



COMMUNAUTE DE COMMUNES  
GARTEMPE – SAINT-PARDOUX

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi

Compte-rendu des réunions publiques n°4,5,6 et 7

Jeudi 18 et Vendredi 19 octobre 2018

---

**1. OBJET DES REUNIONS**

Les quatre réunions publiques qui se sont tenues les jeudi 18 et vendredi 19 octobre 2018 avaient pour objet de présenter à la population le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Gartempe – Saint-Pardoux et plus particulièrement les outils réglementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement graphique et règlement littéral).

Ces réunions publiques font suite à la première série de réunions publiques organisées le 29 janvier, le 16 et 17 février 2018 qui portaient sur la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## **2. LIEUX DES REUNIONS ET PARTICIPATION**

- Réunion n°4 à Châteauponsac, salle culturelle Pierre Senamaud, jeudi 18 octobre 2018 à 18h. Cette réunion a rassemblé une douzaine de personnes.
- Réunion n°5 à Saint-Amand-Magnazeix, Mairie, jeudi 18 octobre 2018 à 20h30. Une quarantaine de personnes ont assisté à la présentation.
- Réunion n°6 à Rancon, salle des fêtes, vendredi 19 octobre 2018 à 18h. Vingt-cinq personnes étaient présentes.
- Réunion n°7 à Saint-Pardoux, la M.A.R.S, vendredi 19 octobre 2018 à 20h30. Cette dernière réunion publique a été suivie par une douzaine de participants.

## **3. REUNIONS**

Les réunions publiques ont été animées et présentées à l'aide d'un diaporama joint au présent compte-rendu.

La présentation de chaque réunion publique s'organisait en quatre (4) temps :

- Temps 1 : La démarche du PLUi (calendrier, contexte, acteurs...),
- Temps 2 : Les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Temps 3 : Les outils réglementaires (règlement et zonage),
- Temps 4 : Echange et discussion avec les participants sur le projet de PLUi.

### **3.1.1. TEMPS 1 : LA DEMARCHE DU PLU INTERCOMMUNAL**

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les pièces du dossier sont expliqués : Rapport de Présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pièces réglementaires (règlement écrit et règlement graphique), annexes.

Les différents acteurs de l'élaboration du PLUi, leur rôle et leur fonction sont présentés : le Conseil communautaire, les élus des instances de travail, les habitants du territoire et les Personnes Publiques Associées.

Le calendrier de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Gartempe Saint-Pardoux et les principaux temps à venir de la procédure sont rappelés : arrêt du projet de PLUi en Conseil communautaire fin 2018 – début 2019, avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (hiver 2019), enquête publique (mi-mai – mi-juin 2019) et approbation du PLUi par le Conseil communautaire (rentrée 2019). Il précisé qu'il s'agit d'un calendrier de principe qui peut évoluer.

Les modalités d'information de concertation publique mises en place par l'intercommunalité depuis le lancement de la démarche d'élaboration du PLUi sont rappelées (Lettre du PLUi, réunions publiques, affiches annonçant les réunions publiques, registres de concertation, possibilité d'écrire au Président de l'intercommunalité...).

### **3.1.2. LES OUTILS REGLEMENTAIRES**

En préambule, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été rappelé pour expliquer aux participants la cohérence de définition et de mise en œuvre des outils réglementaires au regard du PADD qui a été débattu en Conseil communautaire et dans chaque Conseil municipal.

Les grands principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi de Gartempe – Saint-Pardoux sont présentés à l'appui d'exemples. Le principe de compatibilité des autorisations d'urbanisme par rapport aux OAP est rappelé aux participants.

Les outils réglementaires sont expliqués dans leurs principes et leurs objectifs généraux. Chaque grand type de zone (zone urbaine, zone à urbaniser, r, zone agricole et zone naturelle) et leur déclinaison adaptée au contexte de l'intercommunalité sont présentés.

A l'issue de la présentation d'une durée d'une heure environ, la prise de parole est ouverte.

### 3.2.REUNION PUBLIQUE DE CHATEAUPONSAC

La présentation n'a pas suscité de réactions ou de questions spécifiques. En l'absence de question, la réunion publique est levée. (19h19)

La tenue des réunions publiques le jeudi 18 octobre (20h30) à Saint-Amand-Magnazeix et le vendredi 19 octobre (18h) à Rancon et (20h30) à Saint-Pardoux est communiquée en fin de réunion publique.

### 3.3.REUNION PUBLIQUE DE SAINT-AMAND-MAGNAZEIX

En fin de présentation, un échange avec la population est engagé. Les questions portent plus spécifiquement sur :

- L'identification des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du document réglementaire. Il est précisé que les élus de la commission PLUi ont eu à disposition les outils techniques pour identifier au document graphique du PLUi les bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle et agricole. Les propriétaires peuvent faire connaître aux élus leur projet pour que leur bâtiment soit identifié comme pouvant changer de destination. De plus, il est précisé que lors de la réunion agricole qui s'est tenue le 6 mars 2018 à Châteauponsac, les agriculteurs avaient la possibilité de faire connaître leur projet de changement de destination en zone agricole et en zone naturelle à travers le questionnaire qui leur avait été remis.

Le règlement du PLUi conditionne les changements de destination :

*« Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :*

- *qu'il ne compromette ni l'activité agricole et l'activité forestière existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins), ni les activités forestières,*
- *et qu'il ne compromette pas la qualité du site,*
- *et que celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales, bureaux,*
- *et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum. »*

Il est enfin rappelé que le changement de destination des constructions identifiées aux zones A et N du PLUi se fait sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

- La distinction réglementaire entre UH et UV est questionnée. En zone UV, le règlement du PLUi permet l'évolution du bâti : évolution des constructions existantes et création de nouvelles constructions dans les villages. En zone UH, le règlement du PLUi permet l'évolution du bâti existant des villages pour lesquels il n'est pas souhaitable de permettre le développement : seules les extensions et les annexes aux constructions existantes sont autorisées.
- Les constructions à vocation d'habitat en zone agricole et zone naturelle nourrissent les échanges, notamment sur leur possibilité d'évolution dans le cadre du futur PLUi. Il est précisé que les habitations existantes en zone agricole et naturelle bénéficient de possibilité d'extension et d'annexe au projet de règlement du PLUi : extension (50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et annexe (40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, hors piscine). Il s'agit de propositions d'écriture réglementaire qui pourront évoluer à l'issue des avis des services de l'Etat et du passage devant la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La réunion publique est levée. (21h50)

La tenue des réunions le vendredi 19 octobre (18h) à Rancon et (20h30) à Saint-Pardoux est rappelée en fin de réunion publique.

### **3.4.REUNION PUBLIQUE DE RANCON**

Suite à la présentation par le bureau d'études, le Maire de la commune de Roussac (commune voisine de Rancon) intervient pour préciser le contexte réglementaire et notamment la modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il rappelle que le PLUi doit répondre à une obligation de réduction de la consommation des espaces agricoles : les huit communes se sont donc engagées collectivement dans cet objectif. Il précise également que les besoins en foncier fixés au PLUi doivent être cohérents avec la trajectoire démographique de l'intercommunalité retenu au projet de PLUi.

Concernant les besoins futurs en foncier et notamment les zones à urbaniser (AU), à la date d'arrêt du PLUi les zones AU sont urbanisables les 9 années qui suivent leur création. Au-delà des 9 ans, seule une révision générale du PLUi permettra d'ouvrir une zone AU (1AU ou 2AU) de plus de 9 ans (c'est à dire réviser le PLUi de façon globale).

Par conséquent et au regard de la dynamique constructive sur les dernières années, le Maire de Roussac conclut que la définition des zones AU doit être menée avec bon sens et modération.

### **3.5.REUNION PUBLIQUE DE SAINT-PARDOUX**

Monsieur le Président de la Communauté de communes de Gartempe – Saint-Pardoux remercie les personnes présentes et ouvre la réunion publique en rappelant le contexte de la démarche et son calendrier. Le Président poursuit en faisant part de nombreuses évolutions législatives du Code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU de Saint-Pardoux. Il souligne que l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes s'inscrit dans un cadre réglementaire et des obligations nouvelles. Le Président conclut son intervention en précisant que les questions devaient portées sur le projet et l'intérêt communautaire et que les cas particuliers ne pourraient raisonnablement pas trouver de réponse dans le cadre de la réunion publique.

La présentation se poursuit par l'intervention du bureau d'études. A l'issue de cette présentation, les personnes présentes s'intéressent plus particulièrement au zonage du centre-bourg de Saint-Pardoux et de certains hameaux.

Le zonage du centre-bourg de Saint-Pardoux est expliqué suite aux questions des participants : présentation des zones d'urbanisation future et objectifs programmatiques fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il est soulevé par le Maire que la programmation du secteur OAP centre-bourg, secteur AU le plus à l'Est – côté M.A.R.S – pourrait évoluer suite à une demande du propriétaire portant sur un éventuel projet d'horticulture. Le bureau d'étude prend note de cette possible évolution et attend confirmation par le Président pour modifier l'OAP.

A l'image des trois autres réunions publiques de Saint-Amand-Magnazeix et Rancon, les questions portant les possibilités d'évolution des habitations classées en zone

agricole et en zone naturelle au zonage du PLUi appellent des compléments d'explication et de précision.

Monsieur le Maire de Roussac, également présent à cette dernière réunion publique, prend la parole pour préciser que l'élaboration du PLUi de Gartempe – Saint-Pardoux est conduite dans un cadre réglementaire qui diffère sensiblement du contexte d'élaboration des documents réglementaires communaux notamment avec la définition d'un objectif national de réduction de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La Communauté de communes de Gartempe – Saint-Pardoux comme l'ensemble des territoires doit s'engager dans une démarche de moindre consommation foncière ce qui a amené les élus à faire des arbitrages dans les options de développement.

La réunion publique est levée. (22h10)

# Elaboration du PLUi

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Gartempe Saint-Pardoux*

---



*Communauté de communes  
Gartempe Saint-Pardoux*

## Réunions de concertation avec le public

Jeudi 18 octobre 2018 à 18h – Châteauponsac

Jeudi 18 octobre 2018 à 20h30 – Saint-Amand-Magnazeix

Vendredi 19 octobre 2018 à 18h – Rancon

Vendredi 19 octobre 2018 à 20h30 – Saint-Pardoux



# LE PLUI

---

DÉMARCHE ET CONTENU

# L'élaboration du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

> Délibère et fixe les grandes orientations

## LES ÉLUS DES DIFFÉRENTES INSTANCES DE TRAVAIL

> Elaborent les documents et conduisent la démarche et les travaux

## LES HABITANTS

> Participent à la réflexion dans le cadre de la concertation

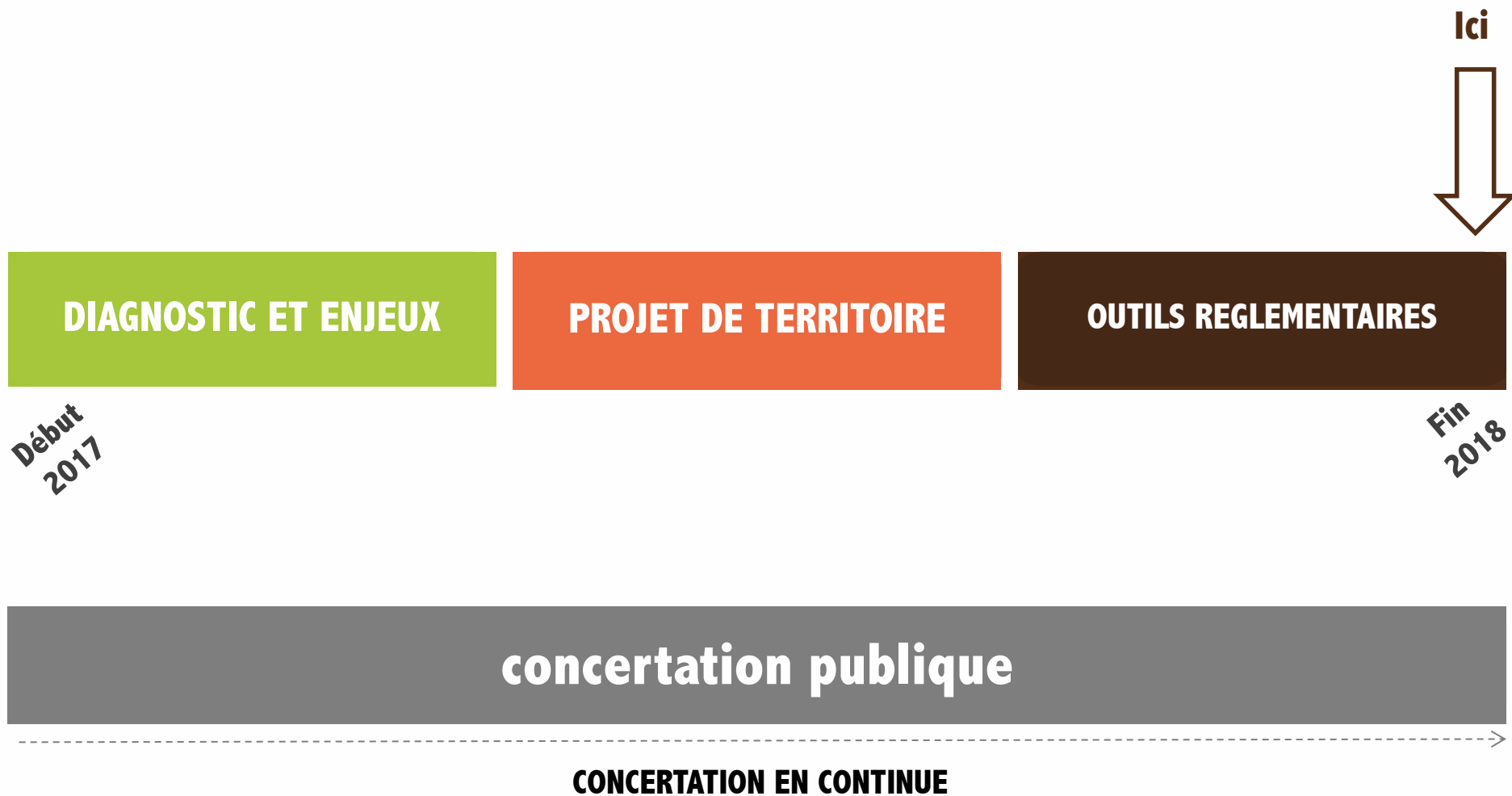
## LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

> Assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales

*Les acteurs du PLUi*



# Les étapes de la démarche du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux



# L'élaboration du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux

**ARRET DU PROJET DE PLUi**  
**FIN 2018**

**AVIS DES SERVICES DE  
L'ÉTAT (3 MOIS)**

*ANALYSE DES AVIS  
DES SERVICES DE  
L'ÉTAT*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**(1 MOIS + 1 MOIS)**

*MODIFICATIONS ET  
AJUSTEMENTS DU PLUi*

**APPROBATION DU PLUi EN  
CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE**

*Les étapes à venir...*



# Les étapes de la démarche du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux

## Pièce 1.1 – Rapport de présentation

- Diagnostic transversal et stratégique
- Volet foncier
- Justifications
- Prise en compte de l'environnement, effets et incidences attendus
- Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

## Pièce 1.2 – Annexe du rapport de présentation

- Diagnostic
- Etat initial de l'environnement

## Pièce 1.3 – Evaluation environnementale

## Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

## Pièce 3 – Orientations d'aménagement et de programmation – OAP

## Pièce 4 – Règlement

- 4.1 Règlement graphique
- 4.2 Règlement littéral

## Pièce 5 – Annexes

## Le contenu du PLUi



# LE PROJET DE TERRITOIRE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Projet de Territoire

# Le projet de territoire - le PADD

L'ambition pour Gartempe-Saint-Pardoux :  
« *Proposer un territoire à la ruralité renouvelée* »

Axe 1

Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique.

Axe 3

Valoriser le capital patrimoine, environnement et récréatif du territoire pour affirmer Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin.

# Le projet de territoire – le PADD

Valoriser les qualités d'un territoire rural et agricole actif, de territoire du bien vivre, d'accueil et de nature.

Un territoire à la ruralité renouvelée.

## Axe 1

Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité.

Développer l'économie agricole et forestière, encourager sa diversification.

Préserver l'espace agricole et forestier.

Accompagner l'évolution des modes productifs agricoles.

Développer de nouvelles filières agricoles, forestières.

Accompagner l'économie de la santé et le service au 3<sup>ème</sup> âge.

Poursuivre la stratégie de la politique locale de santé. Rendre le territoire attractif pour les acteurs de la santé.

Accompagner et développer l'offre en équipements et proposer une offre en logements adaptés aux séniors.

Maintenir une offre de services, de commerces, d'associations et une vie locale.

Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural.

Développer le SMIPAC et une offre d'activités économiques complémentaires.

Maintenir l'activité économique dans les communes rurales.

Développer une économie résidentielle en lien avec l'attractivité renouvelée du territoire.

## Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique.

Organiser le territoire pour maintenir et renforcer son d'attractivité.

Maintenir des fonctions urbaines et communales complémentaires : Châteauponsac pôle rural + communes de proximité.

Répondre aux besoins de mobilité en milieu rural.

Accompagner le développement résidentiel et maîtriser l'attractivité résidentielle.

Organiser le développement résidentiel entre le pôle rural et les communes de proximité.

Réinvestir les logements vacants, proposer une offre en logements neufs pour tous les publics.

Maintenir et renforcer la qualité du cadre de vie.

Valoriser les bâtis anciens (réinvestissement de la vacance).

Accompagner les nouvelles constructions et/ou les urbanisations pour des paysages bâtis communaux de qualité.

## Axe 3

Valoriser le capital patrimoine - environnement et récréatif du territoire pour affirmer Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin.

Confirmer la destination touristique et développer la fonction de pôle récréatif.

Affirmer les pôles touristique majeurs (Châteauponsac, Saint-Pardoux) et favoriser le tourisme et loisir local (communes).

Favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire (voie verte, randonnées...).

Respecter l'identité rurale et la diversité paysagère.

Préserver les motifs paysagers identitaires de chaque terroir.

Protéger et renforcer la lisibilité des paysages identitaires.

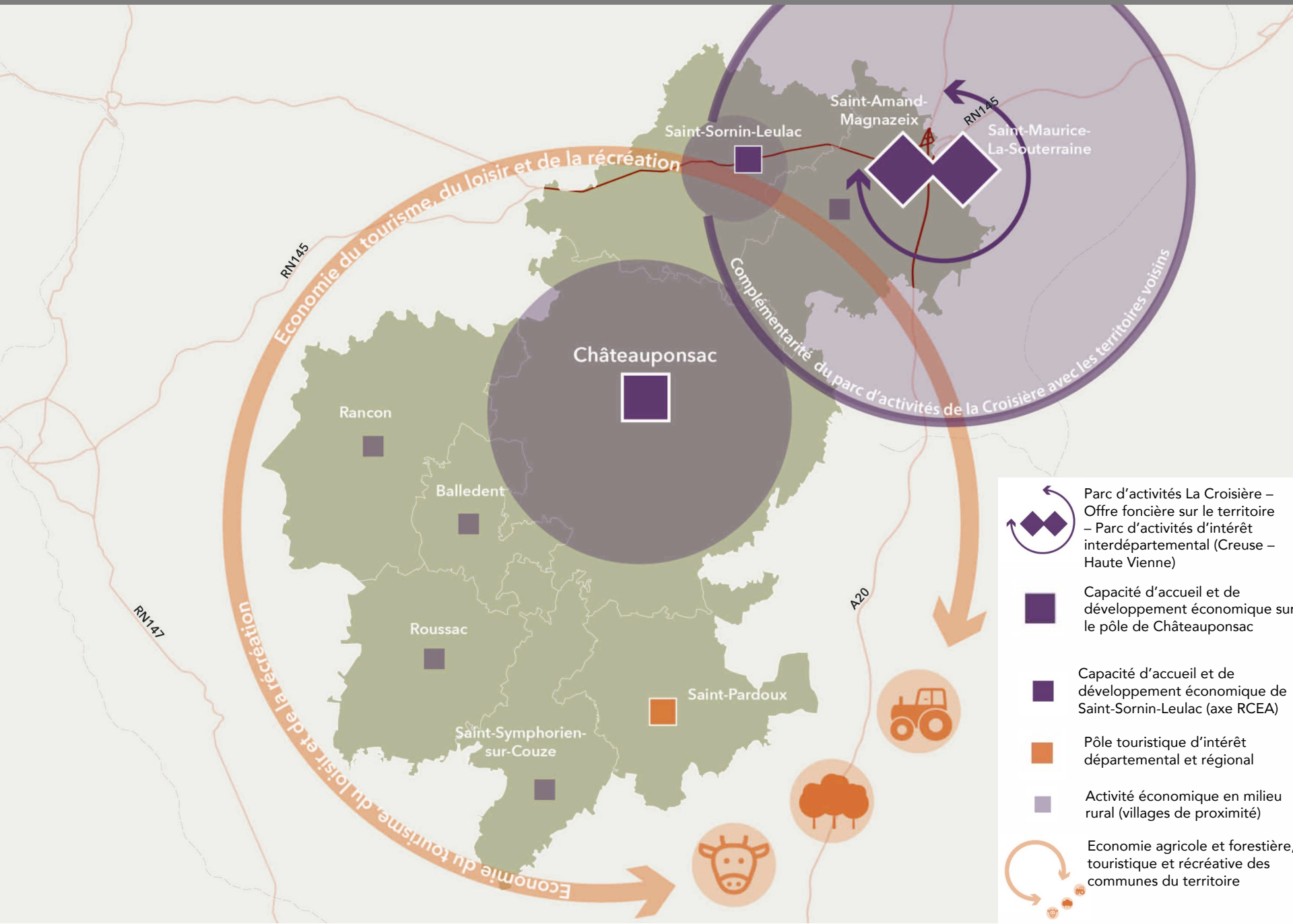
Valoriser les ressources énergétiques locales et préserver la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Protéger la ressource en eau.

Conforter la qualité du territoire par une trame verte et bleue fonctionnelle.

Développer des énergies renouvelables en protégeant le potentiel touristique local et le paysage.





Economie du tourisme, du loisir et de la récréation

Complémentarité du parc d'activités de la Croisière avec les territoires voisins

Châteauponsac

Rancon

Balledent

Roussac

Saint-Symphorien-sur-Couze

Saint-Pardoux

Saint-Sornin-Leulac

Saint-Amand-Magnazeix

Saint-Maurice-La-Souterraine

RN145

RN145

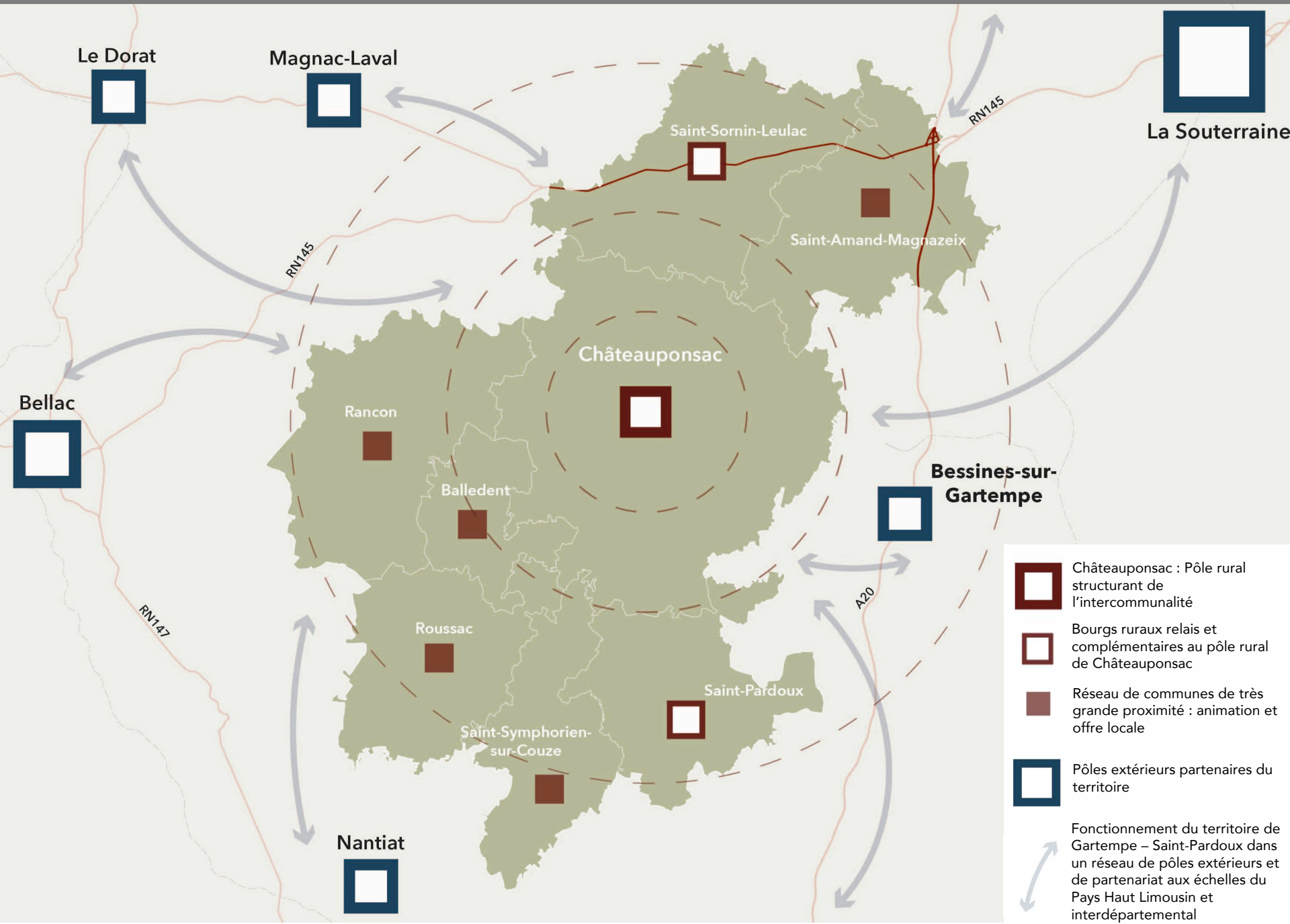
A20

RN147

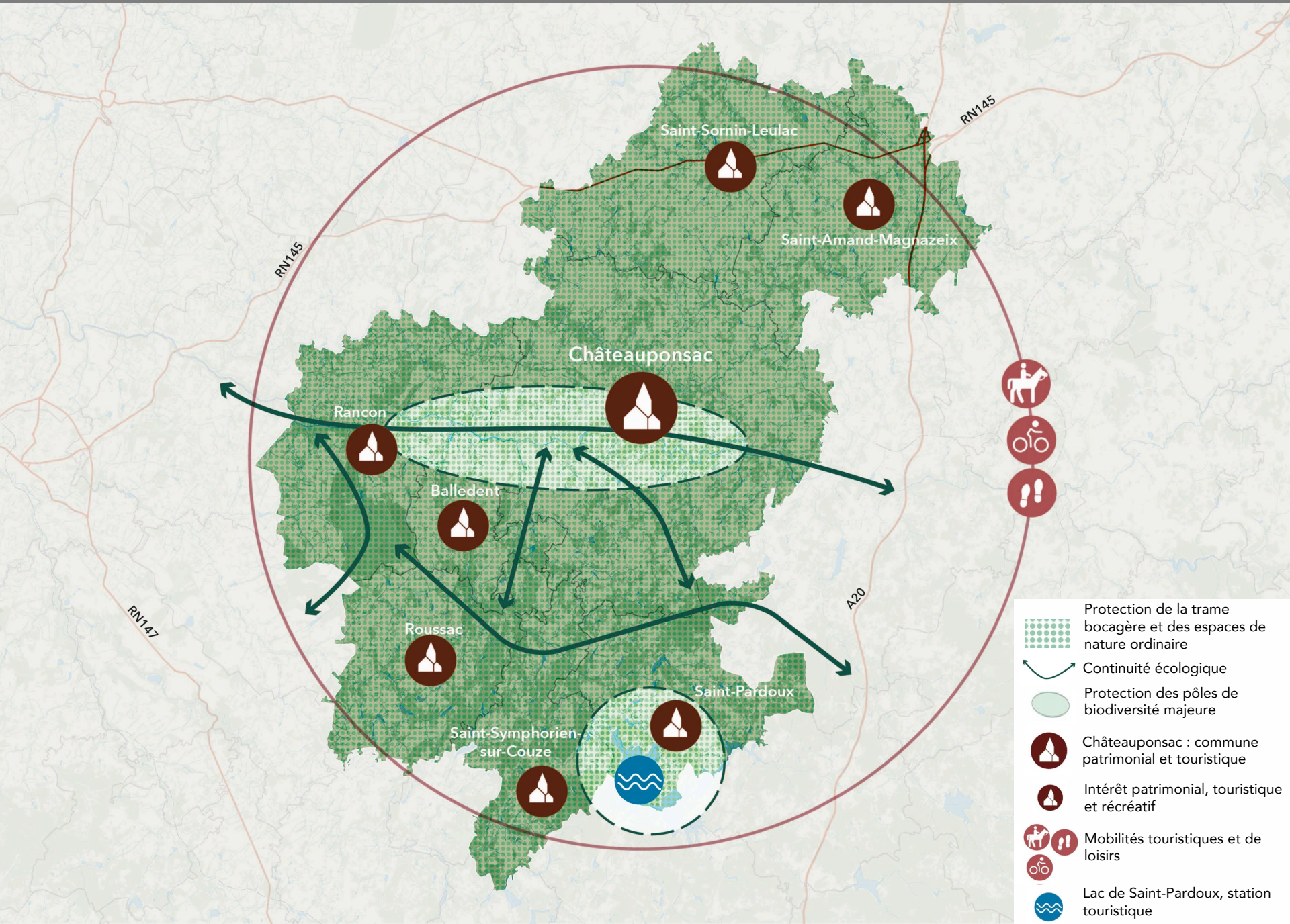
Economie du tourisme, du loisir et de la récréation

-  Parc d'activités La Croisière – Offre foncière sur le territoire – Parc d'activités d'intérêt interdépartemental (Creuse – Haute Vienne)
-  Capacité d'accueil et de développement économique sur le pôle de Châteauponsac
-  Capacité d'accueil et de développement économique de Saint-Sornin-Leulac (axe RCEA)
-  Pôle touristique d'intérêt départemental et régional
-  Activité économique en milieu rural (villages de proximité)
-  Economie agricole et forestière, touristique et récréative des communes du territoire





-  Châteauponsac : Pôle rural structurant de l'intercommunalité
-  Bourgs ruraux relais et complémentaires au pôle rural de Châteauponsac
-  Réseau de communes de très grande proximité : animation et offre locale
-  Pôles extérieurs partenaires du territoire
-  Fonctionnement du territoire de Gartempe – Saint-Pardoux dans un réseau de pôles extérieurs et de partenariat aux échelles du Pays Haut Limousin et interdépartemental



- 
 Protection de la trame bocagère et des espaces de nature ordinaire
- 
 Continuité écologique
- 
 Protection des pôles de biodiversité majeure
- 
 Châteauponsac : commune patrimoniale et touristique
- 
 Intérêt patrimonial, touristique et récréatif
- 


 Mobilités touristiques et de loisirs
- 
 Lac de Saint-Pardoux, station touristique

# LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUI

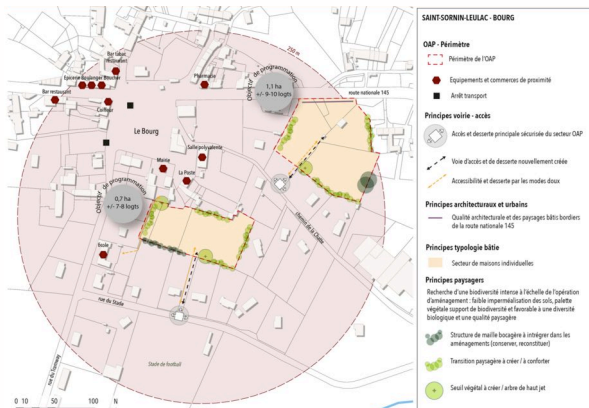
---

Le Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables – Projet de Territoire

# Le dispositif réglementaire du PLUi

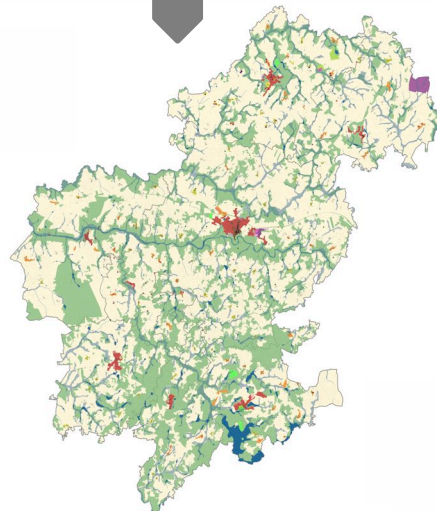
## PROJET DE TERRITOIRE - PADD

### DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUi DE GARTEMPE SAINT-PARDOUX



**OAP**  
(orientations d'aménagement et de programmation)

Opposables selon un rapport de **compatibilité**



**Zonage du PLUi-H (règlement graphique)**

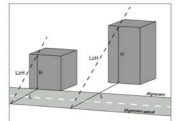
Opposables selon un rapport de **conformité**

#### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les termes « alignement ou la limite qui s'y substitue » désignent l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin ou une voie privée ouverte à la circulation générale automobile motorisée. Il exclut les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

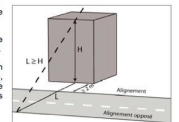
##### 6.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAa, UAa, UA1 et UA2

- Sauf indication graphique contraire, le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
  - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Si des marges de reculement obligatoire figurent au document graphique, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L2H).



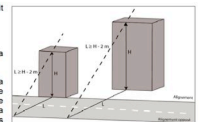
##### 6.2. Dispositions applicables aux secteurs UAa et UAa

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - En retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L2H).



##### 6.3. Dispositions applicables aux secteurs UA1 et UA2

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - A l'alignement,
  - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude moins 2 mètres entre ces deux points (L2 H-2 m).



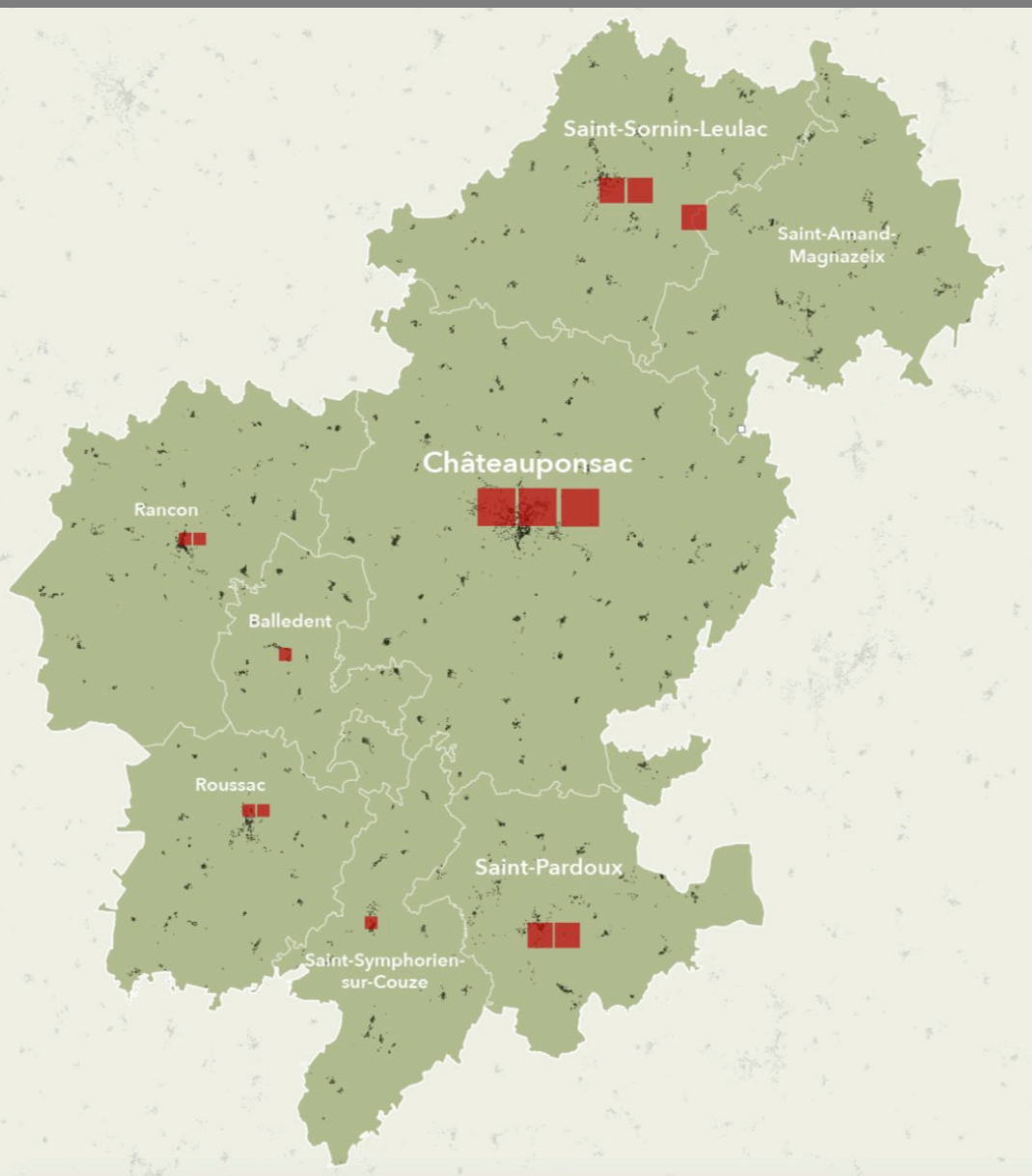
**Règlement écrit**

# LES OUTILS DU PLUI

---

Les orientations d'aménagement et de programmation  
(OAP)

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



## **OAP – POLE RURAL STRUCTURANT**

- Châteauponsac – Entrée bourg Est
- Châteauponsac – La Josnière

## **OAP – BOURGS RURAUX RELAIS**

- Saint-Pardoux – Bourg
- Saint-Sornin-Leulac – Bourg

## **OAP – COMMUNES DE TRES GRANDE PROXIMITE**

- Balledent – Bourg
- Saint-Symphorien-sur-Couze
- Rancon – Entrées de bourg
- Roussac – Bourg Nord
- Roussac – Bourg Sud






## **OAP – COMMERCE**

- Principes de localisation préférentielle du commerce

# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation





## Exemples de représentation

### Principes voirie - accès


-  Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
-  Anticipation de la desserte du secteur et de la continuité de la maille viaire
-  Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
-  Accessibilité et desserte par les modes doux
-  Accessibilité agricole à maintenir

### Principes paysagers





Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

-  Jardin public
-  Structure de maille bocagère à conserver
-  Transition paysagère à créer / à conforter
-  Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

### Principes typologie bâti

-  Secteur de maisons individuelles

### Programmation - Phasage

-  Activités économiques et artisanales (hors commerces)
-  Aménagement du secteur économique en 2 phases
-  Gendarmerie / équipement public et d'intérêt collectif
-  secteur de maisons individuelles - maisons de ville

## Accessibilité desserte stationnement

- principes de connexion à la trame viaire existante
- principes de traversée du secteur
- principes d'organisation de l'espace public (répartition modale, stationnement, etc.)

## Orientations paysagères

- principes de végétalisation des abords
- principes de gestion des espaces naturels existants ou à créer
- principes de paysagement des espaces publics

## Composition urbaine

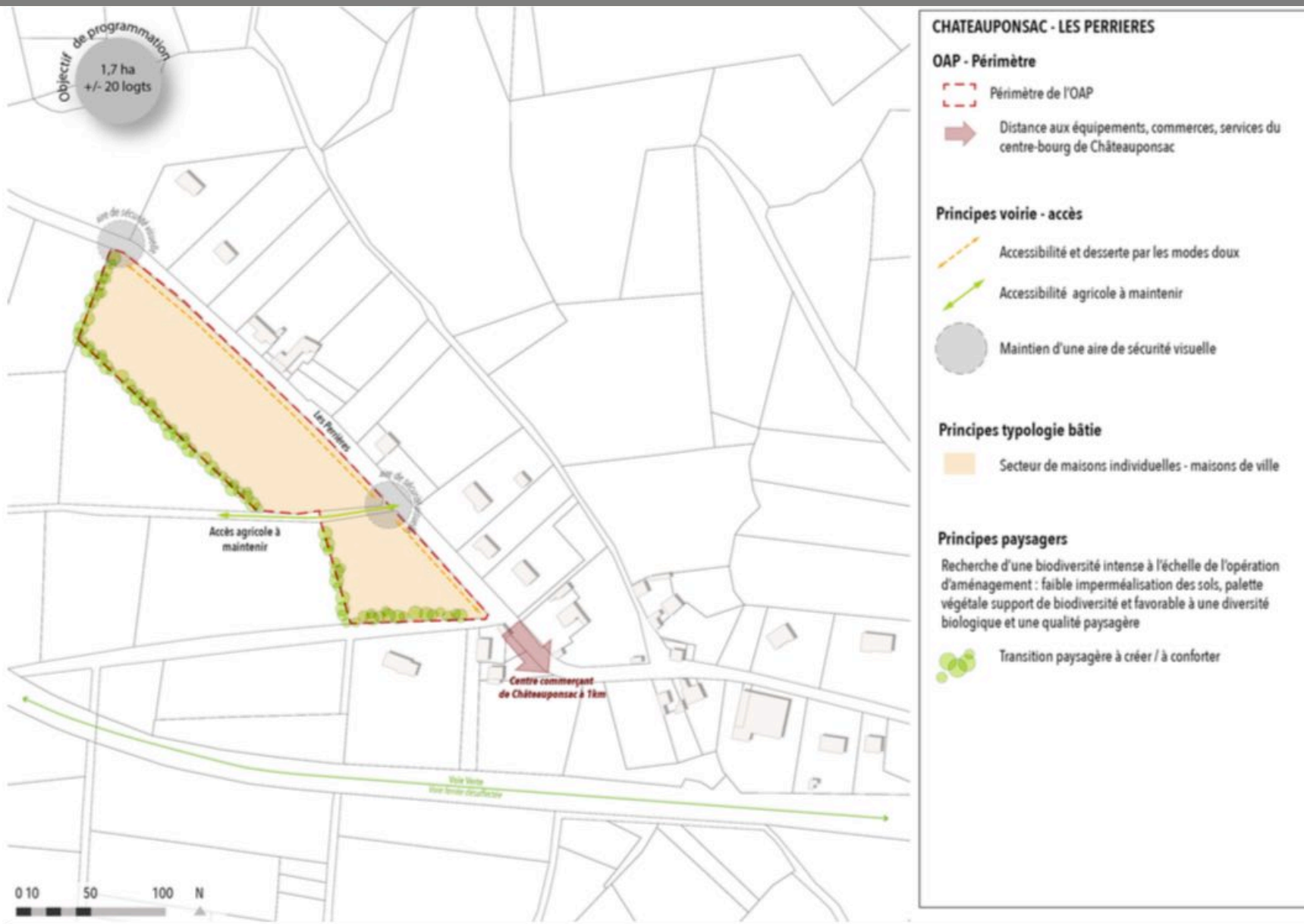
- typologies de constructions attendues
- aspects extérieurs des constructions
- principes d'organisation du bâti (ensoleillement, implantations, etc.)

## Orientations programmatiques, échéancier et phasage

- nombre de logements attendus dans le périmètre de l'OAP et typologies des logements
- autres vocations attendues
- échéance éventuelle d'ouverture de la zone
- modalités d'urbanisation du secteur (phases et conditions)



# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation



# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## CHATEAUPONSAC - ENTREE DE BOURG EST

### OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

### Programmation - Phasage

- Activités économiques et artisanales (hors commerces)
- Aménagement du secteur économique en 2 phases
- Gendarmerie / équipement public et d'intérêt collectif
- secteur de maisons individuelles - maisons de ville

### Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Maintien d'une aire de sécurité visuelle

### Principes architecturaux et urbains

- Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers de l'entrée de bourg de Châteauponsac et des rives de la rue Semenet
- Maintien de la tranquillité des abords résidentiels

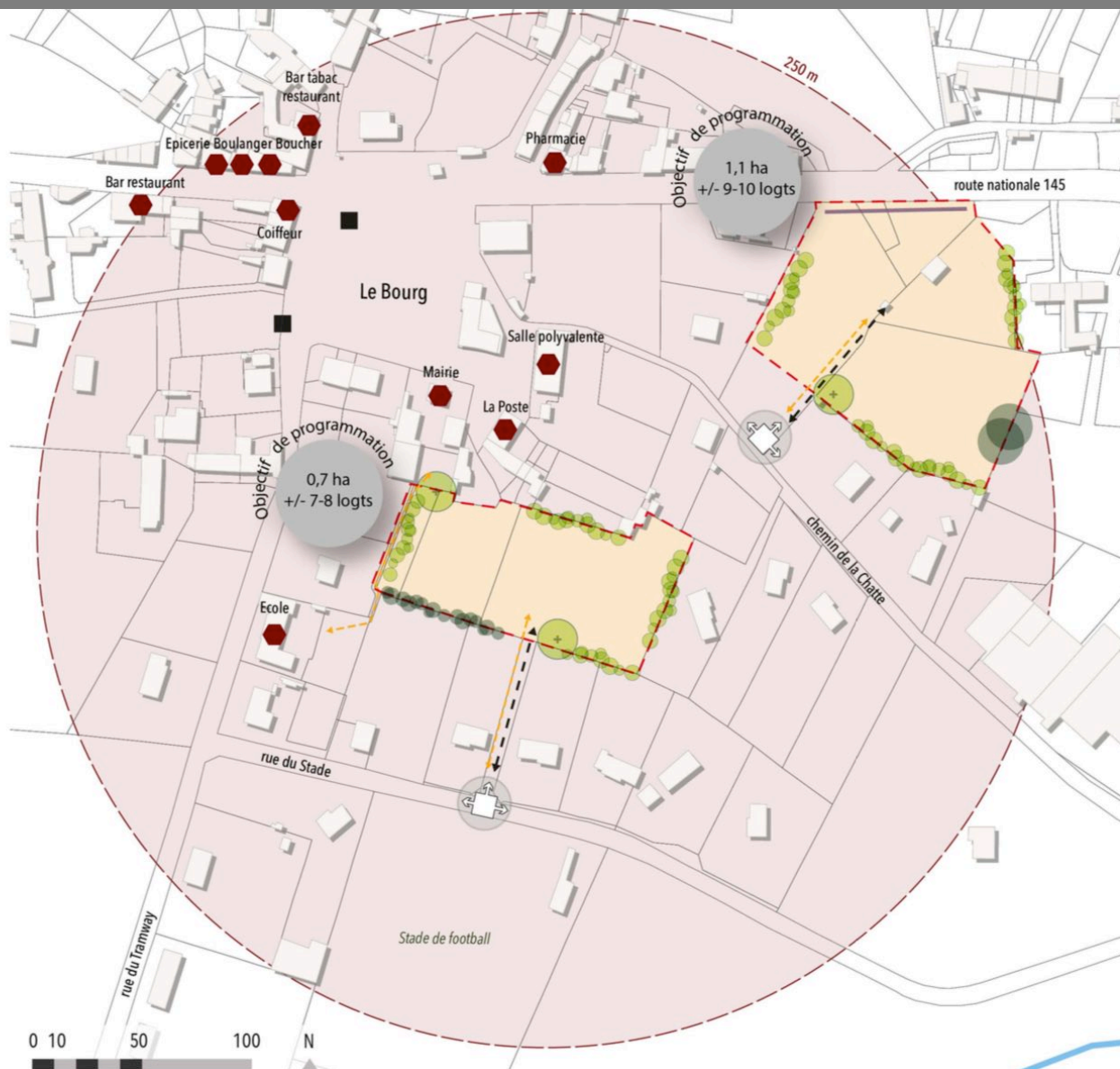
### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Structure de maille bocagère à conserver
- Transition paysagère à créer / à conforter
- Espace paysager en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité

0 10 50 100 N

# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Equipements et commerces de proximité

Arrêt transport

## Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Accessibilité et desserte par les modes doux

## Principes architecturaux et urbains

Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers de la route nationale 145

## Principes typologie bâtie

Secteur de maisons individuelles

## Principes paysagers

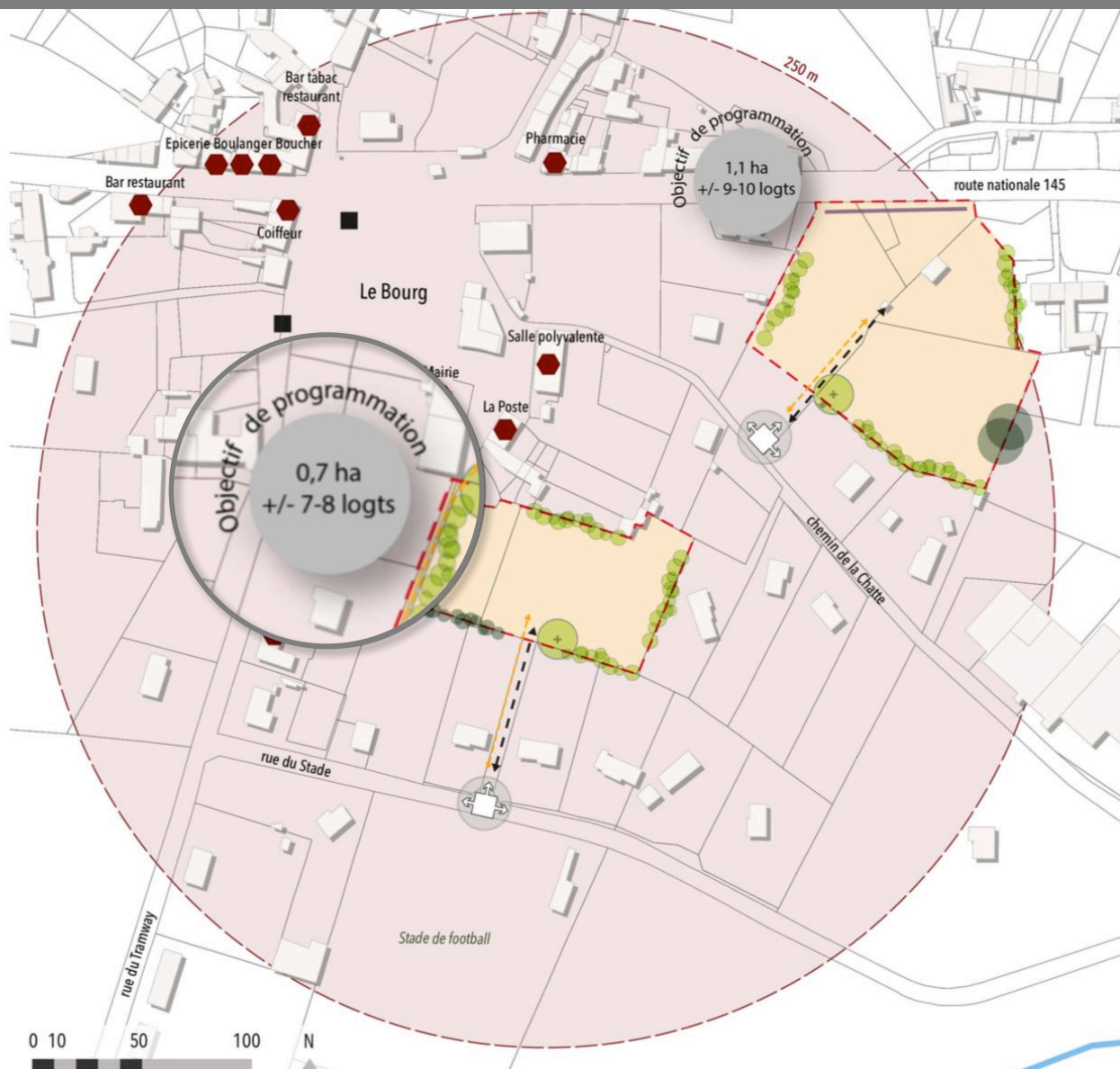
Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Structure de maille bocagère à intégrer dans les aménagements (conserver, reconstituer)

Transition paysagère à créer / à conforter

Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité
- Arrêt transport

## Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

## Principes architecturaux et urbains

- Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers de la route nationale 145

## Principes typologie bâtie

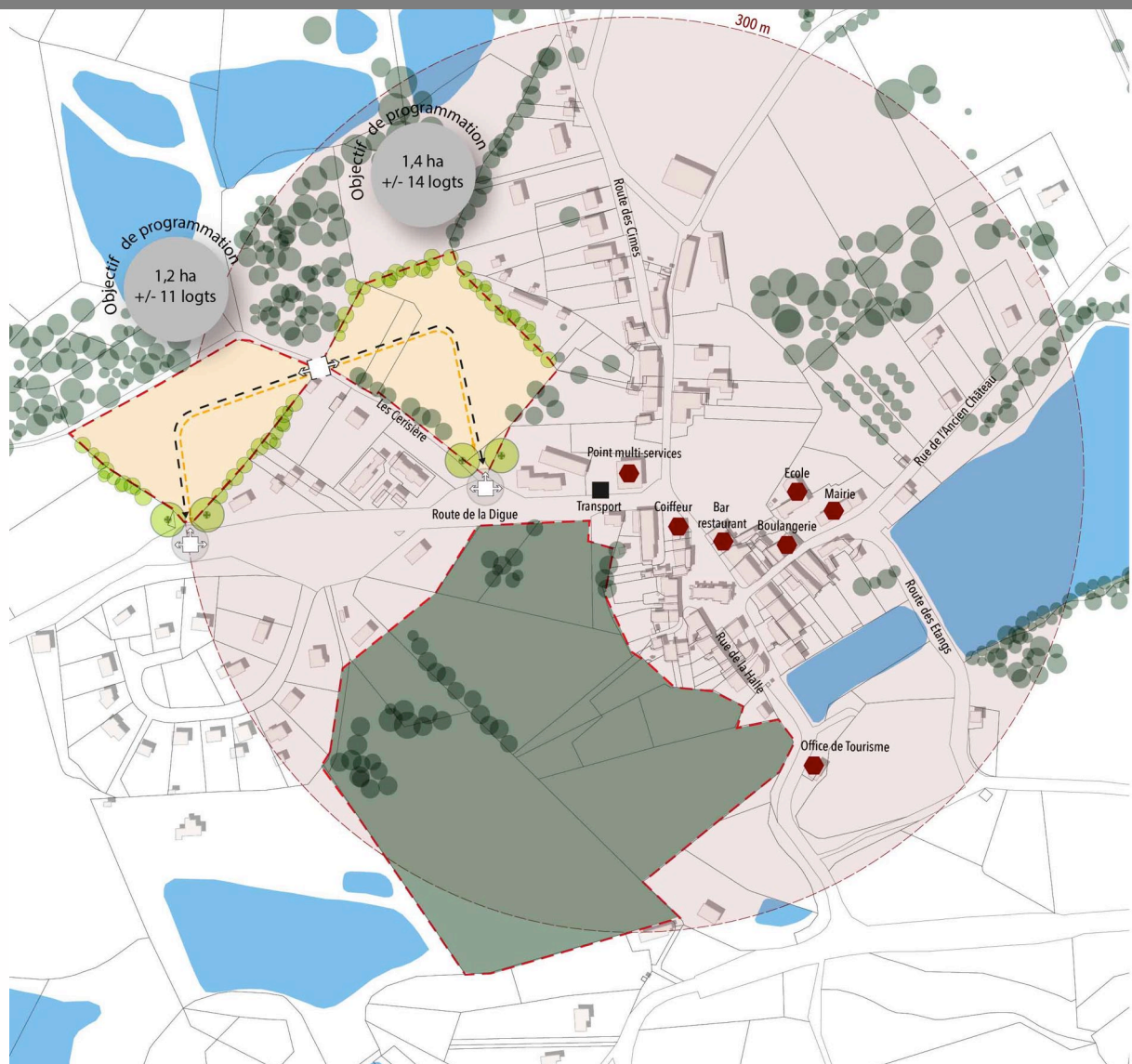
- Secteur de maisons individuelles

## Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Structure de maille bocagère à intégrer dans les aménagements (conserver, reconstituer)
- Transition paysagère à créer / à conforter
- Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité
- Arrêt transport

## Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- Anticipation de la desserte du secteur et de la continuité de la maille viaire
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux
- Accessibilité agricole à maintenir

## Principes typologie bâtie

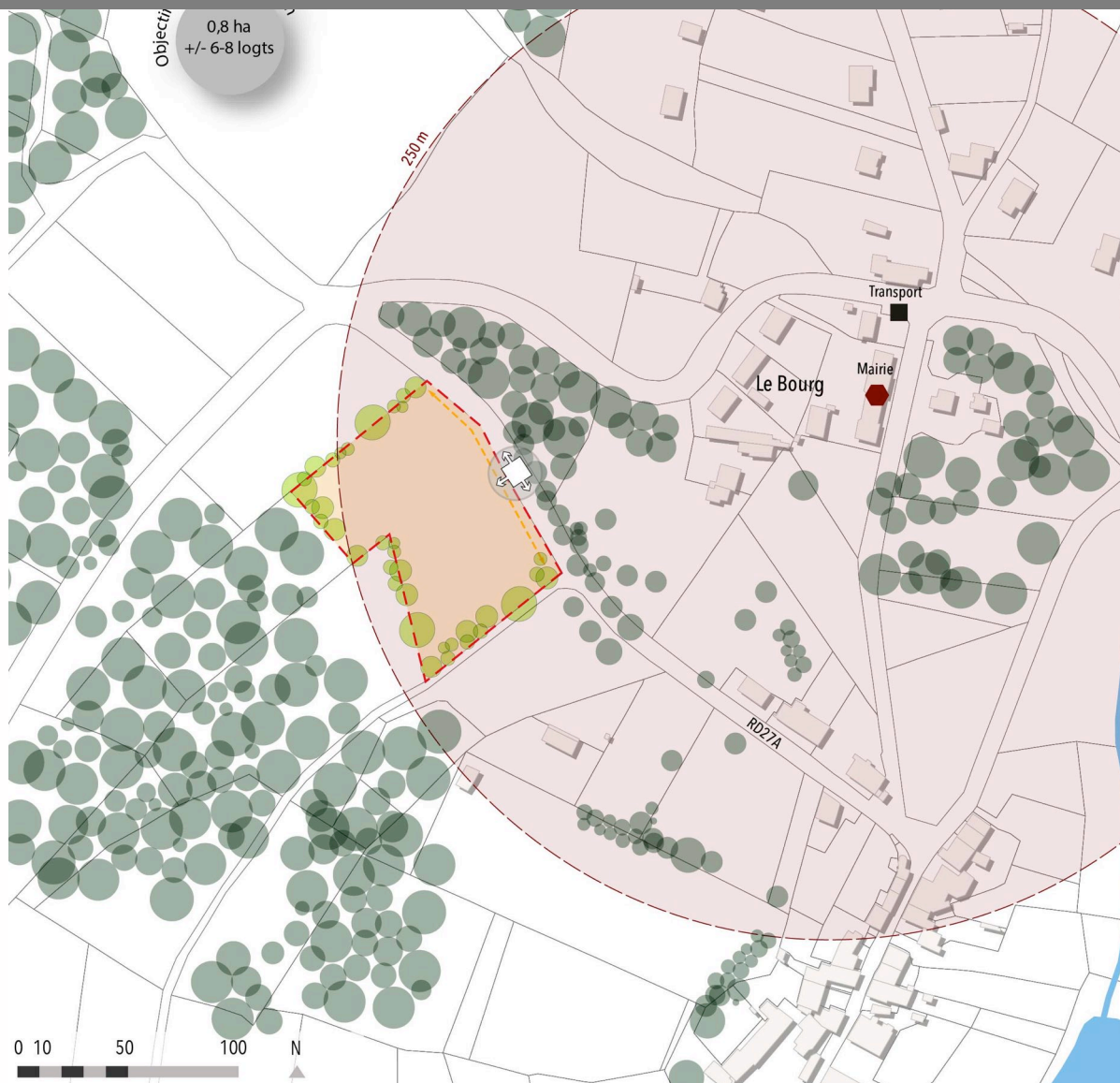
- Secteur de maisons individuelles

## Principes paysagers


Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère


- Jardin public
- Structure de maille bocagère à conserver
- Transition paysagère à créer / à conforter
- Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP


 Equipements de proximité


 Arrêt transport en commun

## Principes typologie bâtie

 Secteur de maisons individuelles


## Principes voirie - accès

 Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

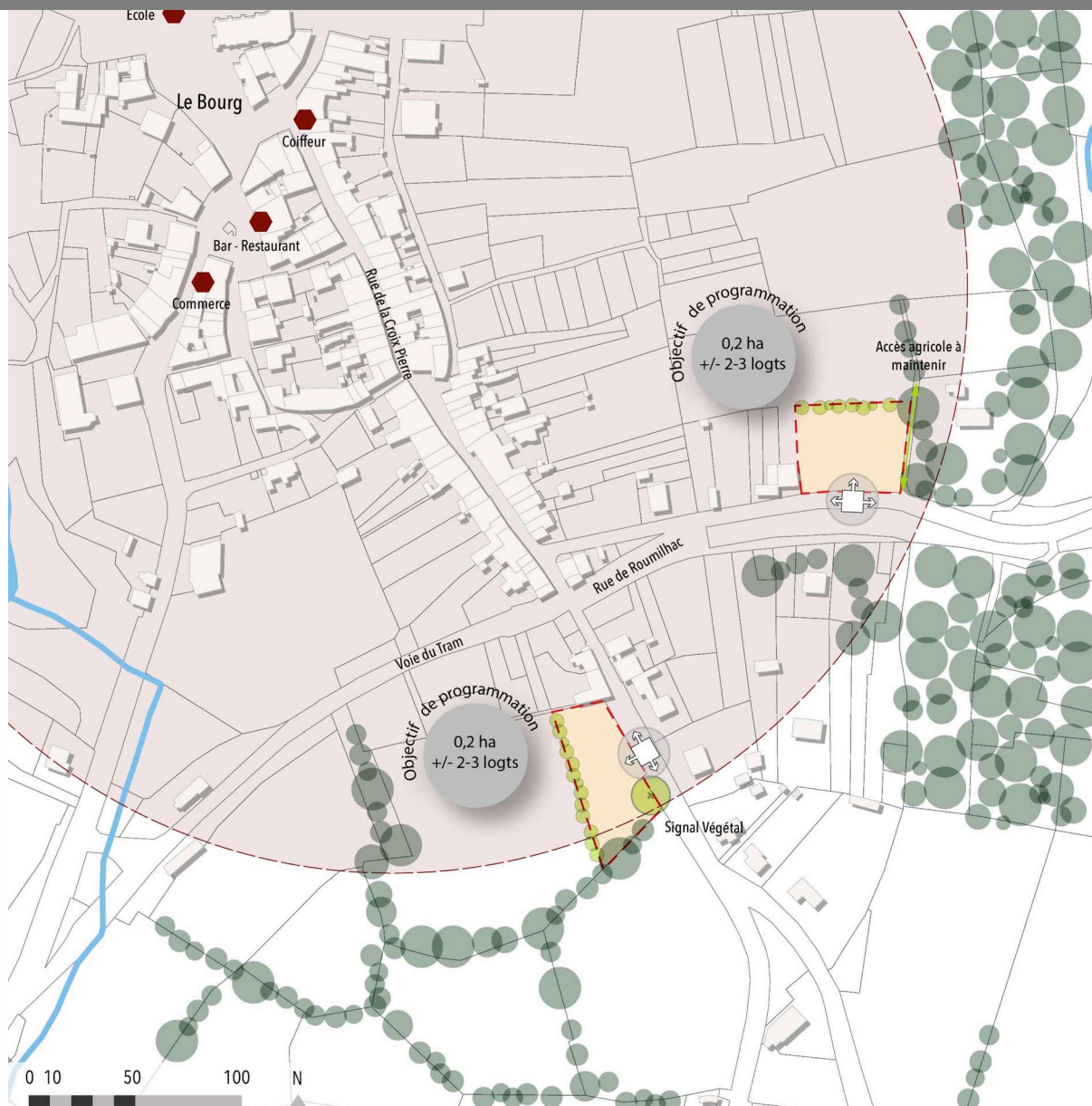
 Accessibilité et desserte par les modes doux

## Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

 Transition paysagère à créer / à conforter


# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## RANCON - ENTRES DE BOURG SUD

### OAP - Périmètre

 Périmètre de l'OAP


 Equipements et commerces de proximité

### Principes voirie - accès

 Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP

 Accessibilité agricole à maintenir


### Principes typologie bâtie

 Secteur de maisons individuelles

### Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

 Transition paysagère à créer / à conforter

 Seuil végétal à créer / arbre de haut jet

# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP – BOURGS RURAUX RELAIS – Saint-Sornin-Leulac - bourg

### ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue du Stade (OAP sud) et du chemin de la Chatte (OAP est) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place dans le cœur de bourg. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes...).

Par leur configuration et leur environnement urbain, la desserte de secteurs OAP sera non traversante.

L'OAP du secteur Est ne peut présenter aucun accès sur la route nationale 145.

La localisation des accès sur le schéma des OAP est indicative. Aucun autre accès automobile ne pourra être ajouté à ces secteurs.

La largeur des voies des secteurs OAP sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans les secteurs OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

OAP Sud : un cheminement sera aménagé à l'ouest de l'OAP pour relier l'école à la mairie. Celui-ci sera uniquement réservé aux modes doux.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement

paysager des secteurs OAP intégrera les haies et les arbres existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement des sites OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants (rues du Stade, du Tramway, chemin de la Chatte) et l'architecture du centre-bourg ancien de Saint-Sornin-Leulac. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de

matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

### ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation des deux secteurs OAP ne comporte pas d'échéance.

La destination des deux secteurs OAP sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation des deux secteurs participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune et l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 16-18 logements sur les secteurs OAP :

- OAP sud, environ 7-8 logements,
- OAP est, environ 9-10 logements.

Le programme de logements contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP, l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP, un cheminement doux entre la mairie et l'école (secteur OAP sud).



# Les thématiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP – BOURGS RURAUX RELAIS – Saint-Sornin-Leulac - bourg

## ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue du Stade (OAP sud) et du chemin de la Chatte (OAP est) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viarie en place dans le cœur de bourg. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes...).

Par leur configuration et leur environnement urbain, la desserte de secteurs OAP sera non traversante.

L'OAP du secteur Est ne peut présenter aucun accès sur la route nationale 145.

La localisation des accès sur le schéma des OAP est indicative. Aucun autre accès automobile ne pourra être ajouté à ces secteurs.

La largeur des voies des secteurs OAP sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans les secteurs OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

OAP Sud : un cheminement sera aménagé à l'ouest de l'OAP pour relier l'école à la mairie. Celui-ci sera uniquement réservé aux modes doux.

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage résidentiel et le centre-bourg, l'aménagement

sera intégré aux haies et les dispositions d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg.

Le paysagement des sites OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

## COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants (rues du Stade, du Tramway, chemin de la Chatte) et l'architecture du centre-bourg ancien de Saint-Sornin-Leulac. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées, maisons de ville.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de

matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

## ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation des deux secteurs OAP ne comporte pas d'échéance.

La destination des deux secteurs OAP sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

Le programme participera à la réalisation de logements de logements comprendra environ 16-18 logements sur les secteurs OAP :

- OAP sud, environ 7-8 logements,
- OAP est, environ 9-10 logements.

Le programme de logements contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, un paysagement des lisières du secteur OAP, l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP, un cheminement doux entre la mairie et l'école (secteur OAP sud).

# LES OUTILS DU PLUI

---

Le règlement graphique et littéral

# Les types de zones au règlement



**U**

**Zones urbaines**

Zones **déjà urbanisées** et zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions

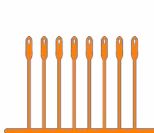


**AU**

**Zones à urbaniser**

Zones destinées à être **ouvertes à l'urbanisation**

- 1AU : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité
- 2AU : capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité



**A**

**Zones agricoles**

Zones à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles



**N**

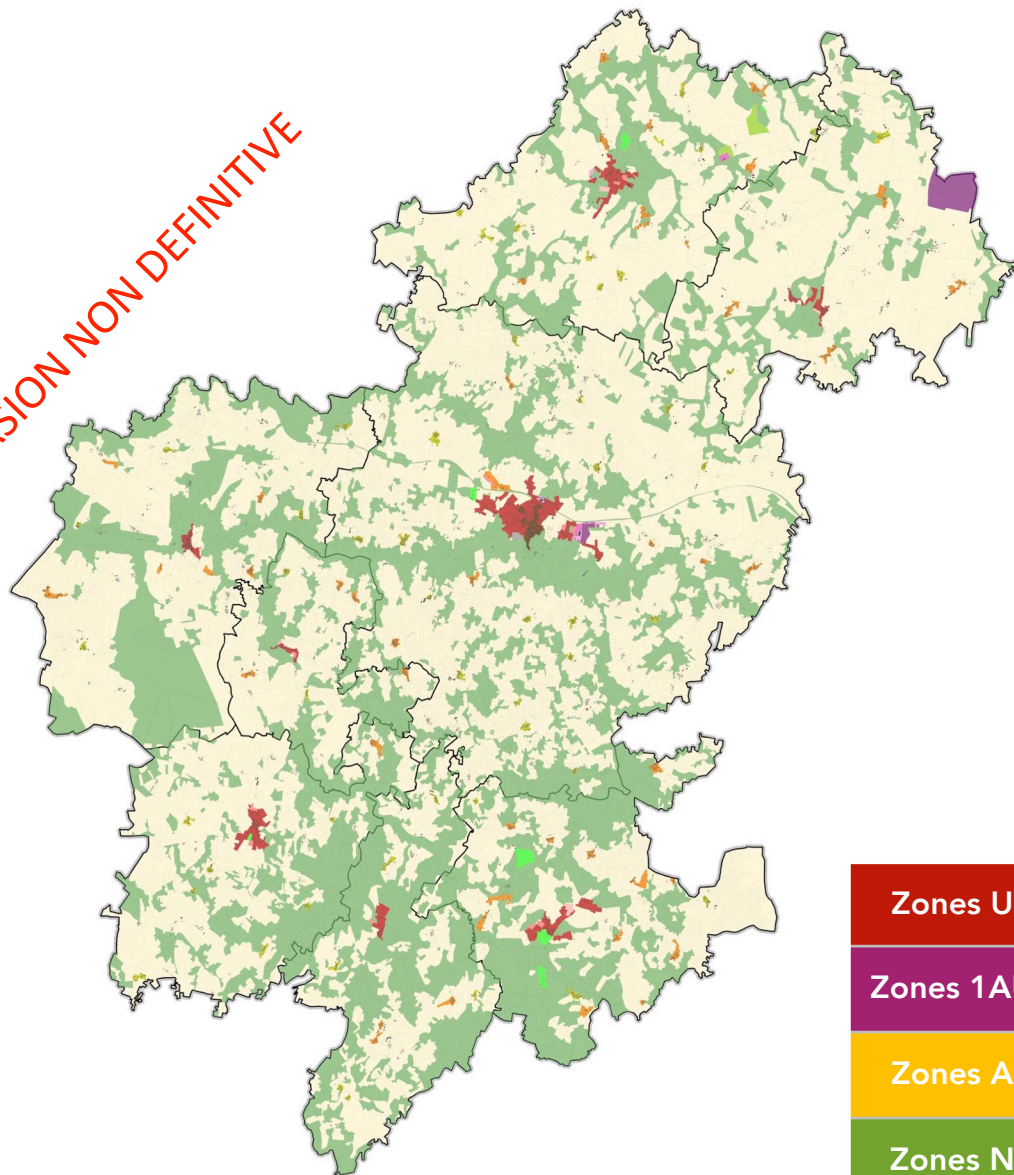
**Zones naturelles**

Zones naturelles et forestières

- A protéger en raison de :
  - La **qualité des sites**, des milieux et espaces naturels, des paysages
  - L'existence d'une **exploitation forestière**
  - La préservation ou restauration des **ressources naturelles**
  - La prévention des **risques**

# Le zonage du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux

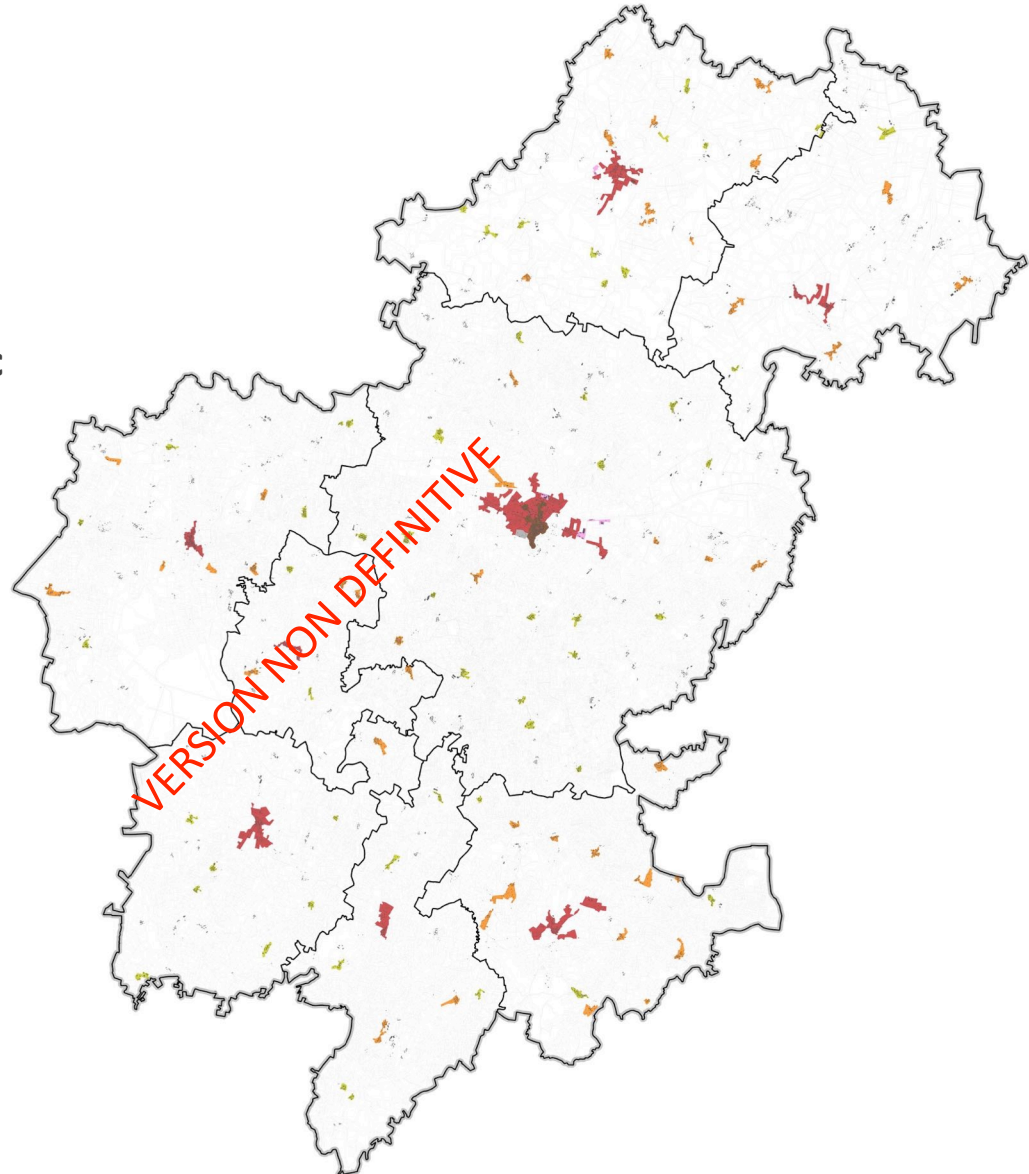
VERSION NON DEFINITIVE



Zones U	237 ha	0,9 %
Zones 1AU	24,89 ha	0,1 %
Zones A	15 244 ha	62 %
Zones N	8 783 ha	36 %

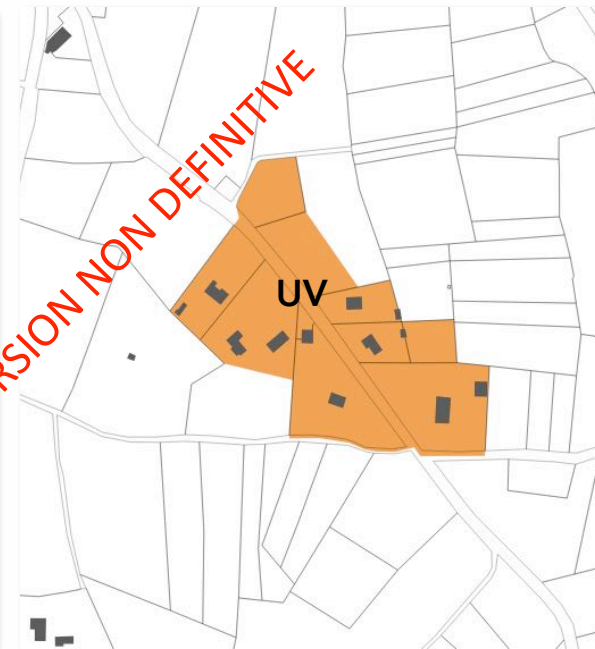
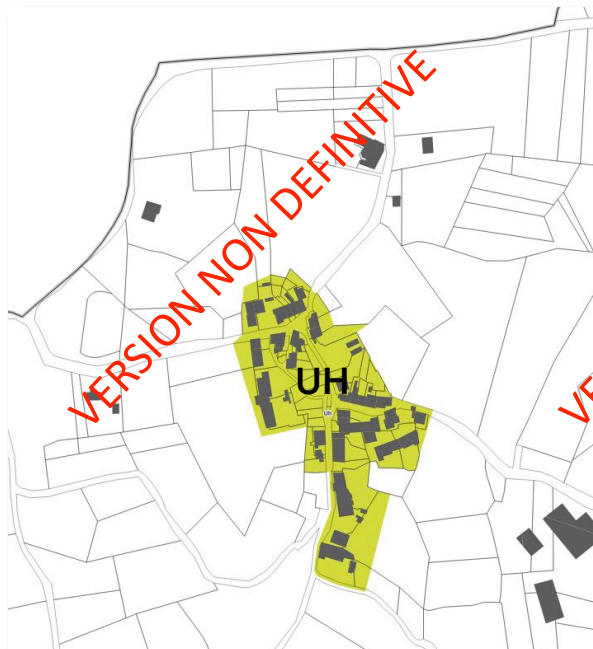
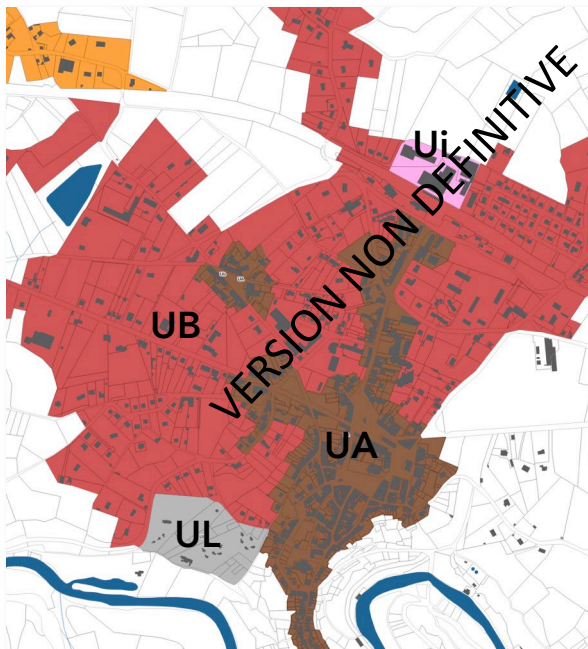
# Les zones urbaines (U)

- UA – Châteauponsac
- UB – Bourgs
- UH – Hameaux
- UI – Activités économiques
- UL – Village vacances Châteauponsac
- UV – Villages







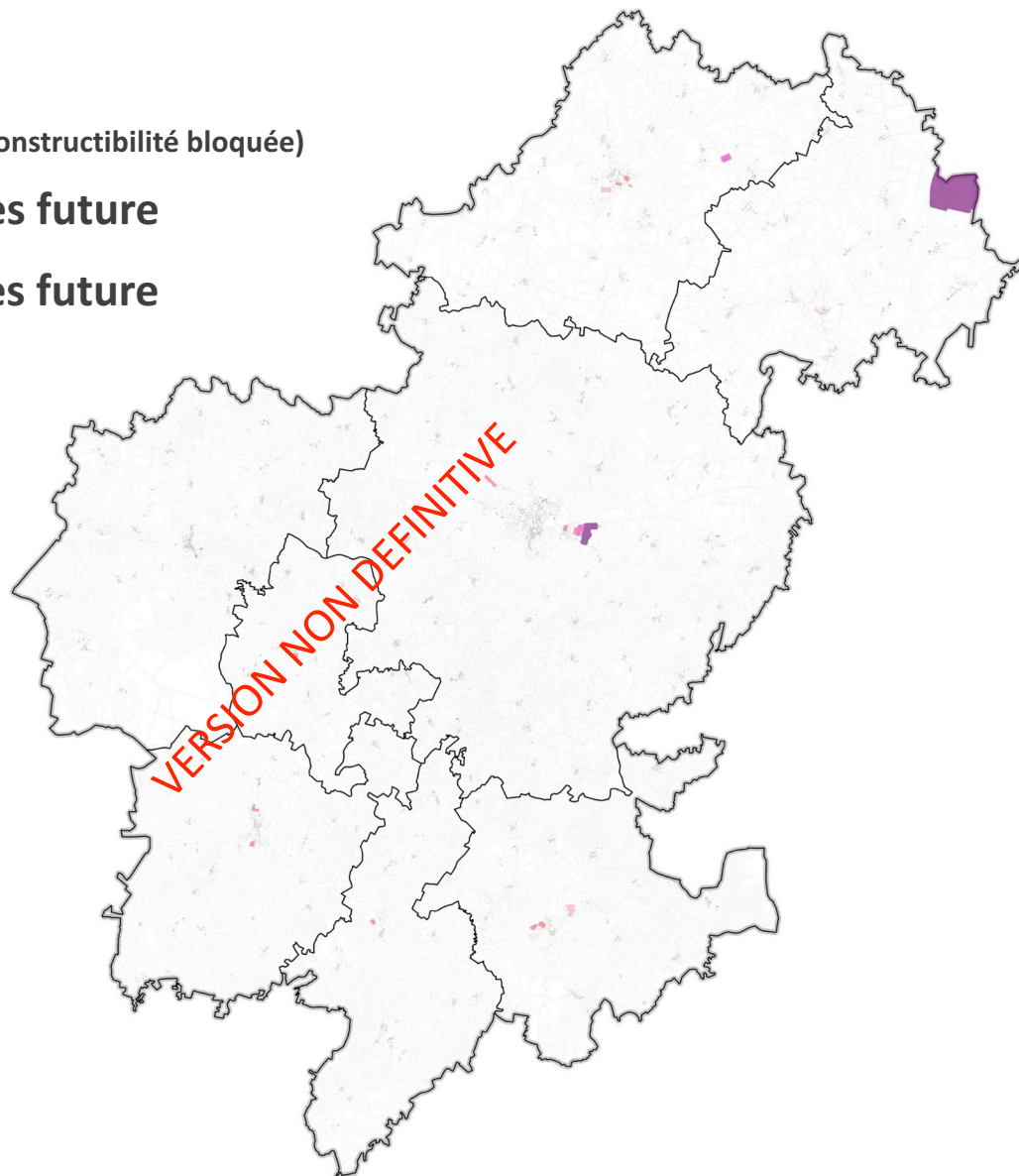
# Les zones urbaines (U)

- UA – Châteauponsac
- UB – Bourgs
- UH – Hameaux
- UI – Activités économiques
- UL – Village vacances Châteauponsac
- UV – Villages







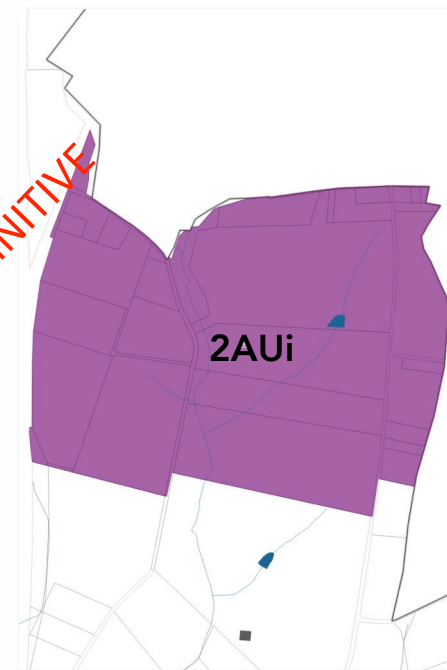
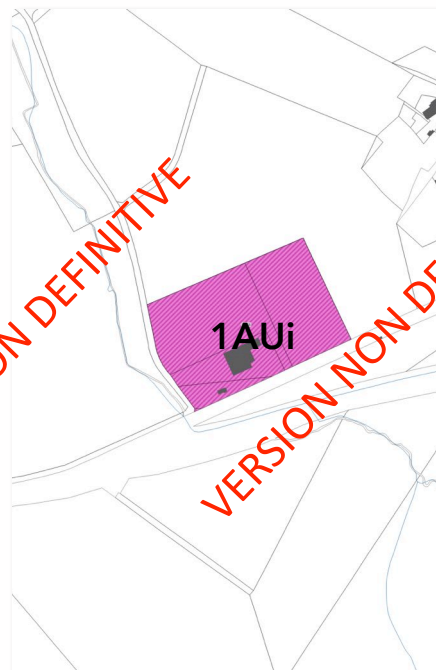
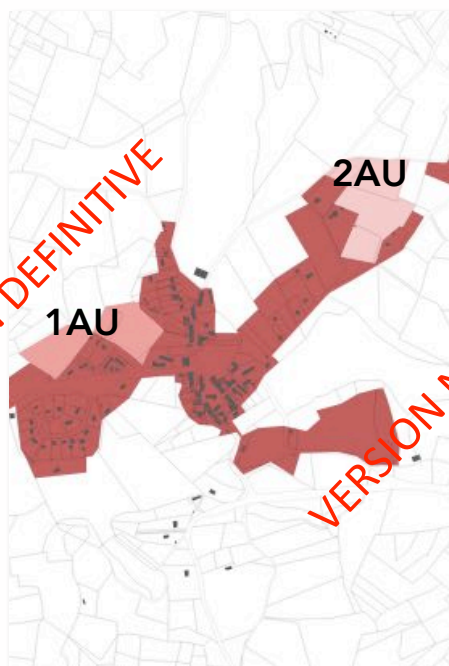
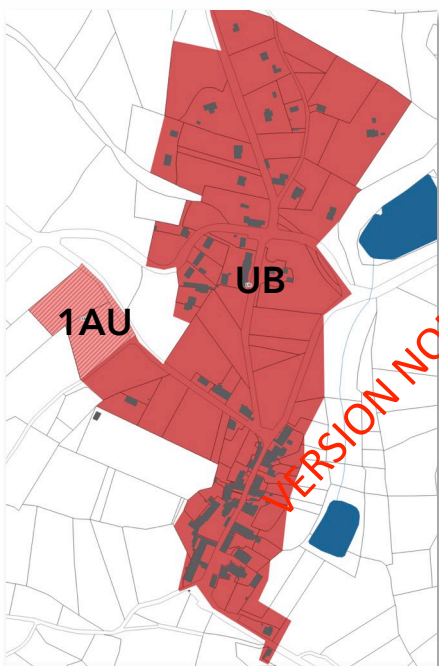
# Les zones à urbaniser (AU)

-  1AU – Zone d'urbanisation future
-  2AU – Zone d'urbanisation future (constructibilité bloquée)
-  1AU<sub>i</sub> – Zone d'activités économiques future
-  2AU<sub>i</sub> – Zone d'activités économiques future (constructibilité bloquée)



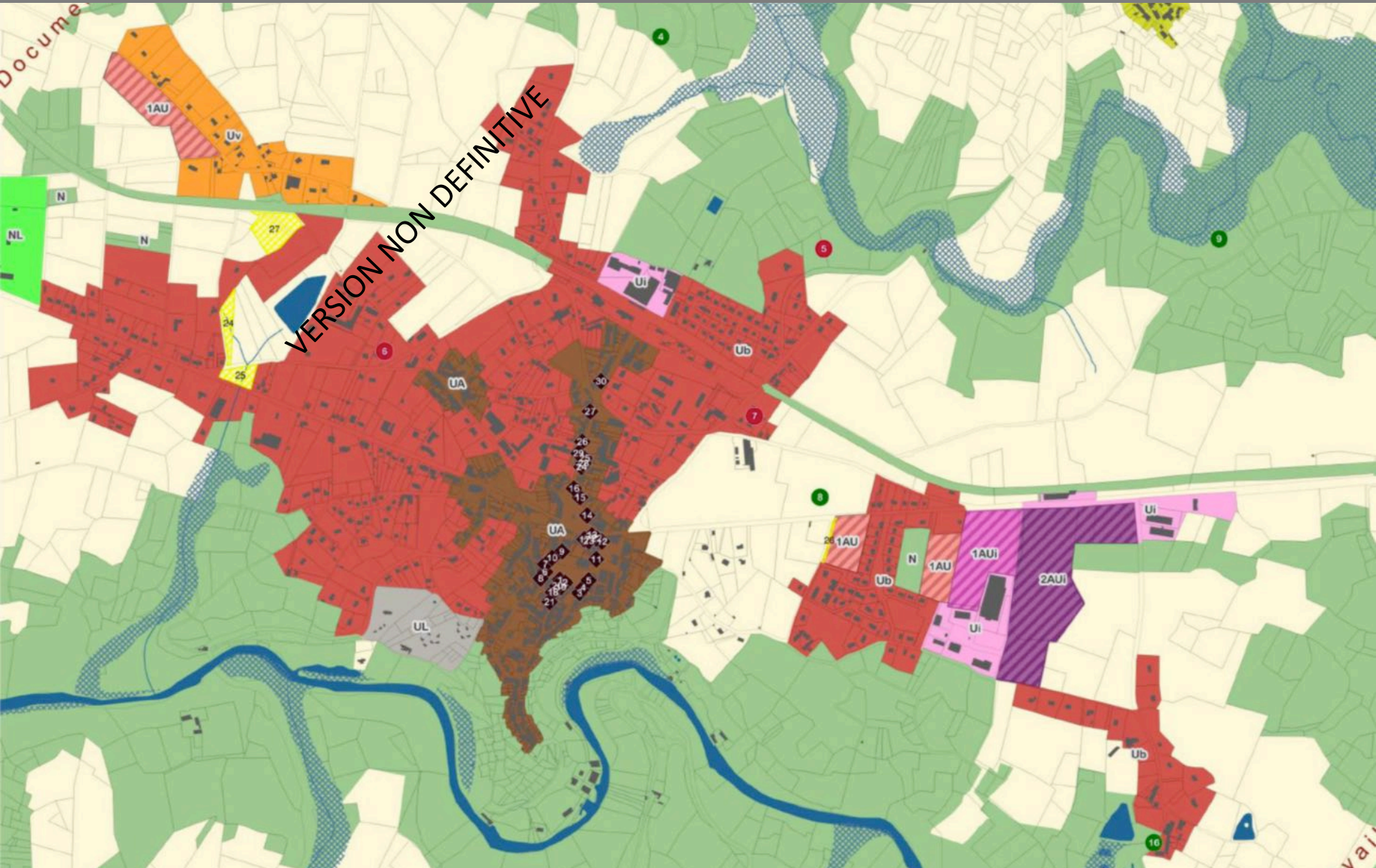
# Les zones à urbaniser (AU)

-  1AU – Zone d'urbanisation future
-  2AU – Zone d'urbanisation future (constructibilité bloquée)
-  1AU<sub>i</sub> – Zone d'activités économiques future
-  2AU<sub>i</sub> – Zone d'activités économiques future (constructibilité bloquée)

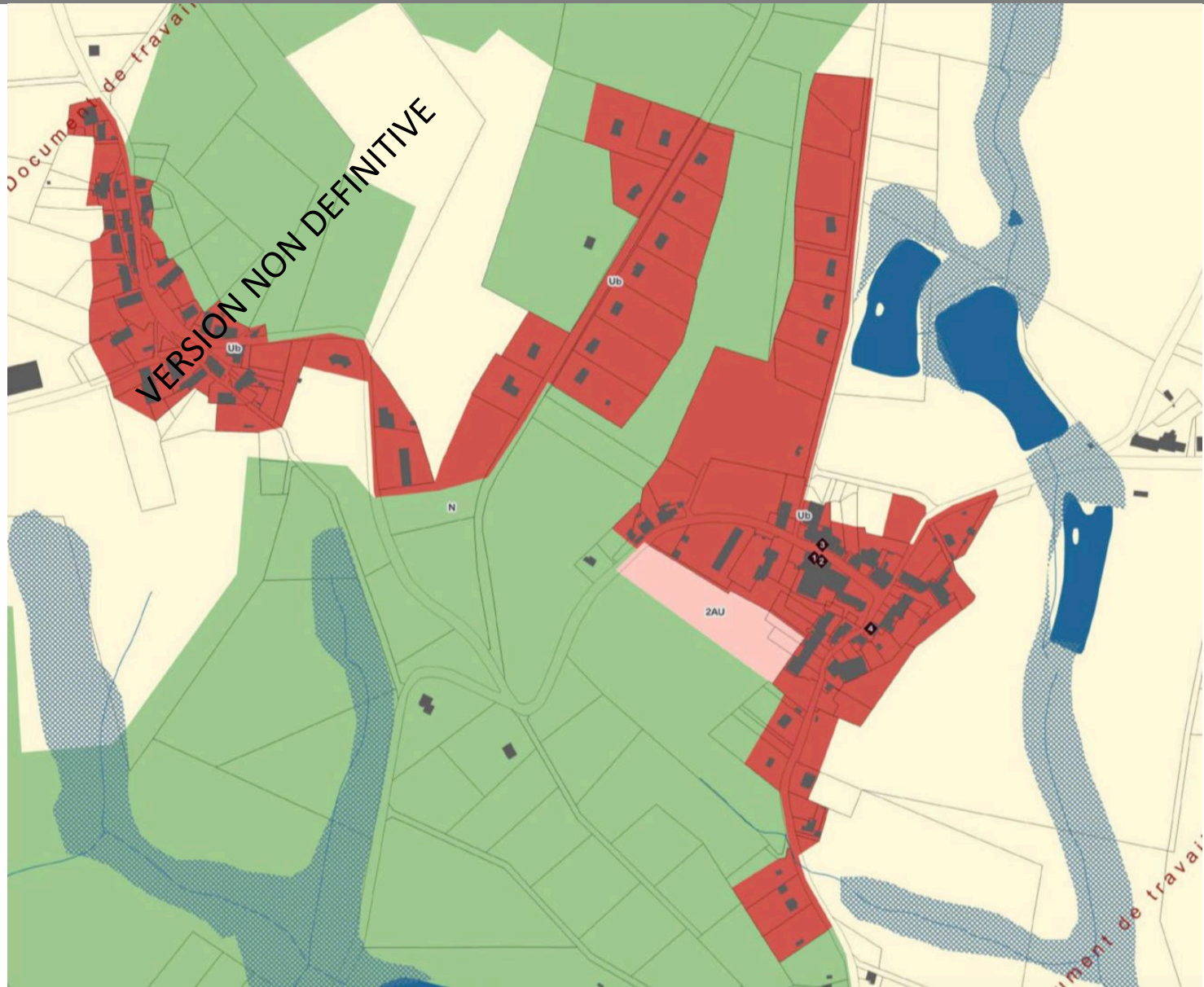




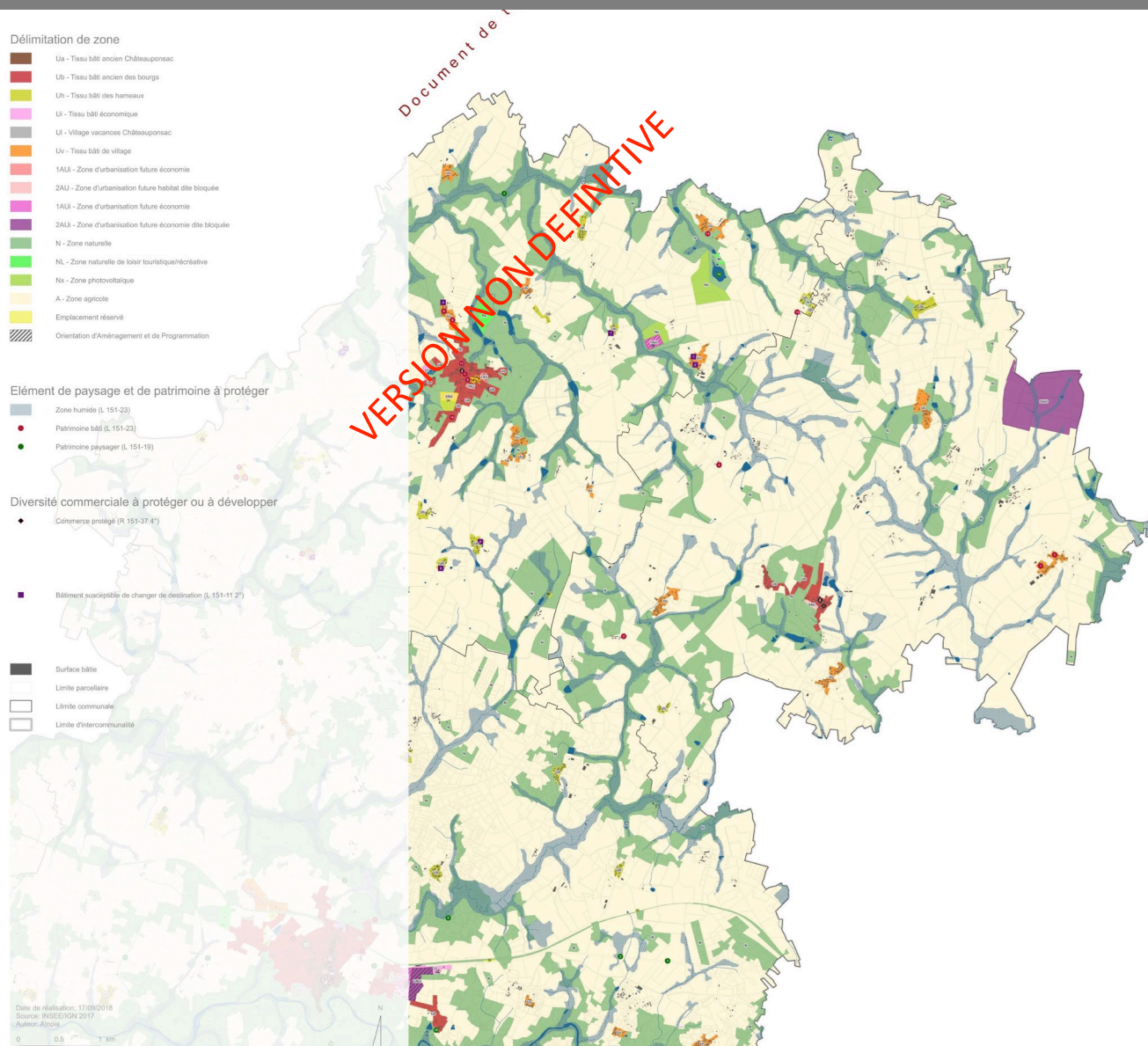
# CHATEAUPONSAC



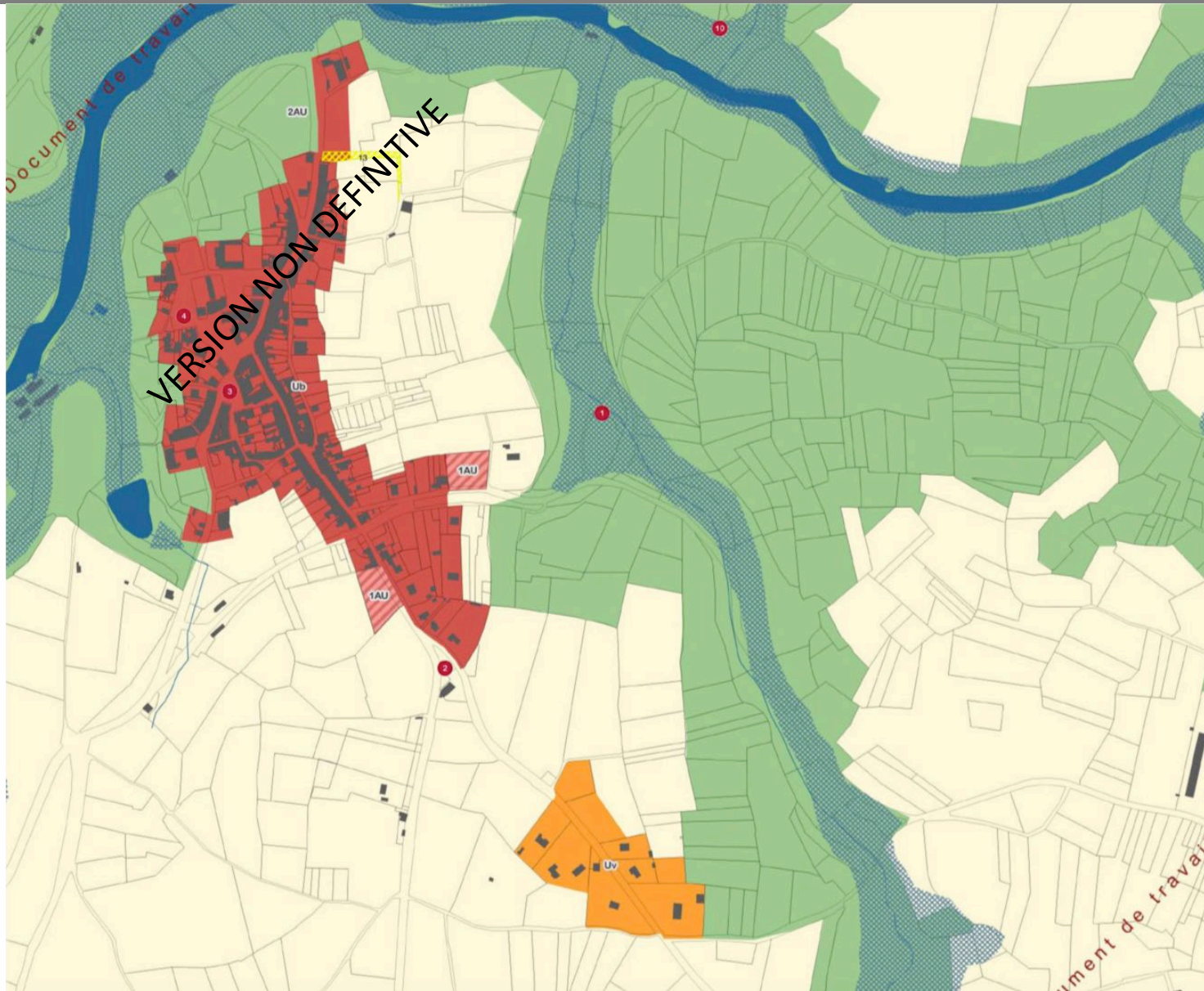
# SAINT AMAND MAGNAZEIX



# Saint-Amand-Magnazeix



# RANCON



# RANCON

Commune : Rancon

## Délimitation de zone

- Ua - Tissu bâti ancien Châteauponsac
- Ub - Tissu bâti ancien des bourgs
- Uh - Tissu bâti des hameaux
- Ui - Tissu bâti économique
- Uj - Village vacances Châteauponsac
- Uv - Tissu bâti de village
- 1AU - Zone d'urbanisation future économie
- 2AU - Zone d'urbanisation future habitat dite bloquée
- 1AU - Zone d'urbanisation future économie
- 2AU - Zone d'urbanisation future économie dite bloquée
- N - Zone naturelle
- NL - Zone naturelle de loisir touristique/créative
- Nx - Zone photovoltaïque
- A - Zone agricole
- Emplacement réservé
- Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Élément de paysage et de patrimoine à protéger

- Zone humide (L. 151-23)
- Patrimoine bâti (L. 151-23)
- Patrimoine paysager (L. 151-19)

## Diversité commerciale à protéger ou à développer

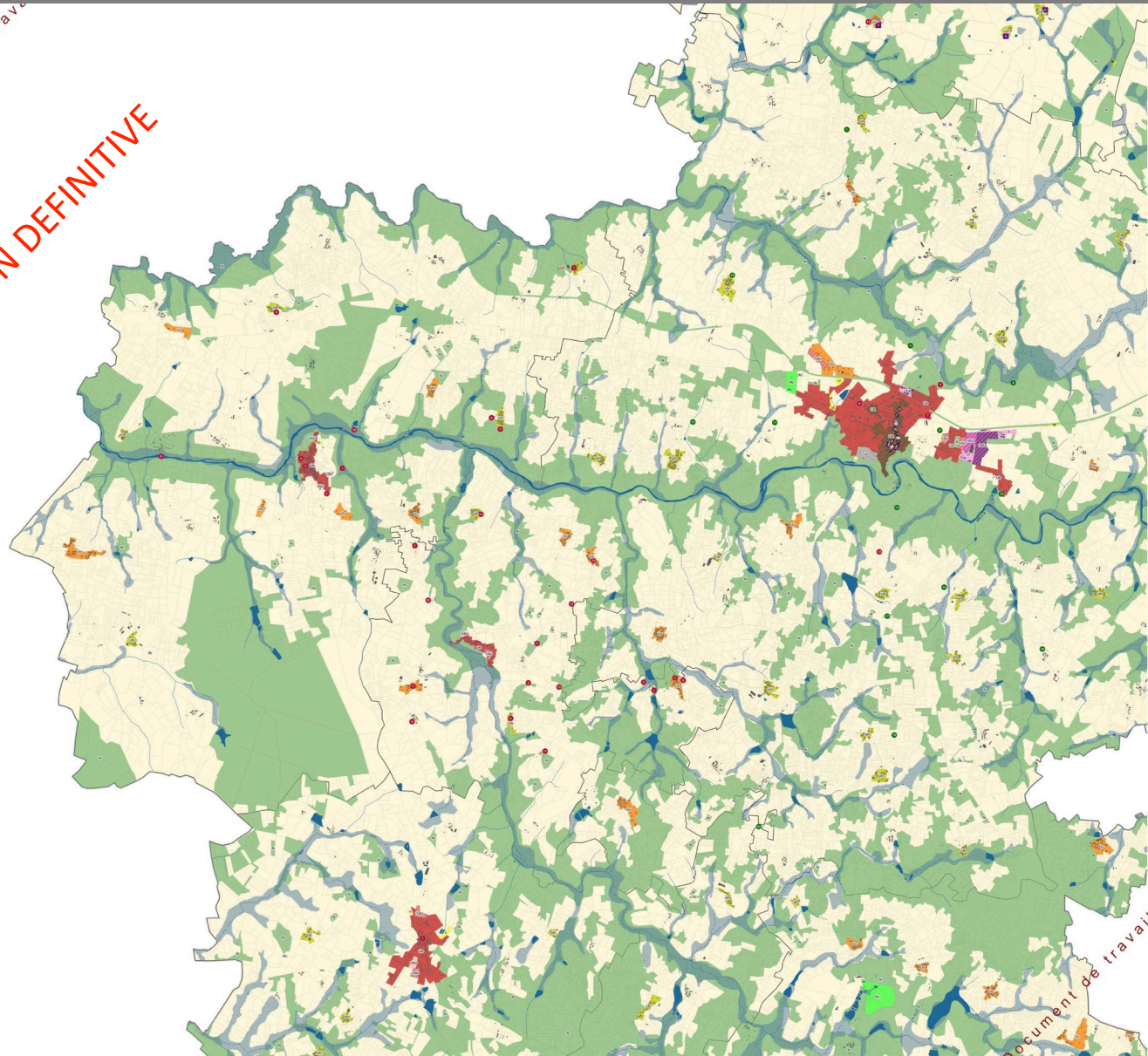
- Commerce protégé (R. 151-37.4°)
- Bâtiment susceptible de changer de destination (L. 151-11.2°)

- Surface bâtie
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite d'intercommunalité

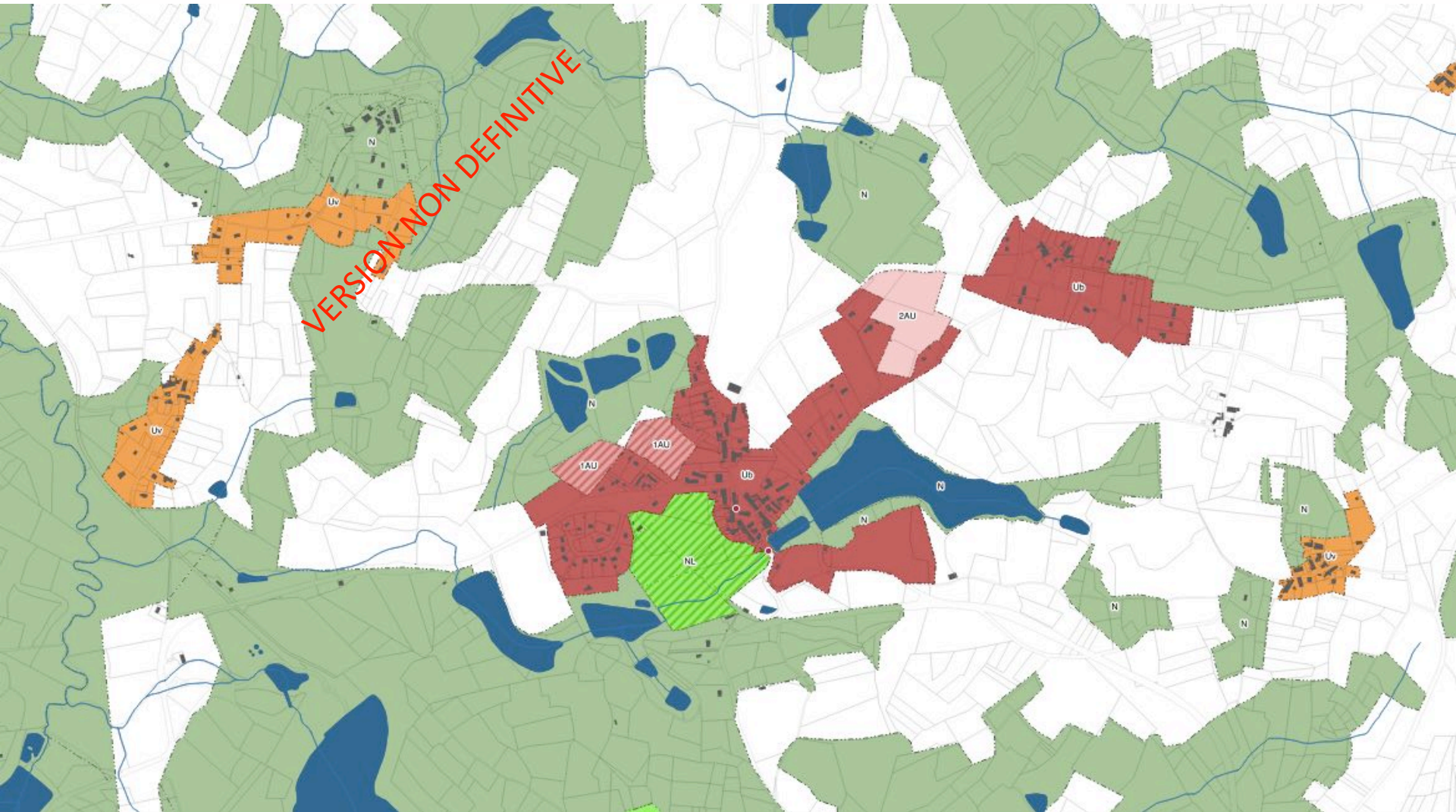
Document de travail

VERSION NON DEFINITIVE

Document de travail



# SAINT-PARDOUX



# SAINT-SYMPHORIEN-SUR-COUZE

Commune : Saint-Symphorien-sur-Couze

## Délimitation de zone

- Ua - Tissu bâti ancien Châteauponsac
- Ub - Tissu bâti ancien des bourgs
- Uh - Tissu bâti des hameaux
- Ui - Tissu bâti économique
- Uj - Village vacances Châteauponsac
- Uv - Tissu bâti de village
- 1AU - Zone d'urbanisation future économie
- 2AU - Zone d'urbanisation future habitat dite bloquée
- 1AUj - Zone d'urbanisation future économie
- 2AUj - Zone d'urbanisation future économie dite bloquée
- N - Zone naturelle
- NL - Zone naturelle de loisir touristique/récréative
- Nx - Zone photovoltaïque
- A - Zone agricole
- Emplacement réservé
- Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Élément de paysage et de patrimoine à protéger

- Zone humide (L 151-23)
- Patrimoine bâti (L 151-23)
- Patrimoine paysager (L 151-19)

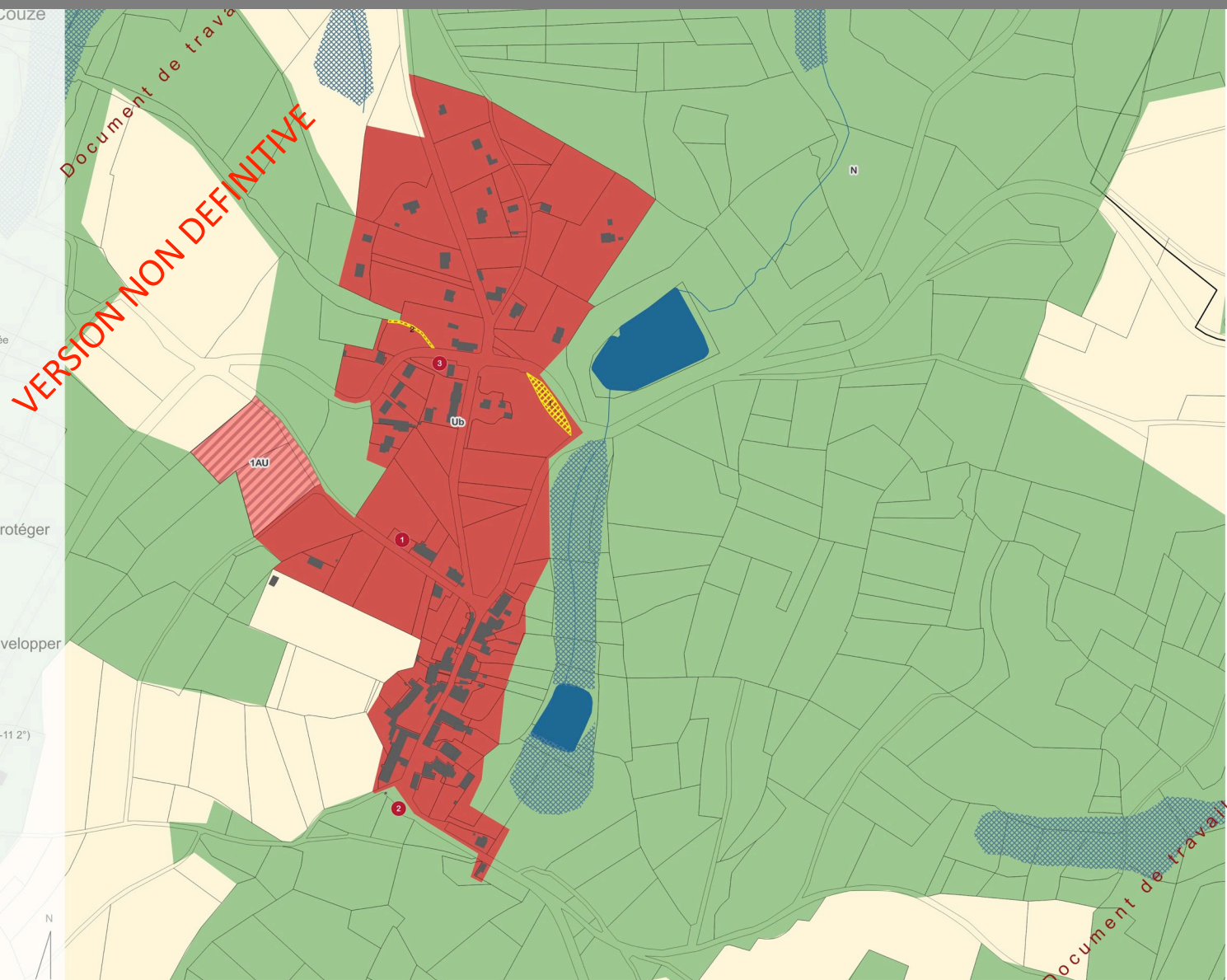
## Diversité commerciale à protéger ou à développer

- Commerce protégé (R 151-37 4°)
- Bâtiment susceptible de changer de destination (L 151-11 2°)

- Surface bâtie
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite d'intercommunalité

Date de réalisation: 17/09/2018  
Source: INSEE/IGN 2017  
Auteur: Atopia

0 0.1 0.2 km



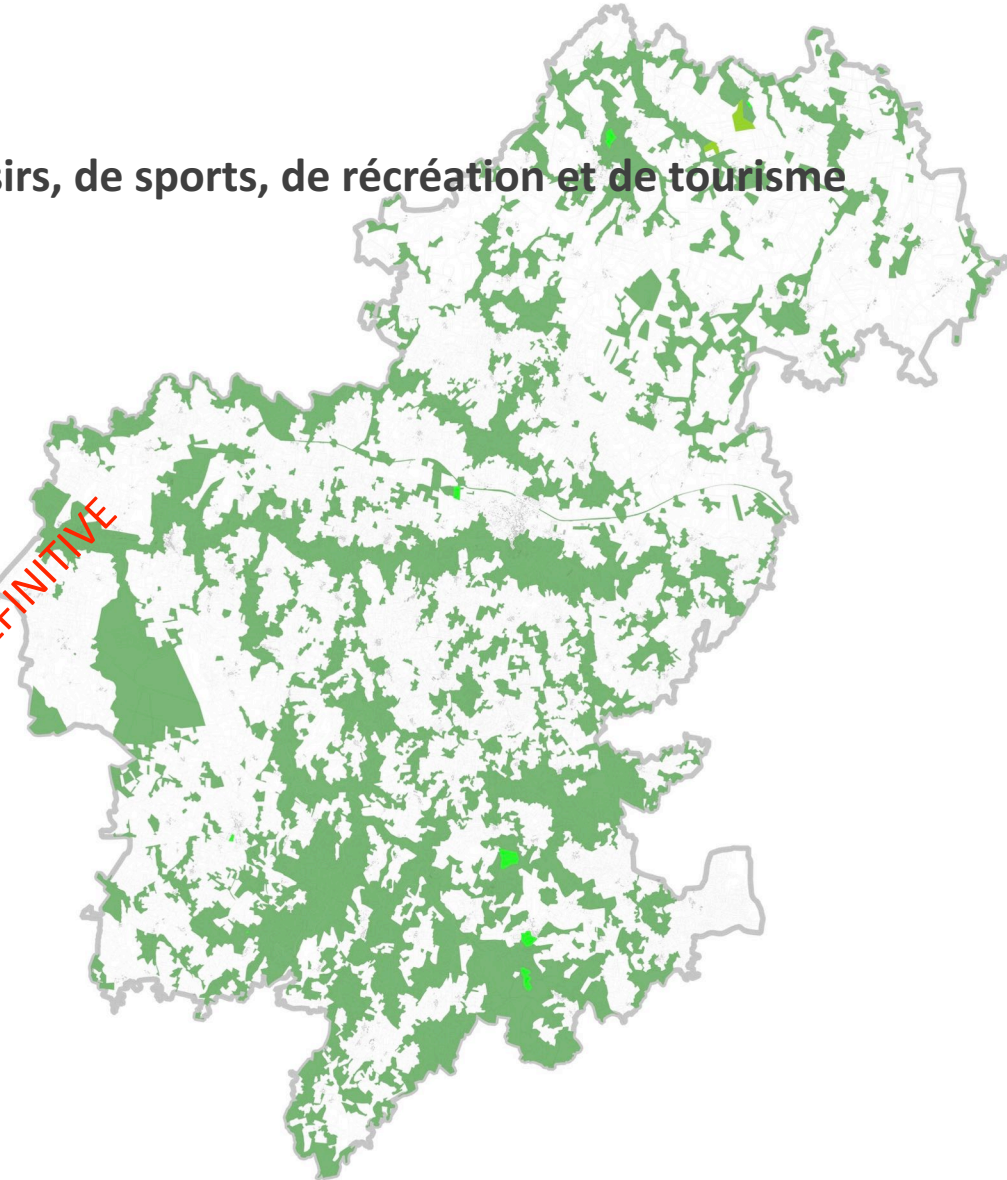
# La zone naturelle (N)

 N – Zone naturelle

 NL – Zone naturelle à vocation de loisirs, de sports, de récréation et de tourisme

 Nx – Panneaux photovoltaïques

VERSION NON DEFINITIVE



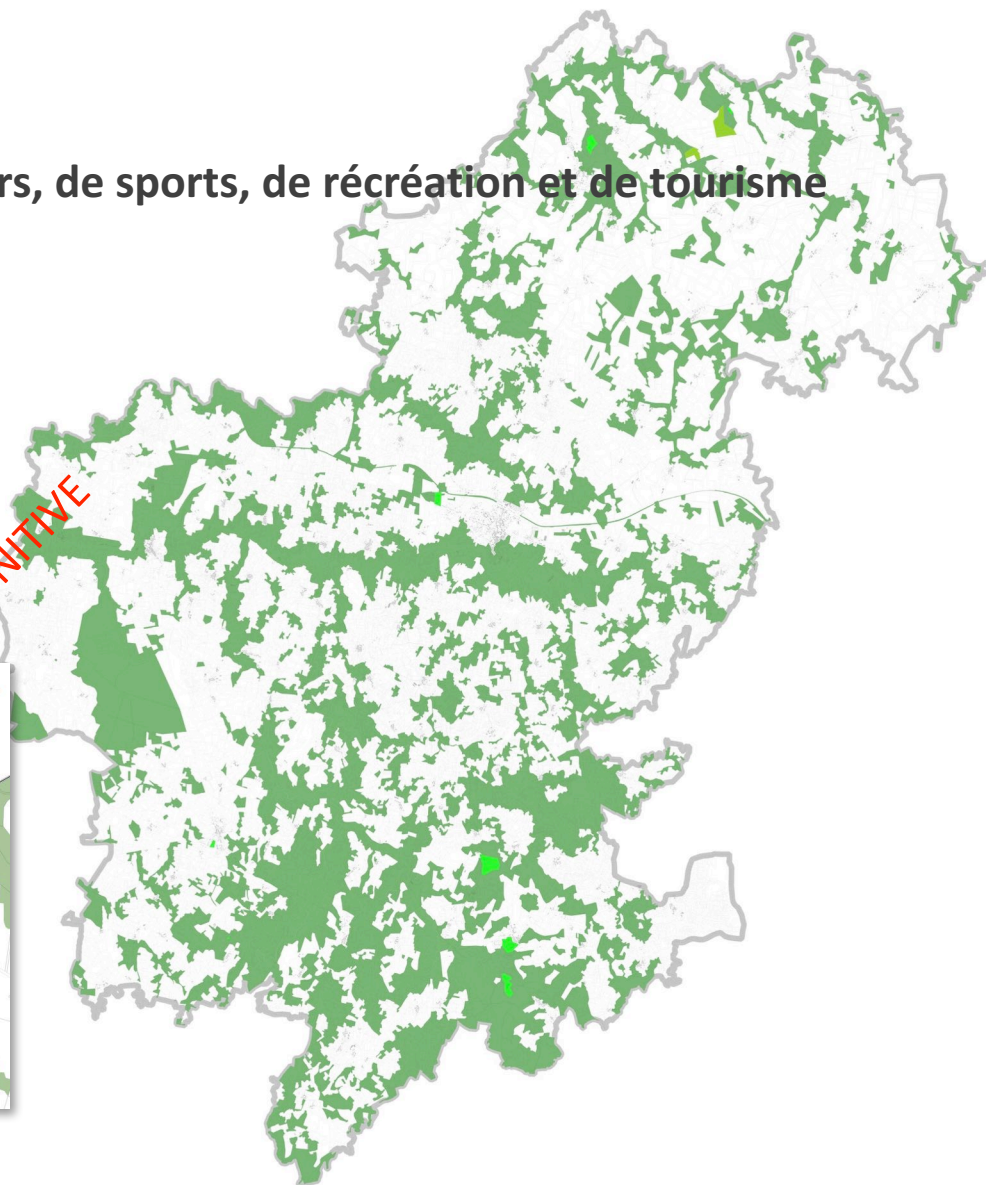


# La zone naturelle (N)

 N – Zone naturelle

 NL – Zone naturelle à vocation de loisirs, de sports, de récréation et de tourisme

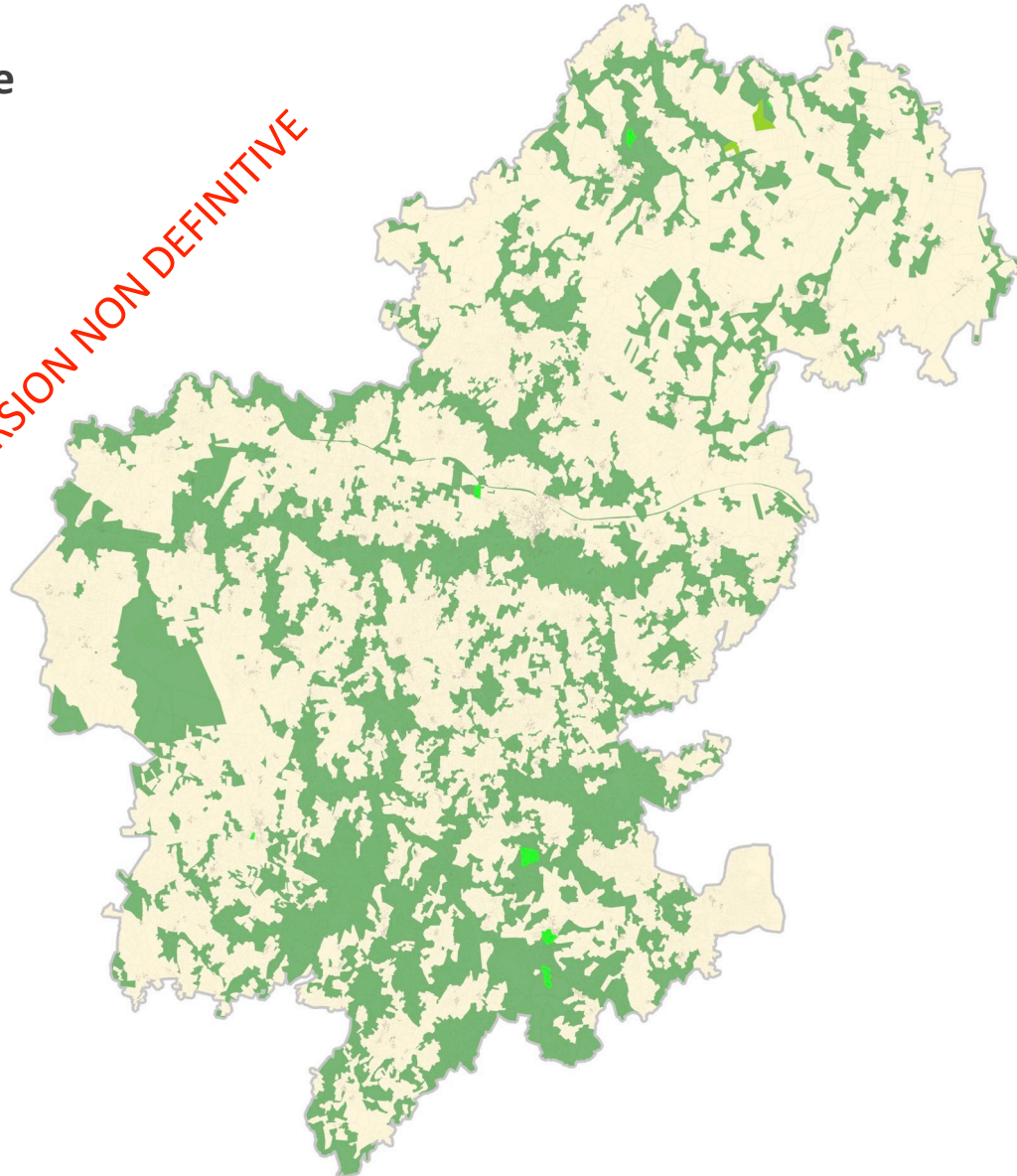
 Nx – Panneaux photovoltaïques



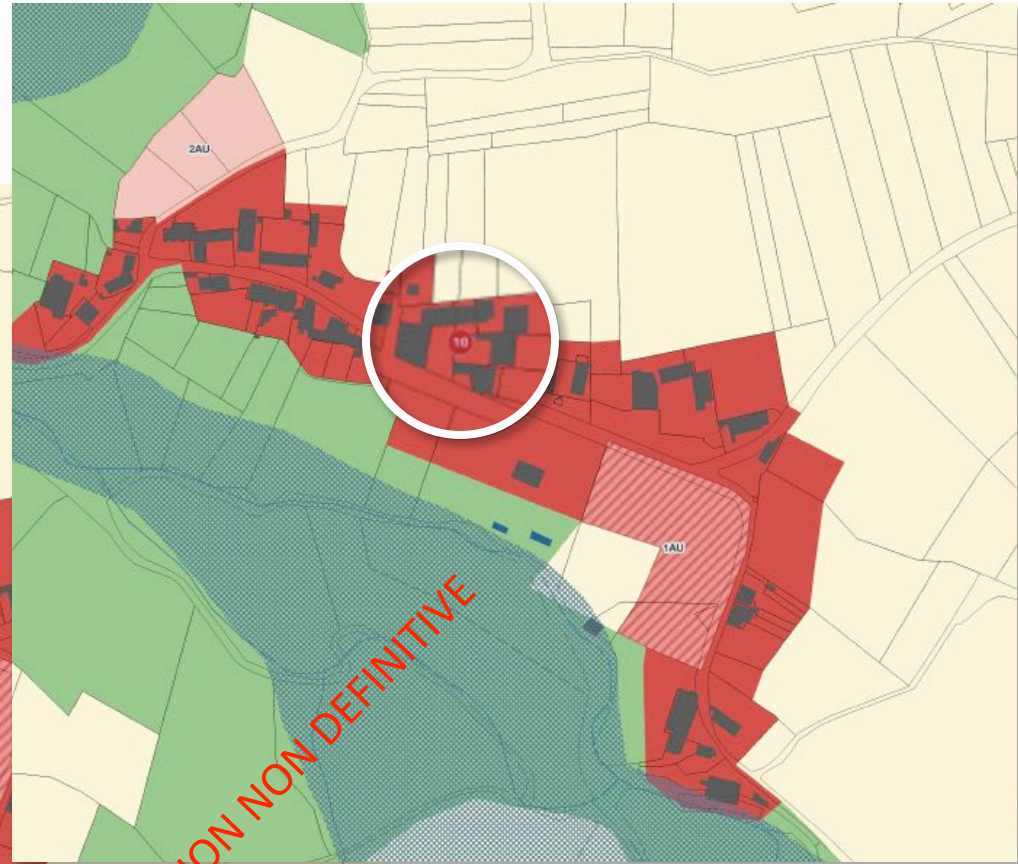
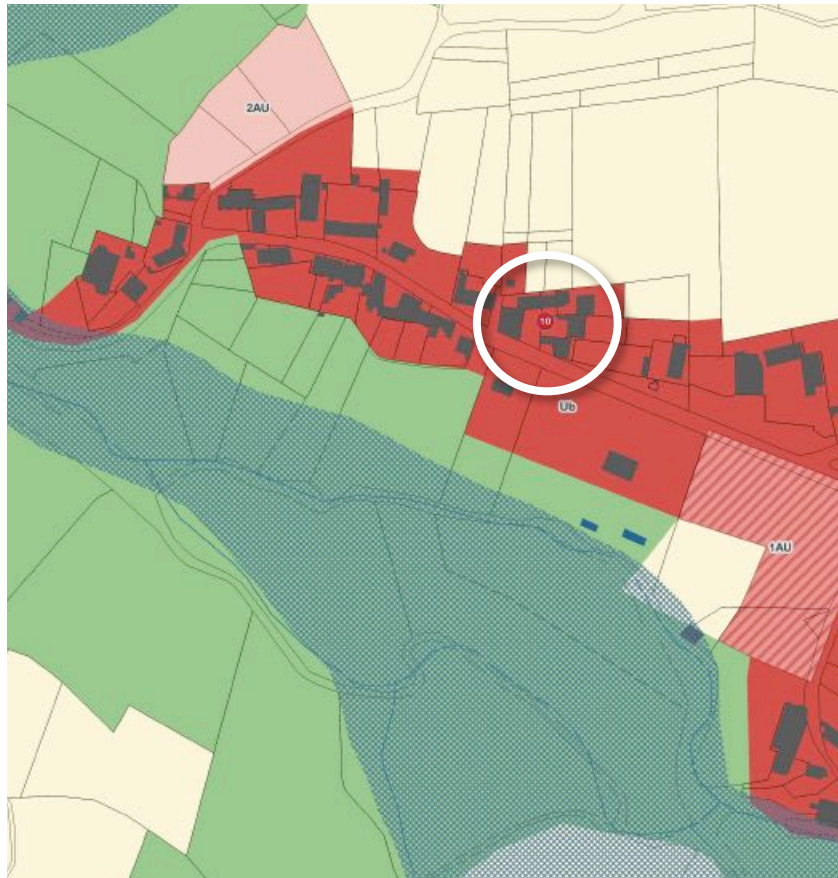
# La zone agricole (A)

A – Zone agricole

VERSION NON DEFINITIVE



# La protection des éléments de patrimoine



VERSION NON DEFINITIVE

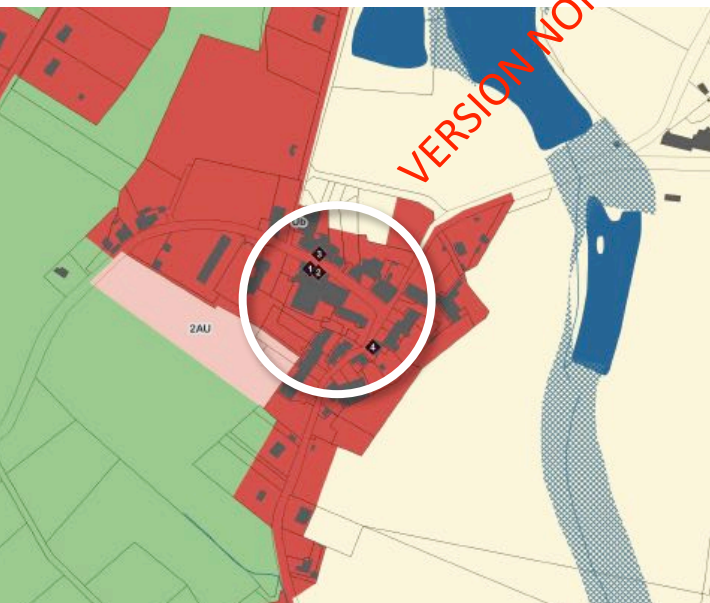
# La protection des éléments de patrimoine

Éléments de patrimoine à conserver

## BALLEDEDENT

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Type
1	Le Blanchon	0B0101	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
2	Le Bois de Lavaud	0A0378	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
3	Le Bois de Lavaud	0B0195	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
4	Gaffary	0B0667	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
5	Gaffary	0B1245	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
6	Les Monts	0B0452	Puits	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
7	Le Petit Roumilhac	0C0505	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
8	Bord	0C0141	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
9	L'Houme	0C0369	Puits	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
10	Balledent	0A1609	Fontaine et mare	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
11	Lavoux	0B0175	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
12	Le Piofoux	0A0257	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
13	Le Piofoux	0A1082	Puits	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
14	Laprade	0A1343	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
15	Balledent	0A0332	Reposoir surmonté d'une croix	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
16	Le Planchon	0B0579	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme
17	Bois Bertrand	0C0571	Fontaine	Élément de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

# Commerces à protéger



VERSION NON DEFINITIVE



# Commerces à protéger

## Inventaire des commerces à préserver

### SAINT-AMAND-MAGNÉZEIX

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Type
1	Le Bourg	YB0116	Boulangerie	Commerce à protéger, au titre de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme
2	Le Bourg	YB0117	Coiffeur	Commerce à protéger, au titre de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme
3	Le Bourg	YB0098	Restaurant	Commerce à protéger, au titre de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme
4	Le Bourg	YB0152	Cabinet infirmier	Commerce à protéger, au titre de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme

# Le règlement en zone agricole

- **La zone agricole vise à préserver et valoriser les espaces agricoles :**
  - seules les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées
  - le logement de l'agriculture autorisé.
- **Pour les habitations existantes : possibilités d'extension et d'annexe**
  - extension de l'habitation : 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
  - annexe maximum : 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (hors piscine)
- **Les granges repérées au plan de zonage peuvent changer de destination (sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**

# Le règlement en zone naturelle

- La zone N vise à protéger les espaces naturels et à permettre l'exploitation des espaces forestiers et agricoles
- Les secteurs NL peuvent accueillir des nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs
- Pour les habitations existantes : possibilités d'extension et d'annexe
  - extension : 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
  - annexe : 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (hors piscine)
- Les granges repérées au plan de zonage peuvent changer de destination (sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)



# L'évolution du bâti existant en A et N

## *Extrait du projet de règlement*

### « Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme »

Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :

- qu'il ne compromette ni l'activité agricole et l'activité forestière existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins), ni les activités forestières,
- et qu'il ne compromette pas la qualité du site,
- et que celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales, bureaux,
- et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

---