

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.

- Le règlement détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les différentes zones du PLU.
- Le règlement est **opposable au tiers**, c'est-à-dire que tout projet de construction ou installation doit être obligatoirement conforme aux dispositions de celui-ci pour être autorisé.
- Il doit être en **cohérence** avec les orientations et les actions définies dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**
- Il se compose de 2 parties :
  - Les documents **graphiques**
    - ⇒ Délimite les différentes zones
    - ⇒ Localise des secteurs de prescriptions particulières
  - Un document **écrit**
    - ⇒ Les règles applicables à chaque zone
- Ils peuvent être complétés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

# ZONAGE

## 4 types de zones

- **Zone U** : zone Urbaine
- **Zone AU** : zone A Urbaniser
- **Zone A** : zone Agricole
- **Zone N** : zone Naturelle

## Zones U à vocation principale d'habitat et AU

- Les **Zones U et AU** concentreront l'habitat
    - ⇒ Anticiper l'avenir en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation afin de répondre à la demande croissante en terrains constructibles.
    - ⇒ D'animer les espaces et équipements publics et développer le tissu économique local.
  - Cela doit se faire de manière réfléchie afin de préserver l'identité de la commune qui repose sur son patrimoine bâti, ses zones naturelles et boisées.
  - Cela passera par un développement urbain économe des sols, privilégiant l'intensification et l'extension de l'enveloppe urbaine du **bourg** et dans une moindre mesure de **Chierzac**, pôle secondaire.
- ⇒ **4,8 ha** ouverts à l'urbanisation principalement pour de l'**habitat**, dont 73% au niveau du bourg.
- ⇒ **0,28 ha** destiné au développement des équipements publics en compléments du groupe scolaire et des équipements sportifs à l'est du bourg.

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone où il est possible de construire tout en respectant les dispositions du règlement.

- **UA** : Zone urbaine englobant les principaux pôles urbains, noyaux de vie, à conforter. Cela concerne le bourg et Chierzac.

Le caractère résidentiel sera affirmé cependant les activités compatibles avec l'habitat seront également autorisées. La mixité des fonctions est favorisée afin que ces noyaux continuent à être des lieux de vie.

Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorisera une urbanisation nouvelle en harmonie avec le bâti ancien. Pour cette raison, le règlement sera identique que l'on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.

L'activité agricole, non présente dans ces pôles urbains, ne sera pas autorisée.

Un secteur de jardins et potagers a été délimité en **UAj**. L'objectif est de préserver cet espace de respiration dans la zone urbaine, constituant une zone tampon avec la saine des fêtes.

En complément, des secteurs **UAé** ont été délimités afin de conforter les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Cela accompagnera l'évolution urbaine du bourg et de Chierzac, renforçant le rôle de centralité que jouent au niveau communal ces zones urbaines.

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

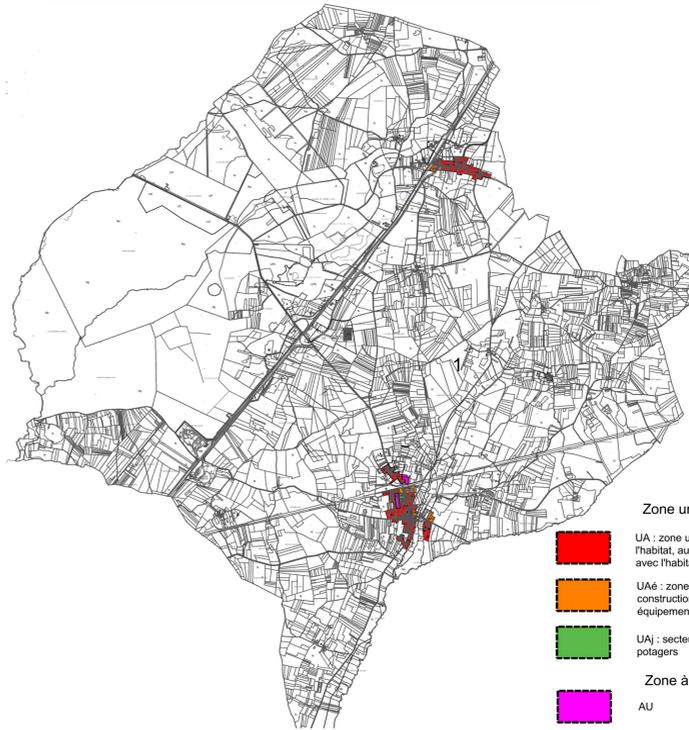
C'est dans ces zones que se fera l'essentiel des extensions urbaines, à vocation principale d'habitat :

- une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chaque zone AU, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque zone. Chaque opération pourra par contre être réalisée par phases échelonnées dans le temps.
- des O.A.P. afin de promouvoir une urbanisation cohérente, un cadre de vie de qualité, permettant d'optimiser les surfaces ouvertes.
- **1,4 ha** à ouvrir à l'urbanisation : secteur de **La Gare** (0,8ha) et secteur **Les Terrières** (0,6 ha)

## LES AUTRES ZONES URBAINES

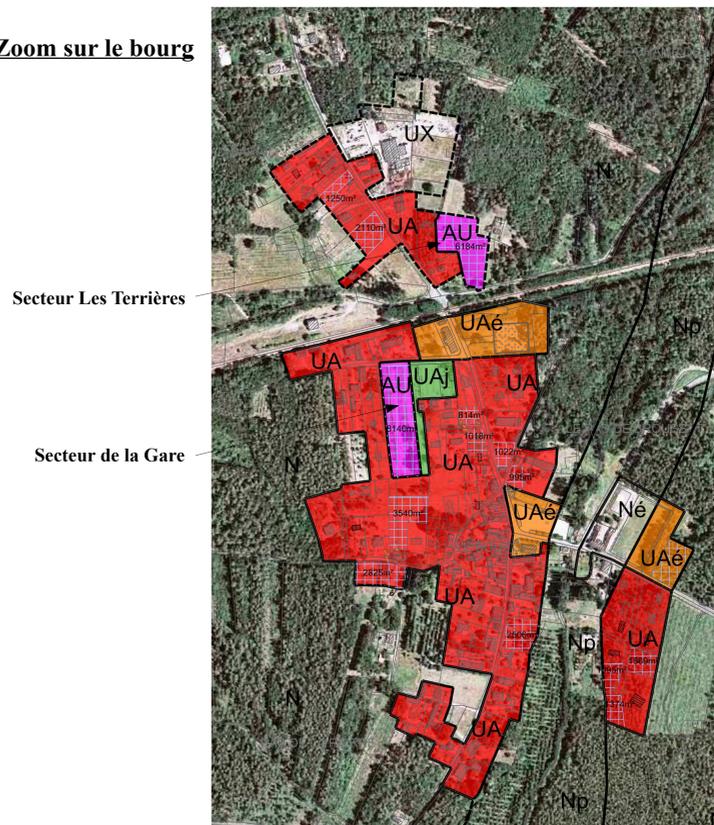
- **UC - 25ha** : **Partie urbanisée du camp militaire**, en bordure de la RD 145 => Permettre de conforter cette vocation + dans le cas où l'armée n'aurait plus intérêt à garder ce site, permettre une réutilisation, adaptation et un changement de destination des bâtiments existants. Cela devra se faire en accord avec son environnement proche (site Natura 2000). La délimitation de la zone UC correspond au nord à la RD 145, à l'ouest, au sud et à l'est à la limite de la zone Natura 2000.
- **UP - 42 ha** : **Emprise de la prison**, en bordure de la RD 145 => permettre de pérenniser cette structure publique, pourvoyeur d'emploi  
La délimitation de la zone UP correspond au sud à la RD 145, à l'ouest à la vallée de La Saye, au nord et à l'est à son emprise.
- **Uph - 24 ha** : **Parc photovoltaïque** => prendre en compte un équipement d'intérêt général, diversifiant la production d'énergie électrique. Equipement qui s'inscrit dans la volonté de la CCHS de développer la production d'énergie renouvelable.  
La délimitation de la zone correspond à l'emprise de la centrale photovoltaïque de Moulin Neuf. La partie centrale du site présentant des enjeux environnementaux forts est laissée en zone Np en accord avec les mesures d'évitement du projet.
- **UX - 16 ha** : Zone urbaine à vocation économique : artisanale, industrielle, commerciale, d'entrepôts, d'hébergements hôteliers ou de bureaux. 2 zones UX ont été délimitées à **Bois de Galet (13,9 ha)** et au **Grand Barail (2,2 ha)**. Elles sont actuellement occupées. Les entreprises présentes pourront évoluer sur leur emprise respective.
- **UY - 19 ha** : Aires de services de part et d'autre de la RN 10 => permettre de conforter ces espaces sur leur emprise actuelle.

## ZONES U ET AU A VOCATION D'HABITAT

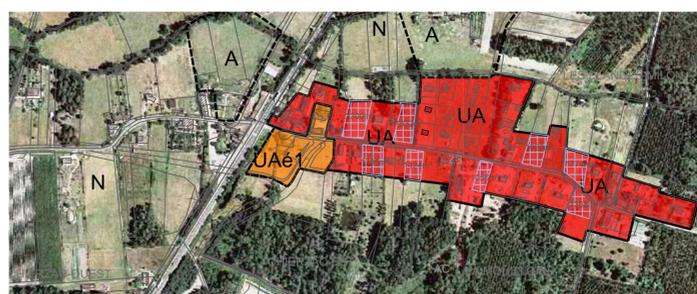


- Zone urbaine
- UA : zone urbaine destinée principalement à l'habitat, aux activités et équipements compatibles avec l'habitat
  - UAé : zone urbaine destinée aux installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif : équipements sportifs, de loisirs, administratifs, scolaires...
  - UAj : secteur en zone urbaine de jardins, vergers et potagers
- Zone à urbaniser
- AU

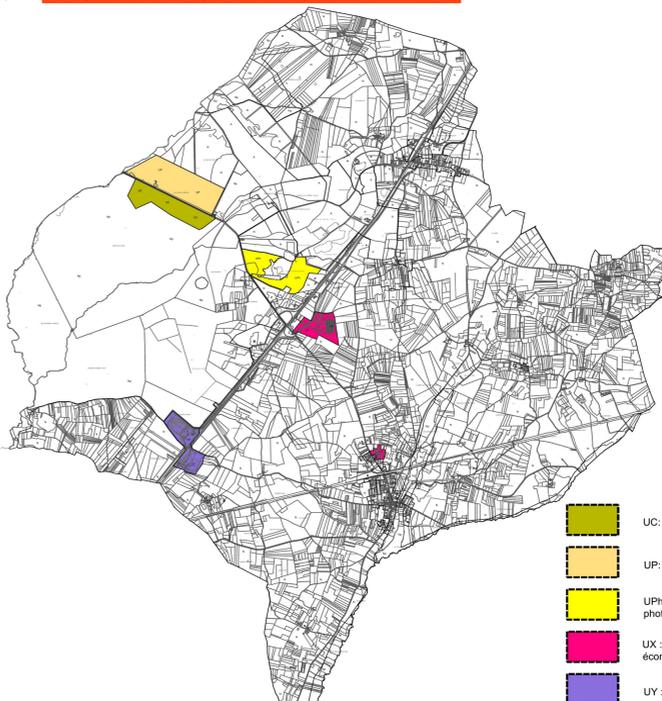
### Zoom sur le bourg



### Zoom sur Chierzac



## LES AUTRES ZONES URBAINES



- UC : zone qui correspond au camp militaire, partie bâtie
- UP : zone qui correspond au centre pénitentier
- Uph : zone qui accueille un champs de panneaux photovoltaïques
- UX : zone urbaine destinée aux constructions à vocation économique (artisanales, industrielles, de service...)
- UY : aire de services