

Dossier : "Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers"

**Loi n°2010-874 du 27 Juillet 2010 de
Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche
&**

**Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
pour les STECAL
&**

**Loi n° 2014-1170 du 13 Octobre 2014
Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**



Plan Local d'Urbanisme

Commune de **LA BREOLE**

Alpes de Haute-Provence

Dossier de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Loi n°2010-874 du 27 Juillet 2010 de
Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Loi n°2014-1170 du 13 Octobre 2014
Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

**Ce présent dossier n'a subi aucune modification
entre l'arrêt et l'approbation du PLU.
Il est tel qu'il a été présenté en CDPENAF.**

POS initial

Approuvé le : 7 Mai 1996

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 5 Novembre 2014

Roger MASSE, Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS..... | 1 |
| 1. L'AGRICULTURE A LA BREOLE : REPERES | 1 |
| 2. L'ESPACE FORESTIER | 4 |
| 3. LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS DANS LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS | 5 |
| 4. LES CHOIX DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) | 6 |
| ■ La volonté communale..... | 6 |
| ■ Les moyens et outils mis en œuvre..... | 7 |
| ■ L'évolution des surfaces : du POS au PLU | 8 |
| ■ Impact de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles | 11 |
| 5. BILAN GENERAL..... | 15 |
| SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE | 17 |
| D'ACCUEIL LIMITEES | 17 |
| LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)..... | 17 |

Préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

1

Ce chapitre sur la consommation des espaces agricoles fait référence à la Loi n°2010-874 du 27 Juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, modifiée par la Loi n°2014-1170 du 13 Octobre 2014 Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, qui introduit des dispositions telles que la consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour toute procédure d'élaboration et de révision de PLU. En effet, la loi inscrit l'agriculture et la forêt dans un objectif de développement durable des territoires, notamment par la lutte contre le gaspillage du foncier agricole.

1. L'agriculture à LA BREOLE : Repères

Sources : AGRESTE - DRAAF PACA - Recensements Agricoles 2010 et 2000

• Les Exploitations

On dénombre 17 exploitations au total en 2010 (RGA) comme en 2000.

Il n'y a pas eu de variation dans le nombre d'exploitations sur la commune.

12 d'entre elles sont considérées comme exploitations moyennes ou grandes car ayant un potentiel de production (Production Brute Standard) supérieur à 25.000 € par an.

Les 12 exploitations sont des entreprises individuelles, 4 sont des GAEC et 1 en EARL.

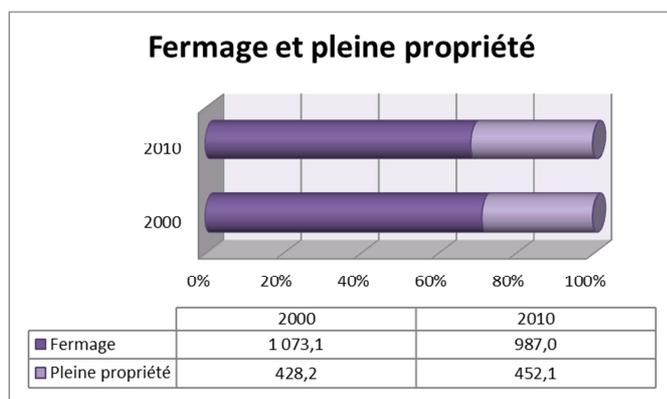
• La Superficie Agricole Utilisée (SAU)

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations ayant leur siège sur la commune représente 1439 ha en 2010 dont 417 ha de terres labourables. Les surfaces irrigables sont inconnues (secret statistique).

En 2000, la SAU des exploitations était de 1.501 ha. On assiste donc à une légère diminution de la SAU des exploitations (-62 ha soit une baisse de 4%).

La SAU moyenne des exploitations représente 85 ha en 2010 contre 88 ha en 2000 si l'on prend en compte la totalité des exploitations.

La SAU des exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune en 2010 (1.439 ha) est inférieure à la SAU communale (1.501 ha en 2000). Ce qui implique que des exploitants qui ont leur siège sur des communes voisines travaillent des terres sur La Bréole.



La part des terres en pleine propriété augmente sensiblement entre 2000 et 2010. Elle passe ainsi de 28,5% à 31,4% (428 ha en 2000 et 452 ha en 2010). Ce qui représente 68,6 % de fermage

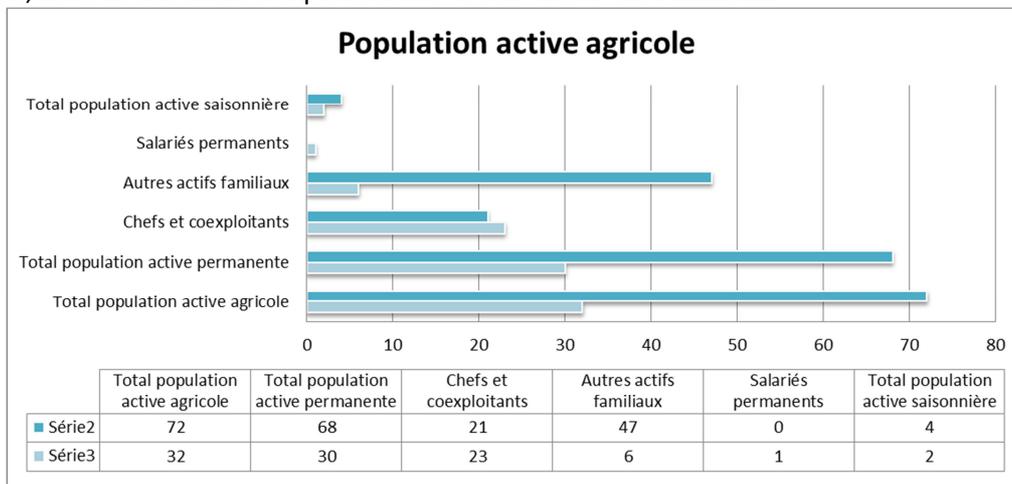
Pour information, le taux de fermage dans le département est de 62%.

• **La population active agricole**

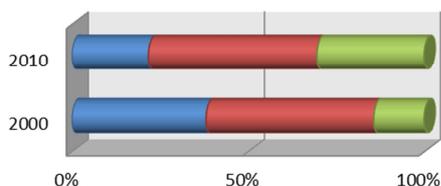
Parallèlement, la main d'œuvre agricole a diminué sévèrement, passant de 72 personnes en 2000 à 32 en 2010 qui représentent 24 Unités de Travail Annuel (UTA). En 2000, les UTA représentaient 29 personnes.

On compte un salarié permanent et 2 personnes saisonnières.

L'exploitation se fait essentiellement dans un cadre familial. Sur les 30 autres personnes travaillant dans les exploitations, 23 sont des chefs d'exploitation et 6 sont des actifs familiaux.



Age des exploitants agricoles



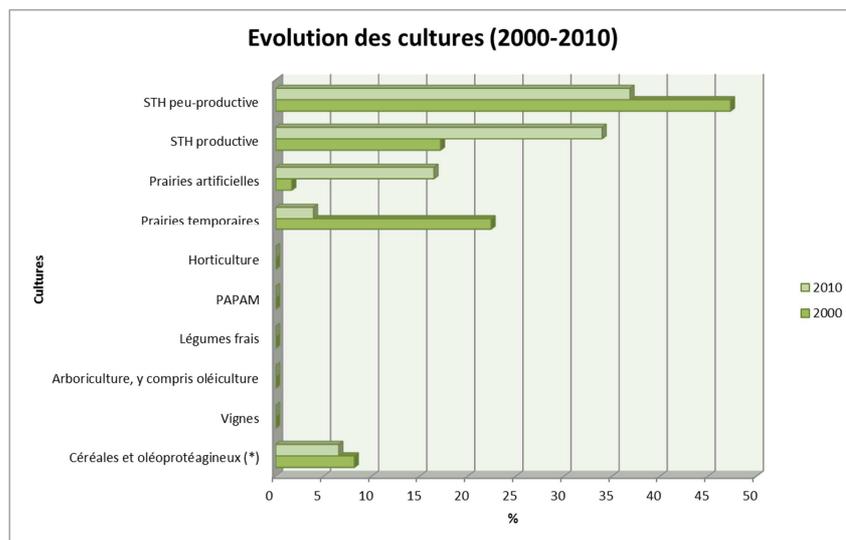
| | 2000 | 2010 |
|---------------------------|------|------|
| ■ Moins de 40 ans | 8 | 5 |
| ■ de 40 à moins de 55 ans | 10 | 11 |
| ■ 55 ans et plus | 3 | 7 |

Sur les 23 chefs d'exploitation, 5 ont moins de 40 ans, 11 se situent dans la fourchette des 40 à 55 ans, et 7 ont 55 ans et plus.

7 des exploitations ne sont pas concernées par la question de la succession, 5 ont un successeur connu et 5 n'ont pas de successeur connu.

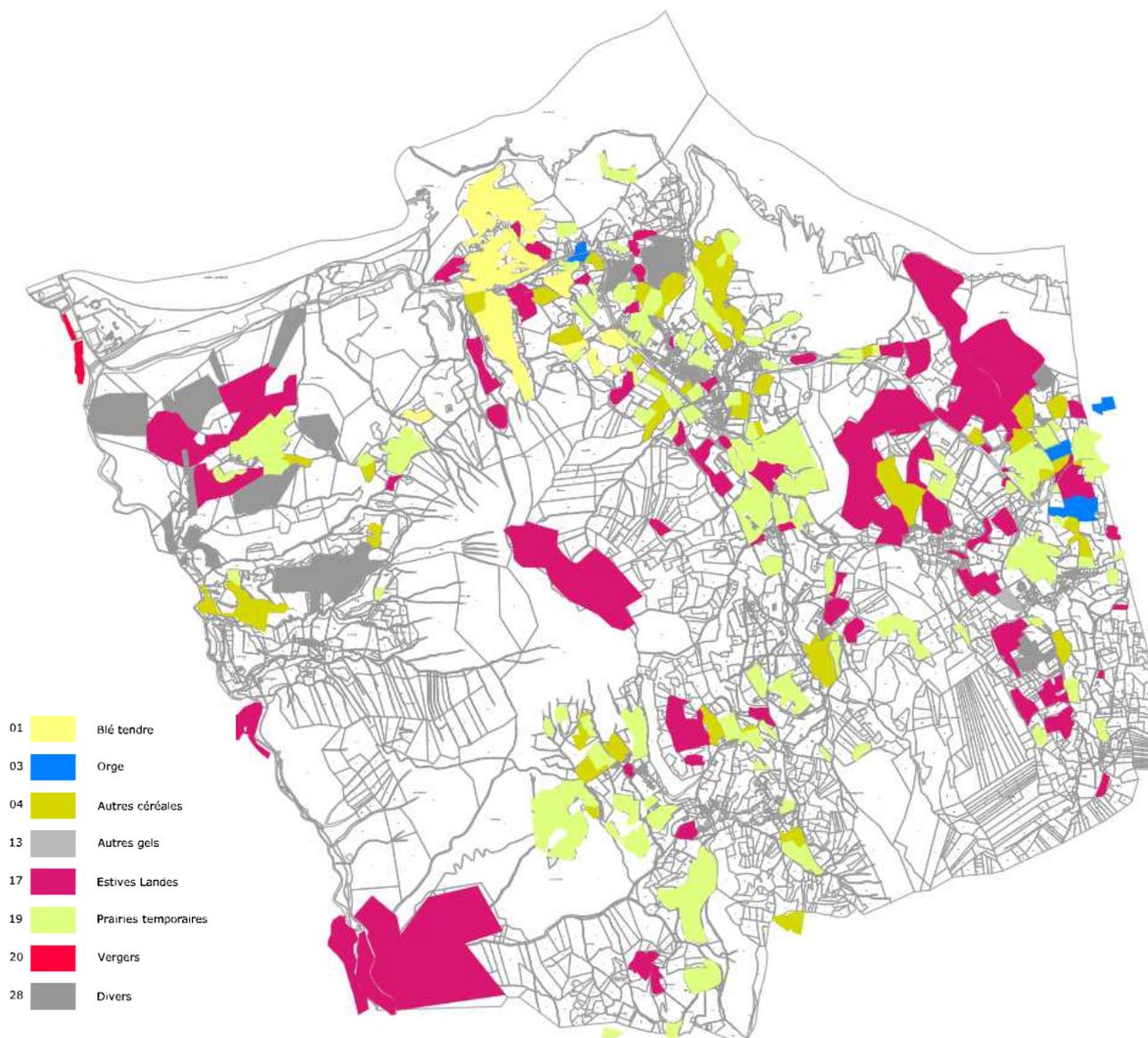
• **Les productions végétales**

L'activité est essentiellement tournée vers des productions végétales et essentiellement des prairies toujours en herbe (1.019 ha soit 71% des cultures), des prairies artificielles (237 ha) et des céréales et oléoprotéagineux (94,5 ha) ainsi que 56 ha de prairies temporaires.



Nature des cultures

D'après data.gouv.fr



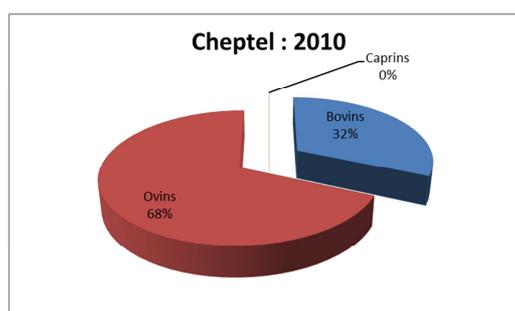
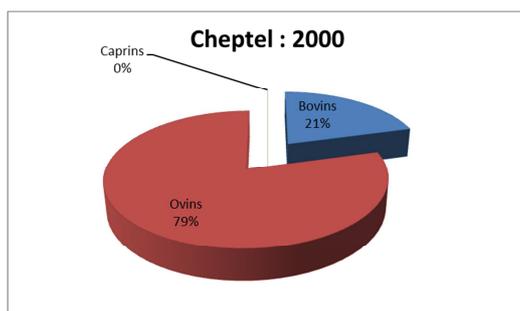
- **Les productions animales**

Les productions animales sont tournées essentiellement vers l'élevage ovin avec un effectif de 1.600 animaux en 2010 contre 2.860 en 2000. Il existe aussi des élevages bovins représentant 740 animaux.

On note la présence d'exploitations caprines et équinnes.

Le nombre total d'Unité Gros Bétail (UGB) est de 971 en 2010.

Par rapport à 2000, le nombre d'animaux a diminué, mais la proportion des bovins tend à augmenter (32% en 2010 contre 21 % en 2000)

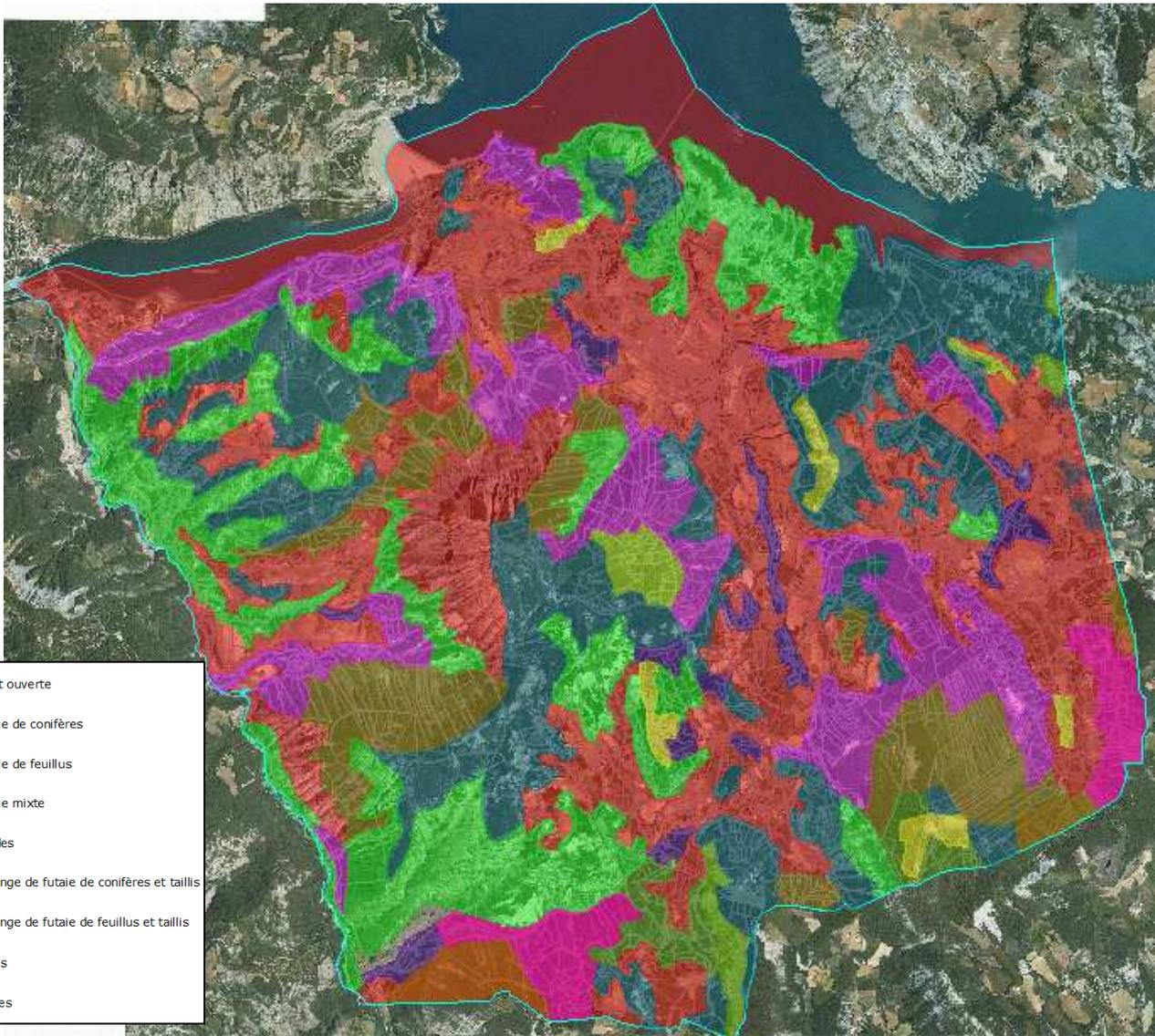


• **Signes de qualité**

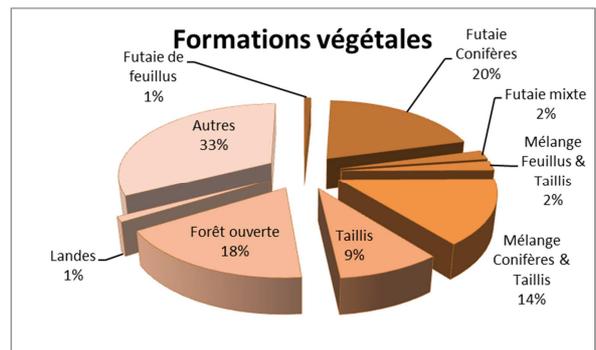
La commune compte 5 signes de qualité :

- IGP Agneau de Sisteron
- IGP Alpes de Haute Provence (vin)
- IGP Méditerranée (vin)
- IGP Miel de Provence
- IGP Pommes des Alpes de Haute-Provence.

2. L'espace forestier



| Formations végétales | ha | % |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Futaie de feuillus | 32,91 | 0,83% |
| Futaie Conifères | 788,96 | 19,89% |
| Futaie mixte | 80,74 | 2,04% |
| Mélange Feuillus & Taillis | 83,34 | 2,10% |
| Mélange Conifères & Taillis | 574,80 | 14,49% |
| Taillis | 357,90 | 9,02% |
| Forêt ouverte | 707,23 | 17,83% |
| Landes | 46,49 | 1,17% |
| Autres | 1 293,64 | 32,62% |
| | 3 966,00 | 100,00% |



Les formations végétales les plus représentatives sont les futaies de conifères (19,89%), les forêts ouvertes (17,83%) et les forêts de mélange Conifères et taillis (14,49%).

La catégorie "Autres" englobe les parties urbanisées ainsi que les espaces agricoles, les marnes, le plan d'eau de Serre-Ponçon et représente 32,62 % du territoire.

3. Les espaces agricoles et forestiers dans le Plan d'Occupation des Sols

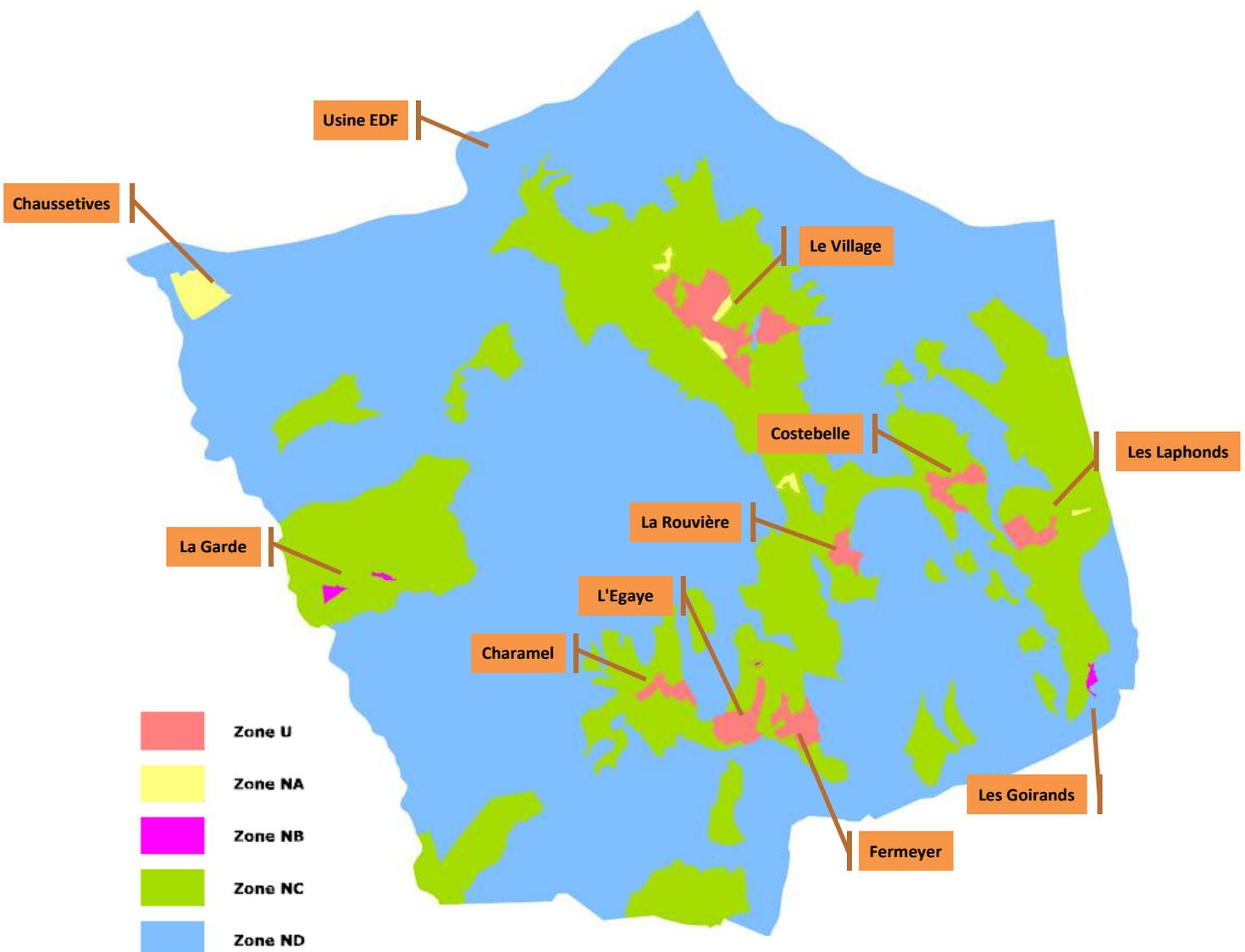
Le POS de 1996 classait 1.211 ha en zone Agricole (zones en Vert), sur les 3.966 ha que compte la commune, soit 30,5% du territoire communal.

De vastes secteurs étaient couverts par un zonage agricole sans réelle distinction entre des surfaces boisées et agricoles.

Les surfaces urbaines (U en rouge) du POS représentent 1,9% (74,5 ha) du territoire et les ouvertures à l'urbanisation (NA en jaune et NB en rose) 0,75% (29.66 ha).

Le reste, soit 66,85%, est classé en zone Naturelle (ND en bleu), y compris... l'usine EDF.

Plan de zonage au POS



4. Les choix du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

■ La volonté communale

La Bréole a su profiter de la construction du Barrage de Serre-Ponçon qu'elle surplombe. Elle a choisi par le passé, de se doter de nombreux équipements que bien des communes lui envieraient et d'investir dans des activités économiques.

L'expérience prouve que le développement n'est pas acquis, et que pour le maintenir, il faut poursuivre cette dynamique,... d'autant que certains commerces traditionnels ferment.

La commune souhaite donc relancer son développement en s'appuyant sur des atouts qualitatifs (lac, espaces naturels, cadre de vie,...) dans la mesure permise par les contraintes réglementaires (Loi Littoral, Loi Montagne, Natura 2000,...).

→ En termes d'agriculture

L'un des objectifs communaux est de contribuer au maintien de l'agriculture, en :

- Protégeant les atouts majeurs de la commune,
- Protégeant / préservant l'agriculture,
- Evitant le mitage,
- Maintenant des territoires agricoles homogènes,
- Protégeant les terres agricoles,
- Evitant les conflits d'usage entre agriculteurs et urbains,
- Protégeant le périmètre des exploitations agricoles
- Créant de l'emploi notamment dans l'agriculture dans la mesure du possible.

→ En termes de développement

La commune de **LA BREOLE** a choisi d'augmenter sa population avec un objectif de 550 personnes à l'horizon 2025/30. La population est de 406 habitants au recensement de 2011.

Cela représente une augmentation de 150 personnes, qui statistiquement correspond à la création de 75 résidences principales auxquelles on rajoute 15 résidences secondaires et 100 lits touristiques représentant 25 logements.

Au total, ce sont 115 logements supplémentaires à créer.

Sur ces 115 logements à créer, environ 10 peuvent être réalisés dans le bâti existant, en réhabilitation (village ou anciens corps de ferme).

Les besoins en surfaces totales disponibles sont estimés à environ 8,4 ha, correspondant à la somme des surfaces disponibles dans l'urbanisation existante (zones U) et des surfaces d'extension de l'urbanisation (zones AU).

L'intention de la commune était de favoriser le logement permanent, et si possible locatif ainsi que la primo-accession.

Sur le plan économique, elle souhaite renforcer son économie en favorisant l'accueil d'entreprises créatrices d'emplois et en développant une économie propre à la commune (artisanat, commerces, services, tourisme et agriculture), en accueillant des commerçants surtout au cœur du village pour lui redonner une dynamique, et en développant un secteur d'accueil d'entreprises.

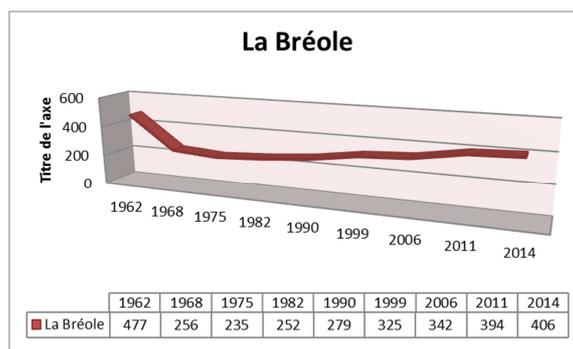
La commune souhaite mettre l'accent sur un développement touristique notamment doux en profitant des atouts tels que la proximité du Lac de Serre-Ponçon, les espaces naturels qui l'entourent, le cadre de vie exceptionnel.

La zone d'activité en bordure de la RD 900b accueillant aujourd'hui des entreprises (fromagerie, savonnerie, restaurant,...) est actuellement saturée.

Bien entendu, la préservation et la mise en valeur de l'environnement reste un atout majeur pour contribuer à une bonne qualité de vie.

→ En termes d'aménagement

La commune a vu sa population augmenter ces dernières années passant de 342 personnes en 2006 à 406 en 2014,... soit 19 % d'augmentation. Cet accroissement démographique s'est effectué préférentiellement dans les hameaux (Le Collet, Les Laphonds,...) et de façon plus modérée au Village.



La croissance rapide dans les hameaux n'a pas favorisé une urbanisation durable en termes de liens et d'usages de l'espace malgré la réalisation d'équipement comme l'école, la crèche au centre du village.

Le PLU est l'occasion d'y remédier. Il prévoit notamment de :

- Recréer une dynamique de village,
- Créer un cœur, un centre de village, en le renforçant,
- Remodeler le village,
- Densifier les constructions,
- Eviter le mitage.

■ Les moyens et outils mis en œuvre

En matière agricole, le PLU tient compte des diverses demandes des agriculteurs qui ont pu s'exprimer lors des réunions publiques et lors de la phase de concertation.

Une réunion spéciale "agriculteurs" a eu lieu le 17 Octobre 2011. Elle a permis d'expliquer les règles qui s'imposent en zone agricole et tenir compte des projets et évolutions des exploitants travaillant sur la commune (siège de l'exploitation sur la commune ou pas).

12 Chefs d'exploitation étaient présents sur les 12 invités. 7 ont répondu au questionnaire qui leur a été envoyé.

Une réunion de concertation (réunion publique) qui a eu lieu le 28 Août 2012 a permis de dévoiler le zonage et de faire des ajustements.

Sur le plan de zonage, les différents sièges d'exploitation ont été clairement identifiés et un zonage spécifique a été établi pour permettre les évolutions des diverses exploitations.

Les moyens mis en place pour répondre aux objectifs communaux ainsi qu'aux besoins des agriculteurs sont de :

- conserver au maximum le foncier agricole,
- faciliter la construction de bâtiments agricoles dans des secteurs appropriés,
- maintenir des territoires agricoles homogènes,
- éviter le mitage,
- éviter les conflits d'usage entre agriculteurs et urbains,
- protéger le périmètre des exploitations agricoles,
- trouver les secteurs les plus appropriés pour une installation ou délocalisation d'exploitation.

→ En termes de protection des espaces agricoles

- mise en place d'un sous-zonage agricole :

- ✓ L'un Ac, essentiellement instauré autour des exploitations existantes pour leur permettre d'évoluer ainsi que sur certains secteurs pour permettre soit une installation agricole soit une délocalisation,

- ✓ l'autre Aa, zone de protection stricte pour lutter contre le "mitage" en zone agricole, maintenir les perspectives paysagères et tenir compte de l'absence de réseaux.

→ **En termes de développement des constructions**

- Avoir une surface moyenne par logement de 800 m² maximum pour limiter l'étalement urbain,
- Lutter contre la rétention foncière.

■ **L'évolution des surfaces : du POS au PLU**

Sur la commune de **LA BREOLE**, il existe plusieurs secteurs déjà urbanisés (village et nombreux hameaux) ou anthropisé :

- Le village et sa périphérie (Les Masses, Boneisse, le Collet),
- Les Laphonds,
- Costebelle,
- Chancelas,
- La Rouvière,
- Fermeyer,
- L'Egaye,
- Charamel,
- La Garde,
- Chaussetives,
- L'usine EDF.

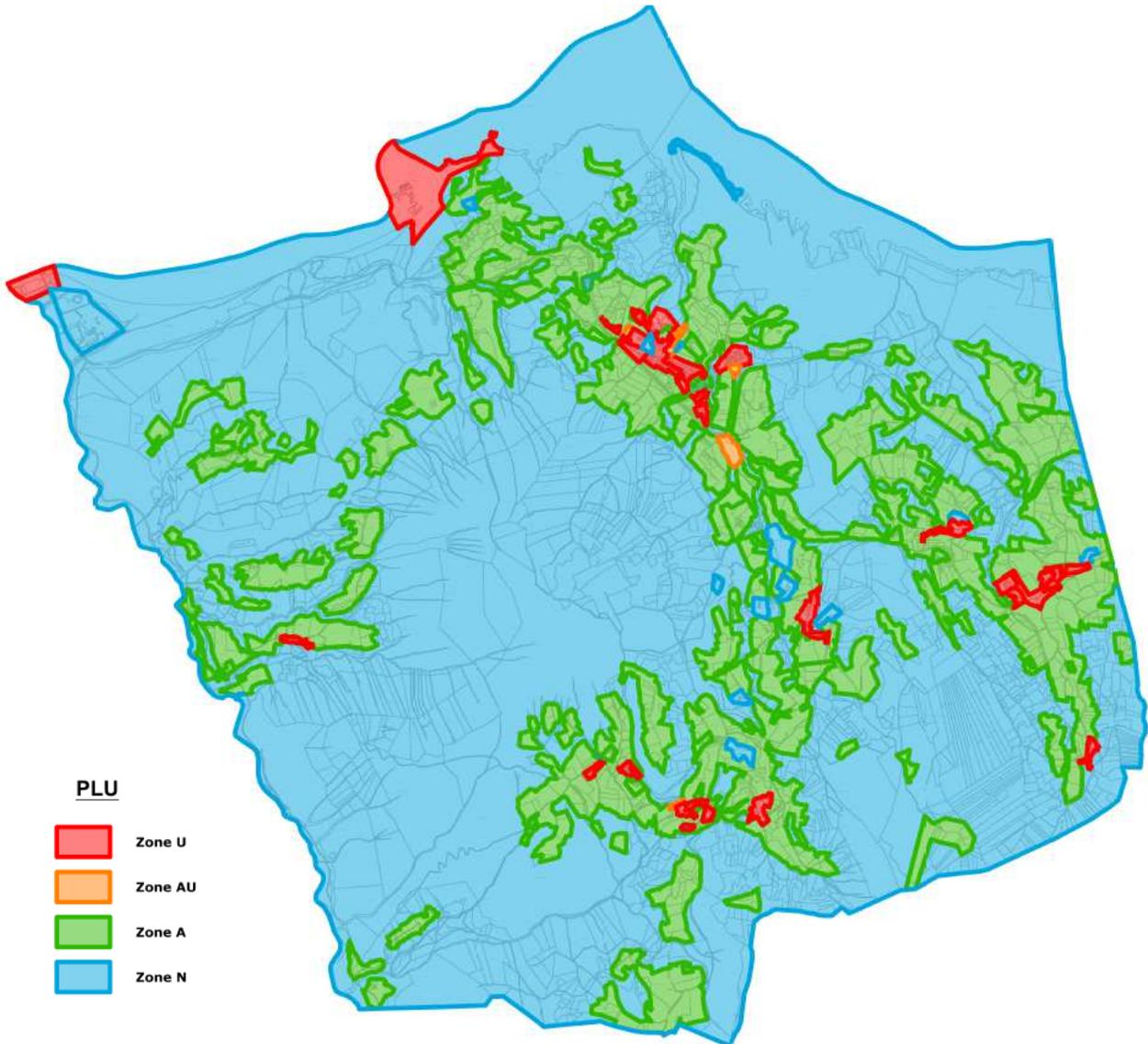
Le POS ne classait les parties déjà urbanisées en :

- UA, les centres anciens à forte densité d'habitat, de services ou de commerces en alignement sur les voies (centre du village),
- UC les zones à moyenne densité d'habitat, de services ou de commerces (périphérie du village et des hameaux),
- UD les zones à faible densité d'habitat, de services ou de commerces (Charamel, L'Egaye et Fermeyer),
- UE les zones réservées aux activités économiques, artisanales ou commerciales (Secteur de la Fromagerie au village),
- UT, les zones réservées aux activités sportives, touristiques ou de loisirs (Camping du village).

Pour l'extension des urbanisations, le POS classait en :

- NA pour une urbanisation future à organiser (autour du village et Les Laphonds),
- NB, zone réservée à un habitat diffus, faiblement desservie en équipements publics qu'il n'était pas prévu de renforcer (La Garde).

Avec le PLU, on peut constater que le zonage du POS est remanié plus finement, en intégrant les vrais usages du sol en ce qui concerne les secteurs agricoles et forestier ou naturels.



PLU

- Zone U
- Zone AU
- Zone A
- Zone N

Tableau récapitulatif brut entre le POS et le PLU

| POS | | PLU | |
|------------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| Zone | Surface (ha) | Zone | Surface (ha) |
| Zones urbaines | | Zones urbaines | |
| UA | 3,13 | Ua | 12,57 |
| UC | 45,07 | Ub | 26,17 |
| UD | 24,42 | Uc | 34,06 |
| UE | 1,14 | | |
| UT | 0,71 | | |
| Total | 74,47 | Total | 72,80 1,84% |
| Z. nat. non protégées | | Zones A Urbaniser | |
| NA | 23,72 | AUaa | 0,00 |
| NB | 5,94 | AUba | 2,06 |
| | | AUbe | 0,33 |
| Total | 29,66 | Total | 2,39 0,06% |

| | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|---------------|
| Zones de richesses agricoles | | Zones agricoles | | |
| NC | 1 211,28 | Aa | 873,19 | |
| | | Ac | 33,85 | |
| Total | 1 211,28 | Total | 907,04 | 22,87% |
| Zones naturelles protégées | | Zones naturelles | | |
| ND | 2 056,13 | Nn | 2 954,75 | |
| NDa | 583,28 | Nl | 16,99 | |
| NDb | 3,46 | Ne | 3,29 | |
| NDt | 7,72 | Nt | 3,69 | |
| | | Ncc | 5,04 | |
| Total | 2 650,59 | Total | 2 983,77 | 75,23% |
| Total Commune | 3 966,00 | Total Commune | 3 966,00 | |

Tableau récapitulatif POS-PLU corrigé en fonction de l'usage des sols

| Zones | POS | PLU | Différence | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Zones d'habitat | | | | |
| Urbanisation existante | 72,62 ha | 38,74 ha | -33,88 ha | |
| Urbanisation future | 23,72 ha | 2,39 ha | -21,33 ha | |
| Habitat diffus | 5,94 ha | 0,00 ha | -5,94 ha | |
| Total zones d'habitat | 102,28 ha | 41,13 ha | -61,15 ha | 1,04% |
| Zones économiques | | | | |
| Zone d'activités économiques | 1,14 ha | 37,35 ha | 36,21 ha | |
| Activités sportives, touristiques et de loisirs | 11,89 ha | 25,72 ha | 13,83 ha | |
| Zone d'activités futures | | 0,00 ha | 0,00 ha | |
| Total zones économiques | 13,03 ha | 63,07 ha | 50,04 ha | 1,65% |
| Zones agricoles | | | | |
| Hors habitat et activités diffuses | 1211,28 ha | 907,04 ha | -304,24 ha | |
| Total zones agricoles | 1211,28 ha | 907,04 ha | -304,24 ha | 22,81% |
| Zones naturelles | | | | |
| Hors habitat et activités diffuses | 2639,41 ha | 2954,75 ha | 315,34 ha | |
| Total zones naturelles | 2639,41 ha | 2954,75 ha | 315,34 ha | 74,50% |
| TOTAL GENERAL | 3966,00 ha | 3966,00 ha | 0,00 ha | |

Les secteurs d'habitat diminuent nettement de 61 ha entre le POS et le PLU.

Les zones d'activités économiques, touristiques ou de loisirs augmentent de 50 ha. Sont comprises les zones Ne pour 3,3 ha ainsi que la zone économique à l'entrée du village (1,6 ha),... et les zones dédiées à l'exploitation du barrage (Usine EDF et Vannes) pour l'essentiel des surfaces (32,5 ha) ainsi que les secteurs touristiques (NI, Ncc et Nt) pour 25 ha.

Rappel : le zonage tel qu'il est ainsi présenté ne fait que le constat de l'existant. Il ne remet pas en cause l'usage des sols qui en est fait.

Les zones agricoles diminuent nettement de 304 ha, essentiellement par une délimitation plus fine des zones agricoles et naturelles qui classait une bonne partie du domaine forestier en zone agricole au POS (NC). Par ce biais, la zone naturelle, essentiellement forestière augmente de 315 ha.

Bilan POS-PLU brut : On assiste à une diminution nette de 304 ha de zones agricoles largement compensées par 315 hectares de zones forestières ou naturelles.

■ Impact de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles

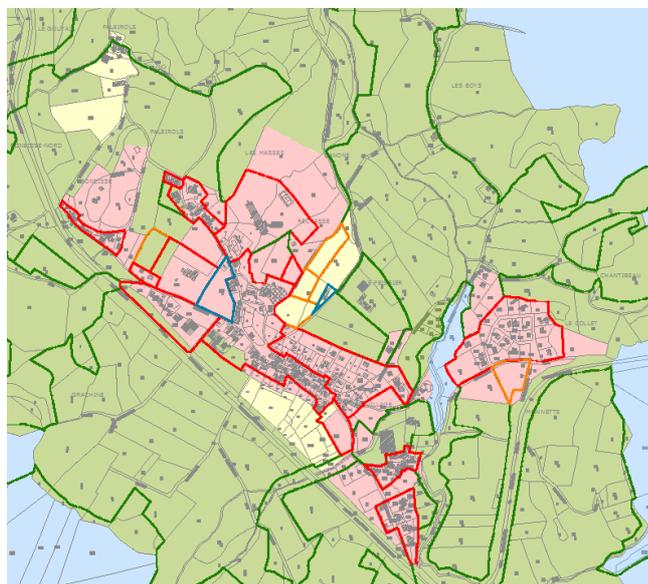
→ Impacts entre POS et PLU

Le bilan POS-PLU global ne reflète pas forcément la réalité du zonage brut POS/PLU.

Une approche plus fine a été réalisée surtout en ce qui concerne l'impact des zones urbanisées (U) ou A Urbaniser (AU) sur les terres agricoles.

Cette analyse s'appuie sur les surfaces entre le POS et le PLU secteur par secteur.

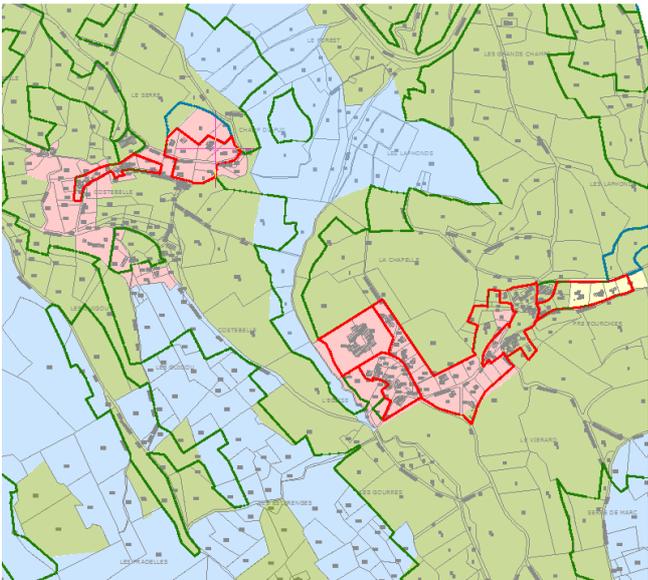
En termes de zonage et plus particulièrement des secteurs urbanisés de la commune (U et AU du PLU), les différences entre le POS et le PLU sont présentées sur les extraits de plans ci-dessous :



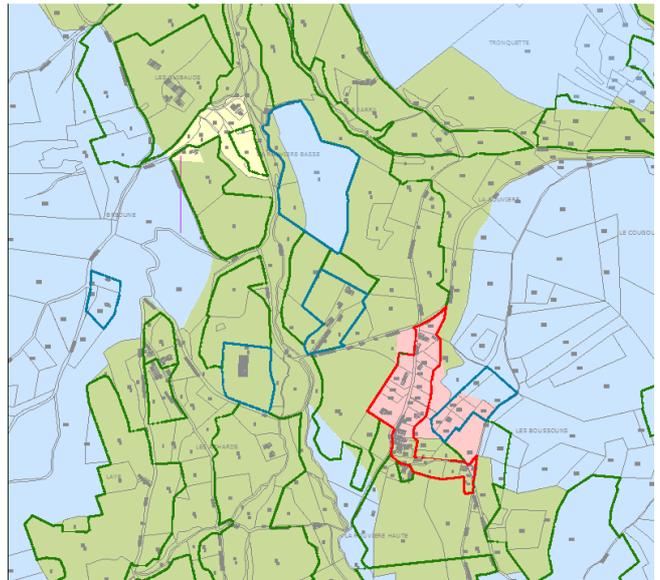
Le Village

| <u>POS</u> | | <u>PLU</u> | |
|--|----|---|----|
|  | U |  | U |
|  | NA |  | AU |
|  | NB |  | A |
|  | NC |  | N |
|  | ND | | |

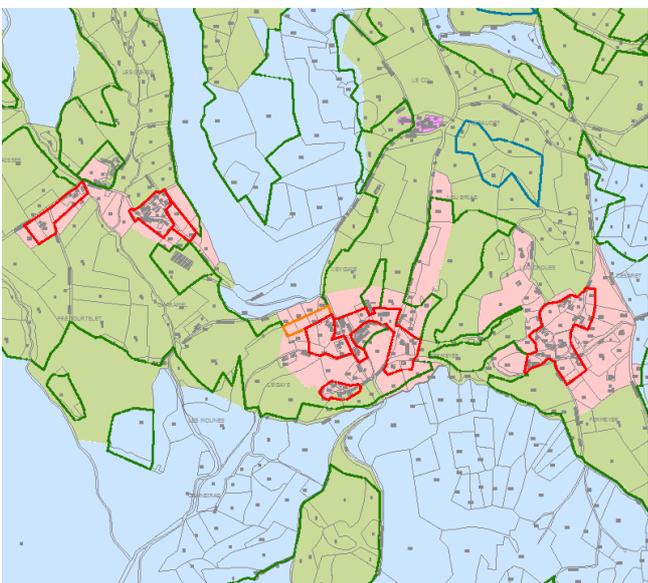
Légende



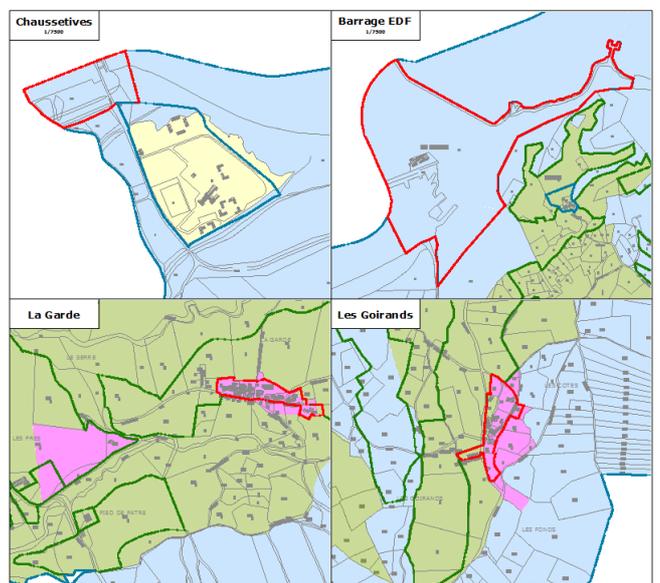
Costebelle et les Laphonds



La Rouvière



Charamel, L'Egaye et Fermeyer



Chaussetives, Le Barrage EDF, Le Garde et Les Goirands

Détail des surfaces - Bilan par rapport au POS

| CDCEA (m ²) | Pris sur zone NC du POS | Rendu en terre agricole | Rendu en terrains naturels | Pris sur terrains naturels |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | Paleirols | 18 889 | | |
| 2 | Paleirols | 26 098 | | |
| 3 | Les Masses | 1 177 | | |
| 4 | Les Masses | 3 212 | | |
| 5 | Les Masses | 6 562 | | |
| 6 | Rechasse | 7 008 | | |
| 7 | Rechasse | | 30 179 | |
| 8 | Le Peissier | 7 734 | | |
| 9 | Zone d'activités | 4 074 | | |
| 10 | Village | 3 949 | | |
| 11 | Le Peissier | 3 701 | | |

| | | | | | |
|----|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 12 | Sous le village | | 33 590 | 3 776 | |
| 13 | Village | | | 2 314 | |
| 14 | Village | | 9 043 | | |
| 15 | Le Collet | | | 8 637 | |
| 16 | Le Collet | | | 7 407 | |
| 17 | Le Collet ZA | | | | |
| 18 | Costebelle | | 43 263 | | |
| 19 | Costebelle | | | 8 874 | |
| 20 | Costebelle | | | | |
| 21 | Les Laphonds | | 9 928 | | |
| 22 | Les Laphonds | 20 455 | | | |
| 23 | Les Laphonds | | 1 460 | | |
| 24 | La Rouvière | 16 898 | | | |
| 25 | La Rouvière | 15 125 | | | |
| 26 | La Rouvière | | 2 868 | | |
| 27 | La Rouvière | | | 5 911 | |
| 28 | La Rouvière | | 6 243 | | |
| 29 | La Rouvière | 8 490 | | | |
| 30 | La Rouvière | | | | 5 913 |
| 31 | La Rouvière | | | 14 567 | |
| 32 | La Rouvière | 9 175 | | | |
| 33 | Charamel | | 25 448 | | |
| 34 | Charamel | | | 3 181 | |
| 35 | L'Egaye | | 19 647 | 17 050 | |
| 36 | L'Egaye | | 29 667 | 7 491 | |
| 37 | L'Egaye | 1 284 | | | |
| 38 | L'Egaye | | 2 956 | | |
| 39 | Fermeyer | | 56 765 | | |
| 40 | Fermeyer | | | 12 790 | |
| 41 | La Garde | | 22 658 | | |
| 42 | La Garde | 731 | 600 | 2 799 | |
| 43 | Les Goirands | 3 065 | | 12 428 | |
| 44 | Chaussetives | | | 12 666 | 77 251 |
| 45 | Barrage EDF | | | | 265 792 |
| | TOTAL | 90 985 | 330 778 | 150 070 | 348 956 |

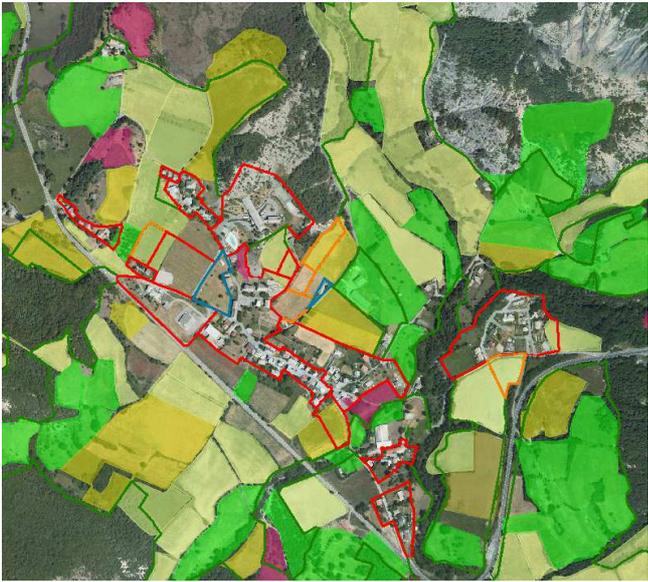
Au total, pour les secteurs urbanisés, ce sont effectivement près de 9 ha pris sur le zonage agricole (NC) dont 2,44 sont vraiment des terres agricoles. En parallèle, ce sont 33 ha qui sont rendus à la zone A.

En ce qui concerne la zone naturelle, on rend en effet 15 ha en zone Nn. Cependant, on "consomme" 35 ha de zone naturelle du POS. Cependant, il s'agit d'une réaffectation des sols puisque l'usine EDF d'une surface de 32,5 ha était classée en zone ND.

Le bilan reste donc globalement positif par rapport au POS.

→ Impacts Sur la PAC 2012

Extraits du projet de zonage du PLU avec les terres déclarées à la PAC



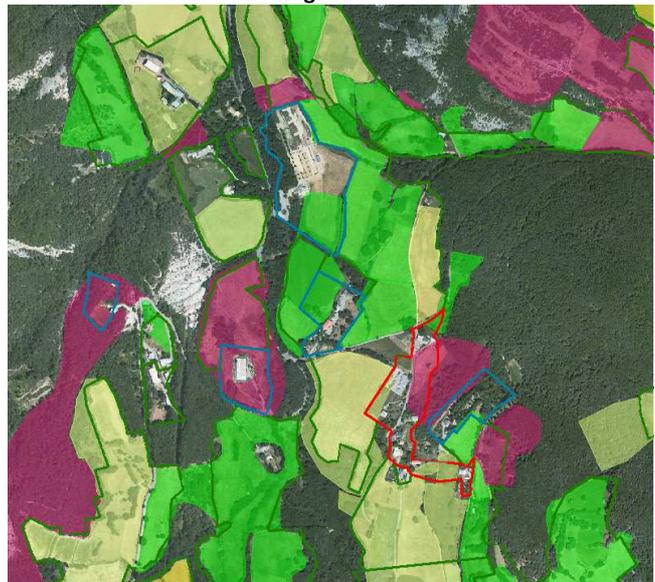
Le Village

- 01 Blé tendre
- 03 Orge
- 04 Autres céréales
- 08 Protéagineux
- 10 Semences
- 15 Légumineuses
- 16 Fourrages
- 17 Estives Landes
- 19 Prairies temporaires
- 28 Divers

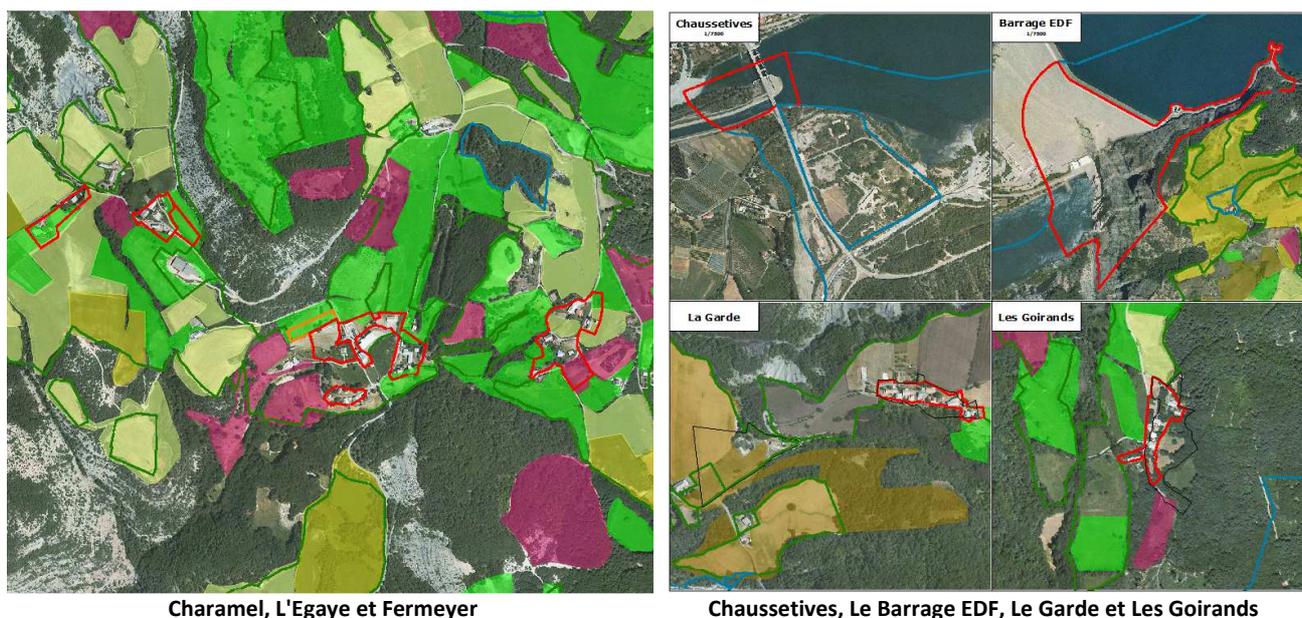
Légende



Costebelle et les Laphonds



La Rouvière



→ Impacts par rapport aux terres agricoles (approche terrain)

Les terres réellement prises sur du terrain agricole représentent 2,43 ha dont 1,96 déclarées à la PAC.

| CDCEA (m ²) | Pris réellement sur terres agricoles | Dont PAC | Cultures |
|-------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------|
| 5 | Les Masses | 6 562 | Prairies temporaires |
| 16 | Le Collet | 1 682 | Prairies temporaires |
| 17 | Le Collet ZA | 4 238 | Prairies temporaires |
| 18 | Costebelle | 1 757 | Prairies permanentes |
| 22 | Les Laphonds | 5 373 | Prairies permanentes |
| 24 | La Rouvière | - | |
| 42 | La Garde | - | |
| TOTAL | 24 398 | 19 612 | |

5. Bilan général

Le bilan brut POS/PLU fait apparaître que la zone agricole diminue de 304 ha dans le PLU par rapport au POS. Mais ce n'est pas le reflet de la réalité puisque de nombreux secteurs forestiers étaient classés en zone agricole (NC) au POS. Cette perte de zone agricole (304 ha) est compensée par une augmentation presque à l'identique (315 ha) des surfaces naturelles.

Cependant, si l'on regarde de plus près les impacts des zones U et AU du PLU sur l'usage réel des sols, on peut constater que le PLU est plus vertueux que le POS en redonnant 24 ha à la zone agricole. En réalité, sur l'usage des sols, ce sont près de 30 ha qui sont réaffectés à l'agriculture.

Le bilan brut relatif à la zone naturelle fait été d'une perte de 20 ha. Cette donnée est en partie faussée car l'Usine EDF était classée en ND (zone naturelle !) pour 32,5 ha.

Globalement, le bilan est donc très positif.

La commune veut se développer pour augmenter sa population de 150 habitants à l'horizon 2025/2030 ce qui représente environ 75 logements à créer auxquels il faut rajouter une quinzaine de résidences

secondaires et environ 25 logements touristiques (100 lits) et dont dix pourraient se faire en réhabilitation d'un bâti existant.

Cela correspond à la création de 105 logements sur des terrains non construits ou à densifier.

Toutefois, par soucis d'économie d'espace et de protection des terres, la commune adopte une stratégie de centralisation et de densification sur le secteur du village et des hameaux (habitat résidentiel).

L'objectif pour l'accueil d'une nouvelle population résidente était dans le PADD d'environ 8,4 ha correspondant aux surfaces disponibles pour la construction, soit dans le tissu existant (dents creuses) soit en continuité immédiate des urbanisations existantes.

Dans le PLU ainsi présenté, ces surfaces disponibles correspondent à 9,85 ha sur l'ensemble du territoire.

Certes, un écart entre les objectifs de départ et la réalité du zonage existe. Cependant, La Bréole hérite d'une situation où l'urbanisation était largement dispersée. Des contraintes de relief, de protection de bonnes terres agricoles et de préservation des exploitations, de la prise en compte des risques, ont amené au zonage présenté, le moins dommageable possible tout en satisfaisant les objectifs définis par la communes.

L'écart s'explique en bonne partie par la nécessité de recoudre le tissu urbain assez lâche.

Il est à noter des efforts considérables réalisés par la commune notamment en matière de réduction des surfaces constructibles pour l'habitat (- 61 ha).

On rappelle que le POS comptait 102 ha de zones dédiées à l'habitat. Le PLU n'en compte que 41 ha,....

Les objectifs du PLU ont globalement été remplis.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

2

L'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi ALUR du 24 Mars 2014 (L 123-1-5-II 6°), prévoit "qu'à titre exceptionnel, on peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine."

C'est l'objet du présent chapitre.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

■ Rappel des ambitions de développement de la commune

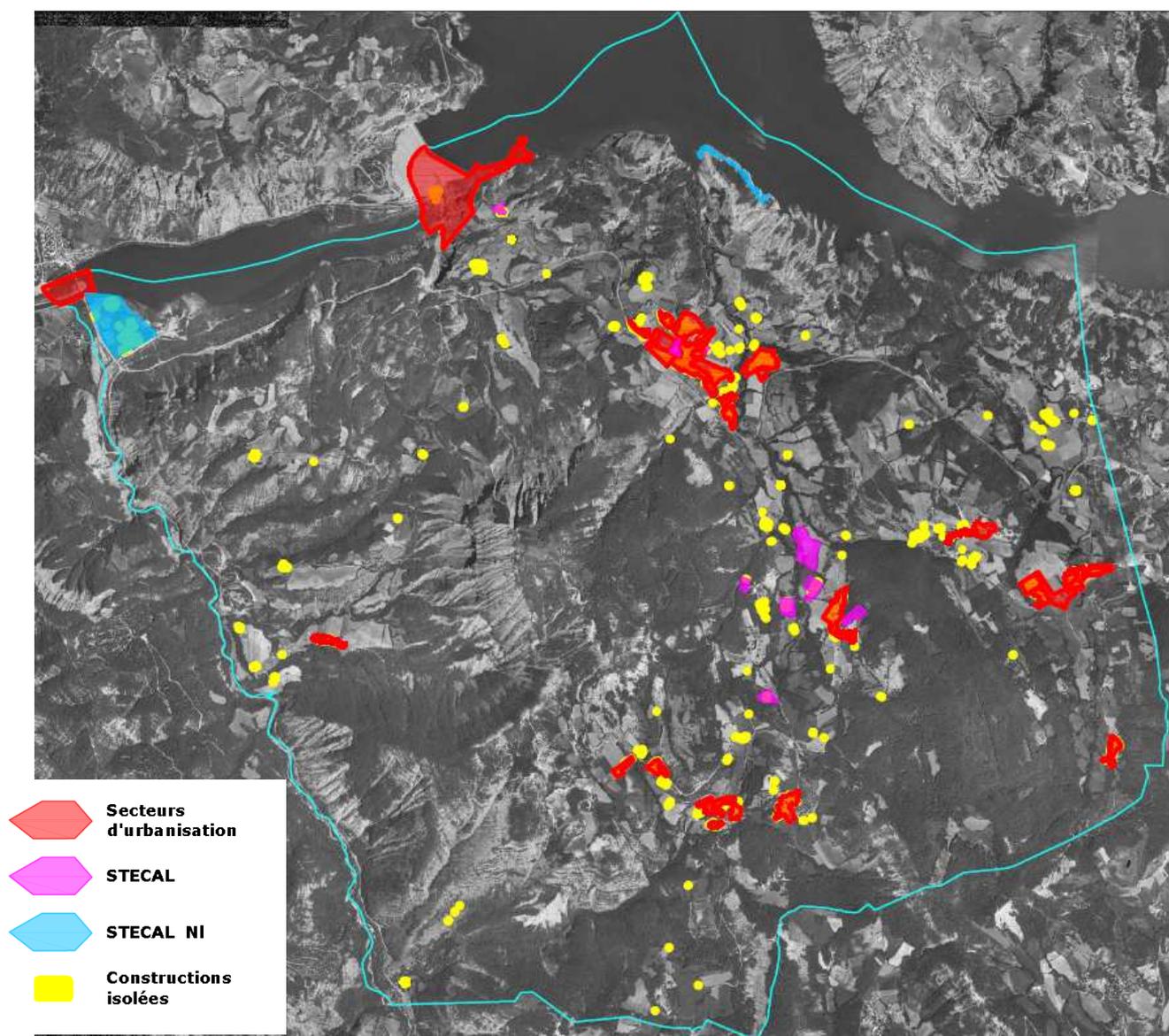
Les différents éléments sont présentés dans le chapitre précédent "Le choix du PLU - La volonté communale" ainsi que dans la conclusion.

| Logements résidentiels | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Echéance du projet | 2030 |
| Croissance de population | + 150 personnes |
| Augmentation des logements (RP) | + 75logements |
| Augmentation des logements (RS) | + 15 logements |
| Augmentation lits touristiques | + 100 lits (25 logements) |
| Dont réhabilitation | - 10 logements |
| Total de logements à construire | + 105 logements |
| Surface nécessaire pour du logement | +/- 8,4 ha (800 m ² moyen) |
| Surfaces disponibles en U au PLU | 7,50 ha |
| Surfaces disponibles en AU au PLU | 2,35 ha |
| Nombre de STECAL proposées | 0 |

| Activités touristiques hors RS | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Echéance du projet | 2030 |
| Nombres de lits touristiques | 484 personnes |
| Augmentation accueil touristique | + 100 lits |
| Activités existantes (Nombre) | 4 |
| Projets d'activités touristiques | 2 |
| Surfaces disponibles en U au PLU | 0 ha |
| Surfaces disponibles en AU au PLU | 0 ha |
| Surfaces en N au PLU | 8,73 ha hors NI |
| Nombre de STECAL proposées | 6 + 2(NI) |

| Activités économiques | |
|----------------------------------|---------|
| Echéance du projet | 2030 |
| Activités existantes (Nb) | 3 |
| Surfaces disponibles en U au PLU | 0 |
| Surfaces disponibles en AU | 3,29 ha |
| Projets d'activités (Nb) | 0 |
| Nombre de STECAL proposées | 3 |

■ Zones construites ne répondant pas au critère de "groupe de constructions existantes" au titre de la loi montagne



On compte 9 STECAL (+2 STECAL NI) sur les 215 constructions isolées recensées hors zones d'urbanisation.

■ Identification des STECAL

Le règlement de chaque zone est annexé au présent dossier.

Sur la commune, 11 (9 + 2) secteurs sont identifiés en tant que tels, à savoir :

1. L'Arnica (Nt) : 1,00 ha



Maison d'hôtes de charme

1 Gîte + 4 chambres

Projet de création de gîtes.

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes limitées à 300 m² de surface de plancher

| | |
|---|---------------------------------------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Prairie permanentes déclarée à la PAC |
|---|---------------------------------------|

2. Bréoune (Nt) : 0,69 ha



Projet touristique

Construction de cabanes dans les bois

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes limitées à 300 m² de surface de plancher

| | |
|---|-------------------------------------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Estives - Landes déclarées à la PAC |
|---|-------------------------------------|

3. Lachau (Nt) : 0,61 ha



Projet de ferme auberge

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes limitées à 300 m² de surface de plancher

| | |
|---|------------------------------------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Autres céréales déclarées à la PAC |
|---|------------------------------------|

4. Les Boussouns (Nt) : 1,4 ha

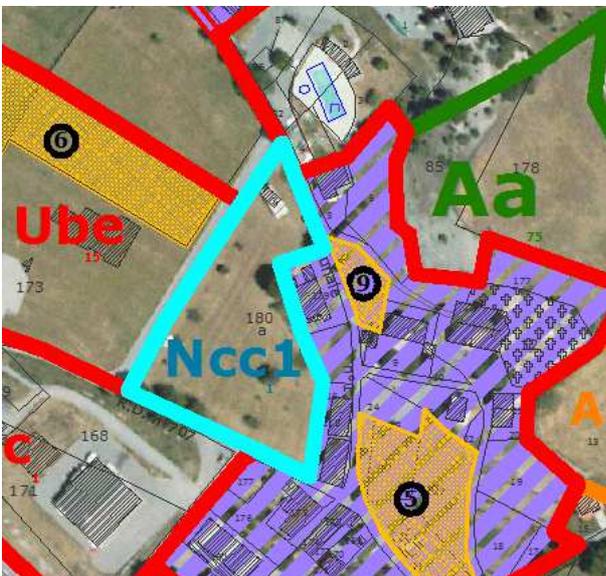


Secteur touristique : Gîtes

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes limitées à 300 m² de surface de plancher

| | |
|---|---|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Couvert végétal qui sera conservé en majorité |
|---|---|

5. Camping Barneaud (Ncc) : 0,67 ha



Camping Barneaud

50 emplacements au centre du village

Seuls sont autorisés les hébergements touristiques de type tentes et caravanes.

| | |
|---|-------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Néant |
|---|-------|

6. Camping La Pierre de l'Aigle* (Ncc) : 4,37 ha**



Camping La Pierre de l'Aigle

50 emplacements
18 chalets

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes
Parc Résidentiels de Loisirs interdits

| | |
|---|---|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Prairies permanentes (1,10 ha) déclarées à la PAC |
|---|---|

7. Le Peissier (Ne) : 0,09 ha



Ancienne scierie

Utilisation actuelle : Hangar à matériel

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes

| | |
|---|-------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Néant |
|---|-------|

8. Les Achards (Ne) : 1,51 ha



Ancien bâtiment agricole, n'ayant plus de vocation agricole.

Utilisation actuelle : Utilisé pour une entreprise de BTP

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes

| | |
|---|---|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Néant - Estives - Landes déclarées à la PAC |
|---|---|

9. La Rouvière (Ne) : 1,69 ha



Entreprise de BTP

Possibilité de nouvelles constructions et extensions de constructions existantes

| | |
|---|---|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Prairies permanentes (0,65 ha) déclarées à la PAC |
|---|---|

Tous ces secteurs identifiés ont une vocation économique, touristique ou de loisirs.
En l'absence d'un zonage spécifique, aucune évolution des activités économiques n'est possible, remettant fortement en question l'activité et l'emploi sur la commune.

Ces zonages reprennent dans la majorité des cas des surfaces anthropisées. De fait, ces secteurs ne consomment pas plus de terre agricole qu'auparavant.

Manquant de recul par rapport à la Loi ALUR et aux critères de définition des STECAL, deux secteurs (NI) sont ainsi présentés.

Il appartiendra donc à la Commission de se prononcer sur la pertinence de classer ces deux secteurs en STECAL ou pas.

Ces deux secteurs sont des zones à vocation sportive et de loisirs sans hébergement.
Ils contribuent tous deux au développement de l'activité touristique autour de Serre-Ponçon.
Les aménagements et les constructions éventuelles sont très contraints de par les dispositions de la Loi Littoral (bande des 100 mètres et/ou espaces remarquables) pour le secteur bordant les rives du lac.
Le secteur de Chaussetives est quant à lui très contraints par la présence d'un pompage en eau potable. S'il devait y avoir des aménagements, ils seraient alors très limités.

10. Chaussetives (NI) : 14,77 ha



Ancienne friche "industrielle" : Anciens logements pour les ouvriers lors de la construction du barrage

Espace aujourd'hui très contraint en raison de la protection du périmètre de captage du pompage qui alimente certaines communes de la Communauté de Communes du Pays de Serre-Ponçon (05)

Propriété de la Communauté de communes du Pays de Serre-Ponçon

Possibilité de nouvelles constructions nécessaires aux activités sportives, touristiques ou de loisirs.

| | |
|---|-------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Néant |
|---|-------|

11. Rives du lac (NI) : 2,22 ha



Frange littorale

Existence d'aménagements sur les rives du lac : rampe de mise à l'eau, ponton

Possibilité de nouvelles constructions nécessaires aux activités sportives, touristiques ou de loisirs.

| | |
|---|-------|
| Valeur agricole, naturelle, forestière de la zone | Néant |
|---|-------|

Annexe

Règlement des zones concernées

Zones Ncc et Nt

Caractère dominant des zones : zones naturelles d'accueil et d'activités touristiques

Les secteurs **Ncc** et **Nt** correspondent à des secteurs à vocation d'accueil et d'activités touristiques.

- **Ncc** : zone de camping-caravaning
- **Nt** : zone d'accueil "en dur"

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ncc / Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ncc/Nt2.
- ♦ Le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou autorisation, autres que celle visées à l'article Ncc/Nt2.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts.
- ♦ Les dépôts de véhicules

- ♦ **En secteur Ncc n°1 (au village)** : toutes les autres formes d'hébergement touristique autres que les tentes et les caravanes (sont interdits en particulier les résidences mobiles de loisirs - "mobil-homes" et les habitats légers de loisirs)

- ♦ **En secteur Ncc n°2 (à la Rouvière Basse)** : les parcs résidentiels de loisirs (PRL)

ARTICLE Ncc / Nt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc / Nt 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ncc / Nt 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE Ncc / Nt 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ncc / Nt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Ncc/Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ncc/Nt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ncc/Nt 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc/Nt 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout pour les habitations et les hébergements et 10 mètres à l'égout pour les autres constructions. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Ncc / Nt 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles et doit donner à la construction une allure massive. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Des petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, sans pouvoir dépasser 15% de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. Leur couleur est gris anthracite/gris lauze.

Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade.

- Les façades

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins
- bardages de bois.

Les teintes blanches sont proscrites.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques. faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les volets existants et les façades. Le blanc et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

.La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.50 mètres.

Cependant, en cas d'installation nécessitant une protection particulière en termes de sécurité, la hauteur de 1,5m peut être dépassée et les matériaux de la partie sommitale adaptés pour interdire le franchissement.

En secteur Ncc n°2, pour les hébergements touristiques de moins de 35m²

Les constructions de moins de 35 m² destinées à l'hébergement touristique doivent être regroupées par îlots et ne doivent pas être alignées de façon régulière.

L'ensemble de ces constructions aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux. Elles doivent avoir un toit à deux pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge).

Elles doivent être en bois naturel ou d'aspect extérieur bois ou d'aspect enduit dans les tons traditionnels. le blanc est interdit.

ARTICLE Ncc / Nt 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ncc / Nt 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc / Nt 14 – Surfaces et densités

En secteur Ncc :

- Il est admis un logement de fonction par secteur, limité à 150 m² de surface de plancher.
- Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, une extension de 25 m² est admise une fois.

En secteur Nt :

La surface de plancher des extensions et constructions nouvelles à partir de l'approbation du PLU est limitée à 300 m².

Zone Ne

Caractère dominant de la zone : Secteurs comportant une activité économique, localisés en espace naturel ou agricole.

Les zones **Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions à usage d'activité économique, avec ou sans habitation, qui peuvent se développer dans certaines limites.

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles mentionnées à l'article Ne 2,
- ♦ Le changement de destination des constructions qui serait non conforme à la vocation de la zone,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ne 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ne 2,

ARTICLE Ne 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ♦ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques et habitations) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique
- ♦ En complément des surfaces existantes à l'approbation du PLU, les constructions neuves ou les extensions, à usage d'activités ou d'habitation, dans les limites suivantes :
 - l'emprise au sol des constructions complémentaires, tous usages confondus, ne doit pas dépasser 7% de l'unité foncière concernée
 - la surface de planchers à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher des habitations existantes
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou liées à l'activité économique et compatible avec les occupations du sol proches (habitat, tourisme, ...),
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent, les dispositions figurant au **§.II. Voiries**, sont ainsi complétées :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,

♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Ne 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Pour toute construction ou installation non desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.
Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Ne 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ne 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Ne 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ne 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au total. Cependant, l'extension d'une construction peut être réalisée à la même hauteur que la construction initiale.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Ne 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les extensions seront réalisées soit dans le volume existant, soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante. Par défaut, les règles architecturales de la zone Ub2 s'appliquent (article Ub 11). Les annexes sont en harmonie avec l'existant

ARTICLE Ne 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ne 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 – Surfaces et densités

Rappel :

En matière de capacité d'accueil de la zone, les règles suivantes s'appliquent :

- ◆ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques et logements) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique
- ◆ En complément des surfaces existantes à l'approbation du PLU, les constructions neuves ou les extensions, à usage d'activités ou de logement, dans les limites suivantes :
 - l'emprise au sol des constructions complémentaires, tous usages confondus, ne doit pas dépasser 7% de l'unité foncière concernée
 - la surface de planchers à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher des habitations existantes

Zone NI

Caractère dominant des zones : zone naturelle affectée à des activités sportives et de loisirs

Sont admis les aménagements et constructions liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone NI a vocation à accueillir des activités essentiellement de plain air.

Le secteur NI n°2 est concerné par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m" et des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 57.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article NI 2
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article NI2.
- ◆ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

ARTICLE NI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après):

- ◆ les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- ◆ les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ◆ Les installations et constructions sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE NI 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE NI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE NI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 25mètres de l'axe de la RD 900b. Ne sont pas prise en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons,...) de moins d'un mètre,

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE NI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE NI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NI 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE NI 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout.

ARTICLE NI 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux.

Les dispositions de l'article Ub11 au titre du secteur Ub s'appliquent, à l'exception des dispositions suivantes :

Clôtures

- Le mur ou le muret sur rue ne sont pas obligatoires.
- Cependant, en cas d'installation nécessitant une protection particulière en termes de sécurité, la hauteur de 1,5m peut être dépassée et les matériaux de la partie sommitale adaptés pour interdire le franchissement.

ARTICLE NI 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE NI 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14 – Surfaces et densités

La surface de plancher de chaque construction ne peut dépasser 50m².

Dans chaque secteur, il est autorisé au maximum une construction par tranche de 3.000 m² de terrain.