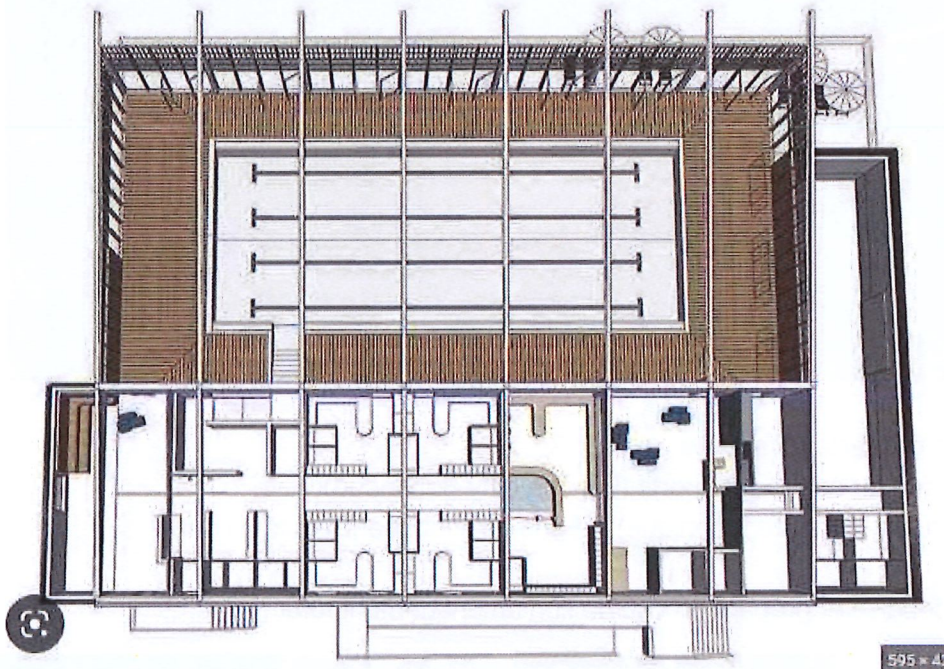
- AXE 1 / LE VOLET EDUCATIF : l'accueil prioritaire des scolaires du territoire de la CCGSP, voire d'un territoire élargi (notamment vers l'Ouest), sur la base de l'analyse prévisionnelle du rayonnement scolaire potentiel d'un tel équipement implanté à Chateauponsac + l'apprentissage dans le cadre extra-scolaire (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.*

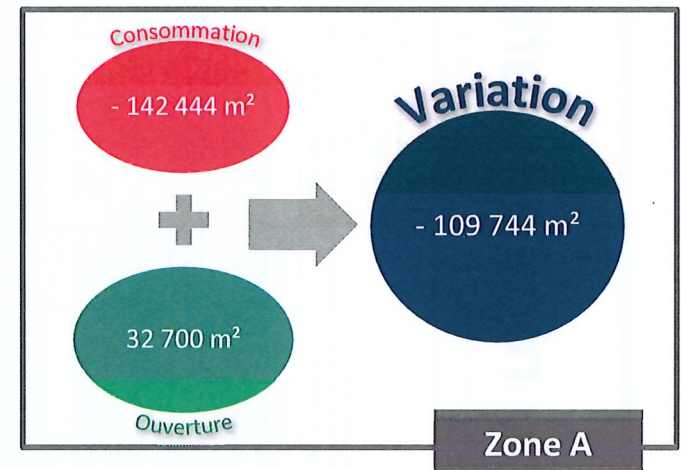
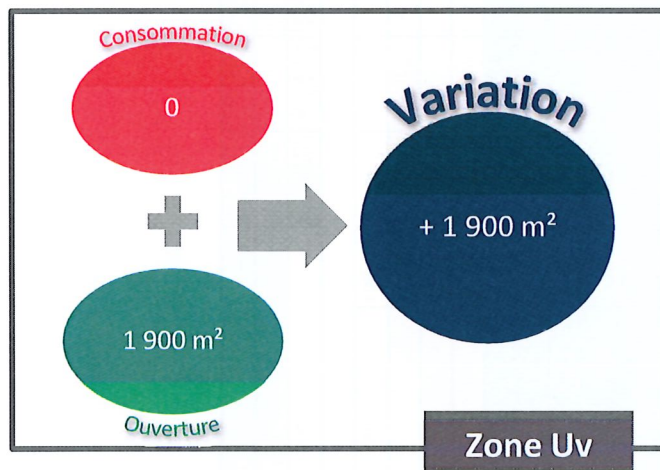
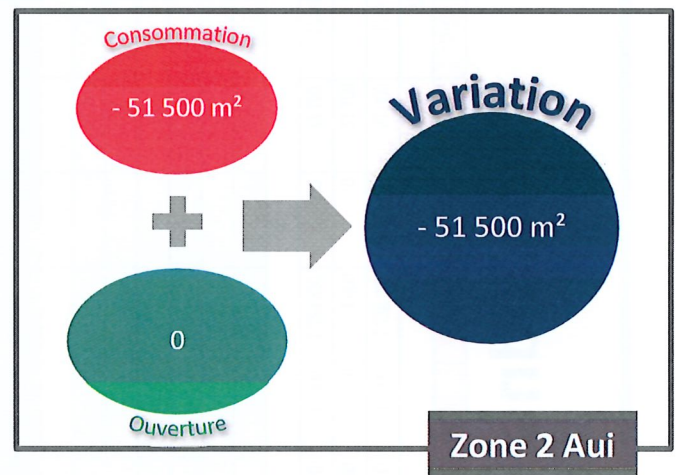
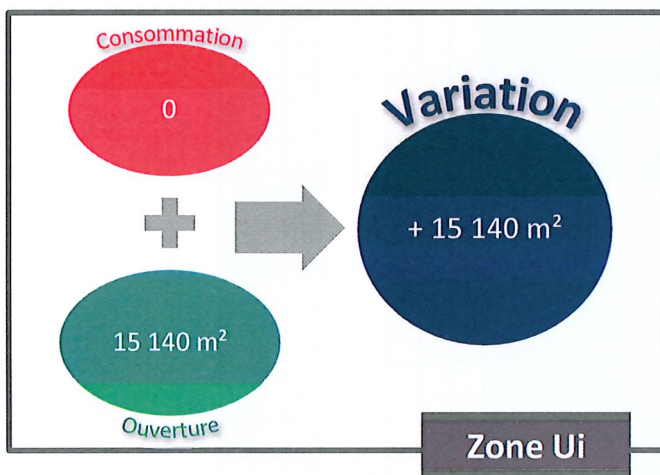
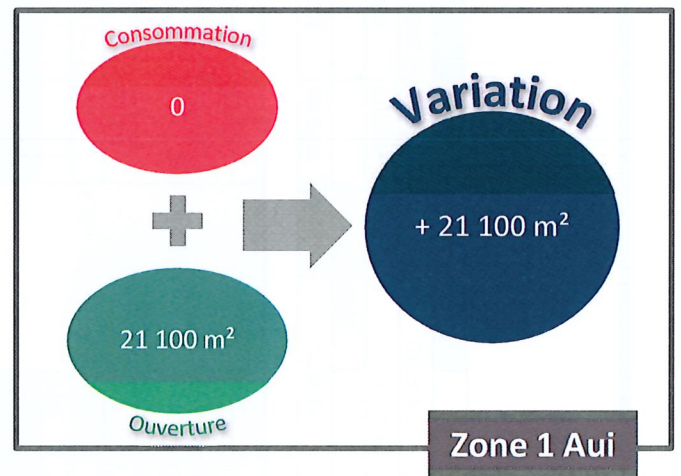
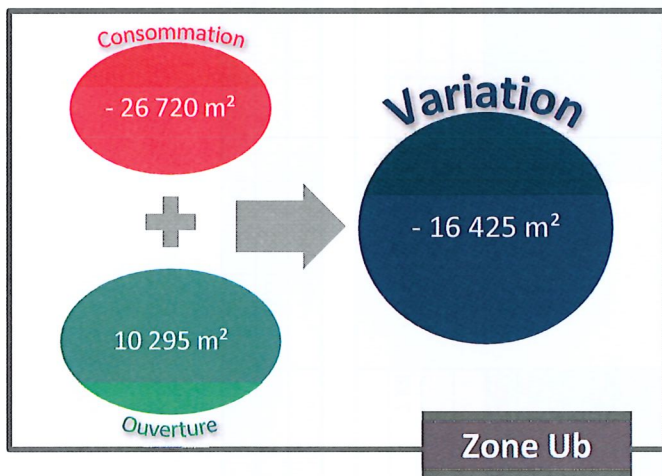


Intégration des parcelles comportant les installations existantes : mise en cohérence du secteur, globalisation pour la création d'un pôle facilement identifiable et accessible.

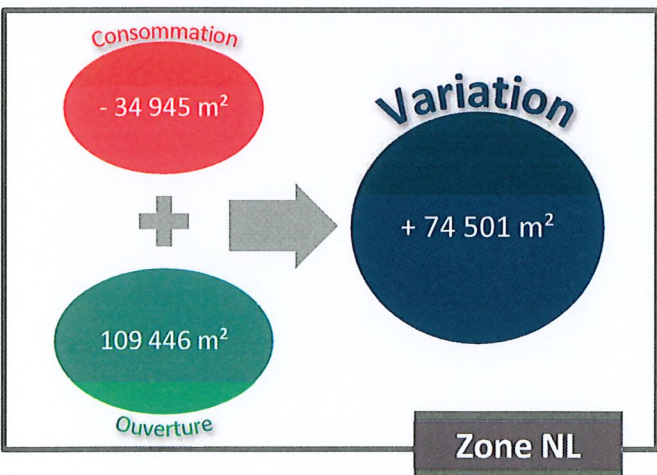
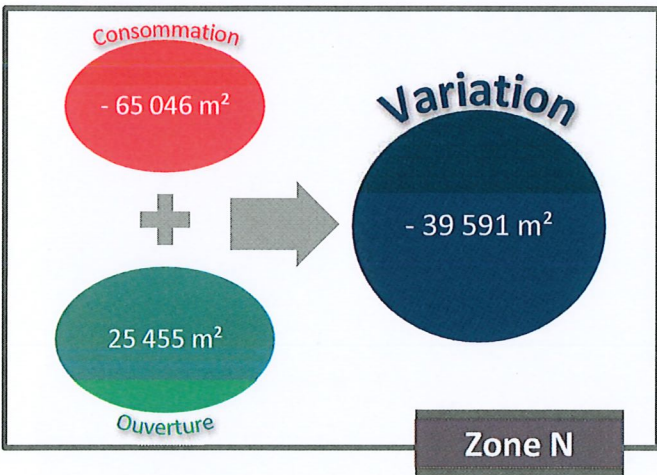
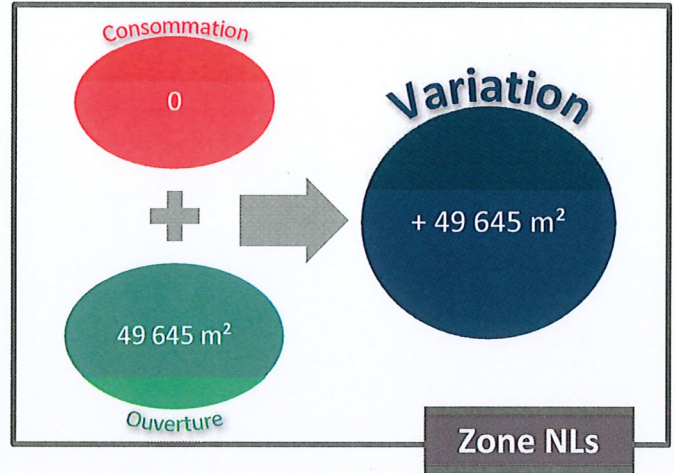
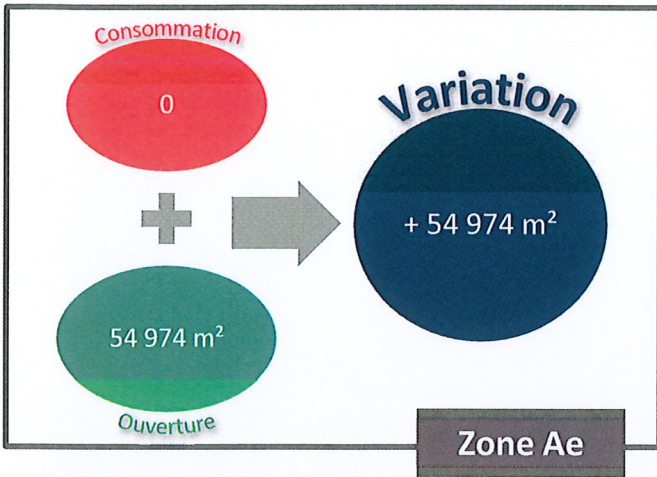
# Tableau récapitulatif des superficies

	UA	UB	UH	UI	UL	UV	1AU	1AUf	2AU	2AUf	A	Ae	NLS	N	Nf	NL	NX	TOTAL m	
Superficie PLUf initial en m²	194 000	2 293 000	4 349 000	80 000	33 000	1 228 000	144 000	713 000	713 000	154 763 000	154 763 000	0	0	86 165 000	9 000	377 000	189 000	246 709 000	
Superficies révisées en m²	0	-16 425	0	15 140	0	1 900	0	0	0	-51 500	-109 744	54 974	49 645	-39 591	0	74 501	0	246 709 000	
Superficies après révision en m²	194 000	2 276 575	521 000	95 140	33 000	1 229 900	93 000	72 100	17 000	644 500	154 703 230	49 645	49 645	86 125 409	9 000	451 501	189 000	246 709 000	
Rappel de référence cadastrales																			
Z 444 - Châteauponsac											-1 650					1 650			
OL 735 - 747 - 1269 - 1266 - Châteauponsac											-2 500			-6 850		9 350			
OF 1356 - OF 993 - Châteauponsac											-15 135			-2 230		15 135			
AE 36 - Châteauponsac		2 230									-16 175			16 175					
OF 333-336 - 329 - 330 - Châteauponsac																			
OF 1166 - OF 1168 - OF 1194 (partiel) - Châteauponsac							21 100			-21 100									
OF 449 - OF 1194 - Châteauponsac										-30 400	30 400								
ZD 78 - SAM											-7 645					7 645			
ZD 69 - 70 - 71 - SAM		-9 280												9 280					
ZD 66 - SAM														-17 166		17 166			
YB 204 - SAM						800					-19 800					19 800			
YE 4 - YE 5 - SAM											-800								
YB 174 - SAM		675									-675								
ZD 76 - SAM		5 400																	
YB 48 - SAM						1 100					-1 100								
ZD 13 - SAM		1 990									-1 990								
OB 1730 - SPIL											-24 200					24 200			
AL 15 - AL 13 - AL 273											-5 300					14 500			
B 638 - SPIL		-2 300									2 300								
ZS 108 - 109 - 110 - 121 - 122 - 123 SSSL		-15 140		15 140															
STECAL																			
STECAL Ae - Eco-centre											-45 474	54 974		-9 500					
STECAL NLS - La Grande Lande													49 645	-14 700		-34 945			

## Analyses des variations de superficies







Zonages	Variation en m <sup>2</sup>	Variation en Ha
Zones urbaines et sous-secteurs (UA – Ub – Uh – Ui – UL – Uv)	+ 615 m <sup>2</sup>	+ 0.06 Ha
1 Au + 1 Aui	+ 21 100 m <sup>2</sup>	2.11 Ha
2 Au + 2 Aui	- 51 500 m <sup>2</sup>	- 5.15 Ha
A + Ae	- 54 770 m <sup>2</sup>	- 5.48 Ha
Zones naturelles et sous-secteurs (N – Ni – Nx – NLs)	+ 84 555 m <sup>2</sup>	+ 8.46 Ha