

Département de la Dordogne



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-ASTIER

Dossier de modification simplifiée n°8

Pièce n°2

NOTICE DE PRESENTATION

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	23/05/2002	29/06/2007	18/04/2008
MODIFICATION N°1			30/01/2009
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	11/09/2014		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	11/09/2014		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	09/02/2017		26/09/2017
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	26/09/2019		05/03/2020
REVISION ALLEGEE N°1	30/01/2020		30/09/2021
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6	15/10/2020		03/03/2022
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7	15/12/2022		29/06/2023
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8	27/11/2025		25/06/2026

Sommaire

Contexte et enjeux	p. 3
1) Contexte réglementaire	p. 3
2) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre	p. 3
3) Historique du projet	p. 5
Objet et motifs de la modification simplifiée	p. 7
Modifications apportées au règlement écrit	
- Règlement des zones d'activités UY	
- Règlement des zones agricole A	
- Règlement des zones à urbaniser 1AU	
- Orientations Particulières d'Aménagement	
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 11

Contexte et enjeux

1) Contexte réglementaire

La commune de Saint-Astier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Avril 2008. Depuis cette date, le PLU de Saint-Astier a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal du 30/01/2009 portant sur une modification du zonage au lieu-dit La Serve pour un projet de résidence sénior;
- Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 18/12/2014 portant sur des ajustements du règlement de la zone 1AU du PLU (ZAC Astier Val');
- Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire du 18/12/2014 portant sur une modification sur zonage au lieu-dit La Serve pour la création d'une déchetterie intercommunale;
- Modification simplifiée n°3 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 permettant d'autoriser et réglementer les extensions, les annexes et les changements de destination en zone agricole et naturelle dans le cadre de la loi dite « Macron » du 06/08/2015 ;
- Modification simplifiée n°4 approuvée par le Conseil Communautaire du 26/09/2017 permettant de réduire la distance d'implantation des constructions de 30 à 20 mètres de l'axe de la voie centrale du parc d'activités Astier Val' ;

- Modification simplifiée n°5 approuvée par le Conseil Communautaire du 05/03/2020 permettant de faciliter l'implantation d'entreprises (projets Salsa et Big big) sur le parc d'activités Astier Val' et d'autoriser les changements de destination en zone Nh ;
- Révision à modalités allégées n°1 approuvée le 30/09/2021 concernant la création d'une zone d'activités UYc autour des usines à chaux pour permettre la mise en oeuvre du projet industriel des chaux de Saint-Astier ;
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 03/03/2022 pour préciser l'aspect extérieur des bâtiments annexes.
- Modification simplifiée n°7 approuvée le 29/06/2023 d'identifier les bâtiments d'une ancienne ferme au lieu-dit Théveny.
- **Modification simplifiée n°8 en cours.**

2) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord

Issue de la fusion de trois EPCI, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord (CCIVS) créée le 1er janvier 2014, compte 16 communes représentant environ 19.000 habitants. Elle est composée :

- de la vallée de l'Isle qui concentre, au sein de bourgs structurants (Saint-Astier, Neuvis-sur-l'Isle et Saint-Léon-sur-l'Isle), une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- de côtes et affluents de l'Isle, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

16 comme UNE !

**Au cœur de la
vallée de l'Isle**

16 communes

285 km²

19 000 habitants

10 000 logements

1 350 entreprises

4 800 emplois



Après avoir réalisé un diagnostic d'Agenda 21, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre (CCIVS) s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 2 janvier 2014 et démarré en juillet 2015. Le diagnostic a été validé en mars 2016 et la CCIVS travaille actuellement à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La poursuite du PLUi est retardée par la finalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Vallée de l'Isle avec lequel il doit être compatible (SCOT arrêté le 12/12/2022 et approuvé le 27 novembre 2023).

Le PLUi de la CCIVS respectera les orientations du SCOT qui prévoit notamment :

- Une croissance annuelle démographique de 0,7% par an, conforme à celle observée dans le passé
- Un gain d'environ 23 000 habitants à l'horizon 20 ans sur l'ensemble du Pays de l'Isle (+ 1140 habitants / an)
- Un besoin de 944 logements / an sur l'ensemble du Pays de l'Isle
... dont 112 logements / an sur la CC Isle Vern Salembre
- Un besoin annuel en foncier de 72 ha / an sur l'ensemble du Pays de l'Isle
... dont 10 ha /an sur la CC Isle Vern Salembre

Conformément aux enjeux des dernières lois sur l'urbanisme, la volonté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs-centres disposant d'un minimum de services, commerces et d'un réseau d'assainissement collectif tout en préservant la vie dans les villages et les hameaux (campagne habitée). Il s'agit également de privilégier les opérations d'aménagement plutôt que de laisser se développer un urbanisme linéaire le long des voies de circulation.

La modification simplifiée concerne **la commune de Saint-Astier**, chef-lieu de canton et principal bourg structurant de la CCIVS, qui compte 5521 habitants répartis sur 34 km². Elle est composée d'un centre-ville avec de nombreux commerces, services, équipements, des zones d'activités... et de plusieurs hameaux et lieux-dits.

3) Historique des projets

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Astier a été approuvé le 18 avril 2008.

Site 1 – LE PERRIER -parcelle AK 401- surface 19 613m²

En juin 2006, l'intercommunalité ayant pris la compétence « gestion des déchets », un projet de déchèterie intercommunale a été pressenti dans le quartier dit « LE PERRIER/LAC BLEU » sur la parcelle AK 401. Dans ce contexte, la commune de Saint-Astier avait classé en juin 2007, la parcelle AK 401 en UYd (déchèterie) lors de l'évolution du POS en PLU, autorisant ainsi ce projet.

Les études préalables se sont déroulées de 2006 à 2009 (étude de programmation, diagnostic archéologique, étude de sol, concertation et réunion publique avec les riverains, étude de sécurité routière, étude ICPE) afin de permettre une aide à la décision éclairée pour la faisabilité de l'opération sur ce site.

Au final, la CCIVS a décidé de changer de site pour un terrain sur la zone d'activité de la SERVE à 4 kms du secteur dit « Le PERRIER », s'éloignant ainsi le plus possible des zones d'habitat.

La déchèterie intercommunale d'une superficie de 8643m² a été réalisée en 2016/2017. La construction de la nouvelle déchetterie s'étale dans un cadre verdoyant d'une superficie de 13 853 m². Après neuf mois de travaux, la déchetterie a ouvert le 2 mai 2017, sur la zone d'activité de la Serve.

La modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Astier a pour objectif maintenant de permettre sur cette parcelle AK 401, propriété de la CCIVS, sur la commune de Saint-Astier, l'accueil de nouveaux projets en restant dans un zonage d'activités avec suppression de l'item déchèterie.



Extrait du plan cadastral - parcelle AK 401 - 19 613 m²



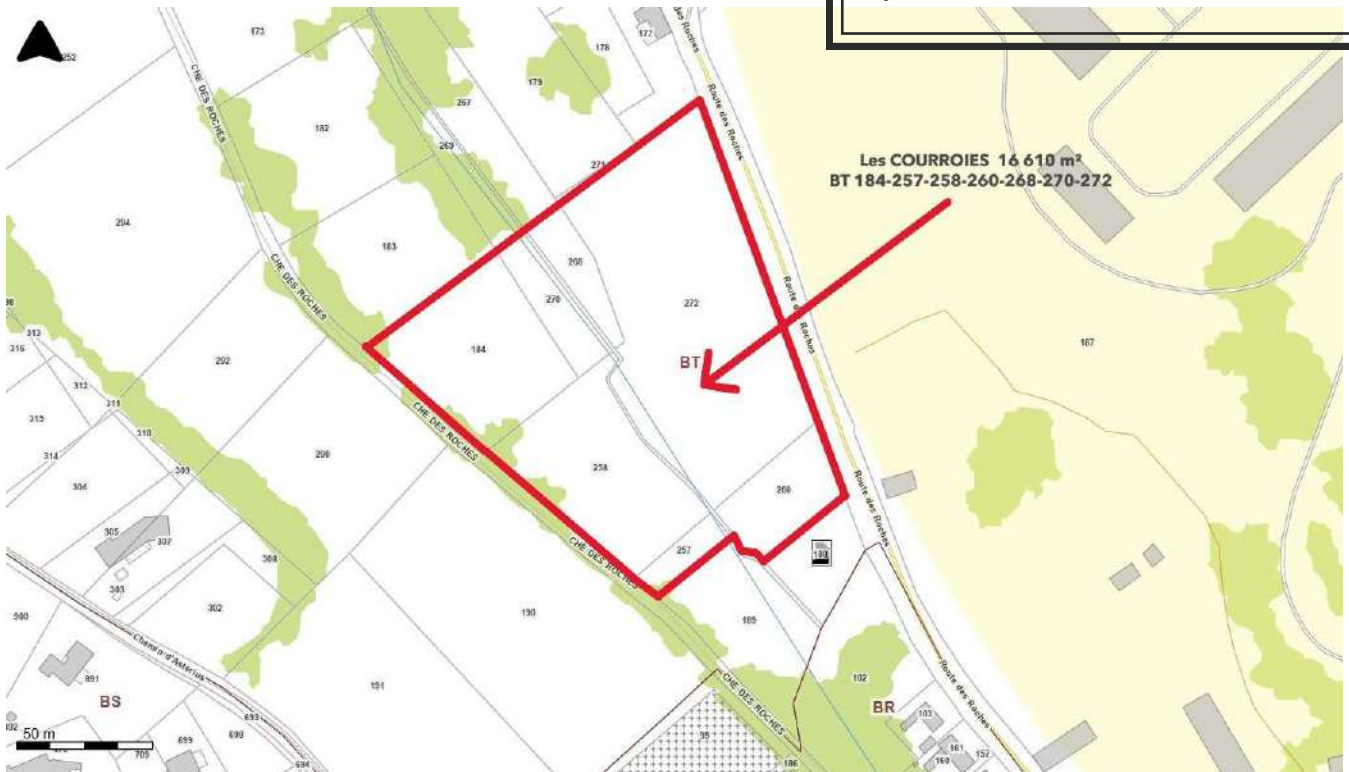
Extrait du plan de zonage - parcelle AK 401- zone UYd

Site 2 – Les COURROIES – parcelles BT 184 - 272-260-258-257-268-270 – surface totale 16 610 m²

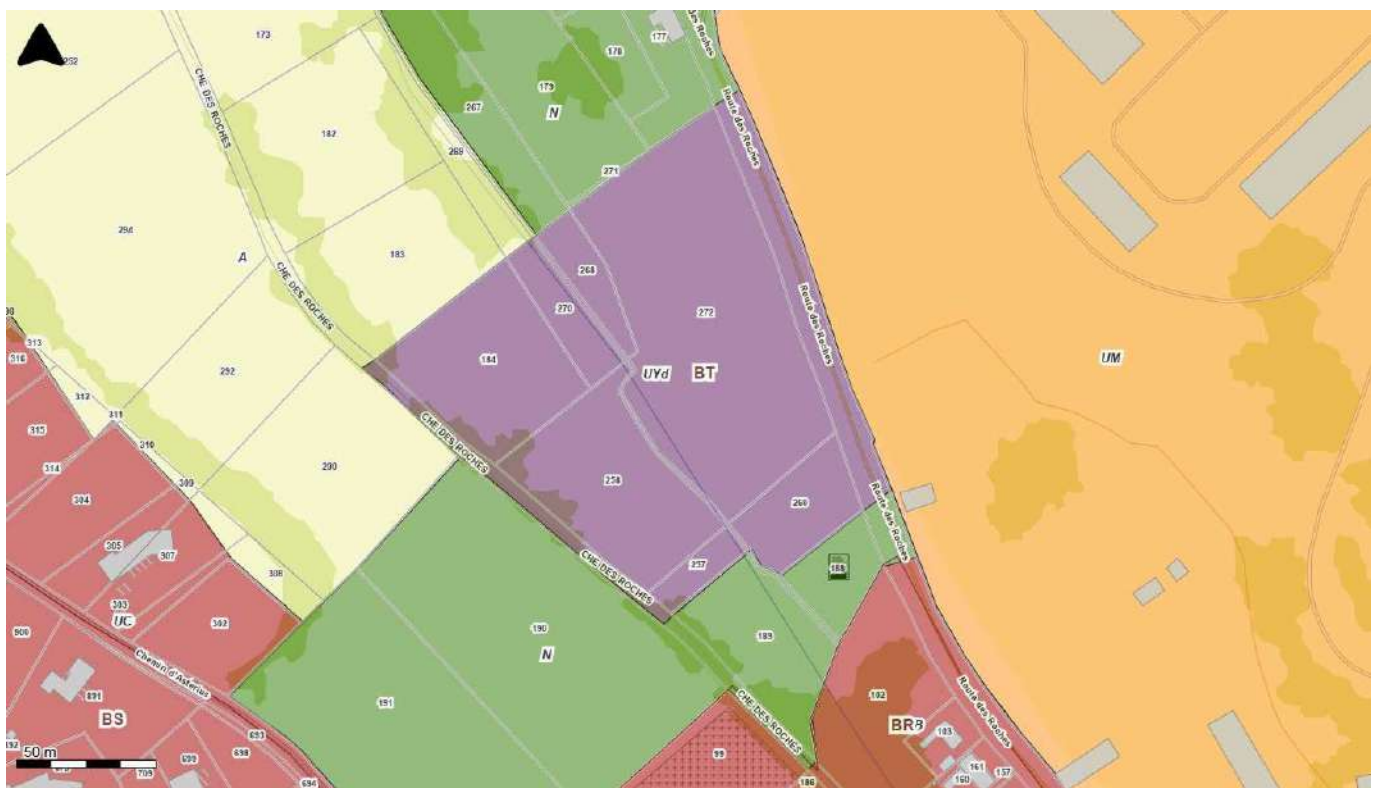
Dans le même contexte urbanistique évoqué ci-dessus, la commune de Saint-Astier avait classé les parcelles du site Les COURROIES en zone UYd de manière à ce que l'activité de l'ancienne déchèterie communale soit réglementairement autorisée sur le site, dans l'attente de la réalisation de la future déchèterie intercommunale.

Les études préalables menées en 2005-2006 ont montré que les contraintes de gestion de flux d'une déchèterie d'une dizaine de quais ainsi que la situation du terrain en bordure d'une voie de desserte très étroite et contrainte par la présence de la falaise étaient des critères majeurs d'abandon de ce site pour la future déchèterie intercommunale.

Le site des Courroies est depuis 2017 un terrain en friche aussi la modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Astier a pour objectif maintenant de permettre sur cet ensemble foncier appartenant à la commune, l'accueil de nouveaux projets en restant dans un zonage d'activités avec suppression de l'item déchèterie.



Extrait du plan cadastral - parcelle BT 184-257-258-260-268-270-272 : 16 610 m²



Extrait du plan de zonage - parcelle BT 184-257-258-260-268-270-272 - UYd

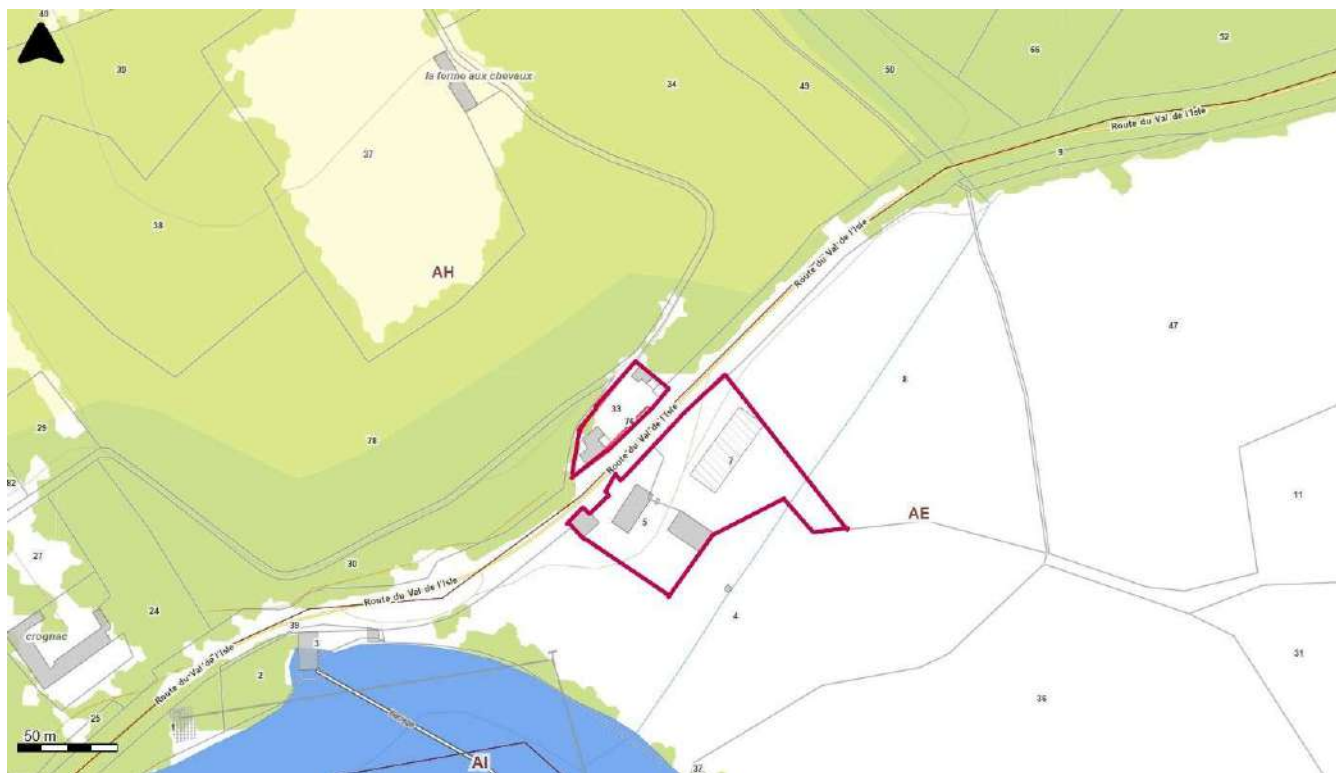
Site 3 – 1050/1101 route du Val de l'Isle – parcelle AE n°5/7 et parcelle AH 33/76**LE CONTEXTE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Astier a été approuvé le 18 avril 2008 et à l'occasion de la « macronisation » du PLU en 2016, un certain nombre de bâtiments situés en zones A et N ont été identifiés pour des changements de destinations (Modification simplifiée n°3 approuvée le 06/10/2016 et modification simplifiée n°7 approuvée le 29-06-2023).

Les bâtiments situés 1050/1101 route du Val de l'Isle, au lieu-dit « Le Moulin du Puy », à Saint-Astier sur les parcelles cadastrées **AE n°5 et n°7 (6196m²)** et sur les parcelles **AH n°33 et n°76 (1083m²)** sont classés en **zone A du PLU** mais ils n'avaient pas été identifiés en 2016 pour un changement de destination car cet ensemble ne faisait l'objet d'aucun projet à ce moment-là. Les bâtiments se trouvent en dehors des servitudes environnementales ZNIEFF II (vert clair) et NATURA 2000 (Vert foncé).

Or, aujourd'hui une partie de cet ensemble immobilier fait l'objet d'un projet porté par un boulanger pour la création d'un fournil.

La modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Astier a pour objectif maintenant d'identifier ces bâtiments afin d'autoriser leur changement de destination.

EXTRAITS DE PLAN CADASTRAL ET PLU

Extrait du plan cadastral - parcelle AE 5/7 et parcelles AH 33/76 m²



Extrait du plan de zonage - parcelles AE 5 / 7 et AH 33/76 - ZONE A

PRISES DE VUE





Vue générale_ Ensemble bâti - parcelle AH 33/76



Détail 1 - Ensemble bâti - parcelle AH 33/76



Détail 2 - Ensemble bâti - parcelle AH 33/76



Vue générale 1_ Ensemble bâti AE 5/7 (2 hangars agricoles - 2 habitats anciens)



Vue générale 2_ Ensemble bâti AE 5/7 (2 hangars agricoles - 2 habitats anciens)



Détail 1 _ Ensemble bâti AE 5/7 (hangar agricole-habitat)



Vue générale 3 _ Ensemble bâti AE 5/7 (2 hangars agricoles - 2 habitats anciens)



Détail 2 _ Ensemble bâti AE 5/7 (habitat / hangar agricole)

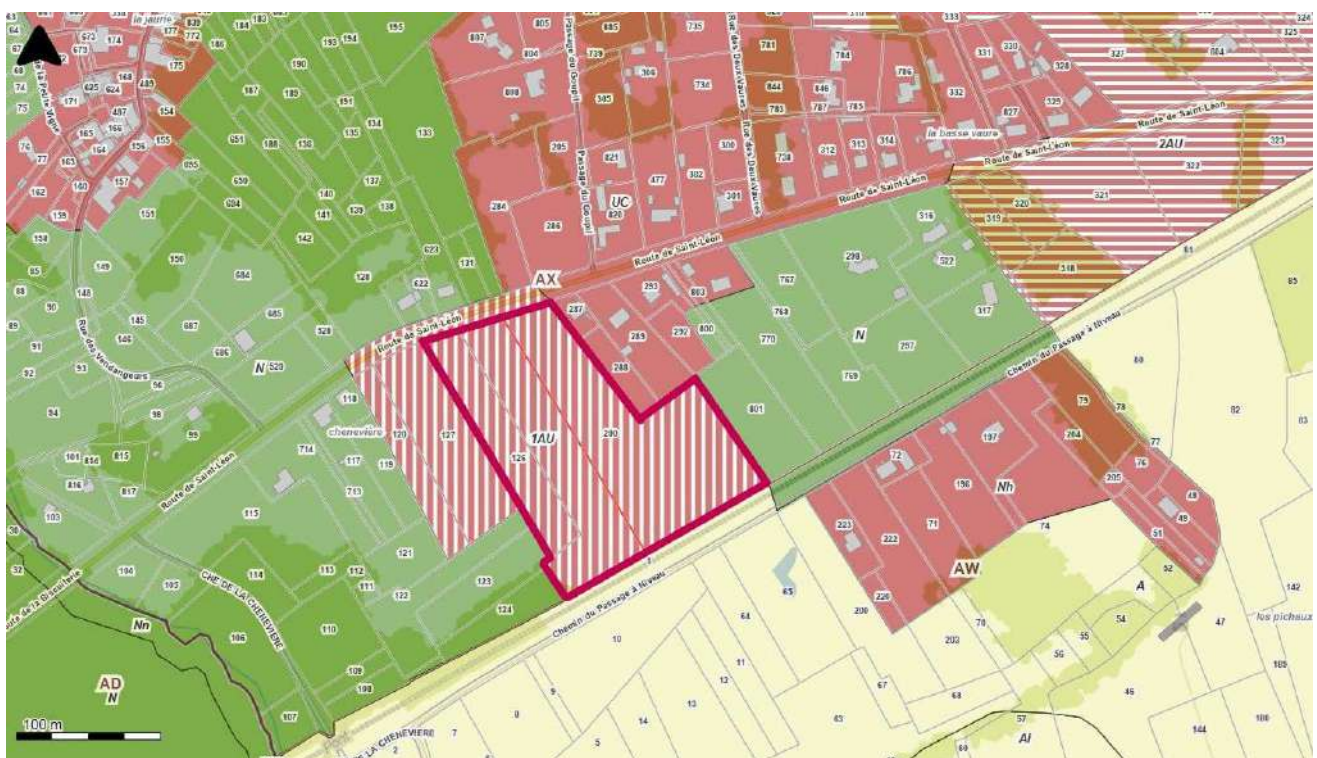
Site 4 – LA JAURIE, route de Saint Léon – parcelle AX 125-126-290- 23 463 m²

Il s'agit d'un ensemble foncier de 23 463 m² desservi directement par la route de Saint-Léon qui se décompose en 3 parcelles soit **AX 125 (7263m²) AX 126 (4250m²) Ax 290 (11950 m²).**

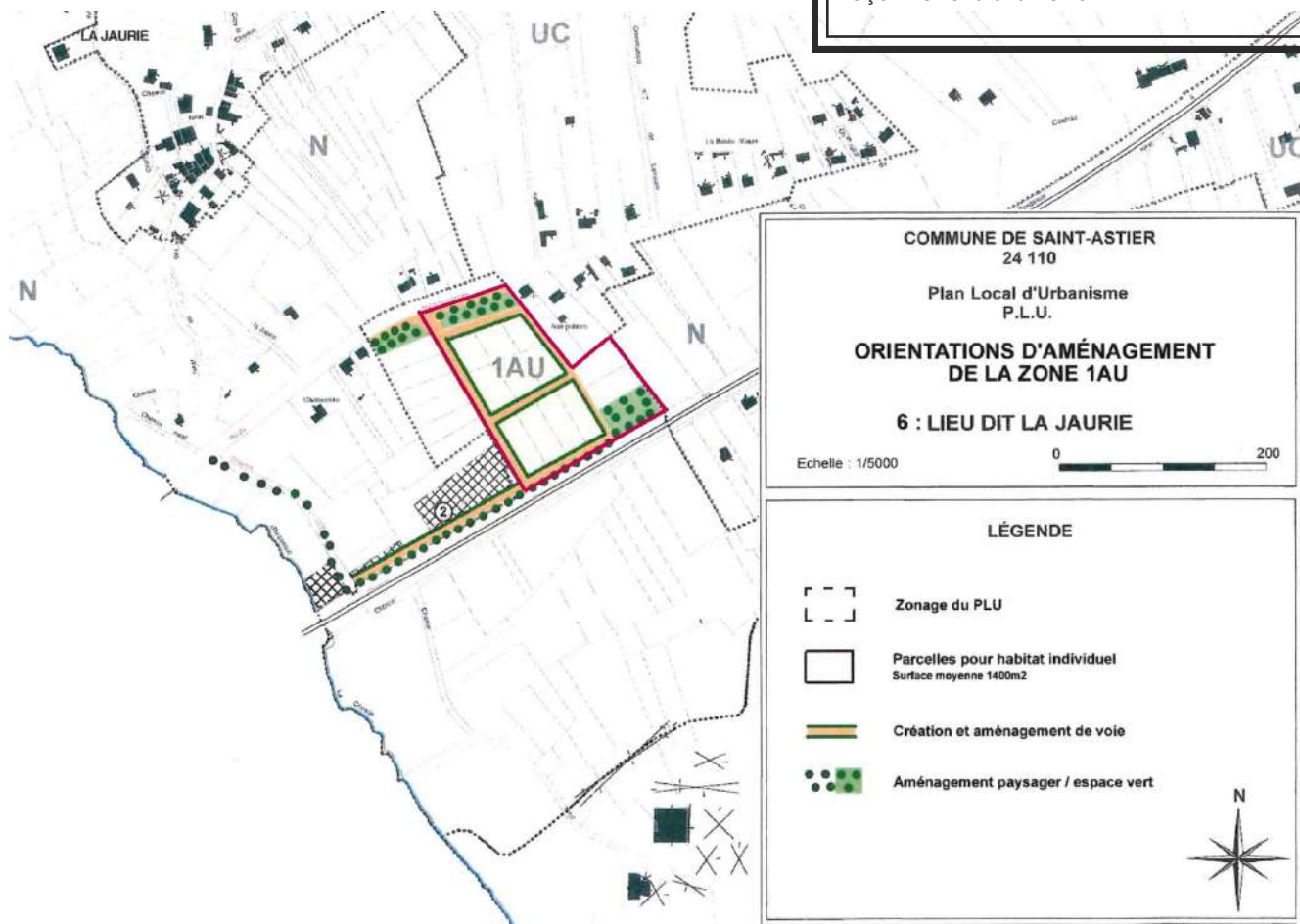


Extrait cadastral

Actuellement classé en **zone 1AU** et disposant d'une **OAP n°6 « La JAURIE »** avec une vocation d'habitat, ce foncier est disponible à l'aménagement depuis plus de 15 ans.



Extrait du zonage – 1AU



OAP n° 6 « LA JAURIE »

La **servitude T1** liée à la présence du chemin de fer en fond de parcelle (sur **7200m²** environ) et la servitude de « **ruissellement-chemin de l'eau** » sur l'ensemble du foncier augmente la difficulté d'y voir se développer un projet adapté à ces contraintes.



Servitude T1 relative au chemin de fer (TER Bordeaux - Périgueux)



Servitude de « Ruissellement - chemin de l'eau »¹ (hachures bleues)

La modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Astier a pour objectif de permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque sur ce foncier compte tenu de la délibération 31-20250625 de la commune de Saint-Astier identifiant ces 3 parcelles AX 125-126-290 comme **zone d'accélération des énergies renouvelables** de la commune.

¹ Source EPIDOR

Une cartographie des "chemins de l'eau" ou "zones inondables potentielles" a été établie par le Cerema pour EPIDOR sur l'ensemble du bassin de la Dordogne. Elle apporte des éléments de connaissance nouveaux sur le caractère inondable de certains secteurs non couverts par des études locales (Plan de Prévention du Risque Inondation par exemple).

Objet et motifs de la modification simplifiée n°8

SITE 1 - LE PERRIER - AK 401

La modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Astier a pour objet **de modifier le règlement d'urbanisme UY en supprimant le zonage UYd** actuellement dédié à la déchèterie alors que ce projet a été réalisé sur un autre foncier. Le zonage UYd n'est en conséquence plus utile : il convient de supprimer dans le règlement uniquement les prescriptions UYd tout en conservant l'ensemble des articles sans autres modifications.

En conséquence, cette modification du règlement UY permettra d'accueillir d'autres projets d'activités sur le foncier AK 401 et renforcera l'attractivité économique de la commune et de la communauté de commune. En effet, un projet de self-stockage associé à une ferme solaire est actuellement pressenti sur ce foncier.



Illustration non contractuelle - self stockage/ferme solaire

Ce projet est tout à fait compatible avec l'identification du site au titre des « zones d'accélération des énergies renouvelables » réalisées en 2024 dans le cadre du PCAET de la CCIVS visant à « accroître notre indépendance énergétique, maîtriser les coûts pour les ménages / entreprises et réduire les gaz à effet de serre ».

SITE 2 - LES COURROIES - BT 184-257-258-260-268-270-272

La modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Astier a pour objet de **modifier le règlement d'urbanisme UY en supprimant le zonage UYd** actuellement dédié à la déchèterie alors que ce projet a été réalisé sur un autre foncier.

Le zonage UYd n'est en conséquence plus utile : il convient aussi de supprimer dans le règlement uniquement les prescriptions UYd tout en conservant l'ensemble des articles sans autres modifications.

En conséquence, cette modification du règlement UY permettra d'accueillir d'autres projets d'activités sur le foncier BT 184-257-258-260-268-270-272 et renforcera l'attractivité économique de la commune et de la communauté de commune.

En effet, un projet d'hôtel d'entreprise associé à une centrale béton pour particuliers et professionnels est actuellement pressenti sur ce foncier.

SITE 3 - 1050 / 1101 VAL de L'ISLE - AE 5/7 et AH 33/76

La modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Astier a pour objet de **désigner les bâtiments des parcelles AE n°5/7 et des parcelles AH n°33/76** en zone agricole pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

La modification apportée au PLU ici concerne exclusivement le **règlement écrit de la zone A** (insertion d'un article A.2-10).

En effet, un projet de fournil pour une production en boulangerie-pâtisserie biologique porté par « Epi Bio » SARL, membre du réseau BIOCOOP, est actuellement pressenti sur ce foncier.

SITE 4 - lieu-dit LA JAURIE, Route de Saint-Léon - AX 125-126-290

La modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Astier a pour objet de **modifier le règlement d'urbanisme 1AU** au niveau de **l'article 1AU 2, 1AU 7 et 1AU 11** et de modifier **l'OAP n°6** « lieu-dit la JAURIE » pour mise en cohérence avec la délibération 31-20250625 de la commune (voir en annexe) portant sur l'identification de ce foncier en terme de zone d'accélération des énergies renouvelables.

- La justification du choix d'identifier cette parcelle comme ZAN est liée :

- A l'absence de projets d'habitat ayant aboutis pendant 15 ans et à la prise en compte des contraintes contextuelles du site qui sont ;
 - un **terrain en pente** vers la voie ferrée, **inutilisé** depuis 15 ans, actuellement **2.5ha⁽¹⁾** en **l'état de friche** (pas de culture, pas de pastoralisme), il rentre dans la **catégorie du bien constructible inutilisé à valoriser tout en participant à la transition énergétique** ;
 - une **servitude T1 qui interdit de procéder à l'édification de toute construction**, autre qu'un mur de clôture, dans **une distance de deux mètres** d'un chemin de fer (loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer) ;
 - une **servitude de « ruissellement-chemin de l'eau »⁽²⁾** sur l'ensemble de la parcelle : elle permet à l'eau provenant de terrains plus élevés de s'écouler naturellement sur les terrains situés en contrebas, **sans que le propriétaire du terrain inférieur puisse s'y opposer**. Il est donc pas pertinent de maintenir une zone d'habitat à créer sur ce secteur qui se situe sur le chemin des eaux pluviales de ruissellement naturel.



⁽¹⁾ NB : l'investissement pour construire et raccorder une centrale solaire au sol est d'au moins 1 millions d'euros par hectare. Il faut obligatoirement au moins 1ha pour avoir un modèle économique viable en prenant en compte le versement d'un loyer au propriétaire du terrain.

⁽²⁾ L'article 640 du Code civil impose une **servitude légale d'écoulement des eaux** à tout propriétaire d'un terrain situé en aval. Cela signifie que les eaux de ruissellement provenant du terrain en amont **doivent pouvoir s'écouler librement vers le terrain inférieur, de manière naturelle. Cette servitude est imposée par la loi et ne nécessite pas d'accord entre les propriétaires.** Ainsi, le propriétaire en aval ne peut pas ériger de barrières ou de constructions empêchant l'écoulement naturel des eaux. Cependant, cette servitude ne concerne que les **eaux de pluie** ou de source s'écoulant naturellement ; les eaux usées ou détournées par l'homme ne sont pas couvertes par cette règle.

- A la prescription de nouvelles orientations d'aménagement au travers de l'OAP n°6 modifiée prenant en compte l'état initial, l'insertion paysagère :
- **Recul d'implantation par rapport à la voie ferrée** avec conservation des boisements existants : **15m**
 - **Recul d'implantation par rapport à la RD 3** (route de Saint-Léon) doublé d'une haie en forme libre d'essences locales : **15 m** ; en effet, le terrain étant en pente, plus le dispositif de panneaux photovoltaïques est en recul depuis la RD 3, moins il sera perceptible, d'autant que la limite avec le domaine public sera traitée par une végétalisation d'essences locales de type brise vue ;
 - **Recul d'implantation par rapport aux limites séparatives** doublé d'une haie en forme libre d'essences locales : 5 m ;
 - **Organisation de la zone technique** (accès, local technique dont maintenance, sécurité, surveillance, bâche incendie éventuelle selon prescription SDIS ...)
 - **Insertion paysagère des installations** avec création des espaces tampons végétalisés (haies libres en limite parcellaire) et modulation de la hauteur des panneaux au sol en fonction de la pente avec structure basse en haut de pente/structure plus haute en bas de pente, par exemple.

Modifications apportées au règlement écrit ~~(en bleu)~~

1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES UY

Il s'agit de secteurs d'activités situés à l'Est de la commune de Saint-Astier. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtelier).

~~Cette zone comprend un secteur UYd qui concerne le stockage des déchets.~~

Le règlement du PPRI s'appliquera au secteur UYi (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone UY (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à

autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II- Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY 2 est interdite.

Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, de service ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, y compris les résidences hôtelières (hôtel, motel), restaurant, discothèque ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- L'extension des bâtiments existants ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus ;

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

~~Le secteur UYd concerne le dépôt des déchets.~~

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article UY 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public****1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les accès directs sur la RD6089 sont interdits.

2- Voirie

La desserte de la zone Uy doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés. Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 12 mètres (chaussée + accotement ou trottoir) ;

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

Article UY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le-dit raccordement ne peut excéder 100 mètres

2- Assainissement - eaux usées

2-a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2- c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article UY 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Dispositions générales :

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de 75 mètres de la RD6089.

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 de constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

La zone UY de La Bouisse-Jevah (au sud de la RD6089) déroge à cette règle : les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089. (cf. Chapitre 2 : Dispositions de l'article L-111-1-4).

Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 — Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Article UY 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain (*30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement*).

Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Article UY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Elles devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

1- Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
- tôle galvanisée employée à nu ;
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisées selon le nuancier communal.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme les espaces de stationnement réservés à l'entreprise et les éventuels logements de fonction seront obligatoirement en arrière de parcelle et non en façade sur la RD6089. L'exposition commerciale sur la RD6089 est autorisée de façon limitée, sous réserve d'être intégrée à l'aménagement.

2- Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisées selon le nuancier communal.

b) Toiture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45% ;
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

c) Bâtiment annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaings, etc... est interdit.

3- Logos et enseignes

Les bâtiments commerciaux n'auront pas plus d'une enseigne par commerce.

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade en respectant la composition architecturale du bâtiment. Ils ne devront jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère de la façade.

Article UY 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors couvre nette de la construction ;
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 8 m² de salle de restauration ;
- Pour les autres constructions à usage d'activités : 1 place pour 75 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme, le stationnement est interdit dans la bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

Article UY 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme, la bande de recul de 25 mètres doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal.

2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone comporte un secteur **Ac** pour l'exploitation de carrières. Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer. Le règlement du **PPRI** s'appliquera au secteur **Ai** et **Aci** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint-Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone A (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

II - Défrichement

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
2. L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
3. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
 - b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - les locations saisonnières (gîtes ruraux...)
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
 - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent
 - l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP,
 - l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
5. Les bâtiments annexes des constructions autorisés dans la zone. Dans le cas d'une annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, la construction pourra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
6. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

8. En secteur **Ac** et **Aci** : l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées. Les constructions, installations et équipements pour l'exploitation des carrières sont autorisés en zone **Ac**.
9. Après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU) à condition que **ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics** :

Lieu-dit	Références cadastrales
Château de Puyferrat	BM 40, 42, 66, 113
Excideuil	AT 91, 92, 229
Chartreuse de Fareyrou	AD 17, 18
Le Nicoulou	BE 390p
Les Brousses	BD 529
Le Sol	BS 927, 928
Theveny	BH 38

10. Après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°8 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à **destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerces et activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs primaires, secondaires, et tertiaires**.

Lieu-dit	Références cadastrales
1050 Route Val de l'Isle	AE 5/7
1101 Route du Val de l'Isle	AH 33/76

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension de réseau sera réalisée en priorité en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

Article A 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Dispositions générales :

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de la RN89.

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 de constructions existantes.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure,
- pour les bâtiments annexes,
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

1- Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 à l'égout.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faitage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

En outre, dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments anciens existants situés dans le périmètre de la ZPPAUP, la hauteur initiale du bâtiment ne doit pas être dépassée.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

1- Murs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés sur les bâtiments agricoles en charpente ; sur tous autres bâtiments, ils sont autorisés sur les façades non vues directement depuis l'espace public, ou s'ils ne représentent pas plus de 20 % de la surface des façades vues. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre).

Les bardages métalliques sont autorisés sur les bâtiments d'exploitation agricole ; sur tout autre bâtiment, ils sont autorisés au-delà d'une bande de 15 mètres par rapport à la limite séparative. Ils seront laqués dans des nuances de gris beige ou de gris vert en fonction de l'intégration dans le paysage.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée. Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2 -Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les garde-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

4- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par un mur de maçonnerie enduite de hauteur inférieure à 2,30 mètres ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).

5- Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

6- Aménagements extérieurs

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

7 – Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Article A 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées dans un but de meilleure intégration au paysage.

Rappel : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Il s'agit des zones d'extension future de la commune suffisamment équipées à leur périphérie immédiate.

Les zones 1AU pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone 1AU (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU 2 est interdite.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

À condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admis :

- Les constructions suivantes (desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de leur réalisation et tels que prévus par les orientations d'aménagement) : à usage d'habitation, d'équipement collectif et de commerces, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services...) ;
 - L'extension des constructions existantes ;
 - À condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
 - les piscines,
 - les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
 - les clôtures ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les installations classées soumises à déclaration et liées aux activités, à l'exclusion de celles soumises à autorisation.
- Les installations photovoltaïques identifiées ou non dans les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZA ENR)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée. Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours incendie et de services.

Article 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement et eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées seront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pourra être admis.

4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales).

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux d'activités et leurs annexes, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (centrale photovoltaïque par exemple).

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions spécifiques à usage d'équipement collectif tels que les centrales photovoltaïques devront être en retrait de 5m minimum des limites séparatives.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 50% de la superficie du terrain (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

Non réglementé dans les autres cas.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

1- Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

2- Règle

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.
Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

1-Murs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins. Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

2-Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc , le cuivre et le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m² de **SP SHOB**, une couverture en matériau composite est autorisée.

3- Menuiseries et serrureries

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les garde-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

4-Devantures commerciales et enseignes

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm. Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m².

5- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

6- Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

7- Bâtiment annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaings, etc... est interdit.

8-Panneaux photovoltaïques

En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques au sol, la hauteur de la structure porteuse devra être modulée en fonction des cônes de perception depuis l'espace public afin d'en atténuer l'impact visuel, et des espaces tampons végétalisés devront obligatoirement être proposés.

Article 1AU12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité ;
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables sur la liste citée.

Article 1AU13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Rappel : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé.

4 – MODIFICATIONS DE L'ANNEXE « ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMENAGEMENT »

1 : ZONE 1AU - LIEU DIT LES GARENNES DE LA JASSE

Objectif : Organiser l'extension sud du bourg

Créer un nouveau secteur d'habitat dans la continuité du bourg, favoriser et gérer l'urbanisation au-delà de la voie ferrée afin de qualifier cette entrée de ville.

Caractéristiques :

Diversité des tissus : un espace central est réservé à de l'habitat collectif. Le reste de la zone est destiné à l'habitat de type pavillonnaire. Les parcelles destinées à l'habitat individuel sont de taille relativement modeste (de 750 à 1400 m²) de manière à générer une quantité importante de logements.

Un nouveau maillage viaire : la voirie existante est renforcée de manière à la rendre structurante. Sur celle-ci, vient se greffer un nouveau maillage qui permet d'irriguer l'ensemble de la zone. Certaines voies sont uniquement à usage de desserte et se terminent par une raquette de retournement, tandis que d'autres voies secondaires permettent de circuler au sein du nouveau tissu.

Un réseau d'espaces publics : la quasi-totalité des accotements des voies fait l'objet d'un traitement paysager. La principale voie structurante (voie de type 1) autorise et favorise les circulations douces en leur aménageant un espace de circulation propre. Le long de la voie ferrée, une promenade piétonne est également mise en place afin de transformer ce site délaissé en un espace plus convivial facilitant l'accès au centre-ville. De nombreux espaces verts sont aménagés en cœur de tissu dans un souci de qualité paysagère.

2 : ZONE 1AU - LIEU DIT EXCIDEUIL

Objectif : Organiser l'extension sud du bourg.

Créer dans la continuité des Garennes de la Jasse un nouveau secteur d'habitat et favoriser et gérer l'urbanisation au-delà de la voie ferrée afin de qualifier cette entrée de ville.

Caractéristiques :

Diversité des tissus : Les parcelles vouées à l'habitat sont soit destinées à de l'habitat pavillonnaire, soit à de l'habitat continu ou semi-continu afin de reprendre la typologie du bourg et de ses extensions. La superficie des parcelles varie entre 450 et 1000 m².

Un maillage viaire cohérent : La voie principale longe le secteur au nord puis se prolonge afin de connecter ce secteur à celui des Garennes de la Jasse, le tout formant un ensemble cohérent et continu. Une deuxième voie traverse d'est en ouest la zone et permet, couplée à des voies sans issue, la desserte de l'intégralité de la zone.

Un espace public central : un espace vert est aménagé au cœur de la zone et permet de renforcer son identité résidentielle. Ce lieu de rencontre et de loisir, associé à la végétation bordant les différentes voies, confère une qualité paysagère au secteur.

3 : ZONE 1AU - LIEU DIT MAL BATY

Objectif : Gérer l'extension du lotissement existant.

Caractéristiques : Trois voies, dont une centrale structurante, permettent de desservir la totalité des

parcelles (superficie moyenne : 2000 m²). Les accès directs sur la voie communale n°8 sont interdits du fait de la contrainte du relief. Un espace paysager (enherbé et planté) est réalisé en bordure de la voie existante et longeant le site afin de renforcer le rôle structurant de l'axe central (continuité des alignements d'arbres...).

4 : ZONE 1AU - LIEU DIT PUYOLEM

Objectif : Rendre cohérente l'urbanisation en organisant la constructibilité d'un site non-bâti dans la continuité d'espaces déjà bâtis.

Caractéristiques : Une voie de desserte unique donne accès à l'ensemble des parcelles (superficie moyenne : 2000 m²). Il s'agit d'une voie sans issue possédant en son extrémité une raquette de retournement. Une bande de recul arborée et enherbée est créée le long de la route départementale, sur laquelle, par ailleurs, aucun accès n'est réalisé (un virage empêchant toute visibilité).

5 : ZONE 1AU - LIEU DIT LE PERRIER

Objectif : Gérer l'extension urbaine d'un secteur partiellement urbanisé.

Caractéristiques : Un aménagement relativement simple permet d'organiser ce secteur en une petite zone d'habitat individuel de type pavillonnaire. Les parcelles font en moyenne 2400 m². Une voie s'achevant par une raquette de retournement permet la desserte de la zone.

6 : ZONE 1AU - LIEU DIT LA JAURIE (modification)

Objectif : valoriser un foncier inutilisé et en friche de 2.5 ha

Les marges de recul, les espaces tampons végétalisés devront être respectés ainsi que les boisements existants préservés pour l'implantation des activités (hors habitat) indiquées à l'article 1AU2 (voir scenario).



Exemple pour la création d'une ZA ENR : Cette ZA ENR serait située entre la route départementale n° 3 (route de Saint- Léon) et la Voie Ferrée (TER Bordeaux/Périgueux). L'espace utile pour l'installation des panneaux photovoltaïque devra tenir compte des marges de recul de 15 m par rapport à la RD et la VF ainsi que de 5 m par rapport aux limites parcellaires. L'insertion paysagère sera assurée par des espaces tampons végétalisés en limite parcellaire et par une modulation de la hauteur des structures en fonction de la pente. La zone technique d'accès/maintenance/sécurité sera conçue de manière à augmenter la marge de recul avec les habitations les plus proches

7 : ZONE 1AU - LIEU DIT LE ROUDIER NORD

- **Objectif** : Créer une zone d'habitat de grande capacité à proximité de la future zone d'activités et du centre-ville.

- **Caractéristiques** : Une voie de desserte interne accessible depuis la voie communale n°2 permet la desserte de toute la partie ouest de la zone. Cette voie structure la zone et est accompagnée par un alignement d'arbres. La partie est desservie par une voie créée dans le prolongement du chemin existant et débouchant elle aussi sur la voie communale n°2. Les parcelles varient de 1200 à plus de 2500 m² et font en moyenne 1800 m².

8 : ZONE 1AU - LIEU DIT LA GRANGE

- **Objectif** : Organiser une petite zone d'habitat en vis à vis d'un secteur déjà bâti.

- **Caractéristiques** : Les parcelles sont accessibles par une voie sans issue s'achevant par une raquette de retournement. Un espace paysager en frange de zone permet limiter l'impact de la route départementale. Un deuxième espace vert joue un rôle d'espace tampon entre cette zone et la future zone d'activités du Roudier et permet la conservation d'une végétation existante de qualité.

9 : ZONE 1AUY- LIEU DIT LE ROUDIER

- **Objectif** : Créer une zone d'activités d'échelle intercommunale à proximité du centre - ville et profitant de la proximité de la RD 6089 et de l'A 89 (accessibilité et visibilité).

- **Caractéristiques** : Une voie de desserte principale traverse le cœur de la zone. Un emplacement est réservé afin de gérer la sortie de cette voie sur la route départementale de Vergt par la mise en place d'un carrefour adapté. L'aménagement de cette zone doit se faire en respectant la végétation existante et doit préserver également la vue existant à l'heure actuelle sur le bourg et son église.

Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Saint-Astier respecte les points suivants :

- **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. **Il s'agit simplement d'un ajustement du règlement.**

- **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun Espace Boisé Classé (EBC) n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

- **Ne comporte pas de graves risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un simple ajustement du règlement.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction des zones ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.