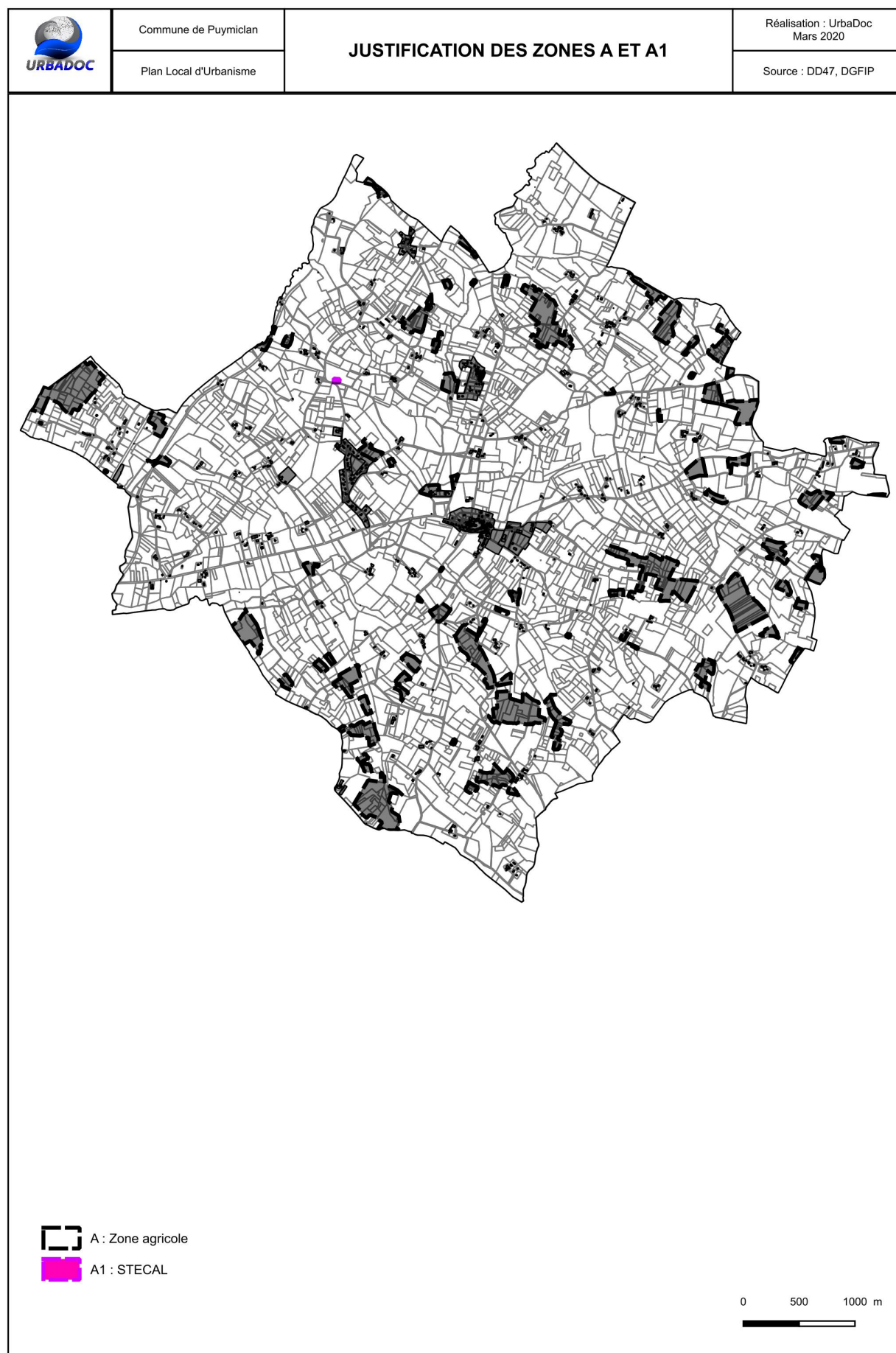


# TABLEAU DE BORD

Cartes 41 : Justification de la zone A et A1 ; UrbaDoc 2019



### **3. Les zones agricoles : protéger et valoriser l'activité agricole**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments qui s'y trouvent sont généralement isolés et de volumétrie simple. Il est nécessaire de maintenir, sur le territoire communal une activité agricole significative en équilibre avec le développement résidentiel et à vocation économique.

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément aux orientations déclinées dans le PADD, avec la volonté de limiter la pression urbaine sur les terres présentant un fort potentiel agronomique. Les données agricoles inhérentes aux grandes cultures céréalières et viticoles constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune. Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi circonscrit les zones urbaines (U) dans leurs limites et accorde un maximum de ressources à l'espace agricole. Les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classés en zone à urbaniser du PLU et ont fait l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie. Comme précisé dans le PADD, le rôle de l'agriculture, comme activité économique majeure ainsi que dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des milieux naturels du territoire, est une priorité pour la municipalité.

La zone A regroupe :

- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- L'habitat diffus situé en zone agricole dont les possibilités d'évolution du bâti existant ont été finement règlementées.

Cet habitat, réparti de manière ponctuelle sur le territoire, mérite de pouvoir évoluer ; c'est pourquoi la réalisation d'extensions, d'annexes ou bien la réfection des constructions existantes y sont autorisées dans la mesure où cela n'impacte pas l'activité agricole et les paysages. A contrario, les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux. Aussi, certains bâtiments agricoles dont la fonction agricole n'apparaît plus pérenne ont été référencés comme susceptibles de

changer de destination. Ils sont au nombre de 161 et, dans la mesure où les changements de destination sont autorisés en zones urbaines, seuls les bâtiments situés en zones agricoles et naturelles ont été identifiés sur le règlement graphique.

De plus, une partie de la zone agricole de la commune est impactée par un risque inondation. Il s'agit des nombreux cours de la commune. Les occupations et utilisations du sol devront tenir compte du risque inondation.

La zone agricole A représente 2367,28 ha, soit 91,96 % de la superficie totale de la commune.

**L'activité économique de la commune a donc été préservée.**

**La zone agricole comprend un sous-secteur classé A1.** Il s'agit d'un STECAL destiné à l'implantation d'un cabinet médical.

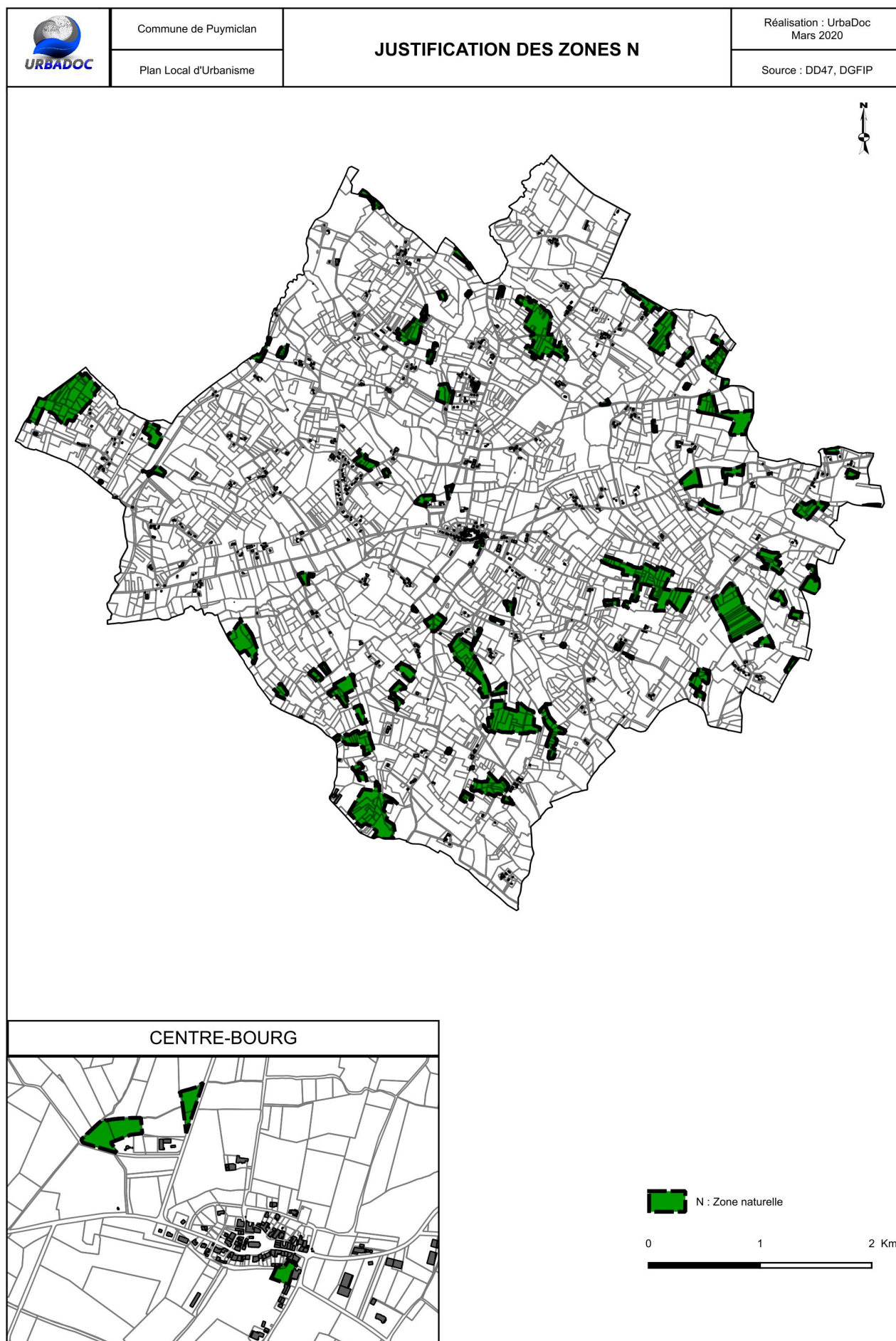
L'implantation du cabinet fait partie des objectifs de développement de la commune dans une période où de nombreux territoires ruraux sont marqués par l'isolement et l'éloignement.

Dans ce contexte, le cabinet participera fortement à la santé des habitants.



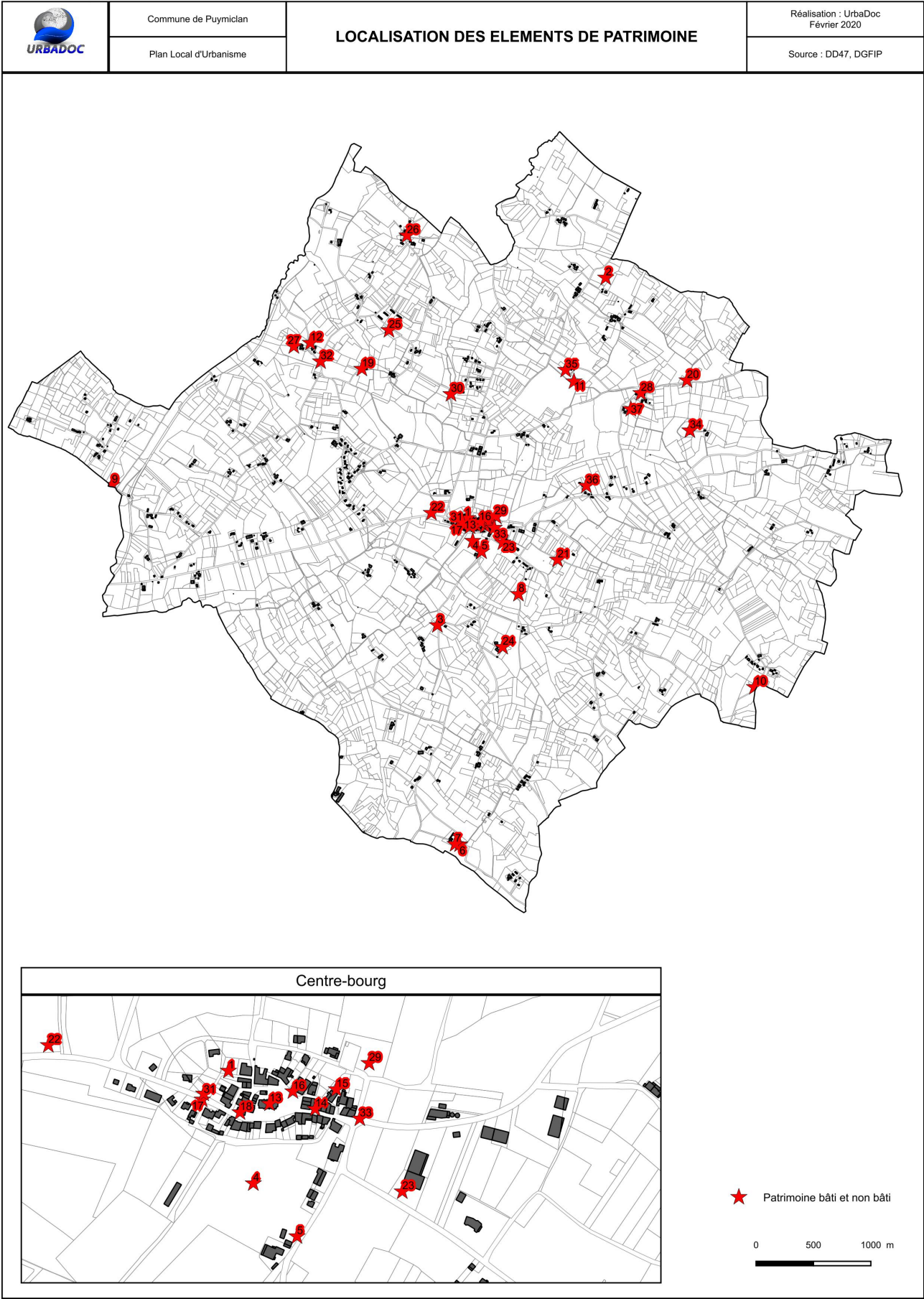
# TABLEAU DE BORD

Cartes 42 : Justification des zones naturelles (N) ; UrbaDoc 2019















# TABLEAU DE BORD

Cartes 43 : Localisation des éléments de patrimoine ; UrbaDoc 2019











# TABLEAU DE BORD

Tableau 22 : Éléments de patrimoine, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Id	Description	Référence cadastrale	Photographie
1	Cyprès chauve	F 0080	
2	Cyprès chauve	B 0001	
3	Pin parasol	E 0094	
4	Cèdre du Liban	E 0981	
5	Puits	E 0873	
6	Puits	D 950	
7	Église de Saint-Martin	D 0509	
8	Église de Feuge	D 0036	
9	Église de Saint-Pierre-de-Londres	H 0094	
10	Église du Bourdets	C 0333	
11	Église de Nozières	B 0173	
12	Église de Saint-Etienne	G 0047	
13	Nouvelle Église du bourg	F 0104	



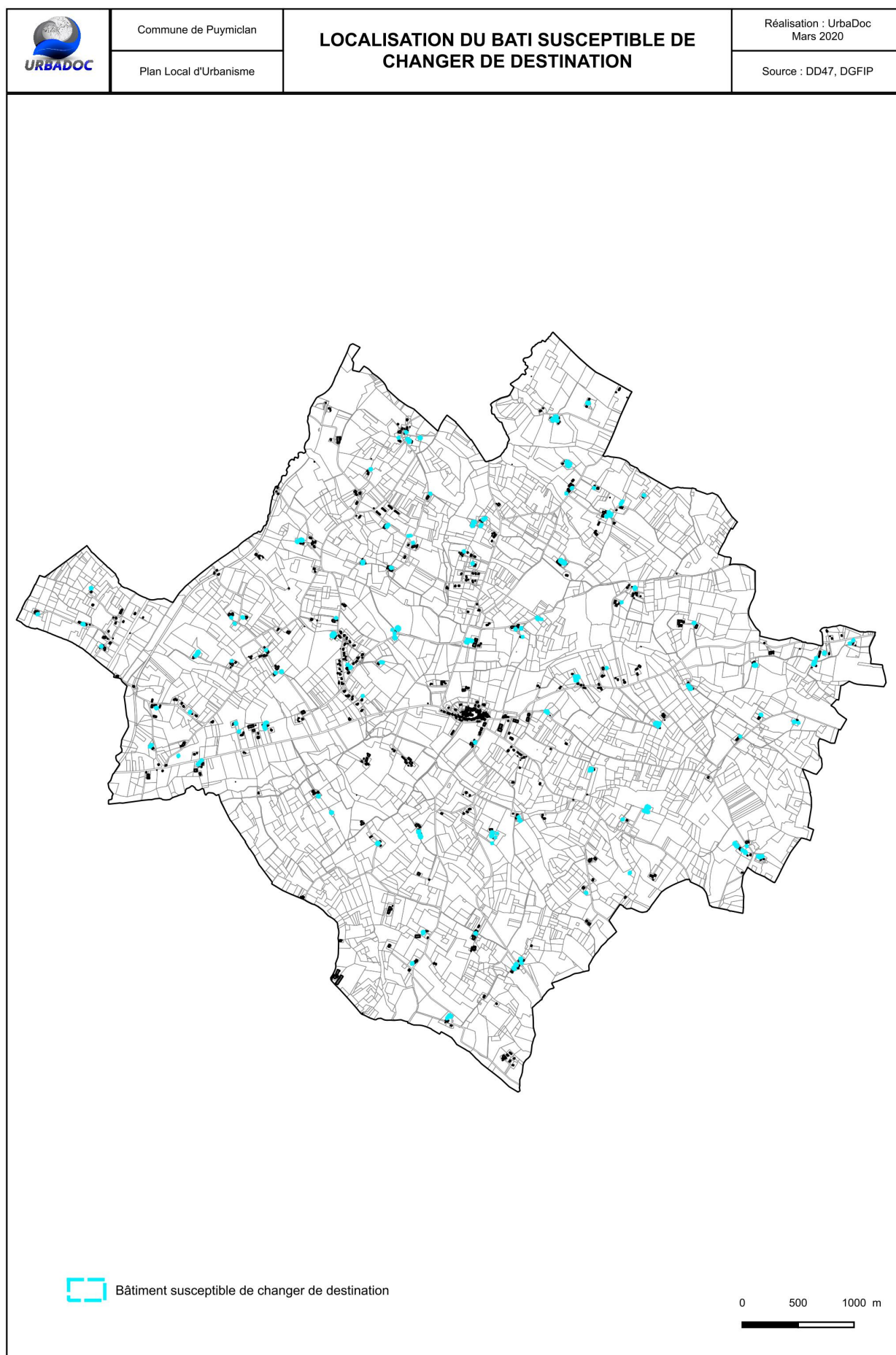
Id	Description	Référence cadastrale	Photographie
14	Ancienne Église du bourg : mairie, bibliothèque	F 0108	
15	Puits	F 0055	
16	Puits	F 0305	
17	Puits (Grand rue du puits)	/	
18	Maison des maîtres	F 0092	
19	Moulin de Peyrouty	G 0089	
20	Moulin	B 0095	
21	Moulin de Coiffard	C0505	
22	Pigeonnier	E 0689	
23	Pigeonnier Ancienne poste	F 0368	
24	Pigeonnier	D 0881	
25	Pigeonnier	A 0620	

Id	Description	Référence cadastrale	Photographie
26	Pigeonnier	A 0362	
27	Emplacement du départ du souterrain	G 0051	
28	Fontaine	B 0748	
29	Lavoir	F 0334	
30	Moulin à eau	A 0578	
31	Croix	F 0216	
32	Croix	G 0415	
33	Croix (Place de l'Église)	/	
34	Château du Colombier	B 0259	
35	Château de Nozières	B 0623	
36	Hangar	B 0737	
37	Hangar	B 0679	








# TABLEAU DE BORD







Cartes 44 : Localisation des changements de destination ; UrbaDoc 2019









# TABLEAU DE BORD







Tableau 23 : Bâti agricole susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
1	E96	Le Mayne	Hangar	
2	E96		Grange	
3	E848	La Laubie	Hangar	
4	E273	Guireau du Mas	Grange	
5	E990		Hangar	







Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
6	D690	Saint Martin	Grange	
7			Grange	
8	D456	Le Grand Guireau	Hangar	
9			Hangar	
10	D0447	Le Grand Guireau	Hangar	
11	D1033		Hangar	















Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
12	D963	Au Plainié	Hangar	
13	D879 et D881	Gory Haut	Séchoir	
14	D885		Grange	
			Grange et Pigeonnier	
15	D885	Gory Haut	Hangar	
16			Hangar	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
17	D1045	Gory Bas	Hangar	
18	D1047		Séchoir	
19	C870	Bisante	Hangar	
20	D824	Mathieugassiot	Hangar	
21	D816		Hangar	
22	C431	Au Roc	Hangar	















Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
23	C431	Au Roc	Séchoir	
24	C 770		Hangar et pigeonnier	
25	C318	Les Bourdets	Hangar	
26	C1096		Hangar	
27	C326		Hangar	
28	C329		Hangar	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
29	C328	Les Bourdets	Séchoir	
30	C335		Hangar	
31	C335		Séchoir	
32	C241	Courtalou	Séchoir	
33	C812	Bertin	Séchoir	
34	C91	Touyré	Grange	







Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
35	C91	Touyré	Grange	
36	C212	Bagatelle	Grange	
37	C156	Jean Simon	Grange	
38	C973 et 985		Séchoir	
39	C9	Grenier	Hangar	
40	C6	Brunet	Hangar	
















Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
41	C826 et C20	Brunet	Hangar	
42	C1044		Hangar	
43	C45		Hangar	
44	C897	Freschatti	Séchoir	
45	C590	Luquet	Hangar	
46	B252	Le Colombier	Hangar	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
47	B335 et B737	Carblanche	Séchoir	
48	B318	Carblanche	Séchoir	
49	B678	Sablat	Grange	
50	B740	Sablat	Grange	
51	B625	Nozières	Grange	
52	B623		Grange	
















Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
53	B578	Merle	Hangar	
54	B28	Au Baysse	Grange	
55	B670	Merle	Grange	
56	B662	A Rissou	Séchoir	
57	A105 et A1336	Mougnau	Hangar	
58	A106		Séchoir	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
59	A64	Boissonie	Hangar	
60	A721		Grange	
61	A721	Boissonie	Grange	
62	A732 et A55	Le Loge	Hangar	
63	A1011	Cousinau	Grange	
64	A1011 et A1175		Séchoir	







Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
65	A1225	Cousinau	Grange	
66	A1225		Grange	
67	A464 et A466		Séchoir	
68	F160	Milla	Grange	
69	A995	Loustaletou	Grange	
70	A1235	Loustaletou	Séchoir	
71	B405	Le Suquet	Grange	
















Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
72	B390	Le Suquet	Grange	
73	B392		Séchoir	
74	A503	La Tuilerie	Séchoir	
75	A506 et A1145		Hangar	
76	A495	Maucournet	Hangar	
77	A590		Hangar	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
78	A620	Vignoble	Hangar	
79	A798 et A620	Vignoble	Séchoir	
80	A381	Le Pin	Hangar	
81	A379 et A374		Hangar	
82	A1211		Hangar	
83	A362		Hangar	
84	A362		Hangar	









Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
85	A372	Le Pin	Hangar	
86	A258	Petite Laubie	Hangar	
87	G52	Saint Etienne de Londres	Hangar	
88	G52		Hangar	
89	C89	Peyrouty	Hangar	
90	G684	Pontet	Séchoir	







Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
91	G759	Roubertou	Séchoir	
92	E852 et E19		Hangar	
93	G111	Gabriellou	Hangar	
94	G133	Chauffour	Séchoir	
95			Hangar	
96	G120	Place du Roi	Hangar	
97	G688	Perriou	Hangar	







Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
98	G677	Verdure	Hangar	
99	G656	Peyret	Séchoir	
100	G489, G490 et G296	Petit Perrou	Séchoir	
101	G487 et G290	Petit Perrou	Hangar	
102	H664	Petite Métairie	Séchoir	
103	H617		Séchoir	







Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
104	H641	Caillavel	Grange	
105	H641		Grange	
106	H518	Faudon	Grange	
107	H535	Mayne néou	Hangar	
108	H704	Picard	Hangar	
109	H766 et H437	Drilloles	Hangar	



Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
110	H296	Londres	Hangar	
111	H595	Terre Blanche	Hangar	
112	H719	Prés de la Daronne	Hangar	
113	H595	Terre Blanche	Hangar et séchoir	
114	H31	Thébot	Hangar	
115	H277	Treytis	Hangar	

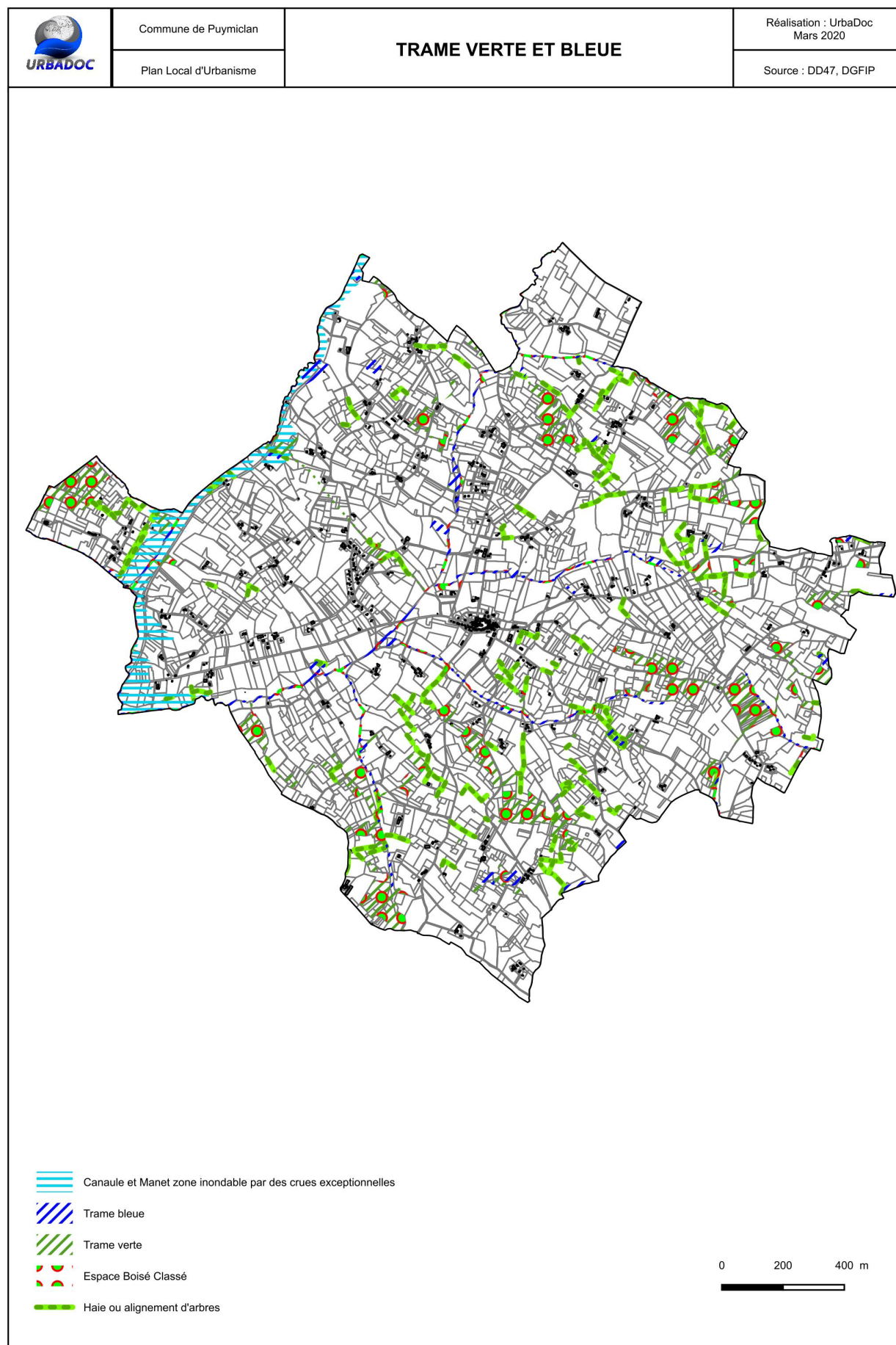
Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
116	H277 H295	Treytis Londres	Séchoir	
117			Hangar	
118	E791	La Garenne	Séchoir	
119	E77	La Garenne	Hangar	
120	E77		Hangar	
121	E885	Robertou	Hangar	

Id	Référence cadastrale	Lieu-Dit	Description	Photographie
122	H683	Rouchet	Hangar	
123	H223	Condé	Hangar	
124	E122		Hangar	
125	E63	Route de Gontaud	Séchoir	



# TABLEAU DE BORD

Cartes 45 : Eléments de la trame verte et bleue ; UrbaDoc 2019





## 4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux. Les zones "N" reportées sur le règlement graphique correspondent aux espaces naturels et forestiers principalement au Nord et à proximité des espaces à vocation d'habitat. Ces espaces présentent la double fonction de caractériser le paysage de la commune et de procurer une richesse écologique (faune, flore, habitats...). La délimitation des zones à vocation naturelle et forestière répond à l'objectif des élus dans le PADD qui consiste à protéger et valoriser l'environnement. La zone naturelle N représente 175 ha.

## 5. AUTRES PRESCRIPTIONS

### 5.1. Les emplacements réservés

Le conseil municipal a réservé six emplacements réservés correspondant à :

- Extension des cimetières ;
- Création d'un espace de stationnement.

### 5.2. Le petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lors de l'élaboration de son PLU, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il a souhaité conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La liste du petit patrimoine protégé est détaillée dans le tableau correspondant et concerne à la fois des éléments monumentaux (église, maisons de maître, puits, lavoir....) et de moindre dimension mais participant tout autant à l'identité du territoire. Au total, 33 éléments de patrimoine ont été répertoriés.

### 5.3. Les changements de destination

Le PLU a identifié 125 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF<sup>12</sup>. La liste des unités bâties

susceptibles de changer de destination est précisée dans le tableau correspondant.

### 5.4. Les éléments constitutifs du réseau de trame verte et bleue et des espaces boisés classés

Conscients que la biodiversité au sens large peu apporter de nombreux services (approvisionnement, régulation, services agricoles, loisirs, etc.) les élus ont souhaité identifier, caractériser et protéger le réseau écologique identifié à l'échelle de la commune. Le PLU a ainsi intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une volonté de préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs présentant des enjeux environnementaux. La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors qui existent entre ceux-ci. La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, bords de chemins, cours d'eau) soit à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots. Concernant les structures linéaires, l'ensemble des haies structurantes a été identifié et protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, cette trame verte et bleue a été prise en compte dans la définition du projet d'aménagement et de développement durables de la commune, puis traduit réglementairement dans les règlements graphiques et écrits du PLU. Rappelons que toute parcelle incluse dans un périmètre Trame Verte et Bleue doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernés (en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation).
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures perméables pour la faune sauvage.
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation. En ce qui concerne les espaces boisés classés, il s'agit principalement de massifs boisés présentant des enjeux écologiques et paysagers et se trouvant sur des zones de pentes. Au total, ils représentent 180,48 hectares

<sup>1</sup> Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

<sup>2</sup> Commission Départementale de la nature, des sites et des paysages

# TABLEAU DE BORD

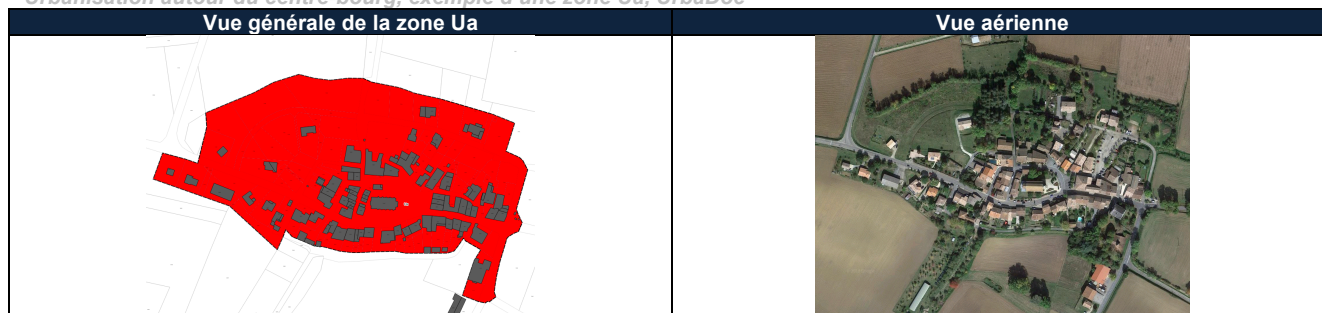
Tableau 24 : Récapitulatif des différentes zones du PLU ; UrbaDoc 2019

Désignation des zones	Superficie totale (ha)	Description
<b>Ua</b>	<b>7,70</b>	Zone urbanisée correspondant des centres anciens
<b>Ub</b>	<b>16,93</b>	Zone urbanisée correspondant aux extensions pavillonnaires
<b>UL</b>	<b>3,86</b>	Zone urbanisée à vocation d'activités de loisirs
<b>Ux</b>	<b>6,93</b>	Zone urbanisée à vocation d'activité
<b>AU (AUa et AUb)</b>	<b>3,52</b>	Zone à urbaniser à vocation d'habitat
<b>A</b>	<b>2367,28</b>	Zone agricole
<b>A1</b>	<b>0,23</b>	Zone agricole correspondant aux STECAL
<b>N</b>	<b>167,55</b>	Zone naturelle
<b>TOTAL</b>	<b>2574</b>	Ensemble de la commune

# TABLEAU DE BORD

Tableau 25 : Représentation schématique des principales zones urbaines et à urbaniser, UrbaDoc 2019

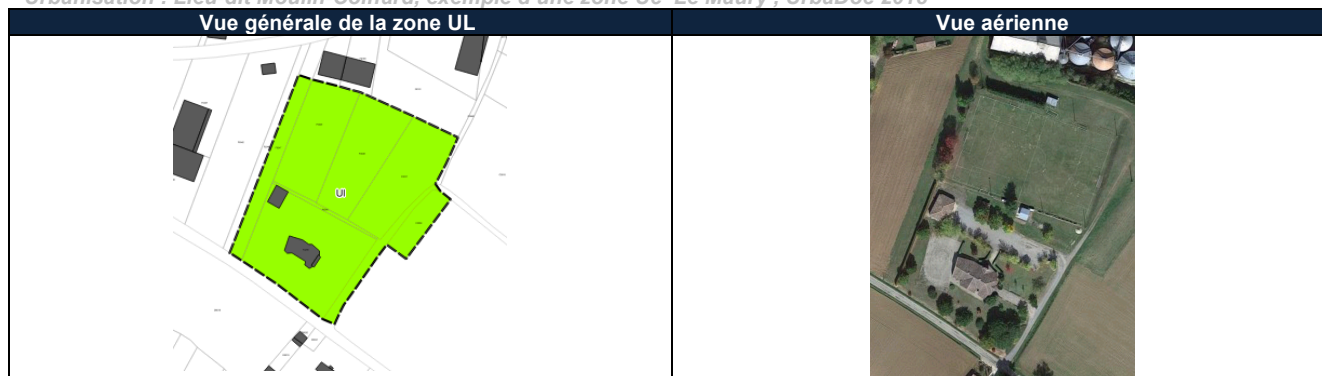
Urbanisation autour du centre-bourg, exemple d'une zone Ua, UrbaDoc



Urbanisation : Lieu-dit Pin, exemple d'une zone Ub, UrbaDoc 2018



Urbanisation : Lieu-dit Moulin-Coiffard, exemple d'une zone Uc 'Le Maury', UrbaDoc 2018



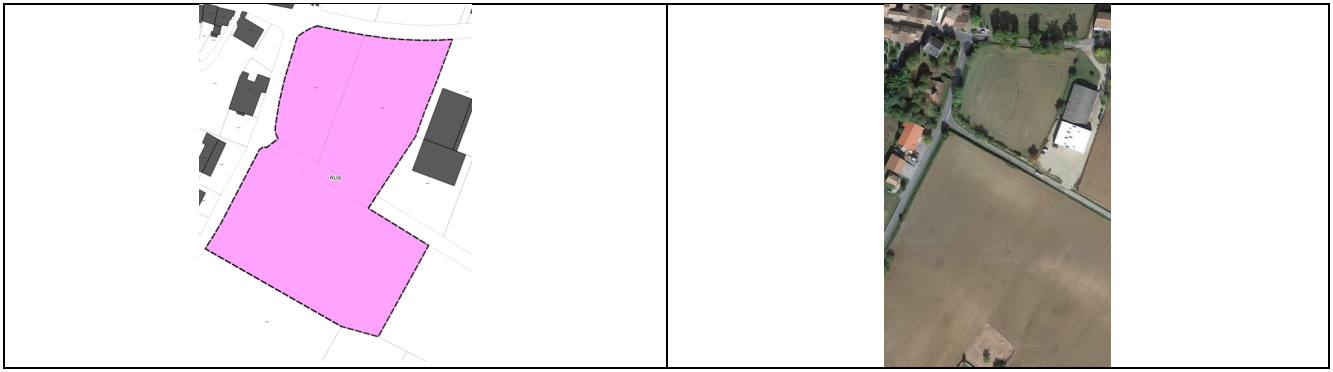
Urbanisation de la zone à vocation d'équipements (Ux), lieu-dit Milla ; UrbaDoc 2018



Urbanisation : Zone à urbaniser (AUa) au Sud-Est du bourg, UrbaDoc 2018







## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### *Zones urbaines (Ua, Ub, UL et Ux )*

#### **Caractéristiques :**

**Les zones urbaines** représentent les entités les plus densément bâties de la commune et/ou les secteurs recouvrant une vocation bien déterminée : le bourg (Ua), les extensions pavillonnaires établies en continuité immédiate du bourg et dans les hameaux (Ub), les secteurs urbanisés à vocation d'habitat, les zones d'activités artisanale, industrielle, commerciale et de service et touristique (Ux), les équipements publics et activités ludo-sportives et de plein-air et gîtes ( UL).

#### **Objectif des dispositions réglementaires des zones :**

Les dispositions prévues dans chacune de ces zones ont été édictées en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales de chaque lieu et en tenant compte de leur vocation principale :

- Dans la zone Ua : surtout organisée de façon concentrique très ancienne, l'objectif de la réglementation de cette zone consiste à préserver la typologie du bâti ancien et traditionnel du centre-bourg en conservant les implantations, hauteur de construction, volumétries et l'aspect extérieur des constructions.
- Dans les zones Ub : garder les même formes urbaines semi-denses existantes afin de préserver le caractère semi-ouvert de ces secteurs périphériques du bourg et dans les hameaux.
- Dans la zone UL : conforter et valoriser l'espace à vocation de loisirs et gîtes de la commune.
- Dans les zones Ux : conserver et conforter les activités économiques présentes.

### *Zones à urbaniser à vocation résidentielle (AU )*

#### **Caractéristiques :**

**Les zones à urbaniser (AU)** sont destinées à accueillir de l'habitat à court, moyen et long terme. Les déclinaisons font références à des densités urbaines de 6 à 10 logements à l'hectare.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires des zones :**

Le règlement des zones à urbaniser autorise les constructions à vocation d'habitat et les projets n'apportant pas de nuisances, compatibles avec l'habitat, afin de favoriser la mixité des fonctions. L'urbanisation des zones AU est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation inscrites en pièce 3 du PLU et qui introduisent notamment des tracés de principe pour les voies structurantes, des possibilités de maillage à maintenir, des densités minimales à observer, une forme urbaine à respecter, des éléments paysagers à maintenir ou à créer, un nombre minimal de places de stationnement, etc.

L'aspect extérieur des constructions et leurs implantations ont été réglementés de manière souple en veillant à ce que les constructions s'insèrent dans le tissu urbain environnant ; en ce sens, les règles définies en la matière se réfèrent ainsi essentiellement à celles fixées pour la zone Ub à proximité.

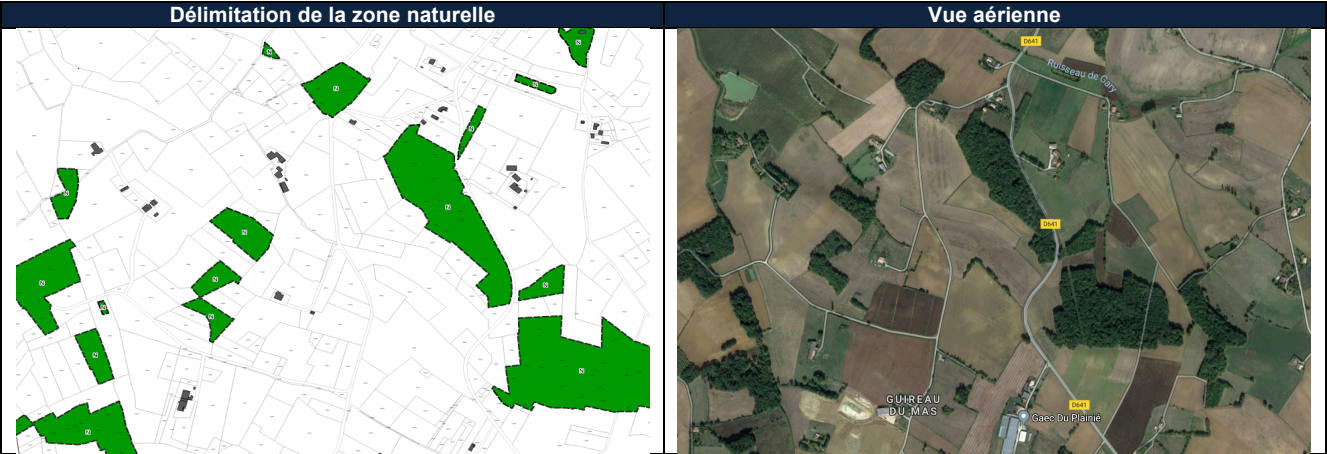
# TABLEAU DE BORD

Tableau 26 : Représentation schématique des zones agricoles et naturelles, UrbaDoc 2018

Zone agricole, UrbaDoc 2018



Zone naturelle, UrbaDoc 2018



# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## *Zones agricoles (A et A1)*

### **Caractéristiques :**

**Les zones agricoles** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement graphique délimite des STECAL correspondant à des activités économiques.

### **Objectifs des dispositions réglementaires des zones :**

Le règlement s'est attaché à protéger les terres agricoles, mais aussi à limiter les nuisances au contact des secteurs résidentiels en définissant des zones agricoles inconstructibles.

Le règlement de la zone définit les modalités d'évolution de l'habitat diffus présent en zone agricole. Pour cela, la réglementation de l'évolution du bâti et la construction d'annexes se base sur la doctrine locale validée en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commune souhaite favoriser la mise en place d'un cabinet médical en zone agricole (STECAL).

## *Zones naturelles (N)*

### **Caractéristiques :**

Les zones naturelles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

### **Objectifs des dispositions réglementaires des zones :**

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestière, et celles liées à l'évolution des habitations existantes, toutes les occupations du sol sont interdites en zone N. Ces règles permettent de préserver la vocation naturelle des zones N.

Le règlement de la zone définit les modalités d'évolution de l'habitat diffus présent en zone agricole. Pour cela, la réglementation de l'évolution du bâti et la construction d'annexes se base sur la doctrine locale validée en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).





---

## **CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES**

---