



Les zones et les règles associées

Personnes Publiques Associées _ le 14 septembre 2021

1 - Etat d'avancement

2 - Eléments de cadrage

3 - Les zones Urbaines (U)

4 - Les zones à Urbaniser (AU)

5 - Les zones Agricoles (A)

6 - Les zones Naturelles et forestières (N)

7 - OAP et prescriptions graphiques, éléments de méthode

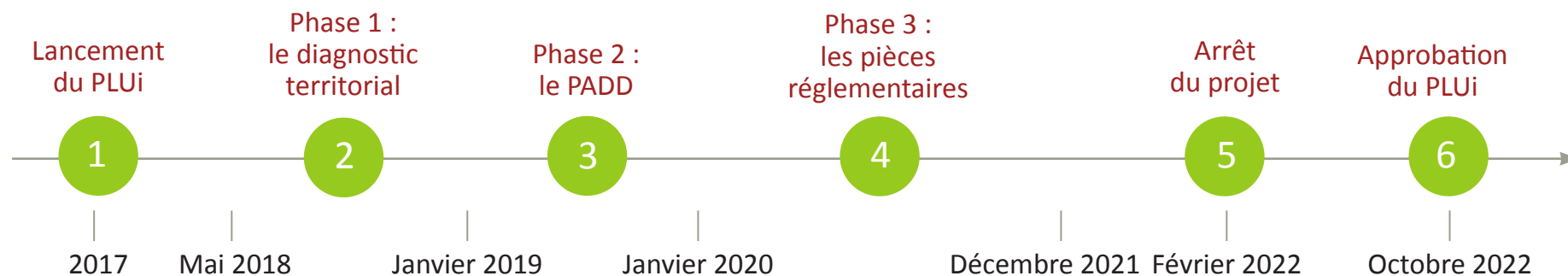
8 - Suite du PLUi

PARTIE 1 ETAT D'AVANCEMENT



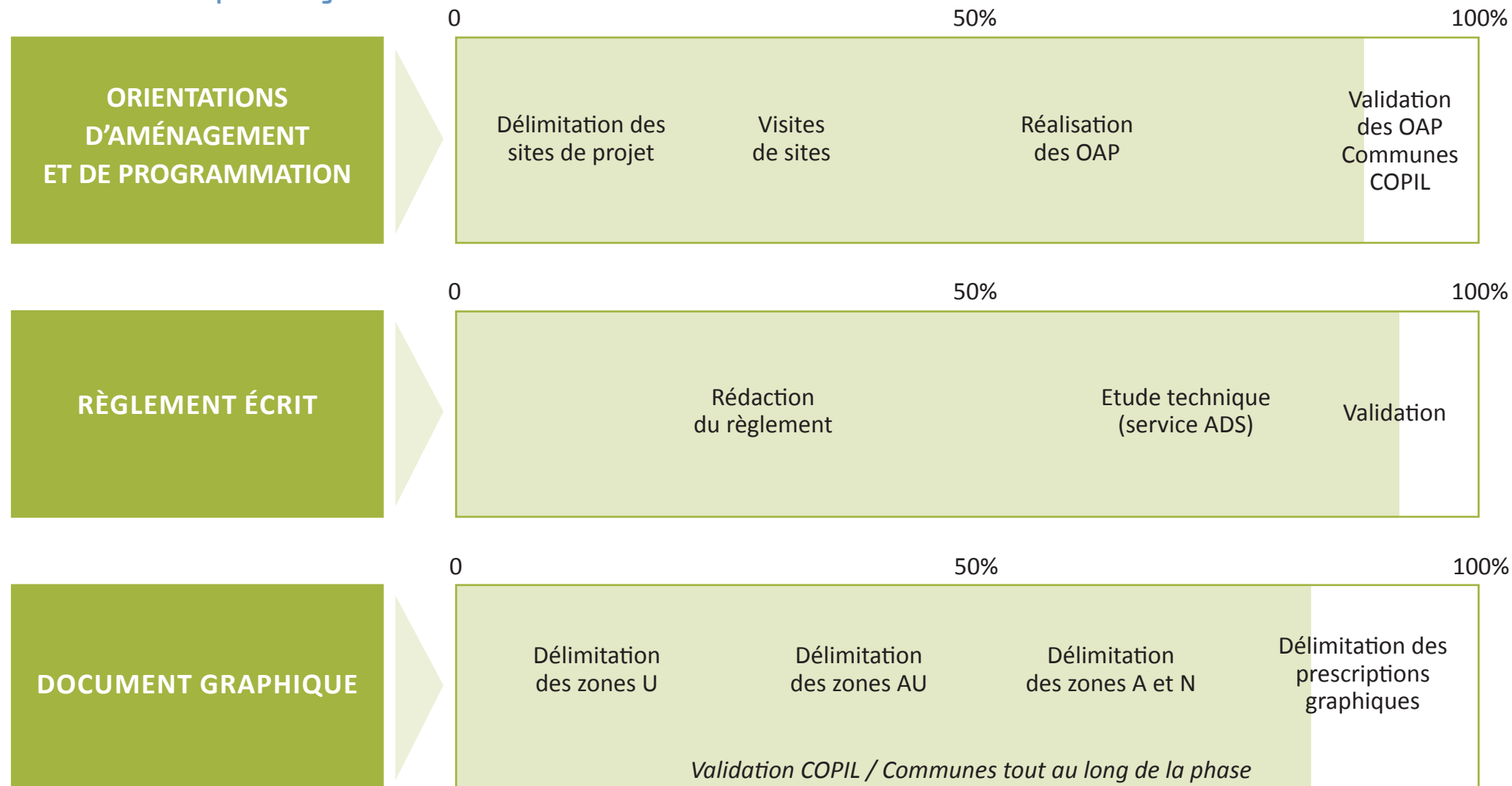
1_ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

Le calendrier prévisionnel



1_ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ÉTUDE

L'élaboration des pièces réglementaires



PARTIE 2

ELÉMENTS DE CADRAGE



2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour rappel (chiffres présentés lors des phases Diagnostic et PADD), **entre 2007 et 2019**,
171 hectares ont été consommés sur les terres agricoles, naturelles et forestières,
en dehors de la tâche urbaine pour l'habitat et les activités économiques, soit environ **14,2 ha/an**.

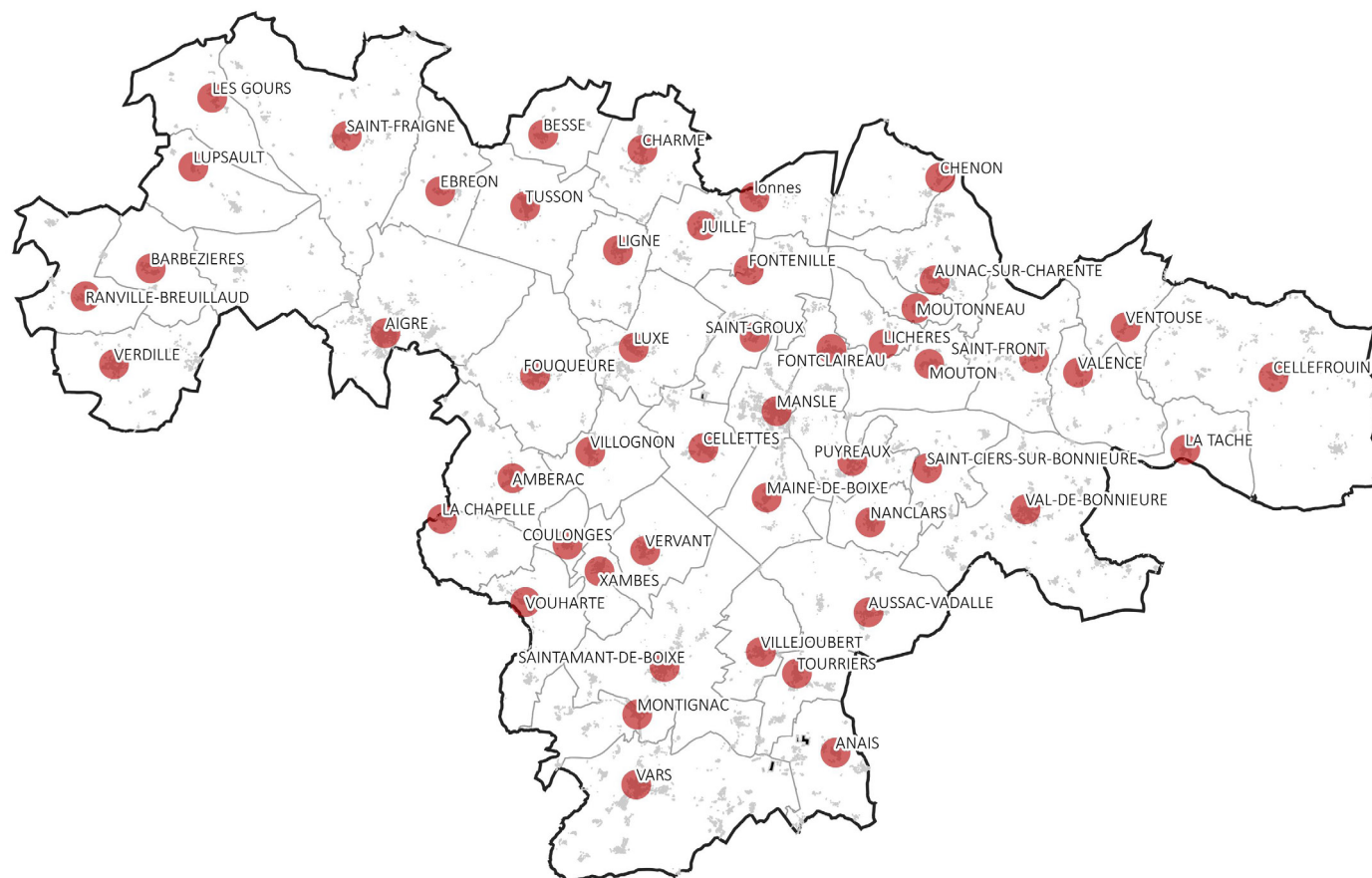
Les carrières et les sites dédiés aux dispositifs de production d'énergie renouvelable n'ont pas été intégrés à ce calcul.

Une mise à jour avant l'arrêt du PLUi sera réalisée conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES

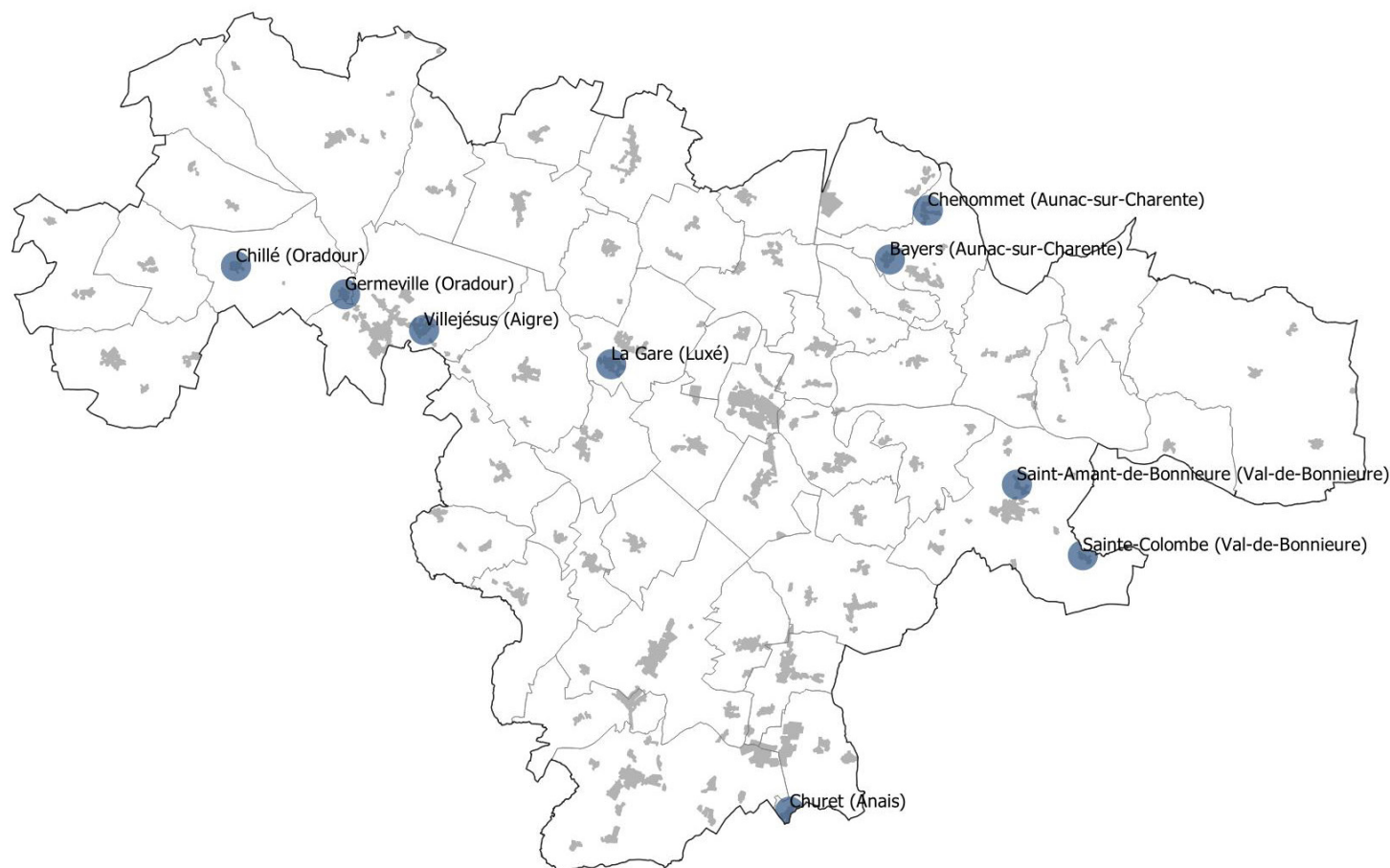
> **Les bourgs** correspondant aux entités bâties accueillant la mairie et les principaux services - 50 bourgs ont été identifiés -



2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES

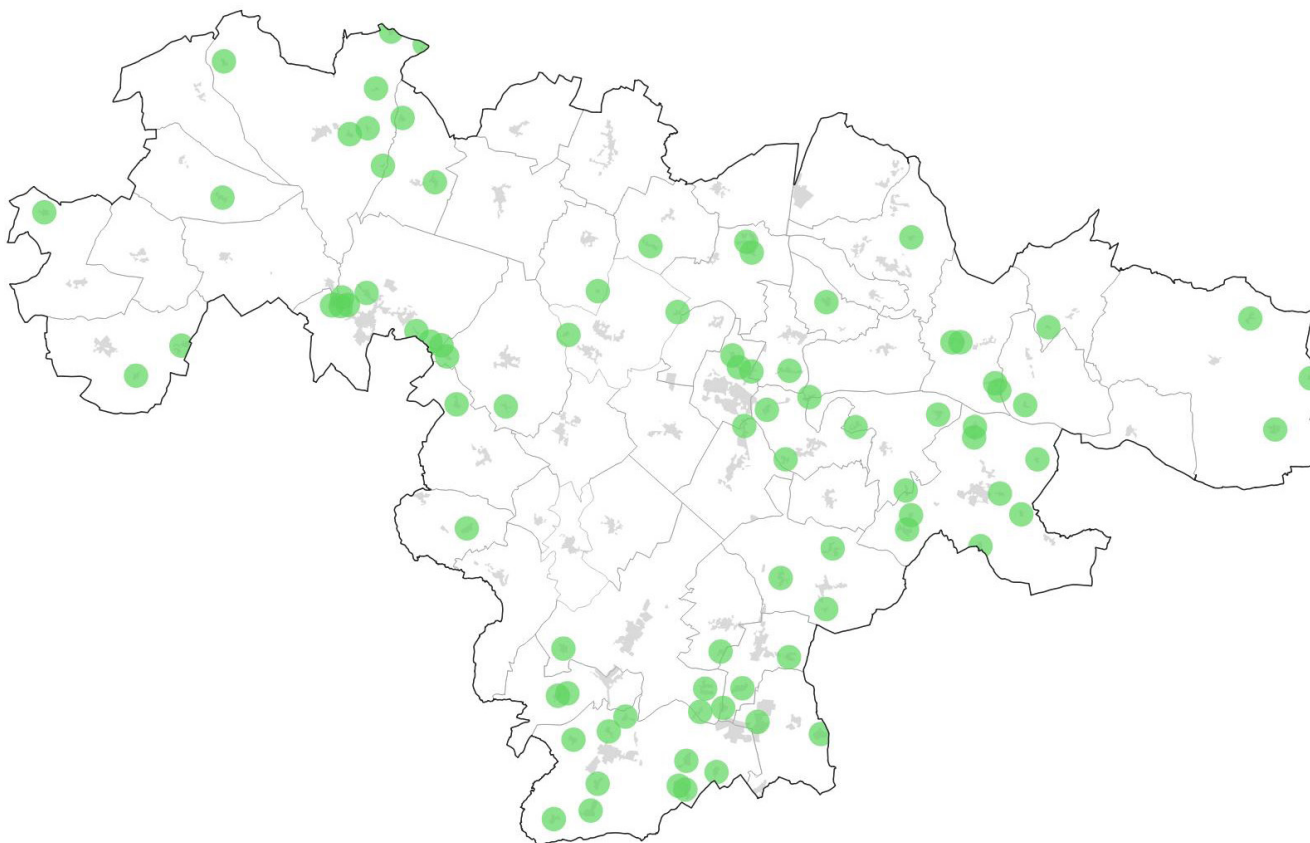
> **Les villages** correspondant aux bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg - 9 villages ont été identifiés -



2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES

> **Les hameaux** correspondant aux groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories et répondant à un certain nombre de critères - 85 hameaux classés en zone Urbaine (27 d'entre eux doivent faire l'objet, avant l'arrêt du PLUi, d'un engagement de la collectivité pour la mise en conformité en termes de défense Incendie).



2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES

LES CRITÈRES POUR DÉTERMINER LES HAMEAUX ÉLIGIBLES À UN CLASSEMENT EN ZONE URBAINE :

- » Le critère « **Nombre de logements existants** » : moins de 20 (0) / entre 20 et 30 (1) / plus de 30 (2)
- » Le critère « **Distance par rapport aux équipements et services, en priorité ceux des pôles structurants** » : plus de 2 km des bourgs et des pôles structurants (0) / moins de 2 km d'au moins un bourg (1) / moins de 2 km d'au moins un pôle (2)
- » Le critère « **Risques et nuisances** » : hameau situé dans une zone de risque ou soumise à des nuisances (0) / hameau situé entièrement à proximité d'une zone de risque ou soumise à des risques (1) / pas de risque, pas de nuisance (2)
- » Le critère « **Environnement** » : hameau situé totalement dans un espace naturel participant à la TVB ou à l'intérieur d'un captage Grenelle (0) / hameau situé partiellement dans un espace naturel participant à la TVB (1) / hameau non concerné par un espace naturel de la TVB (2)
- » Le critère « **Assainissement** » : aptitude des sols inadaptée pour un ANC ou AC non conforme (0) / Aptitude des sols adaptée pour un ANC (1) / Présence d'un AC conforme (2)
- » Le critère « **Défense incendie** » : non conforme (0) (**éliminatoire**) / non conforme mais utilisable (1) / conforme (2)

Point(s) attribué(s)

2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES

RÉSULTATS :

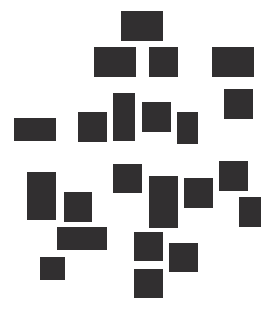
» La combinaison des différents critères entre eux attribue un score à chaque hameau. Le maximum de points pouvant être attribués est 12. Dans le cadre de l'identification des hameaux pouvant faire l'objet d'une densification, les choix suivants sont proposés :

- les hameaux concernés par un score 0 pour le critère « Défense Incendie » sont écartés de toute possibilité de densification,
- les hameaux pouvant accueillir une densification ont un score égal ou supérieur à 6.



MOINS DE 6 POINTS

Classement en A ou N



PLUS DE 6 POINTS

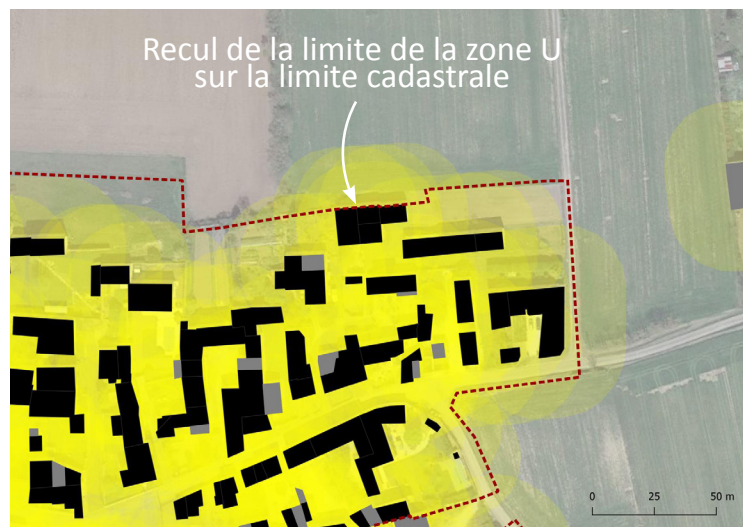
Classement en zone U

2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES : la délimitation

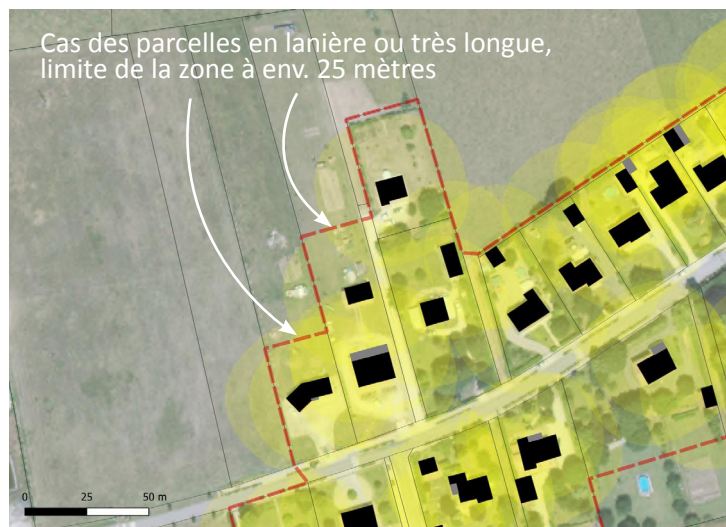
Sont intégrés dans une même zone U, les constructions agglomérées distantes de moins de 50 mètres. Une fois les tampons agglomérés de 25 mètres tracés, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes :

- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,



- Oradour (Chillé) -

- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire à environ 25 mètres.



- Ambérac -

- Limite de la zone U
- Tampon de 25 m autour des constructions

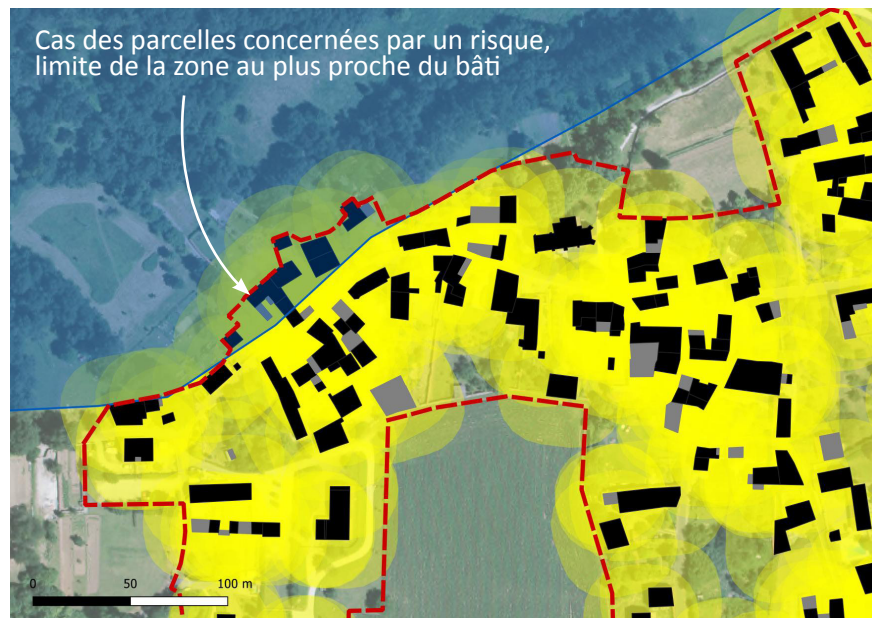
Cette limite des 25 mètres a parfois été légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

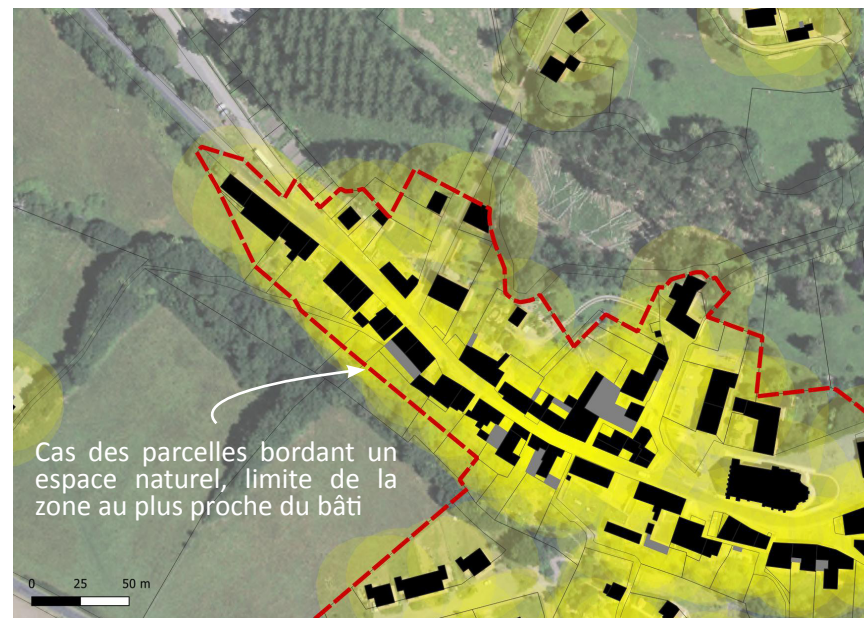
LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES : la délimitation

Des adaptations dans les secteurs soumis à des risques ou à forte sensibilité environnementale :

- Limite de la zone U
- PPRi
- Tampon de 25 m autour des constructions



- La prise en compte du PPRi à Mouton -



- La prise en compte d'espaces boisés à Cellefrouin -

2_ÉLÉMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES : la délimitation

Les différents secteurs de la zone Urbaine ont ensuite été définis en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les grands principes retenus sont les suivants :

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de moins de 50 mètres et bordant une voie,



- Saint-Front -

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 50 mètres mais contigües à 3 parcelles bâties,



- Val-de-Bonnieure -

— Limite de la zone U

2_ÉLEMENTS DE CADRAGE

LES DIFFÉRENTES ENTITES URBAINES : la délimitation

- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 5000 m² ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.



— — Limite de la zone U

→ Règle issue de la délimitation de l'enveloppe urbaine: toutes les enclaves couvrant une superficie de plus de 5000 m² n'ont pas été considérés comme des espaces de densification. Ils constituent donc des extensions.

- Ligné -

PARTIE 3 LES ZONES URBAINES (U)



3 LES ZONES URBAINES

LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA ZONE U

SECTEURS ET SOUS- SECTEURS	DESCRIPTION
Ua	Centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue
Ub	Bourgs des autres communes, des villages et des principaux hameaux, constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes
Uc	Extensions urbaines pavillonnaires
Ue	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
Uz1	Secteurs d'activités économiques destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées.
Uz2	Secteurs d'activités économiques destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.

3 LES ZONES URBAINES

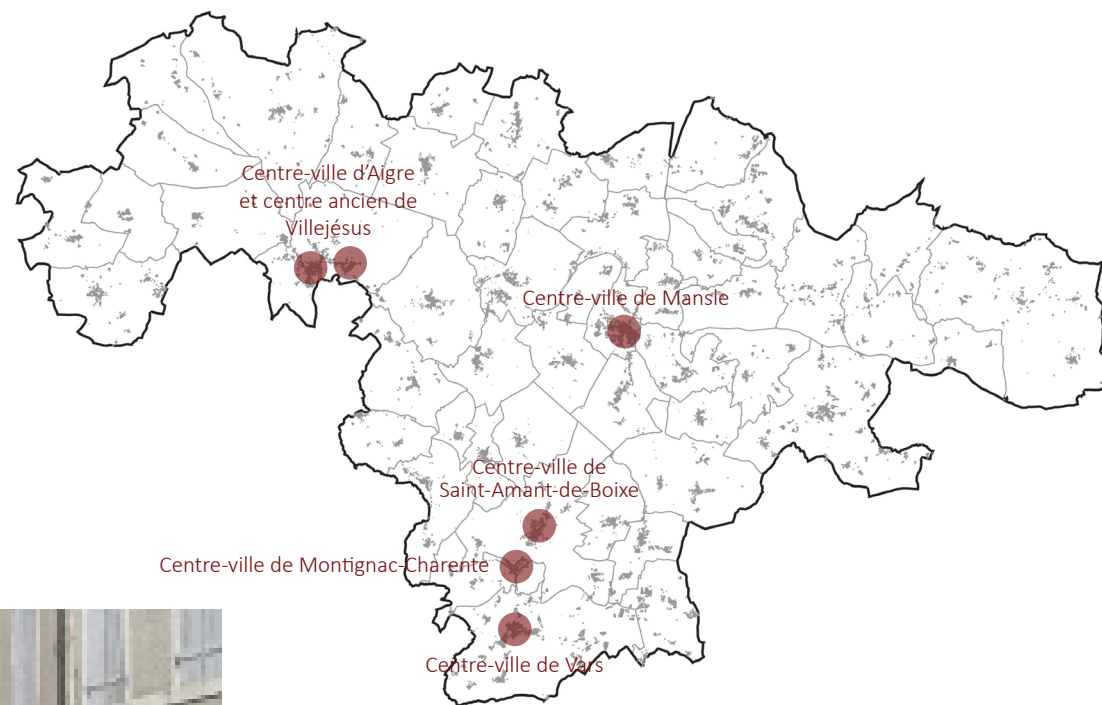
LE SECTEUR Ua : Les centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés à des formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.



- Centre-ville de Mansle -



- Les secteurs Ua
à l'échelle de la communauté de communes -

3_LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Ua : Les centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants

La délimitation des secteurs Ua s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur).

Les parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation globale ont été intégrées dans le secteur, mais aussi certaines qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans cet ensemble.



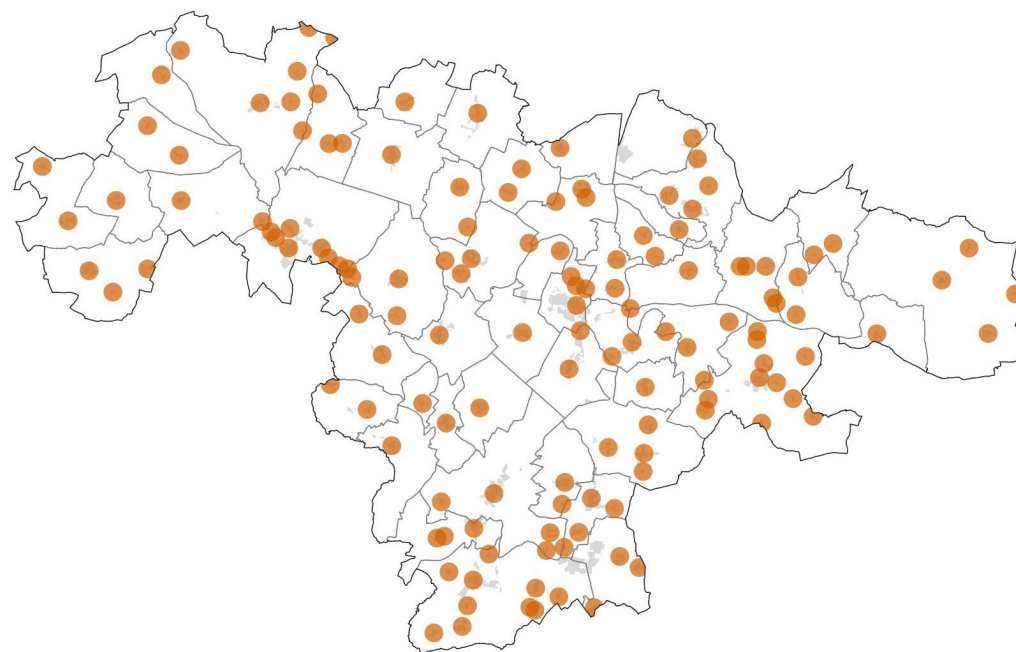
- Exemple de parcelles bâties qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans l'ensemble du secteur Ua, Mansle -

3 LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Ub : Les bourgs des autres communes, les villages et les principaux hameaux

La création de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti,
- «Recréer» le village en limitant les retraits par rapport à la voie notamment.



- Les secteurs Ub
à l'échelle de la communauté de communes -



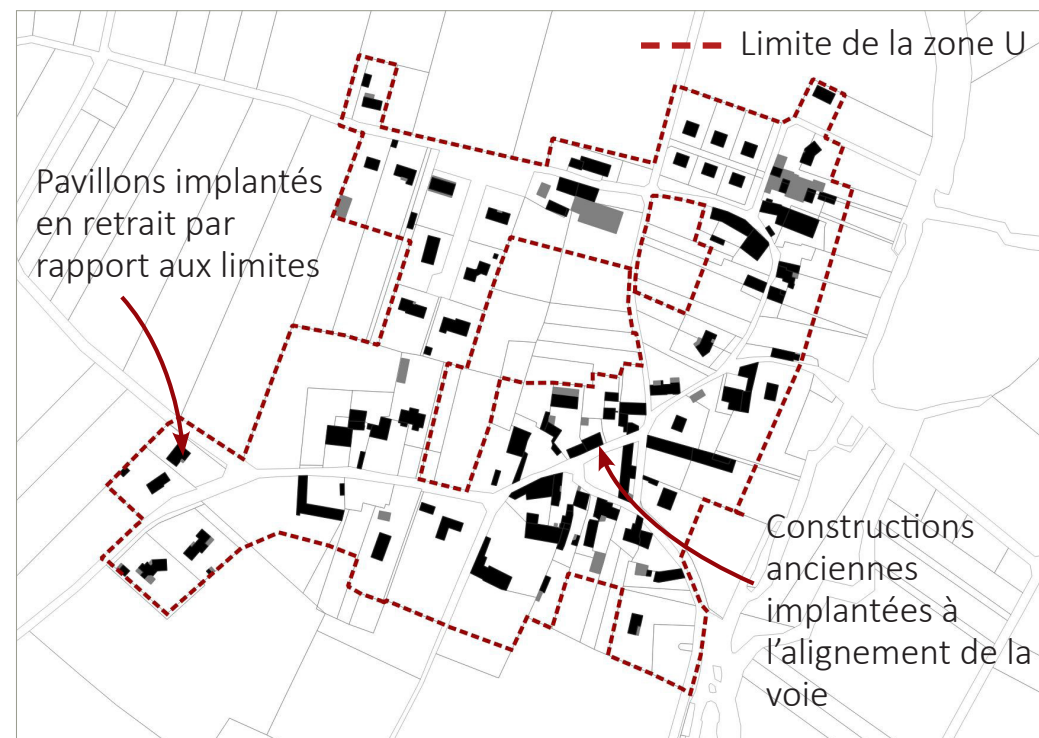
- Bourges de Tusson -

3_LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Ub : Les bourgs des autres communes, les villages et les principaux hameaux

La délimitation des secteurs Ub a poursuivi l'objectif de «recréer» le village de manière globale ; ils intègrent ainsi aussi bien des constructions anciennes implantées à l'alignement ou en léger retrait que des pavillons.

En raison de cette diversité de formes urbaines et architecturales, ce sont les règles associées au secteur Ub qui ont été rédigées pour permettre une évolution de ce tissu hétérogène.



- Exemple de la diversité des formes urbaines retrouvées dans le secteur Ub, bourg de Saint-Groux -

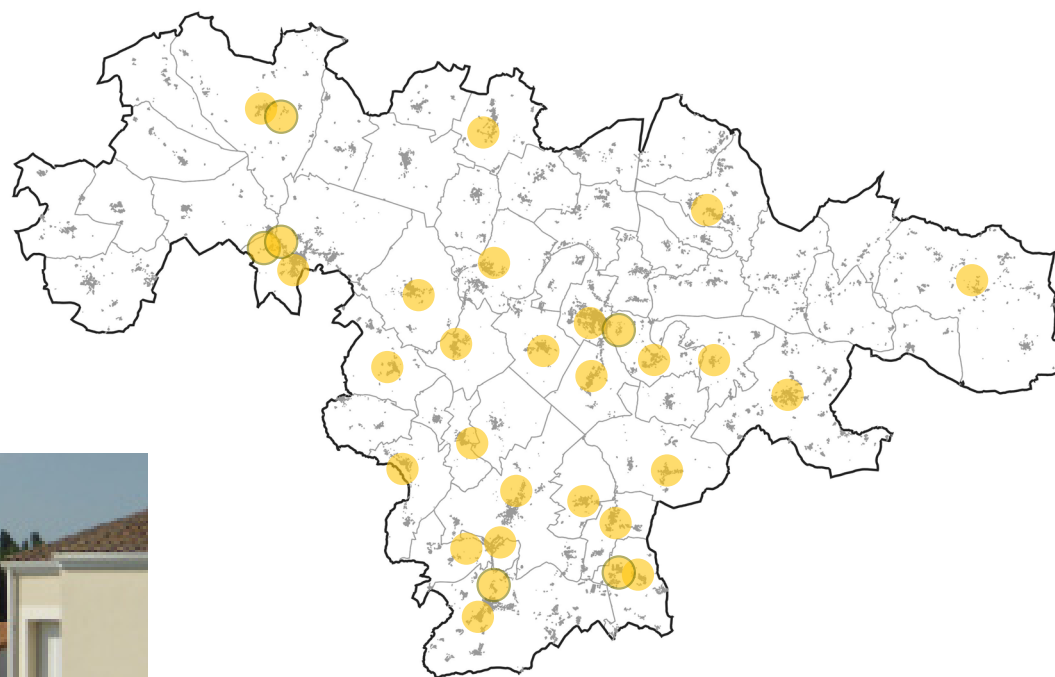
3 LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Uc : Les extensions urbaines pavillonnaires

La création du secteur Uc poursuit les objectifs suivants :

- Permettre une densification de ces tissus pavillonnaires,
- Permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

A noter qu'en raison de leurs caractéristiques urbaines et architecturales, 6 hameaux ont également été classés dans le secteur Uc.

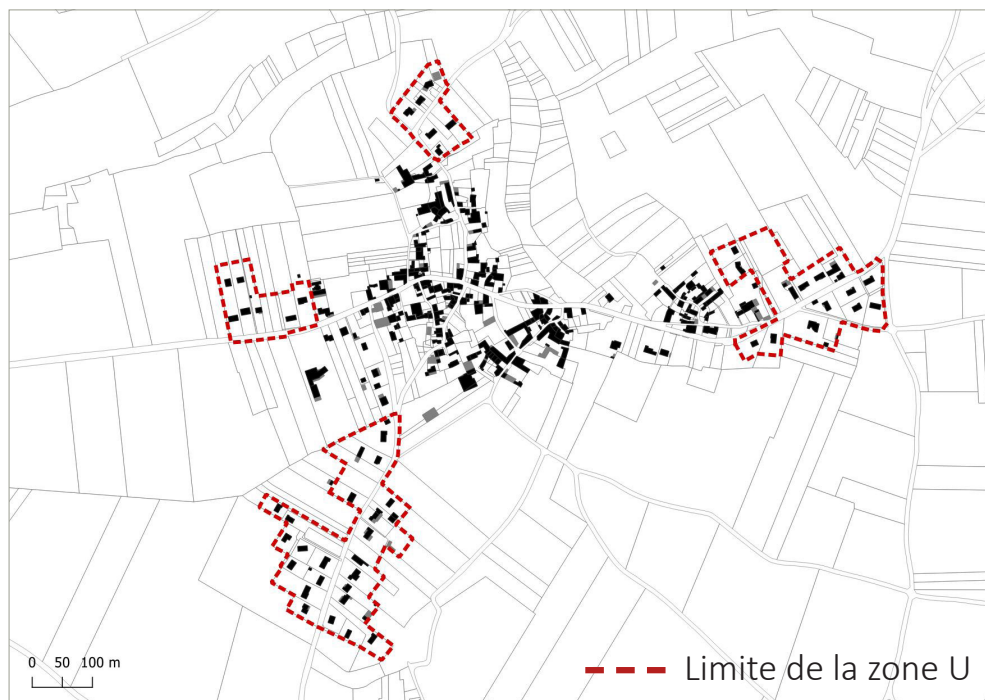


- Les secteurs Uc à l'échelle de la communauté de communes -

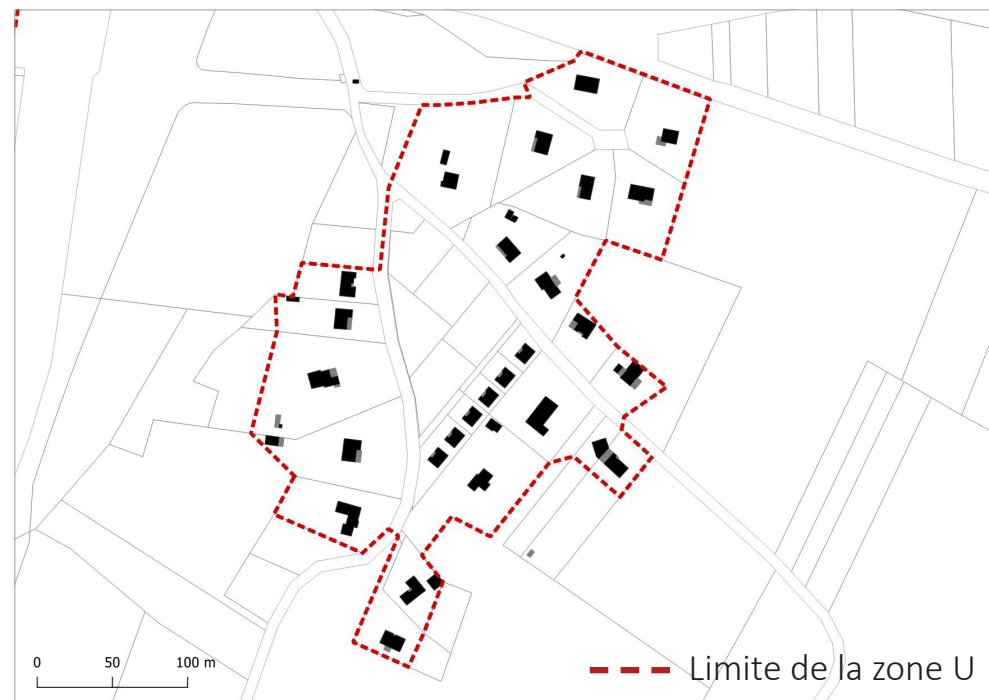
3 LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Uc : Les extensions urbaines pavillonnaires

La délimitation des secteurs Uc s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations et gabarit).



- Les secteurs Uc à Aussac-Vadalle -



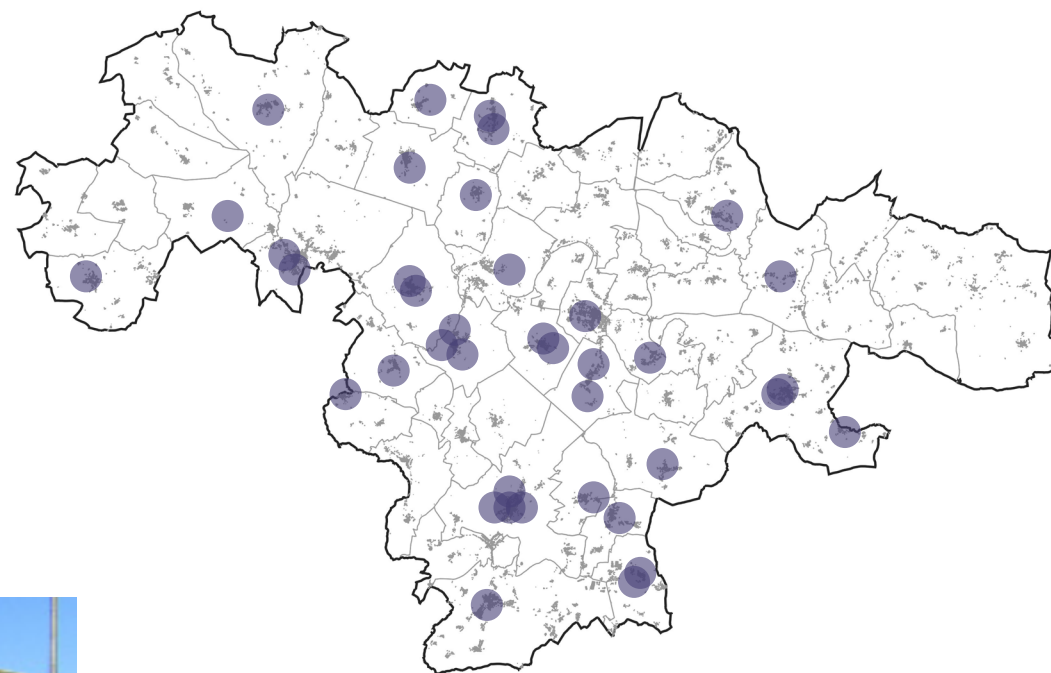
- Le hameau Les Moussigères à Puyréaux classé dans le secteur Uc -

3 LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Ue : Les grands sites d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics

La création de ce secteur permet de conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire.

Les secteurs Ue n'ont été identifiés que lorsqu'ils étaient intégrés au sein de l'enveloppe urbaine, sur ses franges ou qu'ils constituaient des équipements importants isolés (ex : retenue hydraulique de Villognon). Les bâtiments "isolés" insérés dans le tissu urbain des bourgs, ont été classés dans les zones urbaines Ua, Ub et Uc où les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.



- Les secteurs Ue à l'échelle de la communauté de communes -

Les périmètres des secteurs Ue ont été définis à partir de la limite des emprises artificialisées actuelles.

3 LES ZONES URBAINES

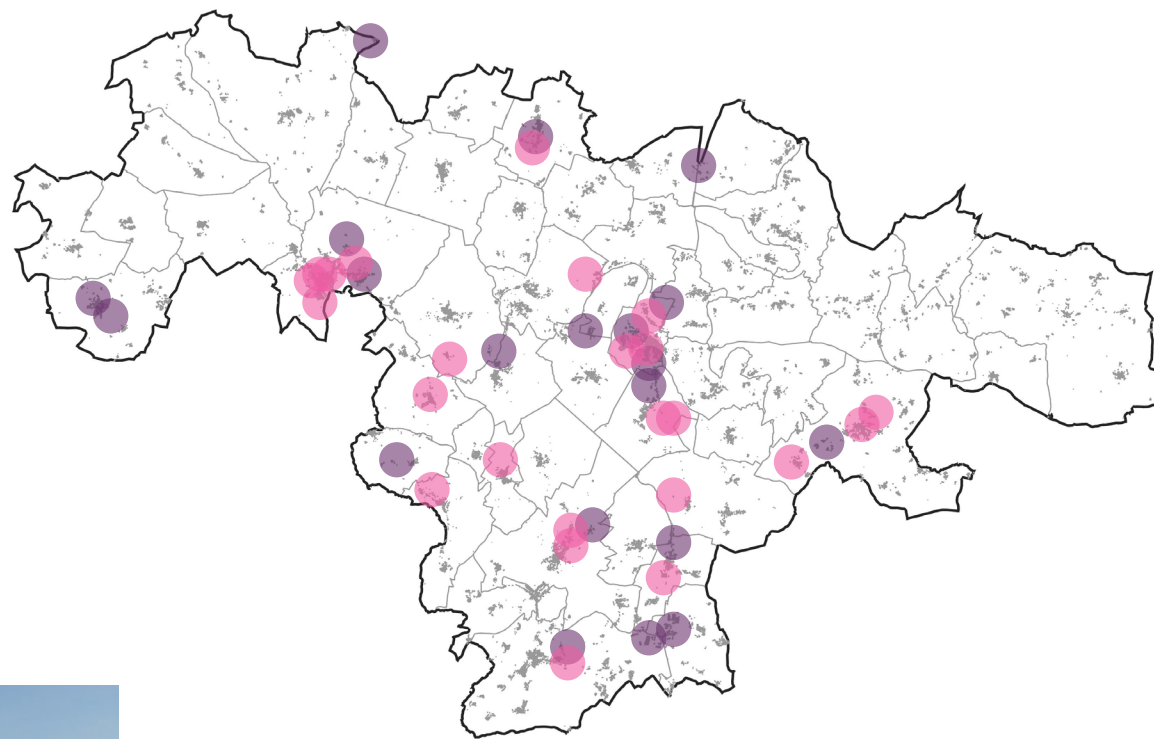
LE SECTEUR Uz : Les sites accueillant des activités économiques

La création de ces secteurs poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les sites d'activités économiques existants,
- éviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple,
- ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances,
- conforter des activités économiques au sein des bourgs, ce qui participe à la mixité des usages pour le secteur Uz2.



- Entreprise de logistique à Vars -



- Les secteurs Uz1 et Uz2 à l'échelle de la communauté de communes -

3 LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Uz : Les sites accueillant des activités économiques

Les périmètres des secteurs des zones urbaines à vocation économique ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution. Les principes suivants ont été mis en oeuvre :

> Tous les terrains artificialisés, bâtis ou non, sont intégrés dans le périmètre de la zone.



- La zone de Villejésus à Aigre -

> Afin de ne pas remettre en cause l'équilibre financier des procédures (ZAC notamment), l'ensemble des terrains couverts par ce type de périmètres opérationnels, ont été intégrés dans la zone Urbaine.



- La zone des Maisons Rouges à Chenon -

3_LES ZONES URBAINES

LE SECTEUR Uz : les sites accueillant des activités économiques

> Certains terrains non artificialisés situés sur certaines franges des périmètres existants ont été intégrés à la zone Urbaine en raison de l'existence d'une autorisation d'urbanisme (en cours et délivrée avant l'arrêt du projet de PLUi).



- La zone de Vars -

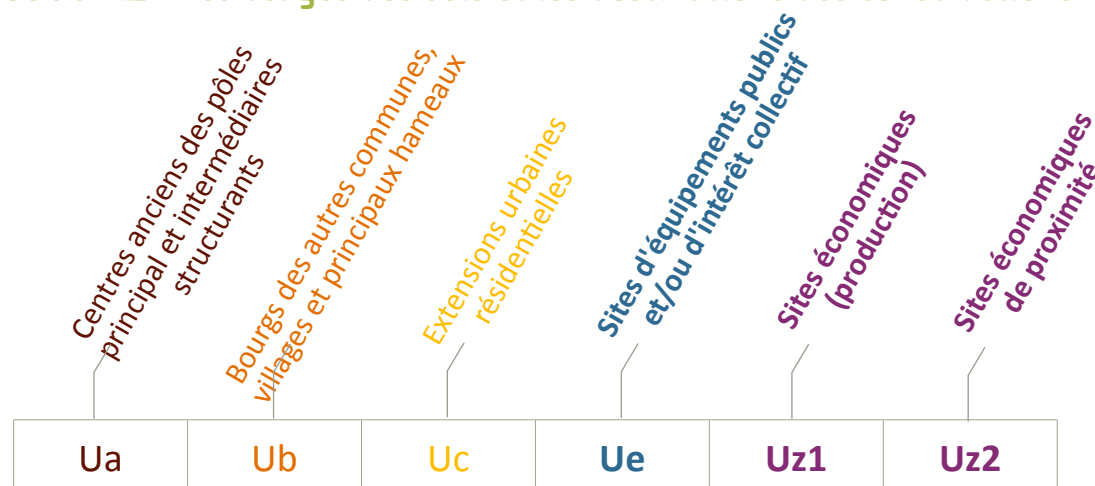
> Pour les sites économiques, situés hors zone d'activités, le périmètre de la zone Urbaine correspond aux terrains artificialisés bâtis ou non, ayant une vocation d'activités.



- Site de l'entreprise Durepaire à Verdille -

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions



5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Logement



il s'agit d'un logement de fonction

- il s'agit d'un logement de gardiennage
- la surface de plancher est limitée à 75 m²,
- le logement est intégré à une construction principale, ou il s'agit d'une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.



Autorisé



Autorisé sous condition(s)



Interdit

Dans le secteur Ua : pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 10% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs.

Hébergement



3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

	Centres anciens des pôles principal et intermédiaires	Bourgs des autres communes, villages et principaux hameaux	Extensions urbaines résidentielles	Sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Sites économiques (production)	Sites économiques de proximité
	Ua	Ub	Uc	Ue	Uz1	Uz2
Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)	Autorisé

sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher ou qu'il s'agisse :

- > de show-rooms d'artisans,
- > de magasins d'usine,
- > d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

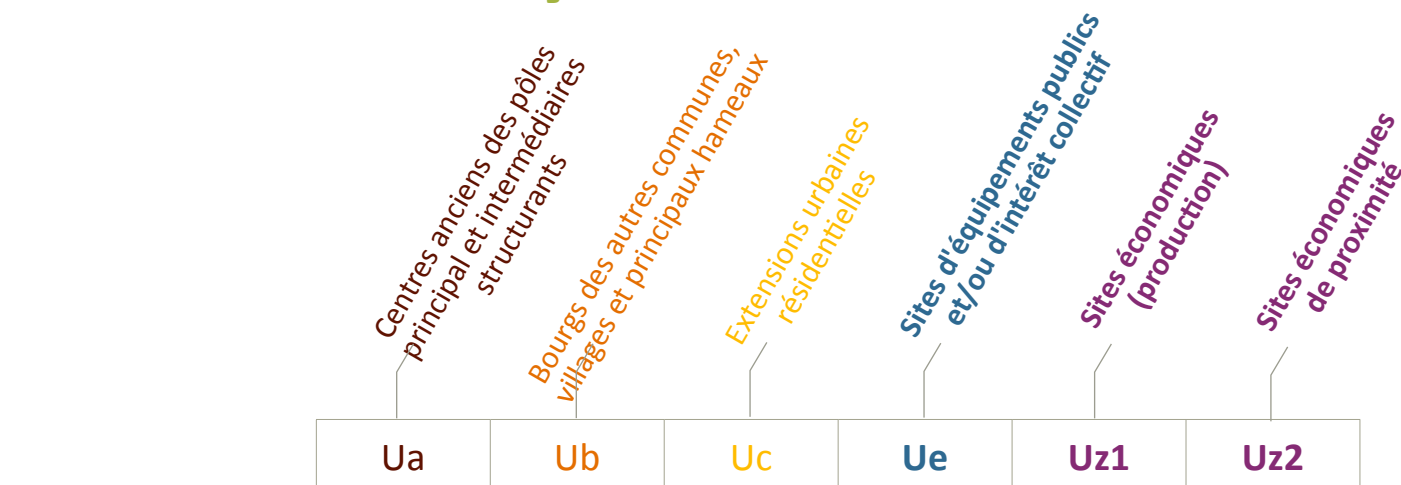
Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé
------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE



Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Restauration



- l'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone,
- il s'agit d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité de restauration existante à la date d'approbation du PLUi.

Cinéma



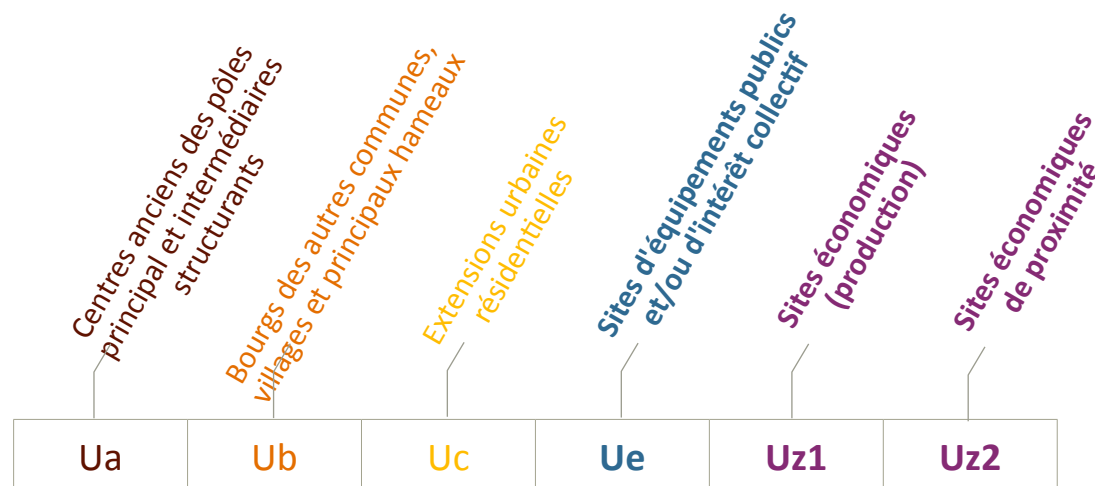
- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE



Hôtel



- il s'agit d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité hôtelière existante à la date d'approbation du PLUi.

Autres hébergements touristiques



Autorisé

Autorisé sous condition(s)

Interdit

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

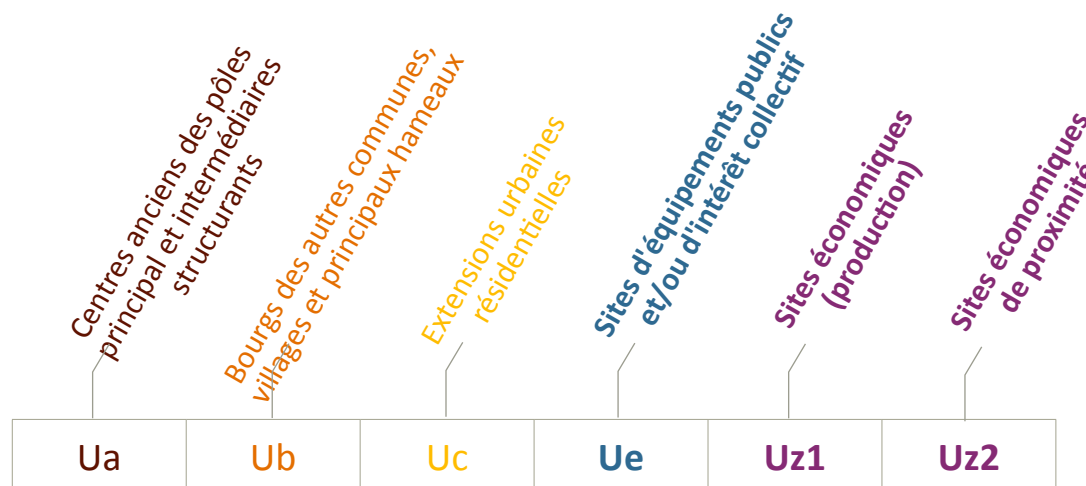
> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS
DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS
SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE
ET FORESTIÈRE



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés



Autorisé

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Autorisé sous condition(s)



Interdit

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

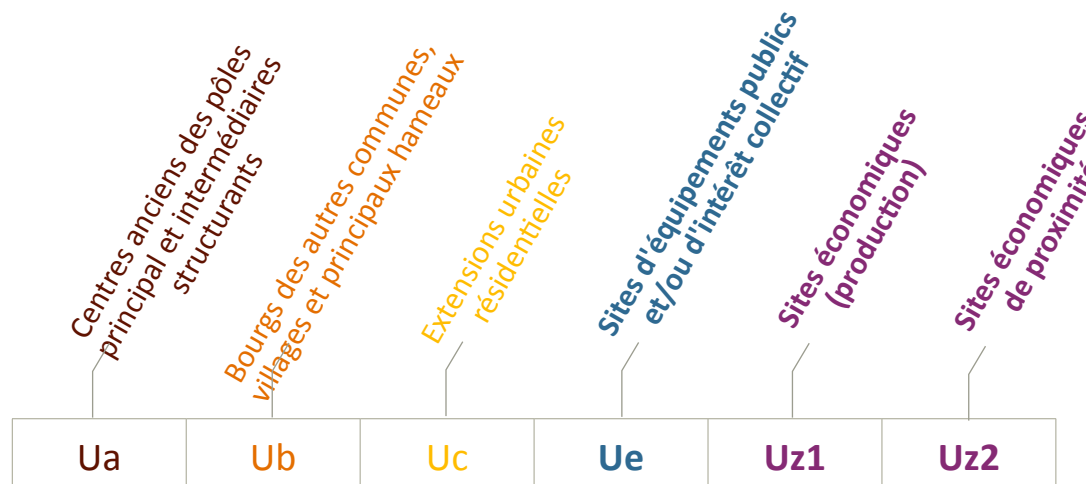
> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS
DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS
SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE
ET FORESTIÈRE



Etablissements
d'enseignement,
de santé et
d'action sociale



Salles d'art et de spectacles



Equipements sportifs



Autres équipements
recevant du public



Autorisé

Autorisé sous condition(s)

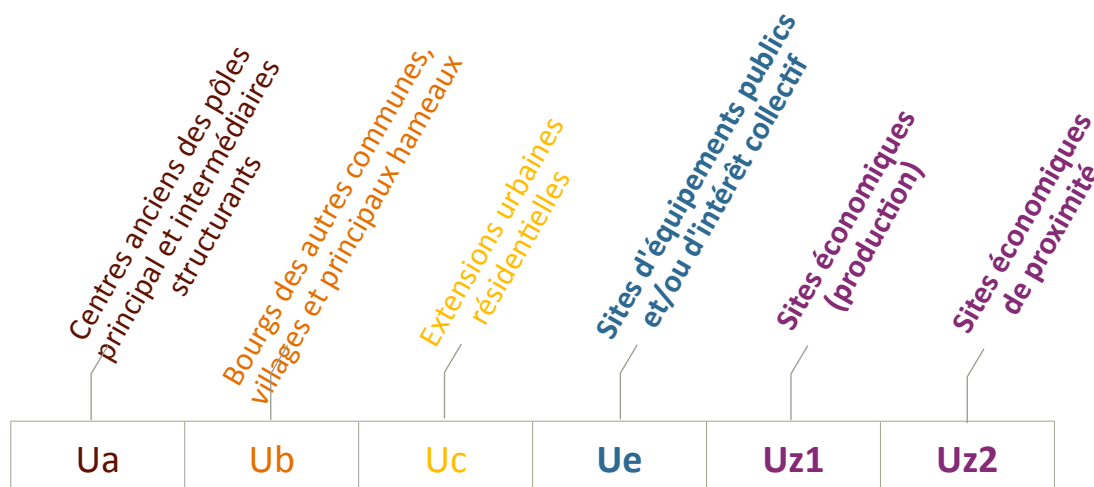
Interdit

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE



Industrie
recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, menuiserie, peinture...).



si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

Entrepôts



il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

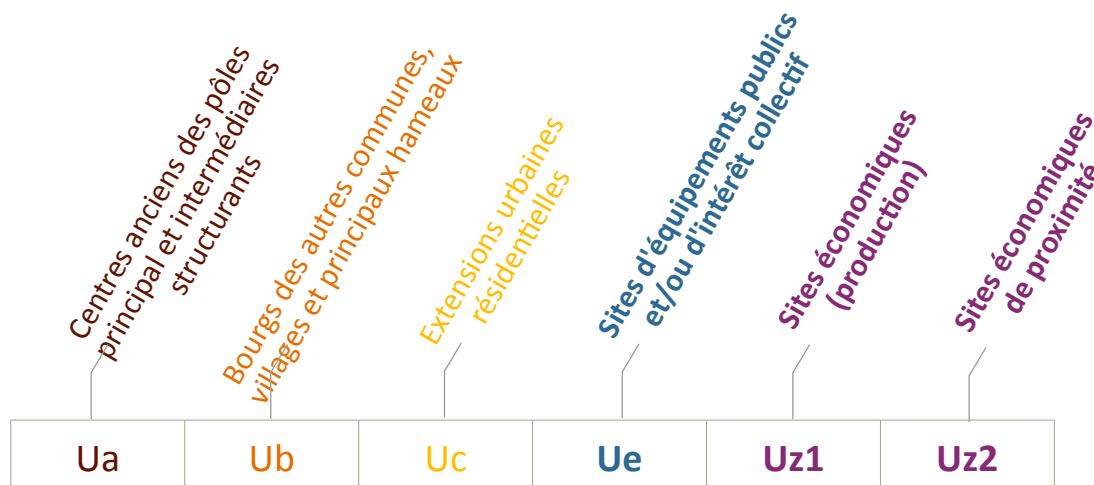
> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS
DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS
SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE
ET FORESTIÈRE



Bureau
Centre de congrès
et d'exposition



■ Autorisé
■ Autorisé sous condition(s)
■ Interdit

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

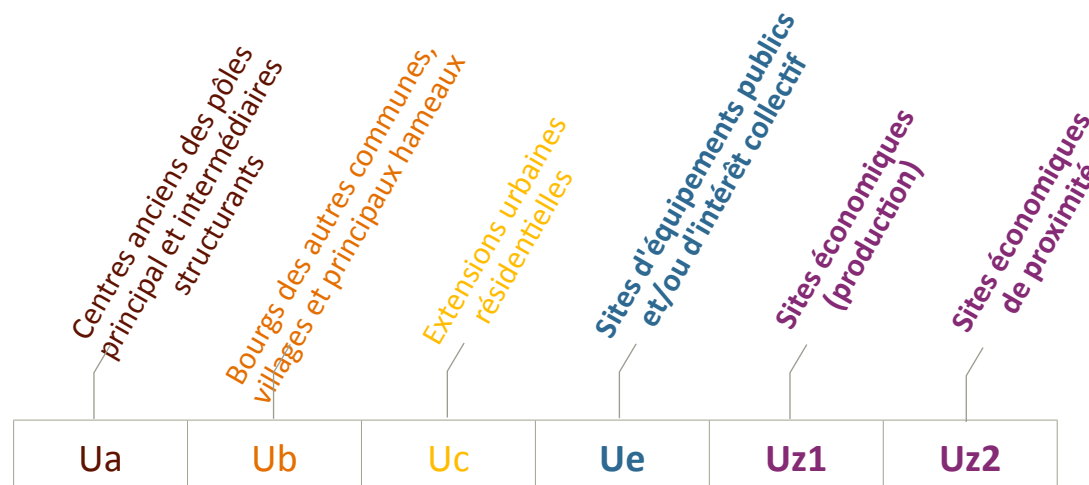
> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS
DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS
SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE
ET FORESTIÈRE



Exploitation agricole



s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant

Autorisé

Autorisé sous condition(s)

Interdit

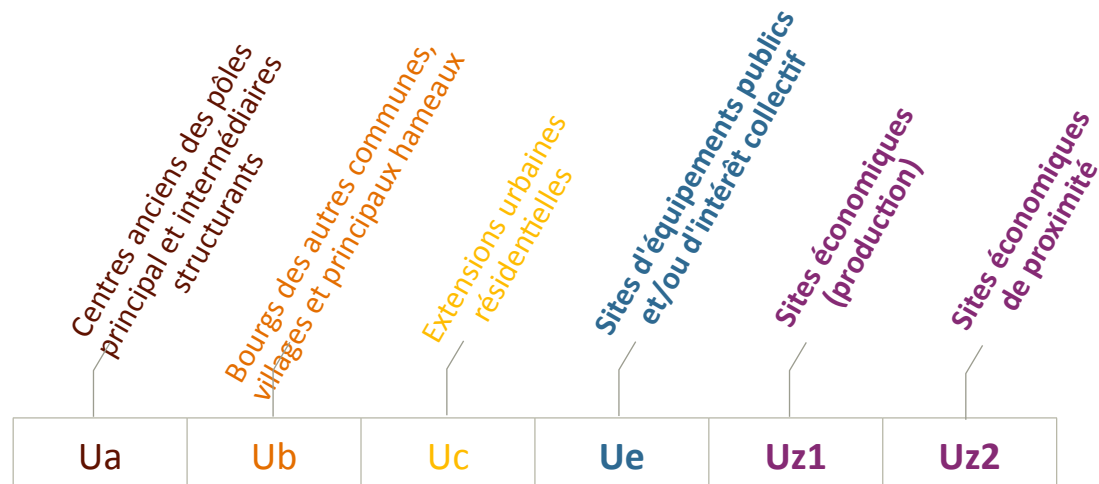
Exploitation forestière



3_LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les usages des sols et les destinations des constructions

D'AUTRES DESTINATIONS



CUMA agréées



Autorisé

Autorisé sous condition(s)

Interdit

s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant

Les RM constituant l'habitat des gens du voyage



Au nombre max. de 5 et si l'insertion paysagère est assurée

Les HLL, RML, caravanes et la pratique du coming



dans les terrains aménagés à cet effet

3_LES ZONES URBAINES

LES ZONES URBAINES : Les énergies renouvelables

Ua	Ub	Uc	Ue	Uz1	Uz2
----	----	----	----	-----	-----

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

Les éoliennes



Si leur hauteur est inférieure à 12 mètres, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations proches et qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.

Les installations photovoltaïques



- ils sont installés en toiture ou en façade des constructions,
- qu'une autre fonction lui soit attribuée (exemples : ombrières de parking, couverture de passage public, etc.),
- que les terrains concernés par le projet soient déjà artificialisés (exemple : friche urbaine),
- que les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et soient compatibles avec les activités existantes à proximité,
- que les systèmes ne soient pas connectés au réseau (alimentation autonome de bâtiments/structures isolés).

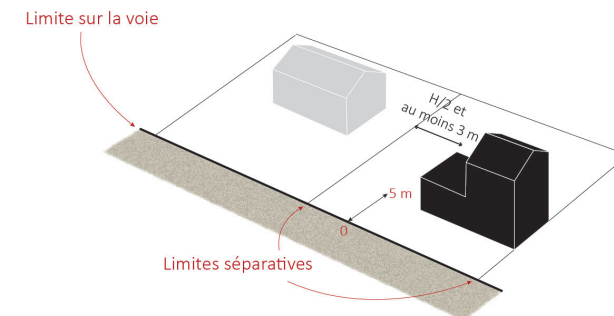
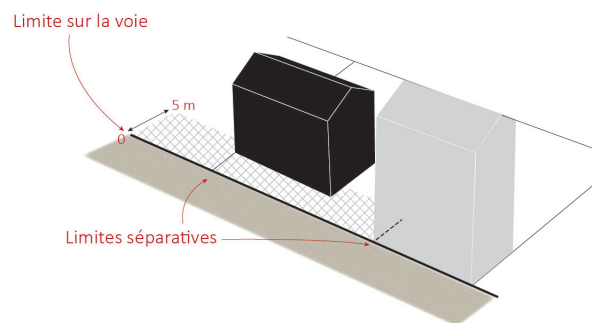
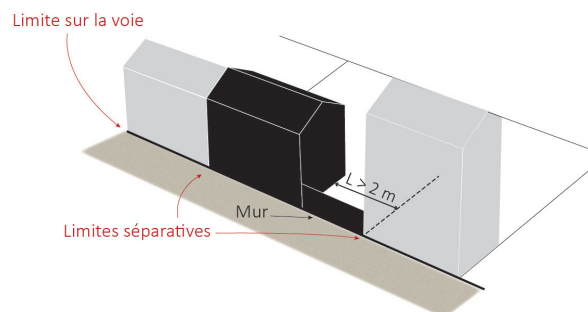
Les unités de méthanisation



3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	Ua	Ub	Uc
Implantation par rapport à la voie et aux limites	<ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement de la voie - au moins sur une des limites séparatives. <p>Si implantation sur une seule limite séparative, la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : murs de clôture).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lorsque les constructions sont implantées à l'alignement sur les deux parcelles contiguës > à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives - lorsque au moins une des constructions voisines est implantée dans une bande de 0 à 5 m > implantation dans cette bande et sur au moins une des limites séparatives - dans tous les autres cas > implantation avec un retrait max. de 10 mètres par rapport à la voie et sur une des limites ou en retrait 	<ul style="list-style-type: none"> - implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie et en limites séparatives ou avec un retrait (3 m min.)



3_LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ua

Ub

Uc

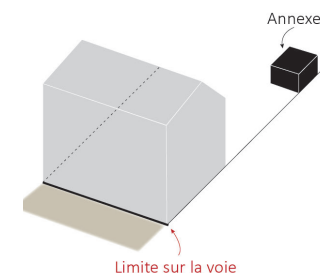
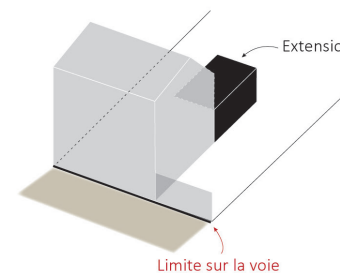
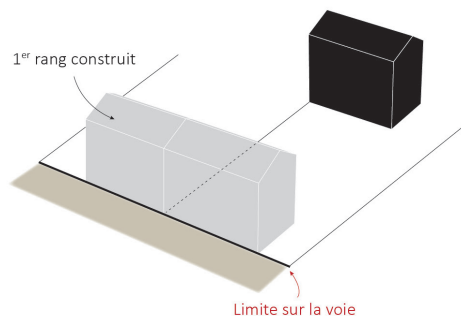
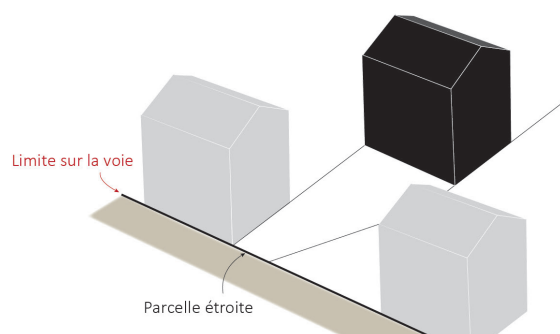
Implantation
par rapport à
la voie et aux
limites

Les exceptions :

- lorsque les OAP le précisent
- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite
- si une construction voisine est implantée différemment
- lorsque le premier rang est construit
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble si amélioration de la qualité de l'espace public
- pour préserver une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux
- pour les extensions des constructions existantes
- pour les annexes

+ 1 exception pour le secteur Ub : si une construction voisine est implantée avec un retrait supérieur à 10 m

+ 1 exception pour le secteur Uc : lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.)



3_LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	Ua	Ub	Uc
Hauteur	- 12 mètres maximum	- ne pas excéder de plus d'un niveau (3 m) de plus que la hauteur de la construction voisine la plus haute.	- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
	Les exceptions : <ul style="list-style-type: none">- pour les annexes (5 mètres max.)- en cas de forte déclivité, la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.- pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » n'est pas concernée par la présente disposition.		

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	Ua	Ub	Uc
Généralités	L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.		-
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit.		
	Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.		
Façades	Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.		

3_LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	Ua	Ub	Uc
Toitures	Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%.		
	Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses sont autorisées.		Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.
	La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.		
Ouvertures	Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.		-
	En cas d'intervention sur le bâti existant, les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque.		
	Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).		

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

	Ua	Ub	Uc
Clôtures en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> - les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal. 	<ul style="list-style-type: none"> - les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal, - les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...). 	<ul style="list-style-type: none"> - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal, - les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).
	La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.		

3 LES ZONES URBAINES

LES REGLES ASSOCIEES : La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

	Ua	Ub	Uc
En limite séparative	<p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.</p>		
En limite séparative avec un espace agricole ou naturel	<p>Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales. <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.</p>		
Le traitement des espaces libres	<p>Pour toute nouvelle construction, lorsque l'unité foncière couvre une superficie supérieure à 1000 m², un coefficient de pleine terre de 50% devra être respecté.</p>	<p>Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Entre 500 et 750 m² : 30% Entre 750 et 1000 m² : 40% Plus de 1000 m² : 50% <p>(surperficie de l'unité foncière)</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.</p>	

PARTIE 4 LES ZONES A URBANISER



4 LES ZONES À URBANISER

LE SECTEUR AUh : La vocation résidentielle

Les périmètres des zones à urbaniser en extension ont été définis à partir de la méthode suivante :

a) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles habitations

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, aucune extension n'étant prévue dans les hameaux en cohérence avec les orientations du PADD.

Lors des réflexions, des échanges et du travail sur le terrain, plusieurs objectifs ont été poursuivis :

- > Favoriser la vie locale des centres-villes/centres-bourg en réfléchissant au meilleur positionnement des futurs quartiers d'habitat,
- > Réduire au maximum les déplacements motorisés les plus courts en analysant l'accessibilité des sites,
- > Mettre en concordance l'ouverture à l'urbanisation des terrains avec la capacité des réseaux,
- > Limiter les incidences potentielles sur le paysage et l'environnement naturel,
- > Limiter l'impact sur l'activité agricole.

b) La conciliation du choix des élus, de la répartition des logements à l'échelle de l'Agglomération et de l'objectif de limitation de la consommation d'espace

4_LES ZONES À URBANISER

LE SECTEUR AUh : Récapitulatif des surfaces envisagées

	<i>Nombre de logements envisagé</i>	<i>Nombre de logements en densification</i>	<i>Nombre de logements en extension théorique</i>	<i>Surface prévue en extension (en ha)</i>
PÔLE PRINCIPAL				
Mansle	127	22	105	10,6
PÔLES INTERMÉDIAIRES STRUCTURANTS				
Aigre	105	17	88	8,3
Montignac-Charente	48	5	43	4,3
Saint-Amant-de-Boixe	104	24	80	8,0
Vars	152	29	123	13,5 (dont env. 1 ha pour des activités tertiaires et un parc)
PÔLES DE PROXIMITÉ				
Aunac-sur-Charente	40	18	22	3,2 (dont une partie pour des logements Sénior)
Luxé	55	25	30	3,1
Val-de-Bonnieure	85	69	16	1,8
PÔLES RURAUX RELAIS				
Anais	43	43	0	0
Saint-Fraigne	29	7	22	2,2
Tourriers	56	42	14	1,5
Tusson	16	7	9	0,9
Valence	14	5	9	1,0
Verdille	22	11	11	1,0

	<i>Nombre de logements envisagé</i>	<i>Nombre de logements en densification</i>	<i>Nombre de logements en extension théorique</i>	<i>Surface prévue en extension (en ha)</i>
AUTRES COMMUNES				
Ambérac	18	7	11	1,1
Aussac-Vadalle	37	22	15	2,0 (dont une partie pour des logements Sénior)
Barbezières	5	2	3	0,3
Bessé	7	4	3	0,2
Cellefrouin	37	6	31	3,1
Cellettes	28	4	24	2,1
Charmé	24	12	12	1,4
Chenon	9	3	6	0,6
Coulonges	10	1	9	0,9
Ebréon	7	0	7	0,7
Fontclaireau	28	18	10	1,1
Fontenille	22	11	11	1,5
Fouqueure	25	11	14	1,4
Juillé	12	3	9	0,9
La Chapelle	16	16	0	0
La Tâche	7	2	5	0,3
Les Gours	5	3	2	0,2
Lichères	5	2	3	0,4
Ligné	10	8	2	0,3

4_LES ZONES À URBANISER

LE SECTEUR AUh : Récapitulatif des surfaces envisagées

	<i>Nombre de logements envisagé</i>	<i>Nombre de logements en densification</i>	<i>Nombre de logements en extension théorique</i>	<i>Surface prévue en extension (en ha)</i>
Lonnes	11	2	9	0,9
Lupsault	4	1	3	0,2
Maine-de-Boixe	31	7	24	2,5
Mouton	14	5	9	1,1
Moutonneau	6	0	6	0,7
Nanclars	12	3	9	0,6
Oradour	9	1	8	0,8
Puyréaux	35	11	24	2,4
Ranville-Breuillaud	9	6	3	0,3
Saint-Ciers-sur-Bonnieure	21	8	13	1,0
Saint-Front	24	3	21	2,2
Saint-Groux	8	4	4	0,3
Ventouse	8	1	7	0,5
Vervant	8	5	3	0,2
Villejoubert	22	12	10	1,0
Villognon	22	5	17	1,7
Vouharte	20	4	16	1,7
Xambes	18	1	17	1,7

4_LES ZONES À URBANISER

LE SECTEUR AUh : Récapitulatif des surfaces envisagées

	<i>Nombre de logements envisagé</i>	<i>Nombre de logements en densification</i>	<i>Nombre de logements en extension théorique</i>	<i>Surface prévue en extension (en ha)</i>
TOTAL	1490	538	952	97,5

Le chiffre de la surface prévue en extension est amené à évoluer (légère baisse attendue) ; certaines communes n'ayant pas encore validé leurs secteurs de projet.

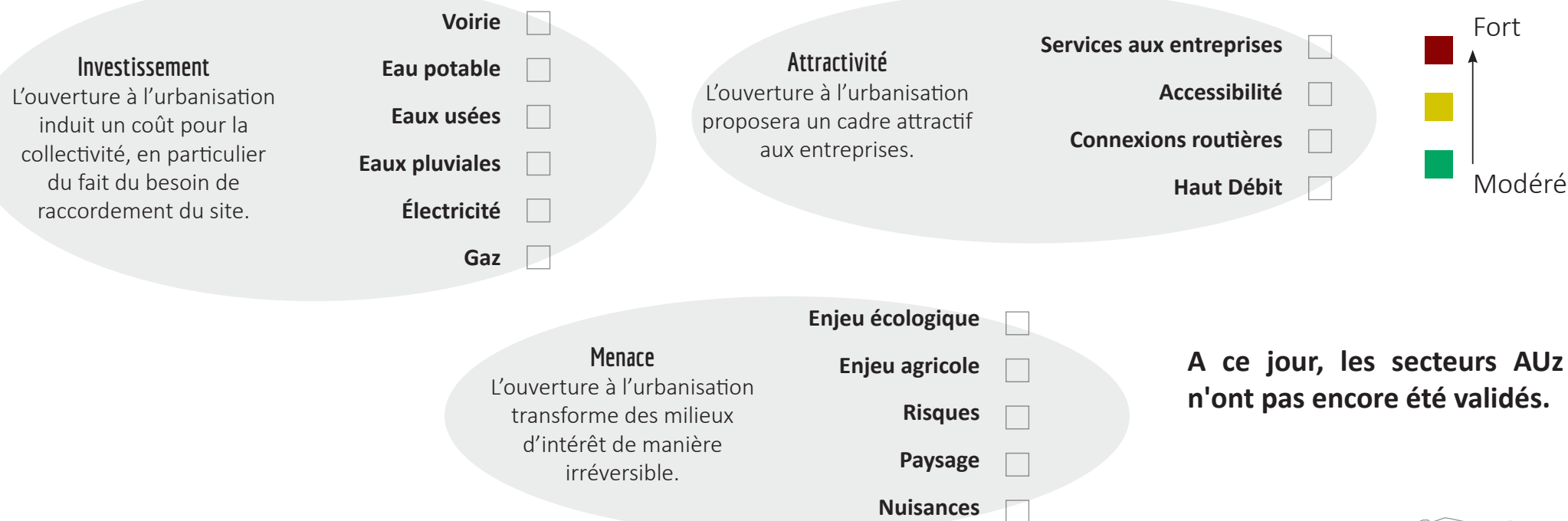
Chaque secteur AUh sera justifié au regard de son positionnement, de l'environnement naturel et de l'activité agricole. En effet, une analyse (comprenant des études terrain) est actuellement en cours par le bureau d'études MTDA permettant de connaître les incidences potentielles sur l'environnement (notamment sur les zones humides).

4_LES ZONES À URBANISER

LE SECTEUR AUz : La vocation économique

Les secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles activités économiques ont été définis selon la méthode suivante :

1. Tous les espaces pouvant potentiellement constituer un secteur de projet de zones d'activités économiques sont repérés. Les communes constituant des pôles principaux et intermédiaires sont privilégiées.
2. Les espaces pouvant potentiellement devenir des secteurs de projet en extension de ces zones ont été analysés au regard d'un certain nombre de critères, non hiérarchisés, qui constituent un outil d'aide à la décision dans les choix d'aménagement :



PARTIE 5 LES ZONES AGRICOLES



5_LES ZONES AGRICOLES

LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA ZONE A

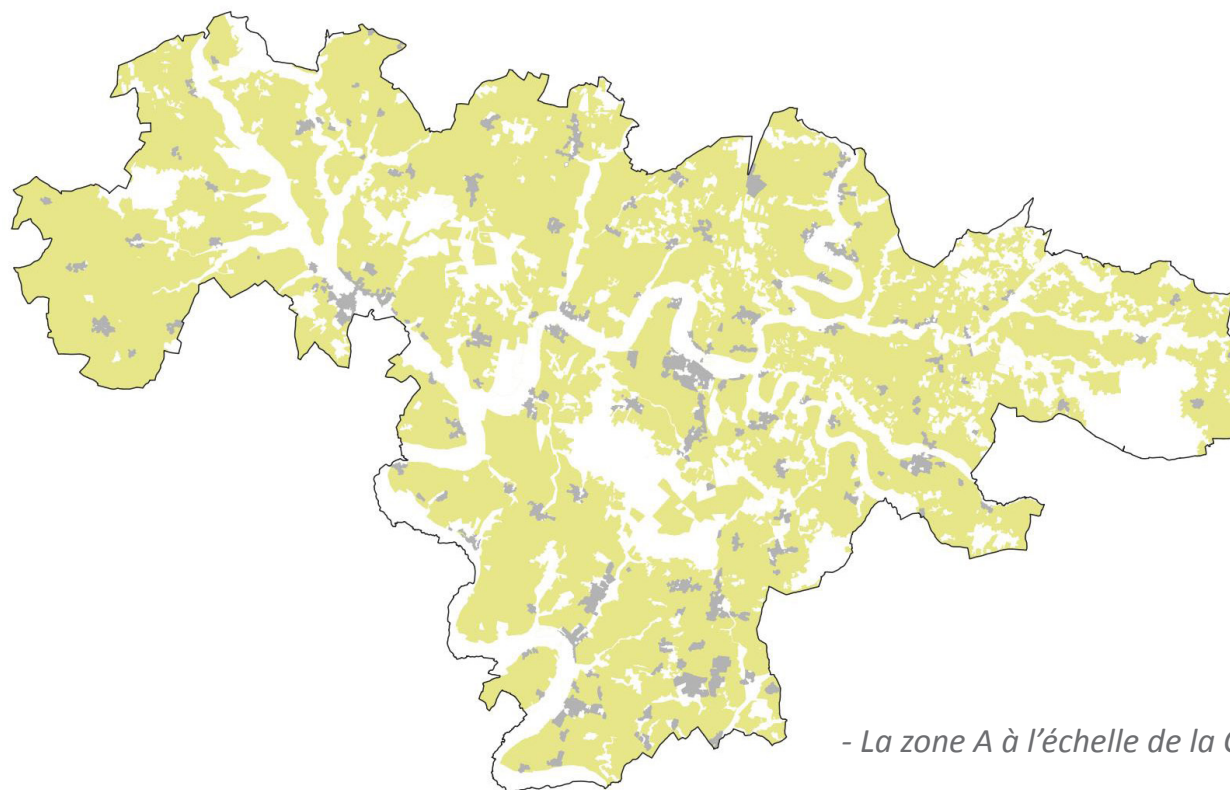
SECTEURS ET SOUS- SECTEURS	DESCRIPTION
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
Ap	Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique (concernées par un classement Natura 2000).

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Principes de délimitation

La zone Agricole (A) du PLUi de la communauté de communes correspond principalement :

- aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.



- La zone A à l'échelle de la Communauté de communes -

5 LES ZONES AGRICOLES

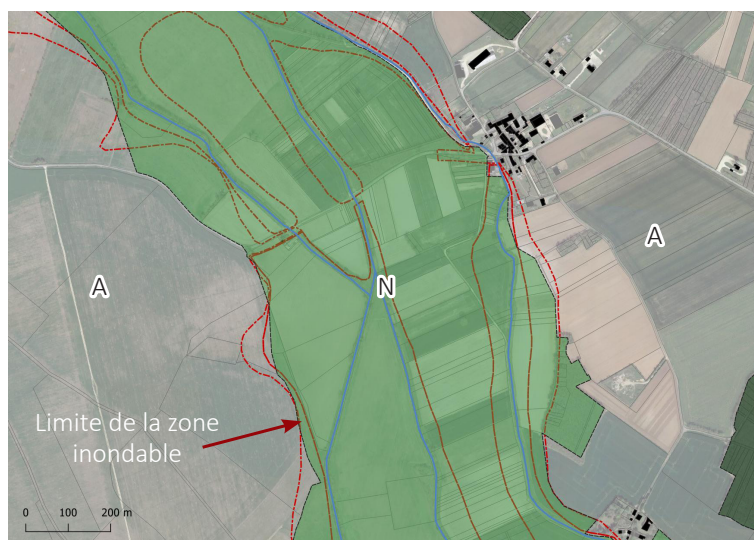
LA ZONE A : Principes de délimitation

La délimitation des zones A s'appuie sur plusieurs sources :

- le diagnostic agricole, qui identifie les sites d'exploitation et les parcelles à usage agricole,
- l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique).

La délimitation suit les grands principes suivants :

> La majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A. Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau), ont été préférentiellement classés en zone Naturelle et forestière (N).



- Limite entre la zone A et la zone N (à l'est du bourg des Gours, lieu-dit Moulin des Planches) -



- Limite entre la zone A et la zone N le long du ruisseau des Bourgons à Cellefrouin -

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Principes de délimitation

> Les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui n'ont pas, ou ont perdu leur vocation historique (hameaux, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères précédemment cités.



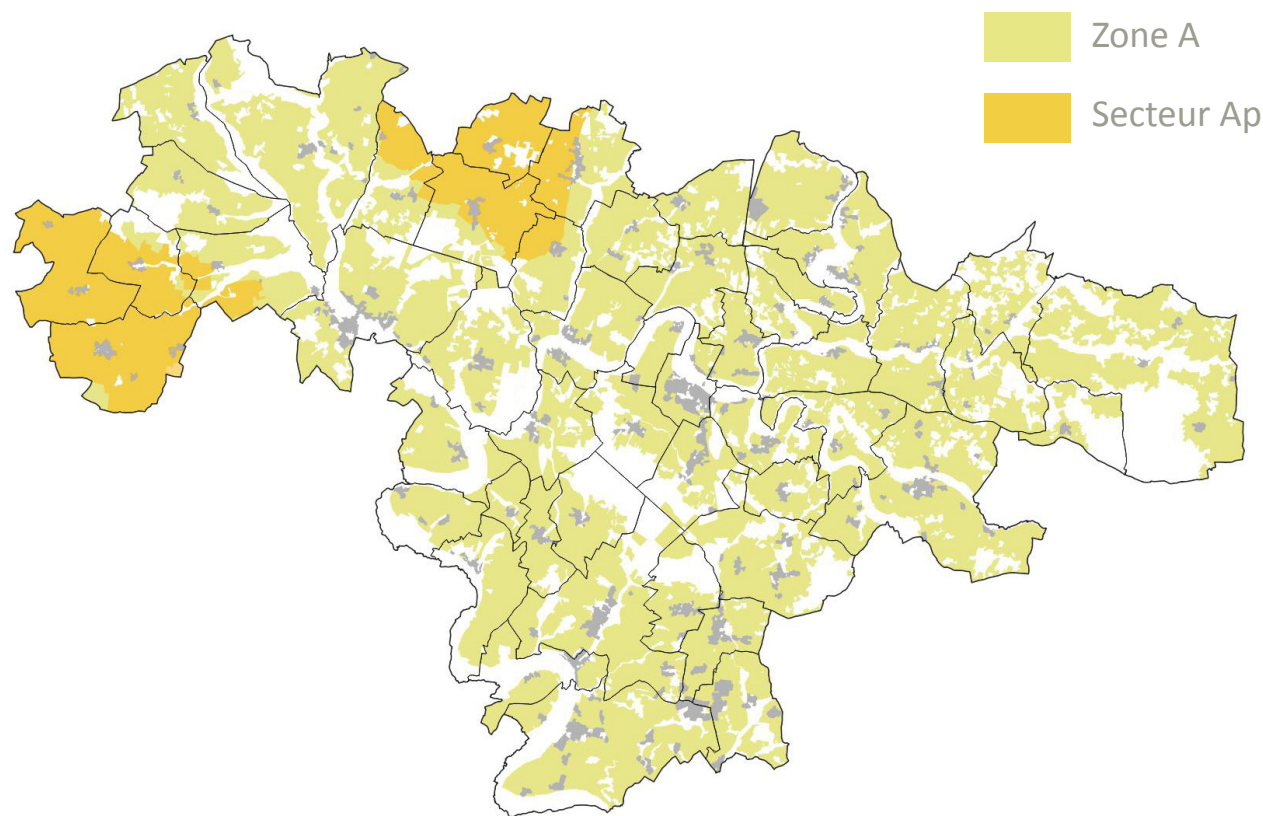
- Habitations en zone A à Cellefrouin -

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Le secteur Ap

Le secteur Ap de la zone A recouvre les espaces à vocation agricole, reconnus et protégés pour leur intérêt écologique au sein du réseau européen Natura 2000 : les ZPS Plaines de Barbezières à Gourville et Plaine de Villefagnan.

Sa délimitation est motivée par l'enjeu d'établir un équilibre dans le projet de PLUi entre la prise en compte des enjeux environnementaux, liés à la présence d'espèces patrimoniales (avifaune notamment) et l'utilisation agricole de cet espace. En ce sens, le PLU n'interfère pas avec les pratiques culturales (qui peuvent être orientées selon les préconisations du document d'objectifs du site Natura 2000) mais il encadre l'implantation des nouvelles constructions agricoles.



- La zone A et le secteur Ap à l'échelle de la Communauté de communes -

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions



Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :

1. Uniquement dans la zone A, il s'agit d'un **logement destiné à l'exploitant agricole** sous réserve de la nécessité de sa présence permanente et d'être implanté à proximité immédiate du site d'exploitation.
2. Il s'agit d'une extension d'un logement existant. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :
 - > avoir une emprise au sol maximale de **75 m²**,
 - > représenter **moins de 50%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
3. Dans le cadre d'un **changement de destination** d'un bâtiment identifié lors de l'élaboration du PLUi.

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

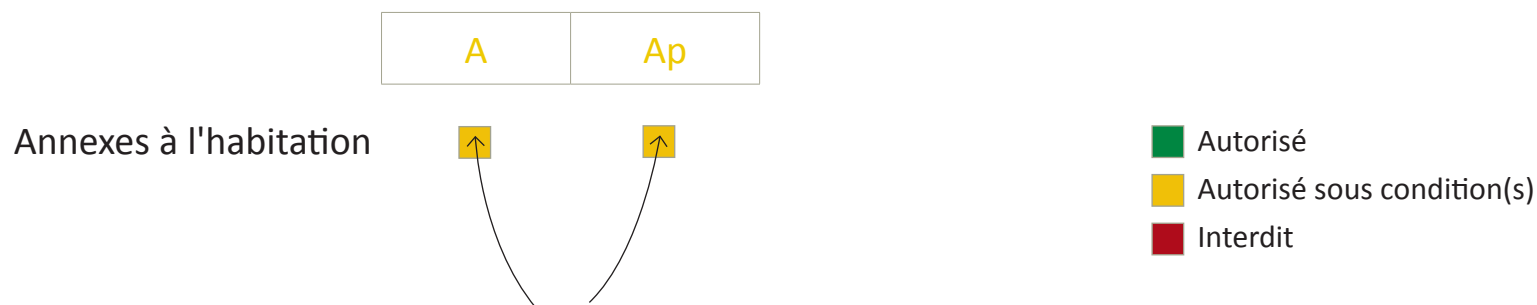
> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions



Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi (y compris pour les habitations situées en zone U), sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- > être situées à **moins de 30 mètres** de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² (50 mètres),
- > avoir une emprise au sol maximale de **75 m²** (toutes annexes cumulées hors piscines)



Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, identifié lors de l'élaboration du PLUi.

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions

	A	Ap
Artisanat et commerce de détail	■	■
Commerce de gros	■	■
Cinéma	■	■
Restauration	■	■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■
Hôtels	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■
	■ Autorisé	
	■ Autorisé sous condition(s)	
	■ Interdit	

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Condition : Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, identifié lors de l'élaboration du PLUi.

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions

A	Ap
---	----

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés



Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale



Salles d'art et de spectacles



Autres équipements recevant du public



Condition : Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Equipements sportifs



Si pas d'atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

 Autorisé

 Autorisé sous condition(s)

 Interdit

5_LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions

	A	Ap
Entrepôt	■	■
Bureau	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■
Industrie	■	■

■ Autorisé
■ Autorisé sous condition(s)
■ Interdit

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions

A	Ap
---	----

Exploitation agricole



Constructions et installations
nécessaires à la diversification agricole



La nouvelle construction s'implante à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation existant ou il s'agit d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site existant.

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 sur le terrain sur lequel elles s'implantent et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.




Exploitation forestière



Si à moins de 100 mètres d'un secteur Nf ou s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment forestier d'un site d'exploitation existant.

5 GRANDES DESTINATIONS












- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE




-  Autorisé
-  Autorisé sous condition(s)
-  Interdit




5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les usages des sols et les destinations des constructions

D'AUTRES DESTINATIONS

	A	Ap	
CUMA agréées		 	La nouvelle construction s'implante à moins de 100 mètres d'une CUMA existante ou il s'agit d'une extension d'une construction existante.
Les abris pour animaux et les abris de jardins	 	 	
Si l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m ²			
Les réseaux, les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires...			
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)			




 Autorisé
 Autorisé sous condition(s)
 Interdit

-  Autorisé
-  Autorisé sous condition(s)
-  Interdit

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les énergies renouvelables

A	Ap
---	----

-  Autorisé
-  Autorisé sous condition(s)
-  Interdit

Les éoliennes



- soit leur hauteur est inférieure à 12 mètres, elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations proches et elles ne portent pas atteinte au paysage.
- soit leur hauteur est supérieure à 12 mètres et elles ne s'implantent pas dans les secteurs soumis à des prescriptions graphiques particulières (travail en cours)

Les installations photovoltaïques



Une des 2 conditions :

- ils sont installés en toiture ou en façade des constructions,
- si elles sont liées à une activité agricole, que la production photovoltaïque soit secondaire à la production agricole principale, que soit démontrée la synergie de fonctionnement et de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les unités de méthanisation

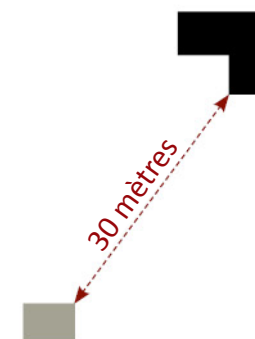


- lorsqu'elles sont liées à une ou plusieurs exploitations agricoles du territoire

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	A	Ap
Implantation par rapport à la voie et aux limites	- avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement, - correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations. Plusieurs exceptions ont été rédigées.	
	Les annexes doivent être situées à moins de 30 mètres de la construction principale. Cette distance peut aller jusqu'à 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m².	
Hauteur	Habitation : 7 mètres max.	
	Pour les autres constructions : 15 mètres max.	Pour les autres constructions : 10 mètres max.
	Plusieurs exceptions : > en cas de forte déclivité, > pour des exigences fonctionnelles ou techniques, > pour les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais...), > pour les annexes (3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère), > pour les abris pour animaux et les abris de jardins (3,5 m max.), > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	



5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

A et Ap	
Généralités	<p>L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.</p> <p>En cas d'intervention sur le bâti existant à destination logement :</p> <ul style="list-style-type: none">- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).
Pour les constructions agricoles	<p>L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.</p>
	<p>Les bâtiments agricoles devront :</p> <ul style="list-style-type: none">- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).
	<p>Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Lorsqu'ils sont enduits, l'enduit sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.</p>

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

	A et Ap
<i>Pour les constructions agricoles</i>	Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.
	La toiture devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum $\frac{1}{4}$ de la surface couverte.
	Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.

5 LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

A et Ap	
<i>Le traitement des espaces libres</i>	<p>Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none">Entre 500 et 750 m² : 30%Entre 750 et 1000 m² : 40%Plus de 1000 m² : 50% <p>(surperficie de l'unité foncière)</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.</p> <p>Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.</p>

PARTIE 6

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Éléments de contexte

> Des espaces reconnus :

- 5 sites inscrits/classés,
- 3 sites Natura 2000 (Zones de Protection Spéciales),
- 5 sites gérés par le CEN,
- 19 ZNIEFF de type I,
- 5 ZNIEFF de type II,

A noter que les ZNIEFF n'ont aucune portée juridique ; il s'agit uniquement de secteurs d'inventaires scientifiques.

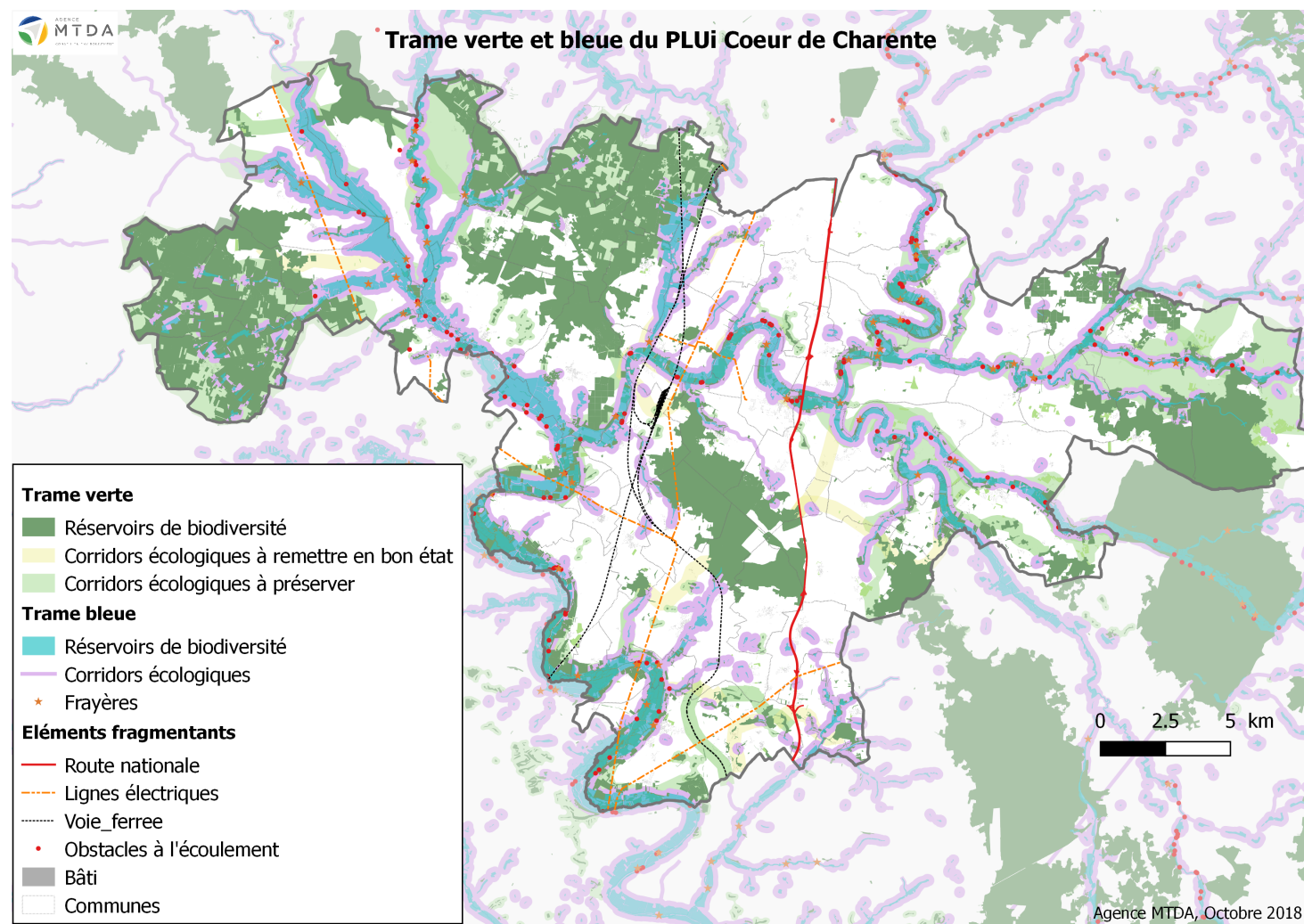
- et 2 ZICO.

> Le territoire est concerné par des risques naturels, notamment le risque inondation. A ce titre, 5 PPRI s'appliquent sur le territoire (Vallée de la Charente de Montignac à Balzac, Vallée de la Charente et de l'Argentor, Vallée de l'Aume-Couture, Vallée de la Charente de Montignac-Charente à Mansle, Vallée de la Tar-doire). Il existe également 7 Atlas des Zones Inondables (AZI).



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Eléments de contexte

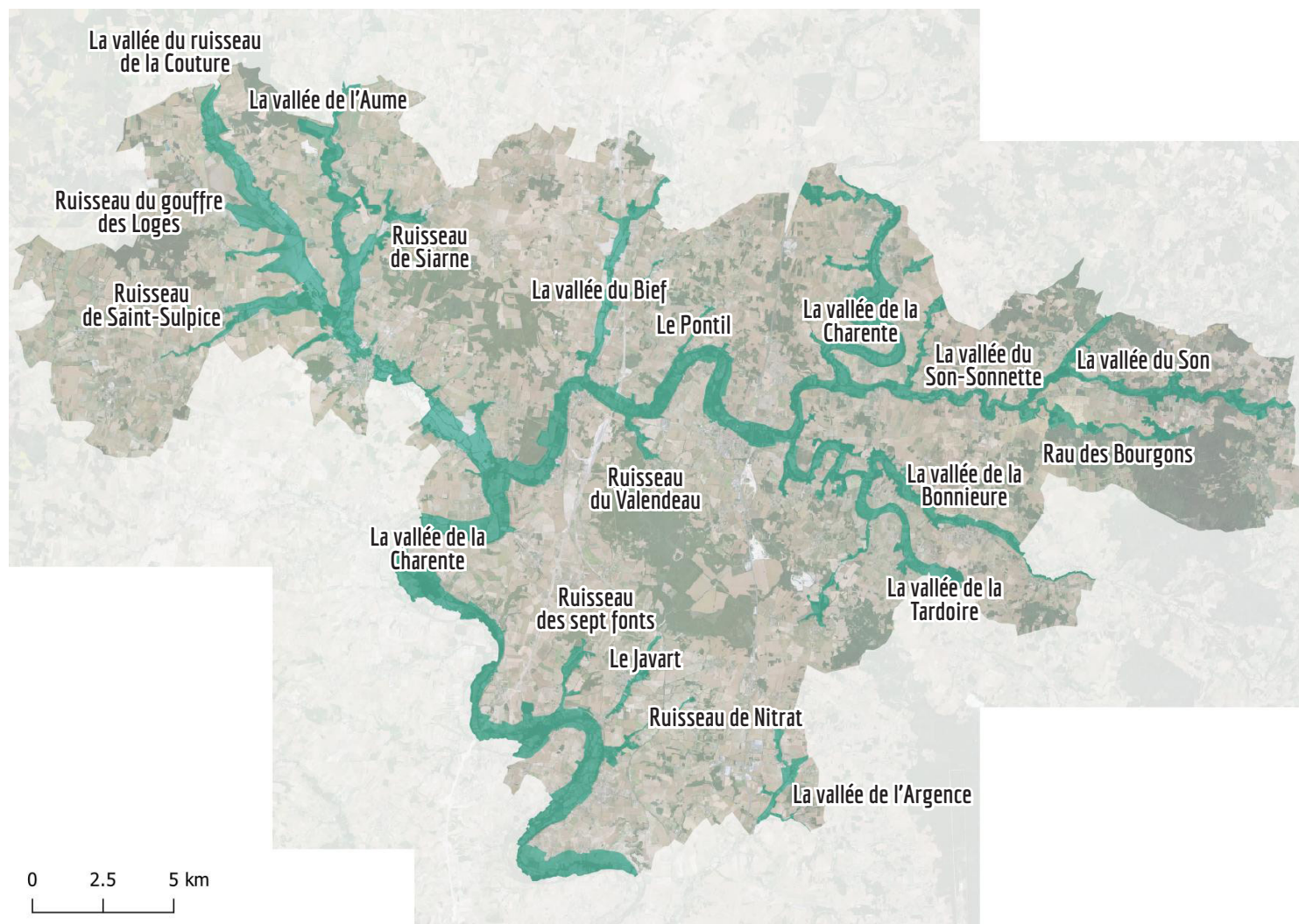


- La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la communauté de communes - Source : EIE, MTD

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Principes de délimitation

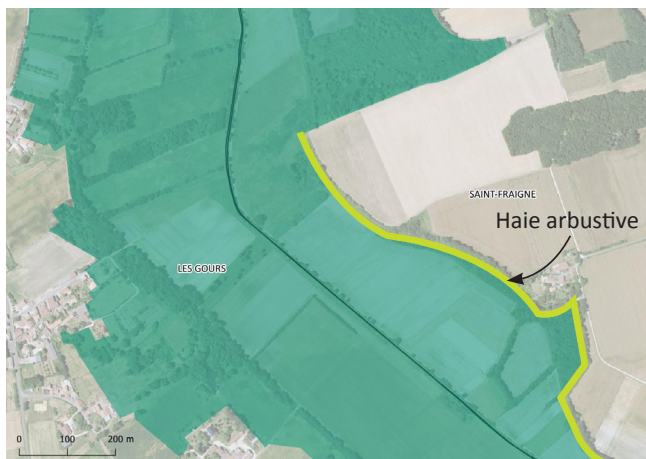
Intégration de l'ensemble des vallées et vallons humides en raison de la sensibilité environnementale de ces espaces ; en effet, il est nécessaire d'y limiter strictement la constructibilité afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements, la pollution, etc.



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Principes de délimitation

La délimitation s'est appuyée sur des éléments naturels (haies, relief...) marquant une rupture entre deux milieux,



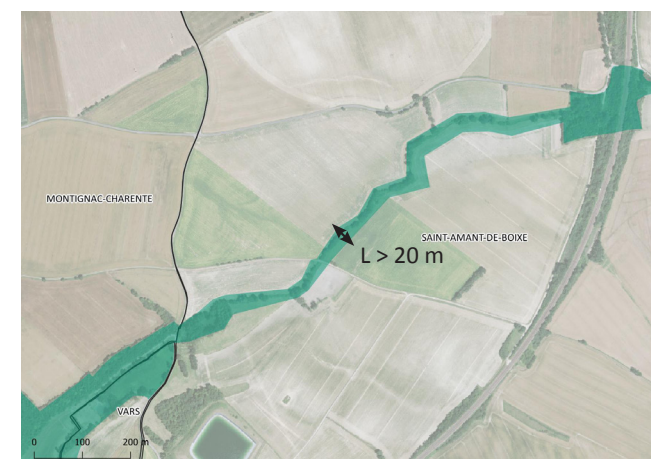
- Exemple de délimitation appuyée sur le réseau de haies -

Des limites physiques telles que les routes peuvent également baliser le passage d'un espace à dominante naturelle à agricole.



- Exemple de délimitation appuyée sur une limite physique -

Lorsque le cours d'eau est majoritairement bordé par des espaces agricoles et qu'aucune limite physique ou parcellaire n'existe, une bande d'au moins 10 mètres par rapport à celui-ci a été classée en zone N.

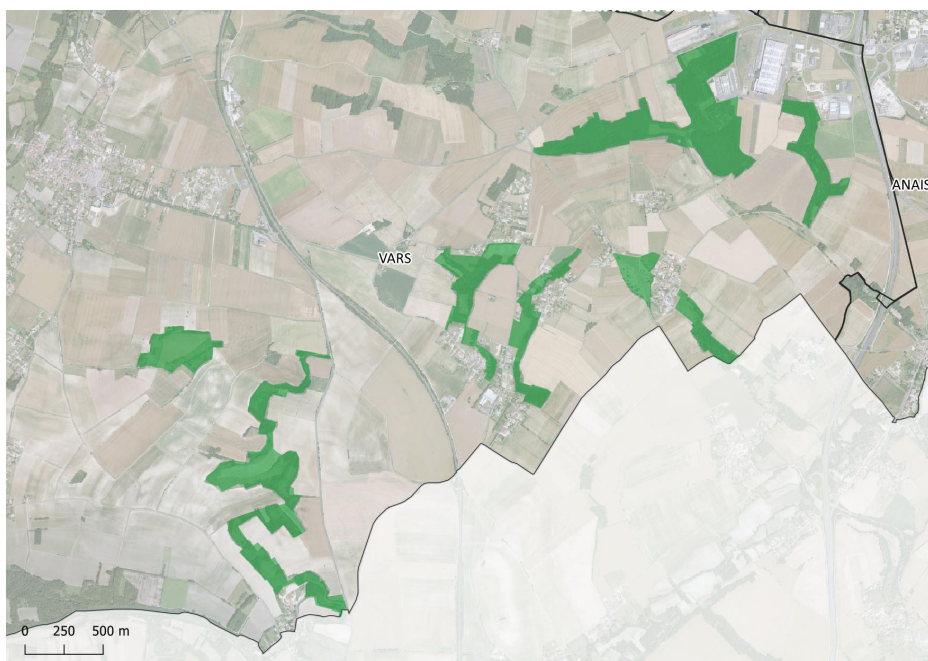


- Le ruisseau de Nitrat et ses abords classés en zone N -

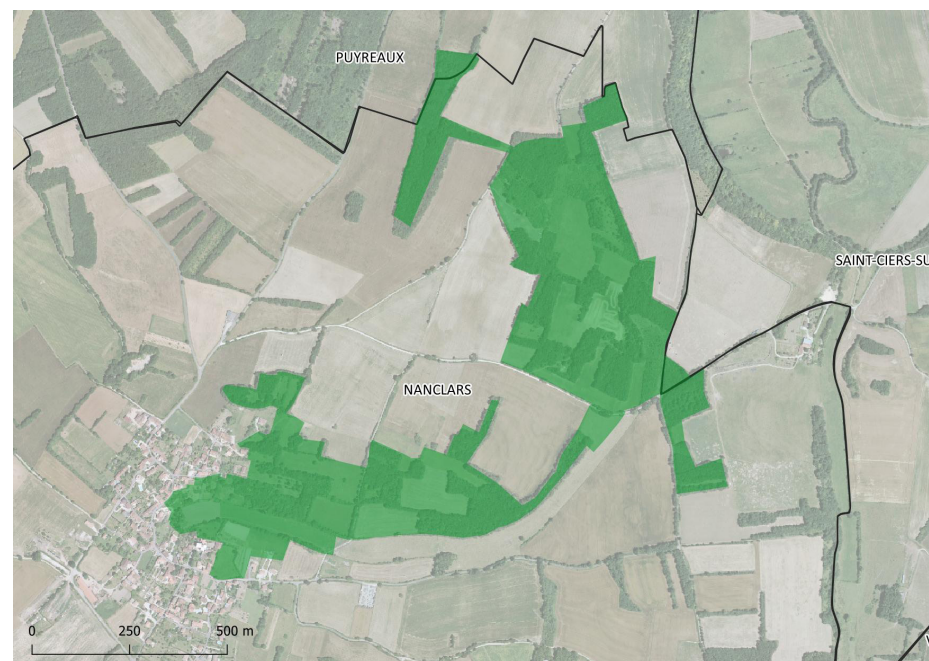
6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Principes de délimitation

Intégration des mosaïques paysagères, entre autre, composées par le réseau bocager. Ce dernier participe à la préservation de la biodiversité et est constitutif de la TVB, c'est pourquoi les secteurs bocagers les plus denses ont été classés en zone N. Il s'agit souvent d'espaces de combes.



- Espaces bocagers classés en zone N à Vars -

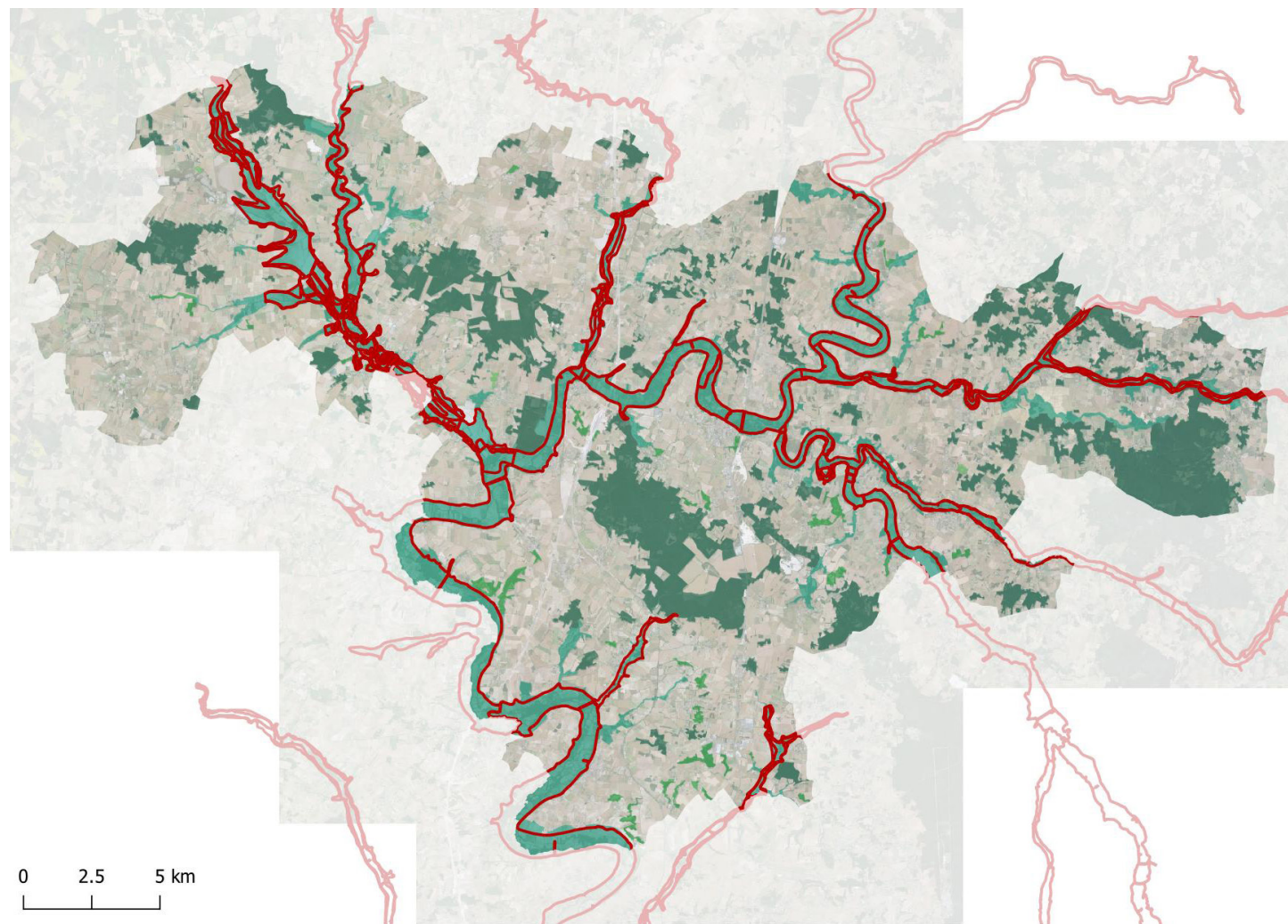


- Espaces bocagers classés en zone N à Nanclars -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Principes de délimitation

Le code de l'urbanisme permet le classement en zone N de secteurs soumis à des risques. Ainsi, la délimitation de la zone N a pris en compte le tracé des PPRI et des AZI ; intégration de la quasi-totalité des zones comprises dans ces documents.



- Superposition des espaces compris dans les PPRI et les AZI et de la zone N du PLUi -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Principes de délimitation

Au regard de leur caractère naturel de l'occupation des sols, un classement en zone N a été réalisé pour d'autres espaces.



- Espaces jardinés en coeur et en périphérie du bourg de Verdille -



- Espaces des vergers à Ebréon -



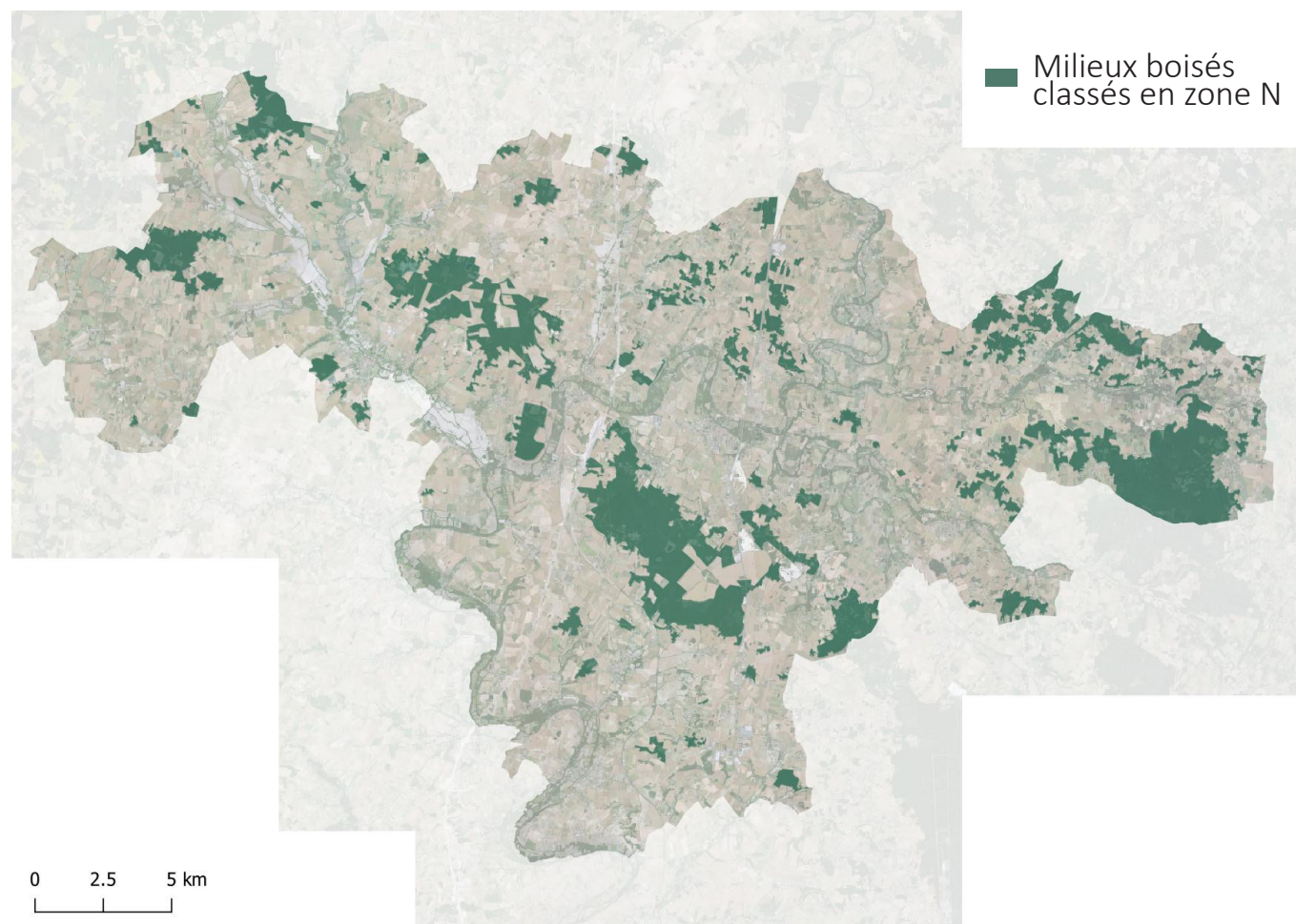
- Parc associé au château de Fouqueure -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Le secteur Nf

L'ensemble des massifs boisés du territoire ont été classés dans le secteur Nf afin de permettre une gestion durable des forêts. La délimitation s'appuie sur le caractère boisé des milieux.

Sont retrouvés aussi bien des grands espaces boisés tels que les forêts de Tusson, de Boixe, des bois de Lup-sault et de la Bachellerie, que de petits boisements ponctuels formant une mosaïque boisée, participant à la fois à la TVB qu'au paysage par leur verticalité.



- Espaces boisés classés dans le secteur Nf -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

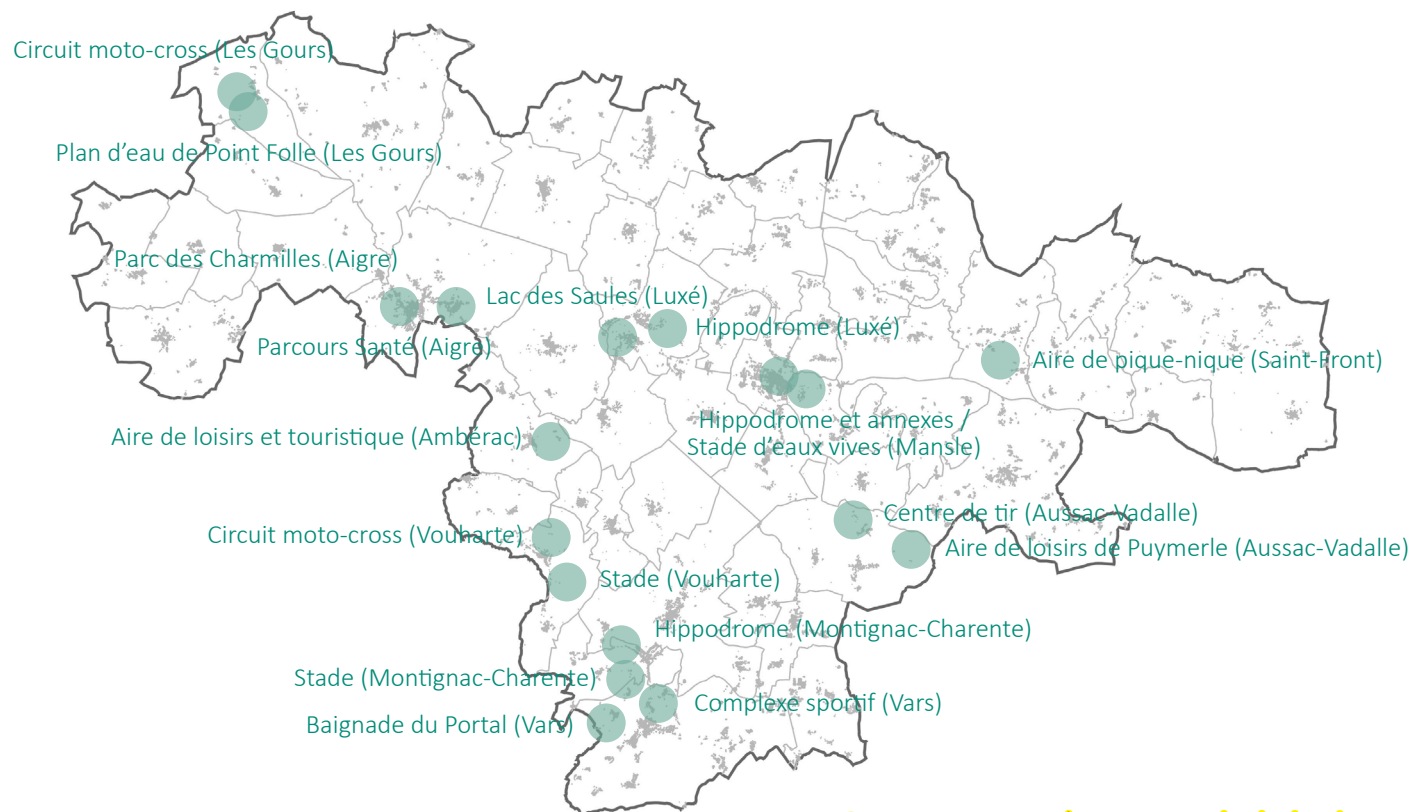
LA ZONE N : Le secteur NI

Le secteur NI correspond aux espaces naturels ayant une vocation de loisirs, culturelles ou sportives, souvent en interface avec de vastes espaces naturels.

Les objectifs poursuivis par ce secteur :

- conforter ces espaces concourant à la qualité du cadre de vie,
- permettre les installations et aménagements contribuant à leur valorisation.

Le secteur NI fonctionne parfois avec le secteur NIs (STECAL) qui permet une constructibilité limitée sur certains sites ayant des besoins en la matière. Le secteur NIs est justifié dans la suite de la présentation.

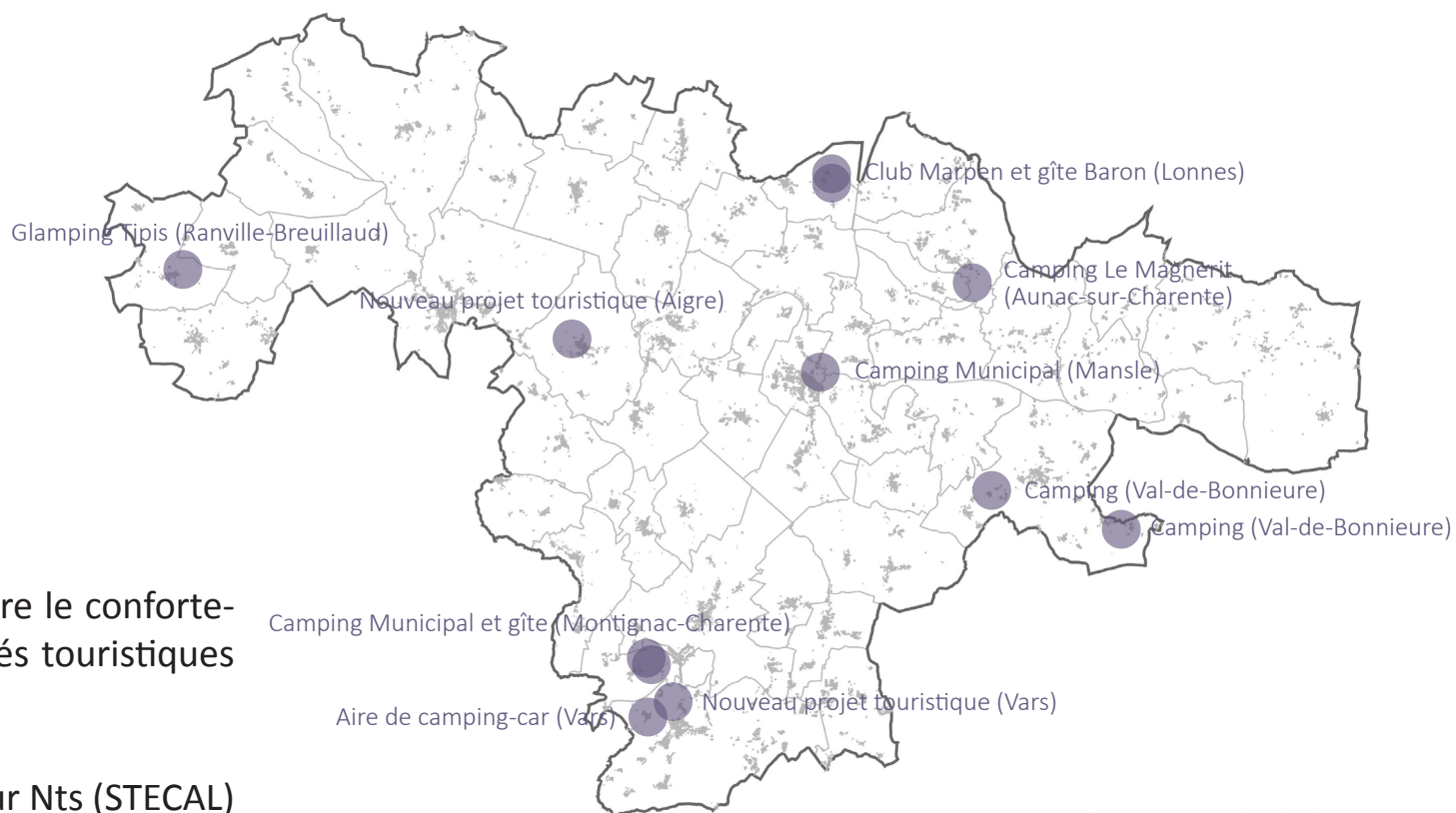


Carte pouvant être amenée à évoluer

- Les secteurs NI à l'échelle de la communauté de communes -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Le secteur Nt



Le secteur Nt a été créé pour permettre le confortement et le développement des activités touristiques sur le territoire.

Le secteur Nt fonctionne avec le secteur Nts (STECAL) où les nouvelles constructions et extensions limitées sont autorisées. Le secteur Nts est justifié dans la suite de la présentation.

Carte pouvant être amenée à évoluer

- Les secteurs Nt à l'échelle de la communauté de communes -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

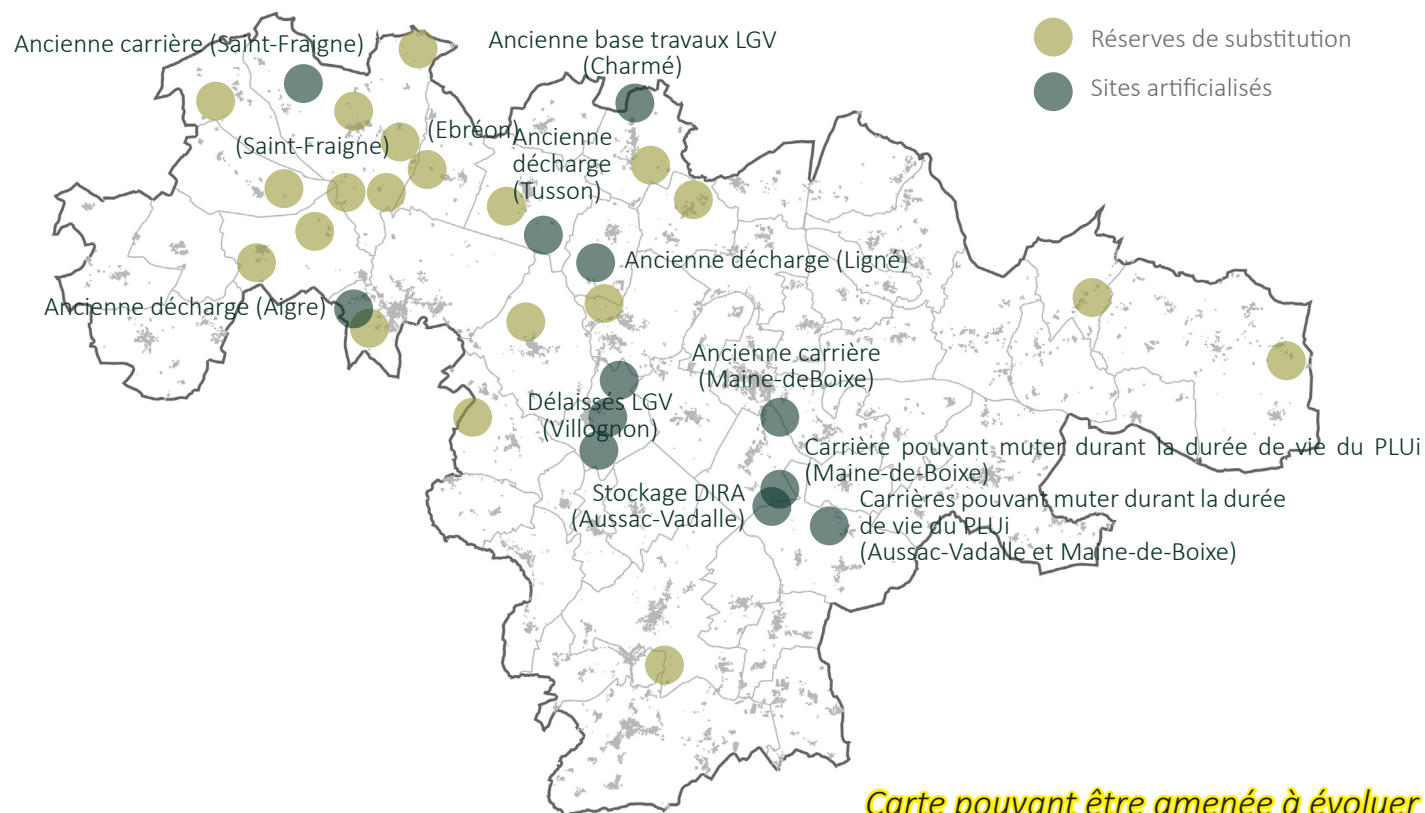
LA ZONE N : Le secteur Npv

Le secteur Npv a été créé pour répondre aux objectifs nationaux en faveur du développement des énergies renouvelables.

Objectif : permettre la mise en oeuvre de projets de type «centrales solaires au sol» sur des sites repérés comme pouvant accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable en raison de leur nature déjà artificialisée et de l'absence d'incidences pour l'activité agricole. Deux types de sites sont distingués :

> les secteurs Npv couvrant les réserves de substitution agricoles.

> les secteurs Npv couvrant des sites déjà artificialisés et non valorisables par l'agriculture (délaissés de la LGV, anciennes carrières, etc.).



Carte pouvant être amenée à évoluer

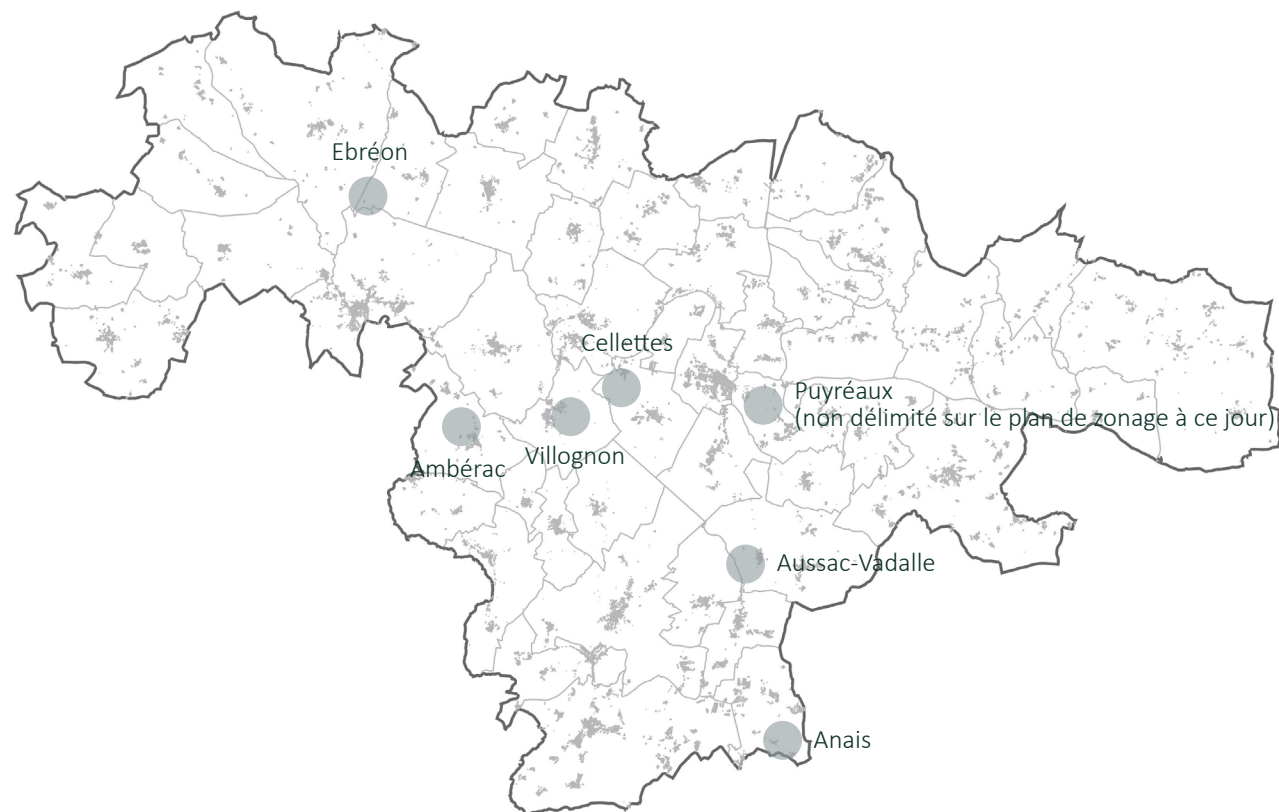
- Les secteurs Npv à l'échelle de la communauté de communes -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Le secteur Nav

Le secteur Nav a été créé afin de permettre et d'encadrer au mieux la mise en oeuvre de projets de type «centrales solaires au sol» liées à une activité agricole (agri-voltaïsme).

7 secteurs ont été classés en Nav.



Carte pouvant être amenée à évoluer

- Projets d'agri-voltaïsme connus et classés dans les secteurs Nav
à l'échelle de la communauté de communes -

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

	N	Nf	Nl	Nt	Npv	Nav
Logement	■	■	■	■	■	■

Diagram illustrating the permitted uses (Logement) for different zones (N, Nf, Nl, Nt, Npv, Nav). The zones are represented by colored squares: green for 'Autorisé', yellow for 'Autorisé sous condition(s)', and red for 'Interdit'. Arrows indicate that the 'Logement' row is specifically addressed for zones N, Nf, and Nt.

Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :

1. Il s'agit d'une extension d'un logement existant. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :

- > avoir une emprise au sol maximale de **75 m²**,
- > représenter **moins de 50%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

2. Dans le cadre d'un **changement de destination** d'un bâtiment identifié lors de l'élaboration du PLUi.

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

N	Nf	Nl	Nt	Npv	Nav
---	----	----	----	-----	-----

Annexes à l'habitation



Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- > être situées à **moins de 30 mètres** de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² (50 mètres),
- > avoir une emprise au sol maximale de **75 m²** (toutes annexes cumulées hors piscines)

Hébergement



Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, identifié lors de l'élaboration du PLUi.

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

 Autorisé

 Autorisé sous condition(s)

 Interdit

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS
DE SERVICES

	N	Nf	Nl	Nt	Npv	Nav
Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■
Commerce de gros	■	■	■	■	■	■
Cinéma	■	■	■	■	■	■
Restauration	■	■	■	■	■	■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■	■
Hôtels	■	■	■	■	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■	■	■	■	■

■ Autorisé
■ Autorisé sous condition(s)
■ Interdit

Condition : Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, identifié lors de l'élaboration du PLUi.

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS
DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF
ET SERVICES PUBLICS

	N	Nf	NI	Nt	Npv	Nav
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	■	■
Salles d'art et de spectacles	■	■	■	■	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publique et assimilés	■	■	■	■	■	■
Equipements sportifs	■	■	■	■	■	■

Si pas d'atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

	N	Nf	NI	Nt	Npv	Nav
Entrepôt	■	■	■	■	■	■
Bureau	■	■	■	■	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■	■
Industrie	■	■	■	■	■	■

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

5 GRANDES DESTINATIONS

- > HABITATION
- > COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES
- > EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- > AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE
- > EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

N	Nf	Nl	Nt	Npv	Nav
---	----	----	----	-----	-----

Exploitation agricole



s'il s'agit de réserves de substitution

Si l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ou s'il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc., d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol de moins de 2000 m².

Constructions et installations nécessaires à la diversification agricole



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 sur le terrain sur lequel elles s'implantent et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Exploitation forestière



Si elle est située à moins de 100 mètres de la limite d'un secteur Nf ou s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment forestier d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.

5 GRANDES DESTINATIONS

> HABITATION

> COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES

> EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

> AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE

> EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

 Autorisé

 Autorisé sous condition(s)

 Interdit

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les usages des sols et les destinations des constructions

D'AUTRES DESTINATIONS

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

N	Nf	NI	Nt	Npv	Nav
---	----	----	----	-----	-----

Les abris pour animaux
et les abris de jardins



Si l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²

Les réseaux, les ouvrages techniques liés à la
distribution de l'énergie, du gaz,
des télécommunications et les ouvrages liés
aux infrastructures routières, ferroviaires...



Les installations et aménagements liés à la ges-
tion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et
rendues indispensables en raison de la fréquen-
tation du public (sanitaires, postes de secours...)



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les énergies renouvelables

- Autorisé
- Autorisé sous condition(s)
- Interdit

N	Nf	Nl	Nt	Npv	Nav
---	----	----	----	-----	-----

Les éoliennes



Si leur hauteur est inférieure à 12 mètres, qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations proches et qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.

Les installations photovoltaïques



- ils sont installés en toiture ou en façade des constructions.

4 conditions :

- s'ils sont liés à une activité agricole,
- que la production photovoltaïque soit secondaire à la production agricole principale,
- que soit démontrée la synergie de fonctionnement,
- de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les unités de méthanisation



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (s)

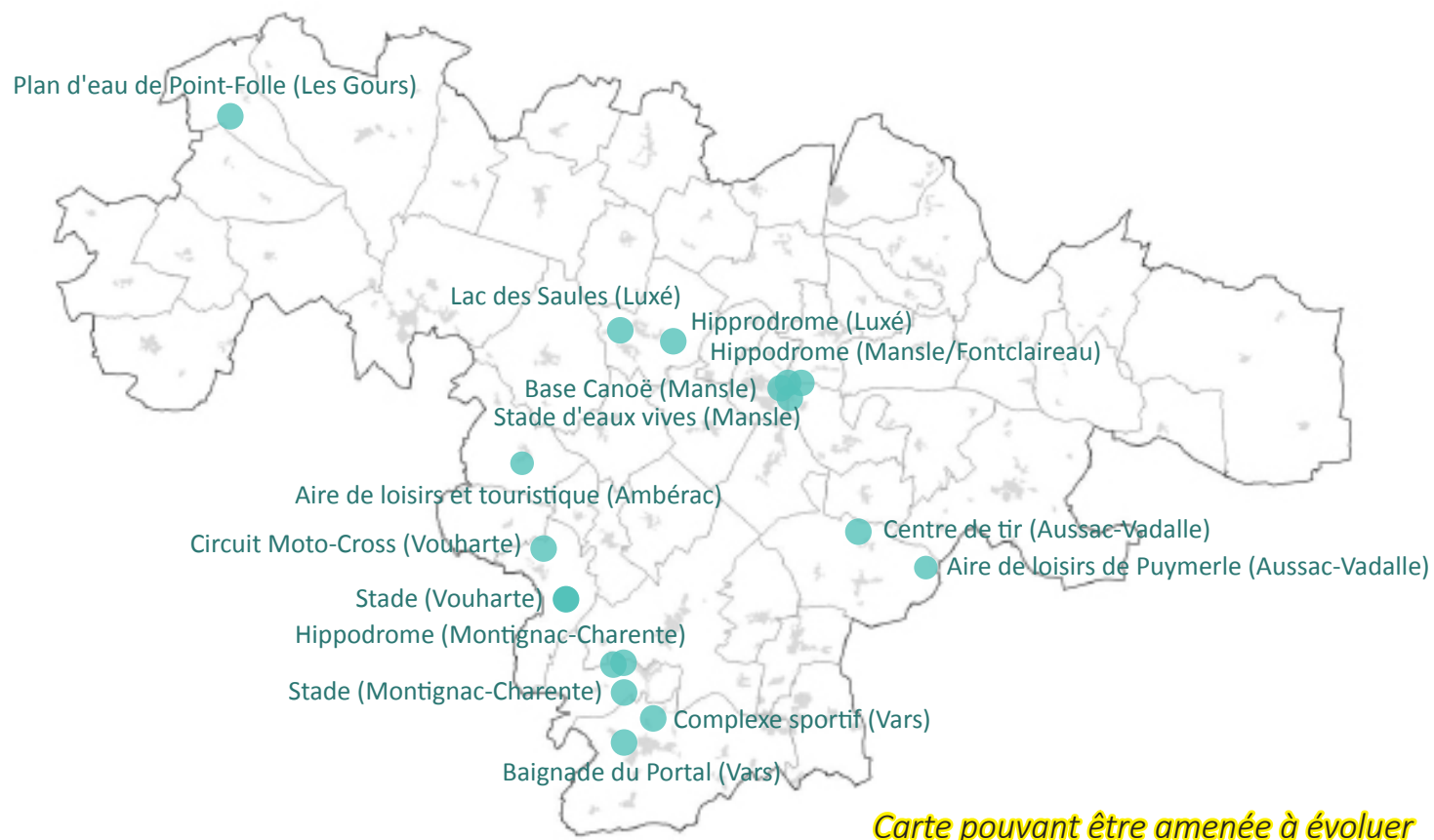
Les secteurs NIs

Objectif : permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités de loisirs, culturelles ou sportives.

17 secteurs NIs ont été délimités à ce jour *(ce chiffre peut être encore amené à évoluer en fonction des retours des communes)*.

Règles générales :

- Sont autorisées les constructions liées à une activité sportive et/ou de loisirs, sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.
- Hauteur max. : 7 m ou limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

LA ZONE N : Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (s)

Les secteurs Nts

Objectif : permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités touristiques.

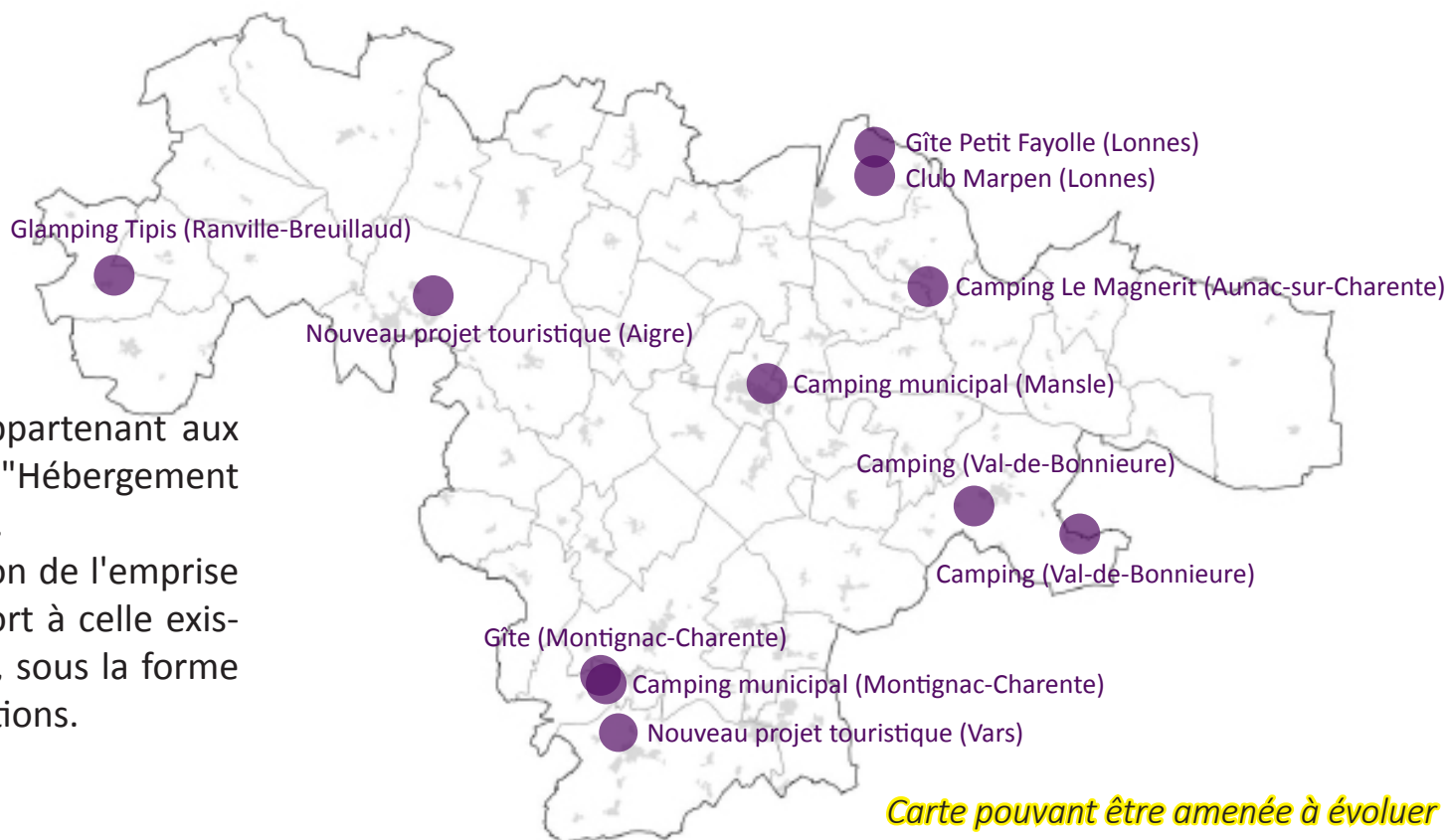
14 secteurs Nts ont été délimités à ce jour
*(ce chiffre peut être encore amené
à évoluer en fonction des retours
des communes).*

Règles générales :

- Sont autorisées les constructions appartenant aux destinations "Restauration", "Hôtel", "Hébergement touristique" et "Equipements sportifs".

Est de plus autorisée une augmentation de l'emprise au sol de 200 m² maximum par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

- Hauteur max. : 7 mètres.



Carte pouvant être amenée à évoluer

6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

La délimitation de la zone N

Les secteurs Nzs

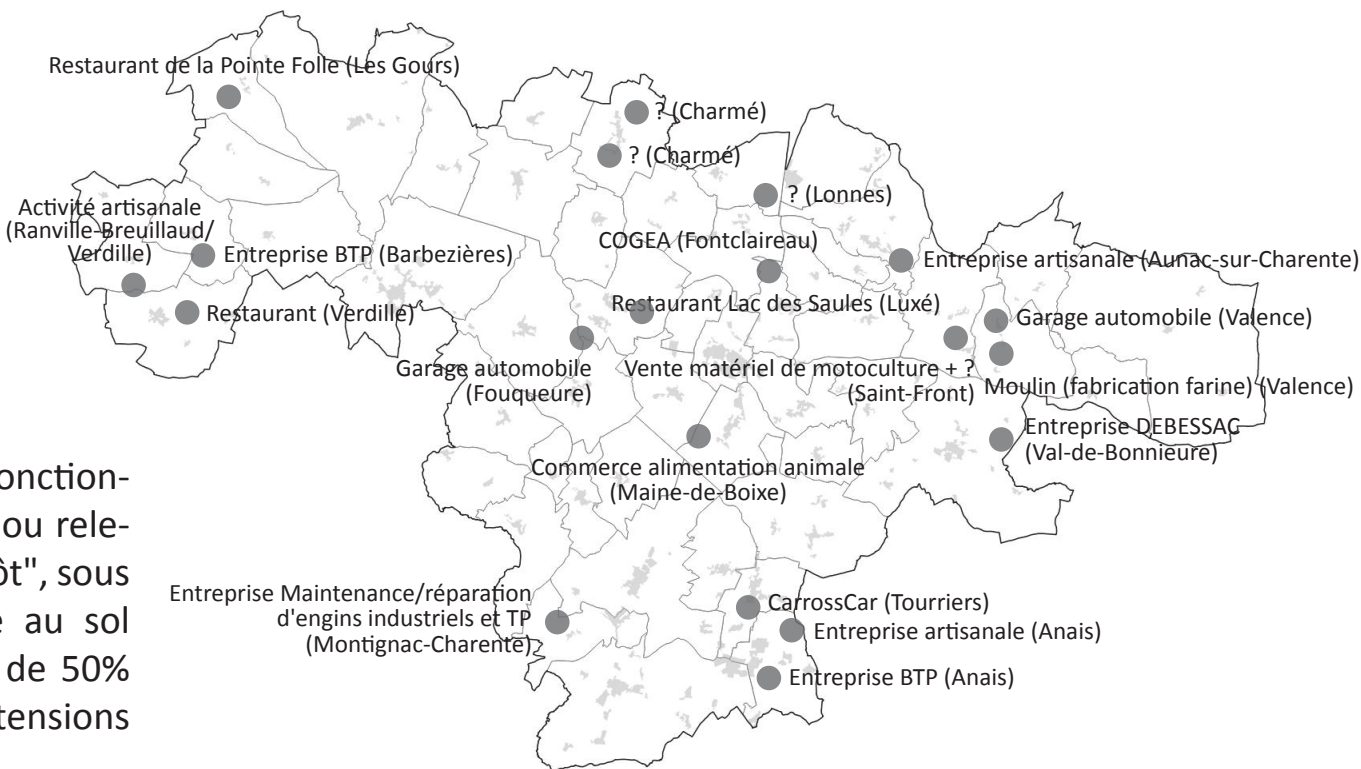
Objectif : consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises.

20 secteurs Nzs ont été délimités à ce jour
(ce chiffre peut être encore amené
à évoluer en fonction des retours
des communes).

Règles générales :

Sont autorisées les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante ou relevant des destinations "Industrie" et "Entrepôt", sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Hauteur max. : 7 mètres ou limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

La délimitation de la zone N

Les secteurs Ngvs

Objectif : apporter des réponses pour les besoins liés au passage et à la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire, dans le respect du schéma départemental et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

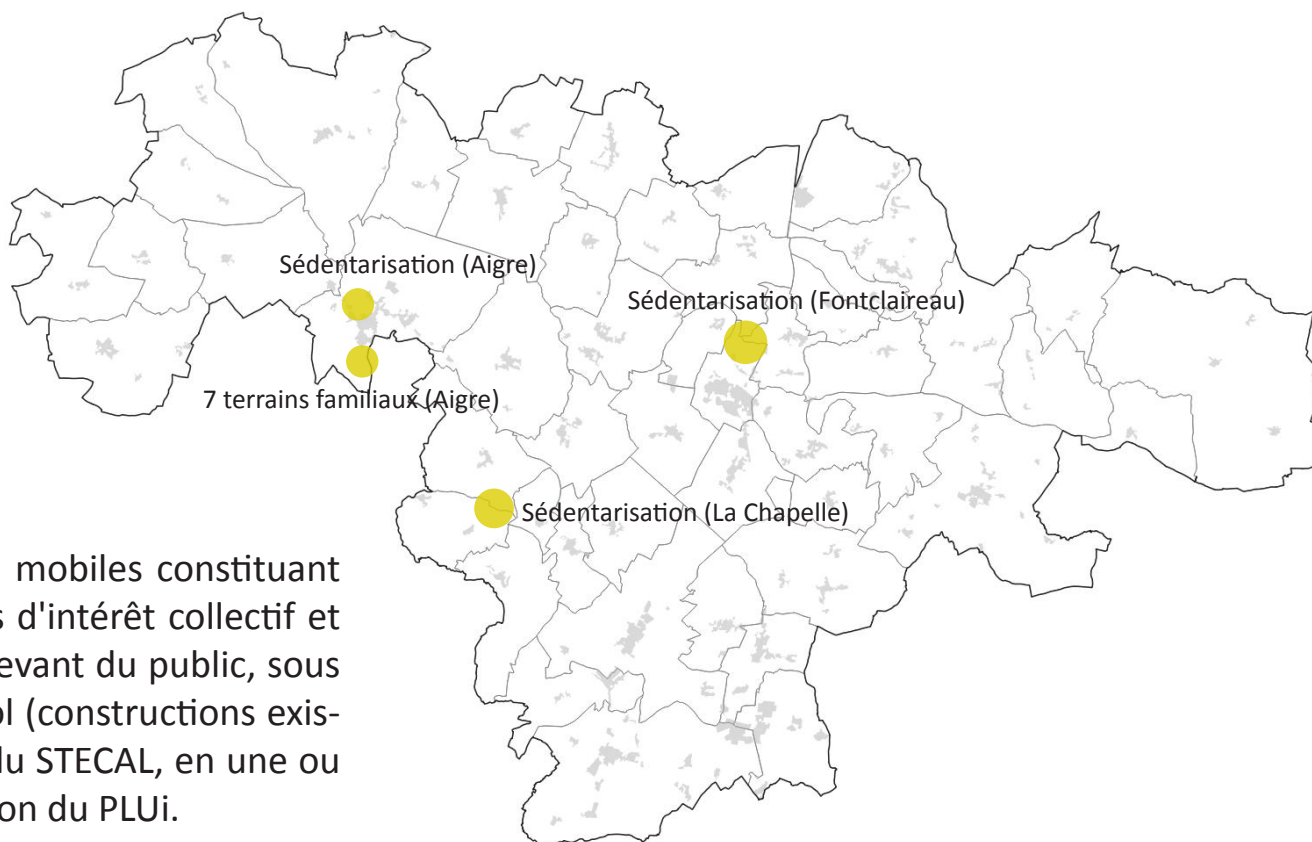
Concertation fine avec les élus communaux et les élus communautaires pour mettre en oeuvre les préconisations du SDGV qui prévoit la création d'une aire de petit passage et d'au moins 2 terrains familiaux et/ou habitat adapté sur le territoire intercommunal. Les réflexions sont encore en cours, concernant la localisation de l'aire de petit passage.

4 secteurs Ngvs ont été délimités à ce jour.

Règles générales :

- Sont autorisés les logements, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 30% de la surface du STECAL, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Hauteur max. : 7 mètres.



6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

La délimitation de la zone N

Les secteurs Nes

- Projet d'éco-hameau intergénérationnel, éco-responsable et solidaire sur la commune de Cellettes. Il s'agit d'un projet mené par trois structures (juridiquement distinctes) : une SCI, une association et une SAS, en concertation avec les acteurs locaux comme la ferme d'Yvone, le centre social et culturel du Pays Manslois, plusieurs exploitants agricoles et entreprises artisanales.

- Il est prévu des activités agricoles, associatives et de services et des habitats réversibles.

Sont uniquement autorisées les destinations suivantes :

- > Le logement, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le document graphique ou s'il est réversible,
- > Le commerce et la restauration sous réserve que l'emprise au sol n'exède pas 300 m² ;
- > Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- > L'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat ;
- > L'exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations proches,
- > La pratique du camping, les HLL et RML.



PARTIE 7 LES OAP ET LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



7 LES OAP ET LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES, ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les OAP : deux grands types

- Dans le PLUi Coeur de Charente, deux types d'OAP seront retrouvés :

> Une OAP "Thématique"

Patrimoine

Objectif : encadrer les interventions sur le bâti représentatif du patrimoine géologique et culturel de Coeur de Charente (maisons à balet, maisons charentaises, etc.).

Soigner les détails des constructions - Travailler les abords des constructions - Travailler le rapport au lointain...

> des OAP "Sectorielles"

1 Les OAP Élémentaires

Elles concernent les secteurs de projet de faible surface où les enjeux sont moindres.

42 secteurs

2 Les OAP Détaillées

Elles concernent les secteurs de projet où les enjeux sont forts (intégration paysagère, environnement, accessibilité, etc.).

83 secteurs

7 LES OAP ET LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES, ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les OAP "Sectorielles"

Une élaboration partagée

Afin de construire un projet partagé, les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail :

- Une première étape avec une approche globale des "possibles". Identification et hiérarchisation des secteurs de projet par les communes. > Rencontres communales hiver 2020-2021.
- Une deuxième phase qui a permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus.
- Une troisième étape qui sera la transmission aux communes de l'ensemble des propositions d'aménagement.
- Les échanges avec les Personnes Publiques Associées constitueront la dernière étape de l'élaboration des OAP.

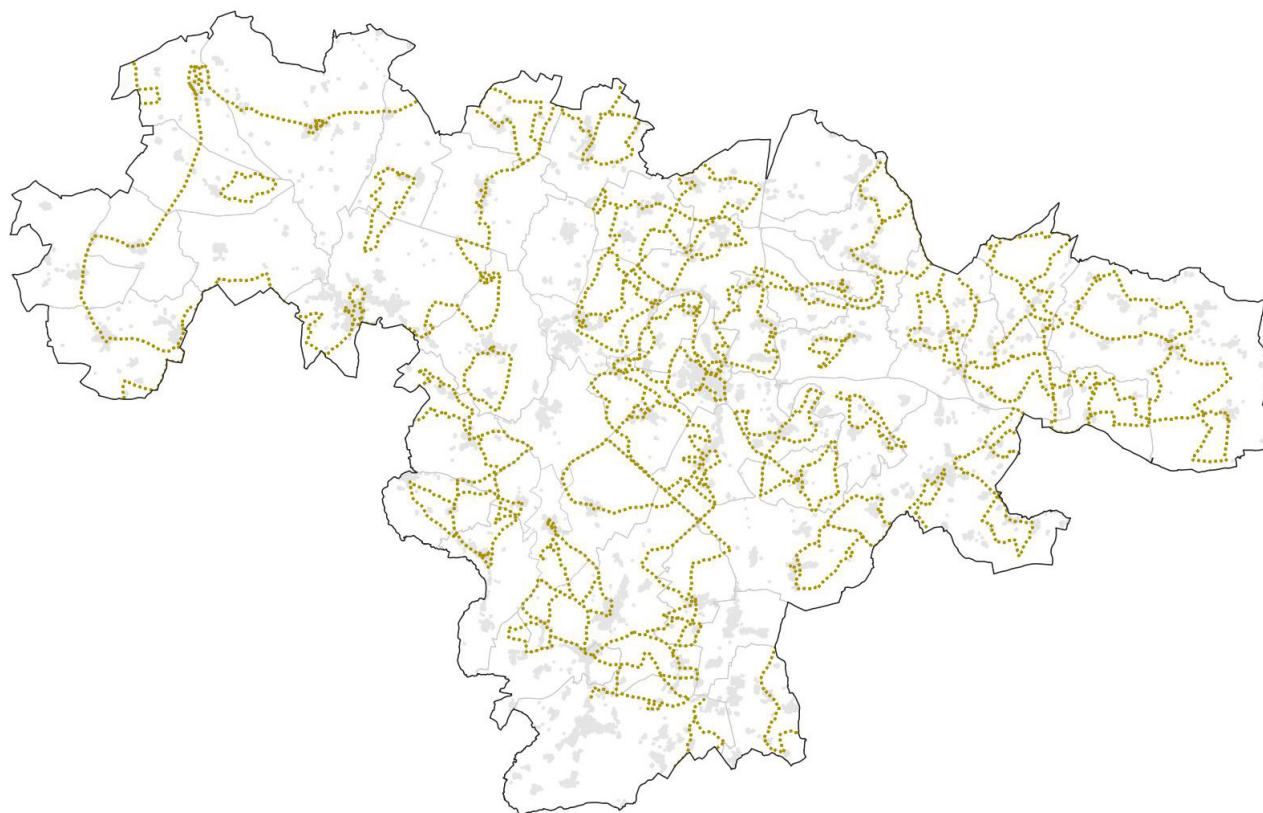


7 LES OAP ET LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES, ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

Les prescriptions graphiques

Des critères de délimitation ont été validés en COPIL en juillet.

Le travail de précision et validation est en cours à l'échelle de chaque commune.



1. Les dispositions relatives à la diversité commerciale (en réflexion)
2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)
3. Les cours d'eau
4. Les secteurs où les boisements et les haies sont à préserver
5. Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés
6. Les voies et chemins à conserver, à modifier ou à créer
7. Les sites archéologiques (?)
8. Les éléments/constructions à protéger
9. Les changements de destination
10. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol
11. Les emplacements réservés

- Les chemins à conserver, modifier ou à créer (Article L.151-38 du code de l'urbanisme) -

PARTIE 8 SUITE DE L'ÉTUDE



8_SUITE DE L'ÉTUDE



**Une seconde réunion PPA sera organisée avant la fin de l'année
pour présenter l'ensemble des pièces réglementaires,
avant l'arrêt du projet.**