

# Plan Local d'Urbanisme

VILLE DE MONTMEYRAN



**- Modification n°1 -**

**1. Notice explicative**

Approbation : 26/09/2013

Mise en compatibilité : 27/10/2022

**Modification 1 :**

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

octobre 24  
5.24.108

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>REPERAGE DE 2 BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	6
<b>3</b>	<b>PRISE EN COMPTE DE L'ETUDE « PELOUSE SECHES » REALISEE EN 2022 SUR LE COTEAU DOMINANT LE VILLAGE</b>	<b>8</b>
3.1	Contexte, objectifs et motivations	8
3.2	Modification du PLU	12
<b>4</b>	<b>PRESERVER LE TISSU COMMERCIAL DU CENTRE</b>	<b>15</b>
4.1	Contexte, objectifs et motivations	15
4.2	Modification du PLU	16
<b>5</b>	<b>DELIMITER UN STECAL POUR PERMETTRE L'EVOLUTION DU BATIMENT DU CENTRE DE VACANCES « LES CHENES DE MAMRE »</b>	<b>18</b>
5.1	Contexte, objectifs et motivations	18
5.2	Modification du PLU	20
<b>6</b>	<b>ZONES UG : MODIFICATION DU REGLEMENT ET INSTAURATION D'OAP</b>	<b>23</b>
6.1	Contexte, objectifs et motivations	23
6.2	Modification du PLU	28
<b>7</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>36</b>
7.1	Sur la consommation foncière	36
7.2	Sur l'agriculture	36
7.3	Sur les milieux naturels	37
7.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	39
7.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	39
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	40
7.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	40
<b>8</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>41</b>
8.1	Pièces écrites modifiées	41
8.2	Pièces graphiques modifiées	41

**1**

# Le document d'urbanisme de la commune

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de MONTMEYRAN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/09/2013.

Ce PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec un projet de centrale photovoltaïque le 27/10/2022.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de MONTMEYRAN a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

## La procédure de modification mise en œuvre :

Une procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, qui a pour objets :

- Repérer 2 anciens bâtiments en zone A susceptibles de changer de destination ;
- Adapter les protections et l'emplacement réservé concernant le coteau au dessus du village, afin de prendre en compte l'étude des pelouses sèches réalisée en 2022 ;
- Préserver le tissu commercial du centre-village en instaurant une protection pour interdire le changement de destination des commerces ;
- Délimiter un STECAL pour permettre l'évolution (pour sa mise aux normes notamment) du centre de loisirs et de vacances « Les chênes de Mamré » implanté en zone naturelle ;
- Modifier le règlement des zones UG afin de prendre en compte leur raccordement au réseau collectif d'assainissement et encadrer l'urbanisation des tènements disponibles, avec notamment la mise en place d'orientations d'Aménagement et de Programmation.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

## 2

# Repérage de 2 bâtiments susceptibles de changer de destination

## 2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le règlement du PLU actuellement en vigueur identifie 16 anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

La commune souhaite repérer deux nouveaux bâtiments, qui sont implantés en zone agricole.

Pour rappel, ce dispositif est maintenant régi par le 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Plan de situation des 2 bâtiments concernés :

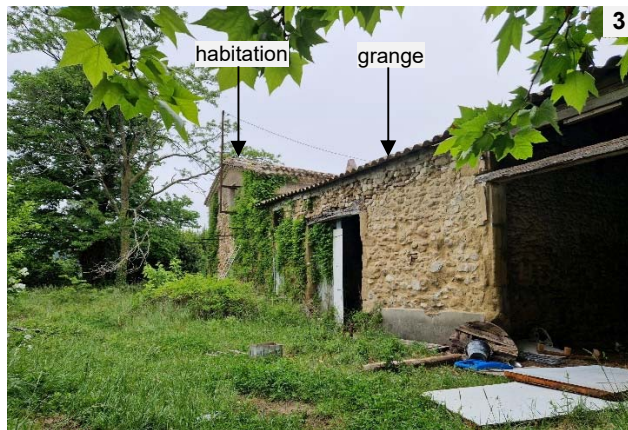
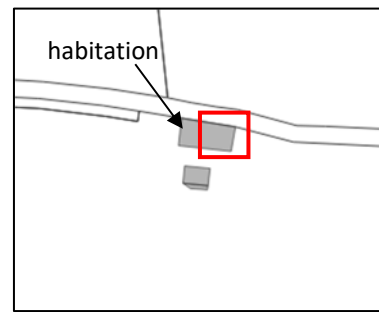


N°17- Une ancienne grange en continuité d'une habitation sur la parcelle YA75 quartier des Routes. Cet ensemble bâti classé en zone A n'est plus utilisé pour l'agriculture depuis plusieurs décennies et ne présente plus d'intérêt fonctionnel pour l'agriculture d'aujourd'hui.

Photo aérienne

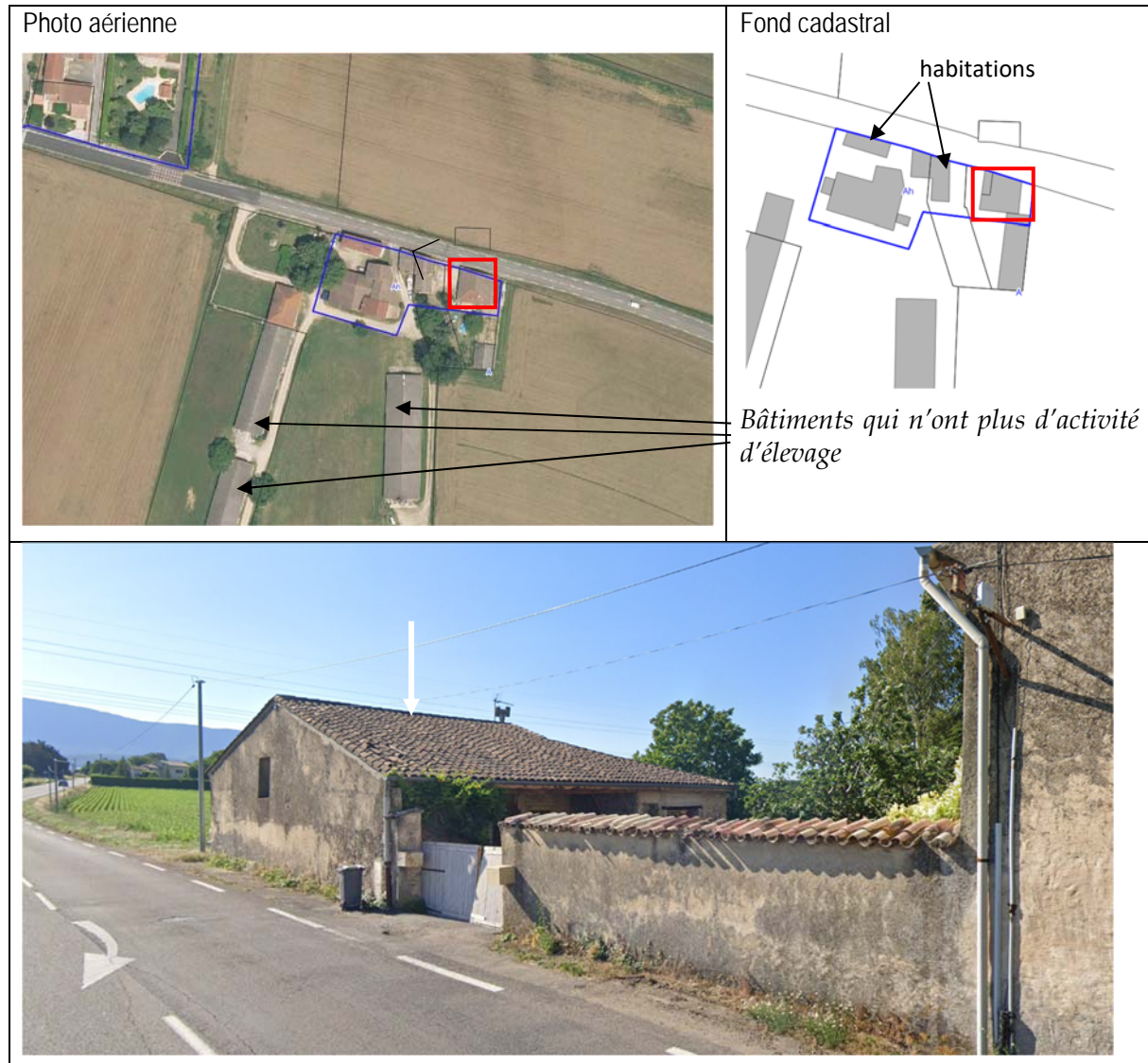


Fond cadastral



N°18- Une ancienne grange le long de la RD538a à l'Est du village, sur la parcelle YL313 dans un secteur comportant plusieurs habitations. Cet ensemble bâti classé en secteur Ah, n'est plus utilisé pour l'agriculture depuis plusieurs décennies.

Les trois bâtiments d'élevage présents au sud-ouest du bâtiment repéré ne sont plus en production depuis de nombreuses années. Certains sont loués à titre de local de stockage.



Rappel des critères utilisés dans le PLU actuel pour désigner les bâtiments susceptibles de changer de destination (source : rapport de présentation) :

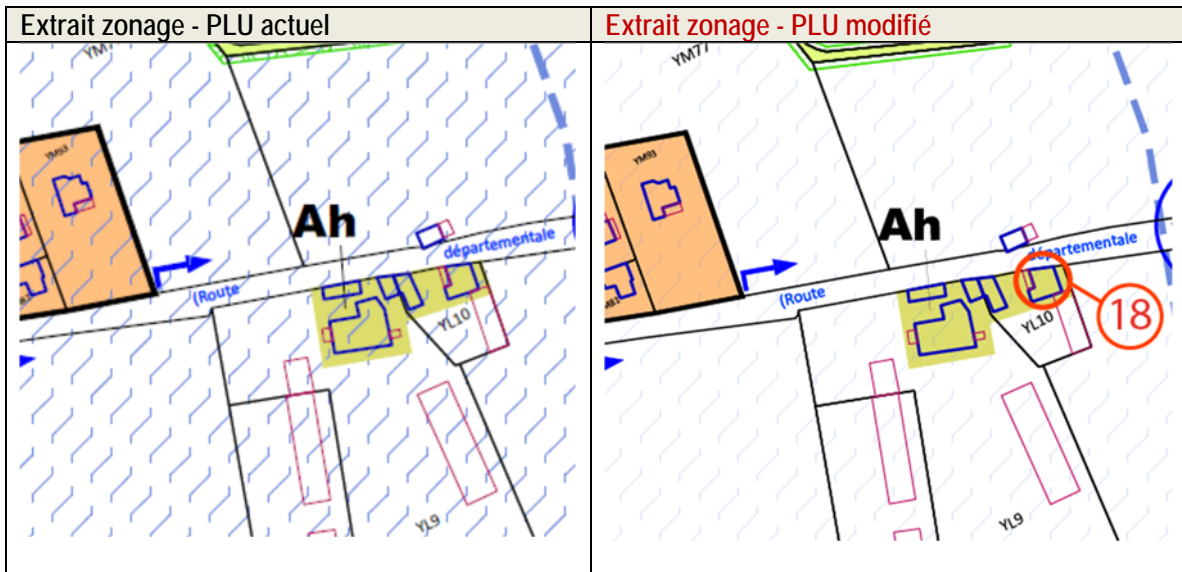
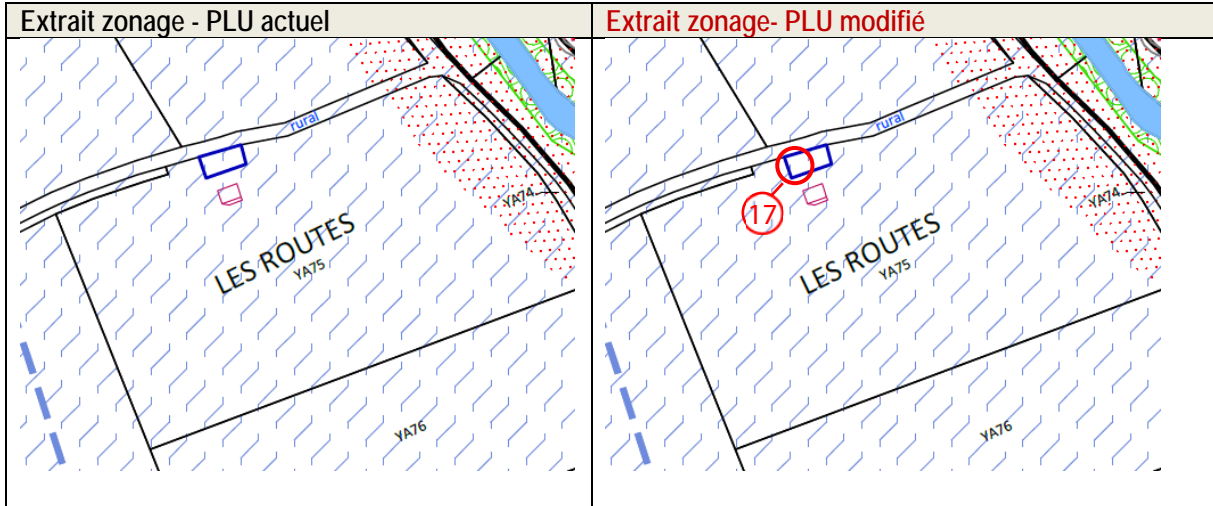
- l'aspect architectural,
- la situation (éloignement ou proximité) par rapport aux constructions agricoles existantes : hangars et/ou sièges d'exploitation, cela afin d'éviter toute source de conflit avec le voisinage agricole,
- la situation par rapport à d'éventuelles habitations : une construction isolée sur une parcelle agricole ne pourra pas changer d'usage,
- la situation au regard des équipements publics (eau potable, électricité, téléphone), la possibilité de réaliser un assainissement autonome (taille de la parcelle support de la construction).

Ces 2 bâtiments répondent à l'ensemble des critères mentionnés.

## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Repérage de 2 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ;



## 2.2.2. Modification du règlement écrit :

Le bâtiment 18 étant situé en secteur Ah, il convient de compléter le règlement de ce secteur afin d'y autoriser le changement de destination pour le bâtiment repéré.

*Nota : le texte ajouté est en caractères rouges.*

### Modification de l'article 2 du règlement de la zone A :

#### **ARTICLE A2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

**1° Dans la zone A non inondable, sont admis :**

- a) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- b) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- c) Le changement de destination des bâtiments désignés sur les règlements graphiques au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserve d'être effectué dans le volume existant.
- d) Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 30m, à condition d'en minimiser l'impact sur le foncier agricole.

**2° Dans le secteur Ah non inondable, seuls sont autorisés :**

- a) L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de plancher au total (existant + extension)
- b) Les annexes (piscines, garages, abris de jardin...) non accolées aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes est limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) *Le changement de destination des bâtiments désignés sur les règlements graphiques au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserve d'être effectué dans le volume existant.*

**3° Dans la zone inondable, s'appliquent les règles mentionnées au paragraphe 2.4 des dispositions générales.**

De plus, s'appliquent les dispositions suivantes :

[...]



# 3

## Prise en compte de l'étude « pelouse sèches » réalisée en 2022 sur le coteau dominant le village

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

#### Les pelouses sèches et leur intérêt

(Source : Synthèse des données naturalistes existantes sur les coteaux et pelouses sèches de Montmeyran et analyse bibliographique par Aurélie Pacitti dans le cadre du Stage « Préservation et gestion des pelouses et coteaux secs de Montmeyran » – Mars 2022)

La grande majorité des pelouses observées en Europe, tout comme celles de la commune de Montmeyran, sont relictuelles et en régression.

La préservation de ces pelouses présente différents intérêts et notamment :

- Un intérêt écologique

La présence de milieux ouverts offre une mosaïque d'habitat et permet l'expression d'une faune et flore remarquable. Selon l'UICN<sup>1</sup>, les pelouses sèches concentrent 30% des espèces protégées en France et 12% de la flore remarquable de la région Auvergne-Rhône-Alpes. (CENRA, 2012)

Par ailleurs le développement de l'écologie du paysage depuis la fin du XXe siècle a mis en lumière l'importance de la préservation des mosaïques d'habitat dans la gestion et la conservation de la nature pour améliorer la résilience des écosystèmes.

- Un puits de carbone

Les pelouses sont aussi une réserve de carbone. En effet, les pelouses et prairies conservent 34% du stock global de carbone, contre 39% pour les forêts. Mais à la différence des forêts, où le carbone est stocké à très grande majorité dans les végétaux, les pelouses conservent le carbone dans le sol. Ainsi une perturbation des pelouses sèches, par érosion ou changement d'occupation des sols peut engendrer de fortes émissions de carbone. (Commission européenne, 2008)

#### L'inventaire des pelouses sèches du coteau de Montmeyran

L'étude diagnostic des pelouses sèches de Montmeyran a été réalisé en 2022 sous l'égide du Département de la Drôme, du Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes et de la commune de Montmeyran.

Ce diagnostic a permis d'identifier et de cartographier la mosaïque d'habitats naturels, dont les pelouses sèches en particulier, présents sur le coteau de Montmeyran au nord-ouest du village, ainsi que les menaces et pressions s'y exerçant.

Cette étude a été accompagnée d'une sensibilisation de la population aux enjeux environnementaux (réunion publique, sortie découverte pelouses sèches,...) et de propositions d'actions à mettre en œuvre :

- Maintenir et préserver le bon état de conservation des pelouses sèches et des espèces associées
- Maintenir et préserver une mosaïque de milieux fonctionnels
- Sensibiliser aux enjeux biodiversité
- Organiser et maîtriser la fréquentation

Il a notamment été préconisé d'assurer la protection des pelouses sèches dans le document d'urbanisme.

C'est pourquoi, il est proposé dans le cadre de la présente modification du PLU de compléter le règlement du PLU en protégeant spécifiquement les pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

<sup>1</sup> UICN : Union internationale pour la conservation de la nature

*Cartographie des pelouses sèches, issue de l'inventaire réalisé en 2022*



### Les secteurs protégés dans le PLU actuel pour leur intérêt écologique

Dans le règlement graphique du PLU actuel apparaissent trois trames de protection concernant des espaces à enjeu écologique :

- Espaces boisés classés : qui comprend des boisements, ripisylves et haies.
- Corridor écologique : qui correspond aux zones humides, pelouses sèches et autres corridors non boisés (fossés, ...) selon la cartographie figurant en page 43 du rapport de présentation du PLU.
- Secteur contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (R123-11 i) : qui correspond à la ZNIEFF de type 1, selon la cartographie en page 43 du rapport de présentation.

Le règlement écrit définit les prescriptions particulières applicables dans les espaces identifiés comme corridor et dans ceux contribuant aux continuités écologiques (point 3.2 des dispositions générales) :

**3.2.3. Des éléments du patrimoine naturel** ou construit à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme,

Ces prescriptions sont les suivantes :

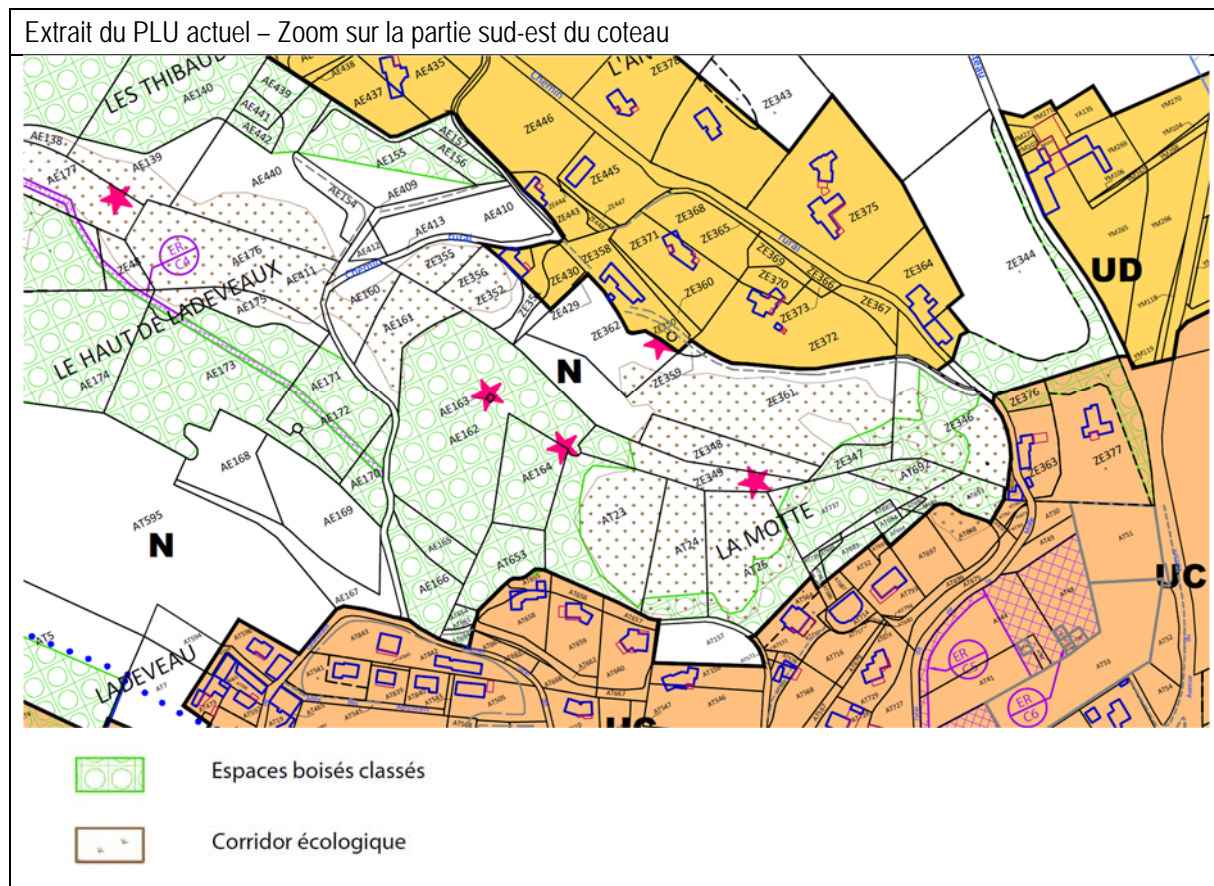
- pour tout élément minéral, tous travaux ayant pour effet de le détruire devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir. Les travaux de consolidation devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
- **la suppression de tout élément végétal est interdite. Seuls sont autorisés les travaux d'égagage (pour des raisons de sécurité notamment)**
- **réalisation de travaux de restauration et de mise en valeur des pelouses sèches.**

**3.2.4. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R123-11 alinéa i.**

- **dans les zones naturelles et agricoles, toute clôture devra être perméable au passage de la faune.**
- **les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités écologiques : préservation de la ripisylve et maintien de la libre circulation de la faune piscicole.**
- **maintien et restauration des zones humides existantes**

Dans le PLU actuel, le coteau de Montmeyran est concerné par :

- une trame « espaces boisés classés »,
- une trame « corridor écologique » : qui correspond à la cartographie des pelouses sèches disponible au moment de l'élaboration du PLU (et qui figure en page 43 du rapport de présentation).

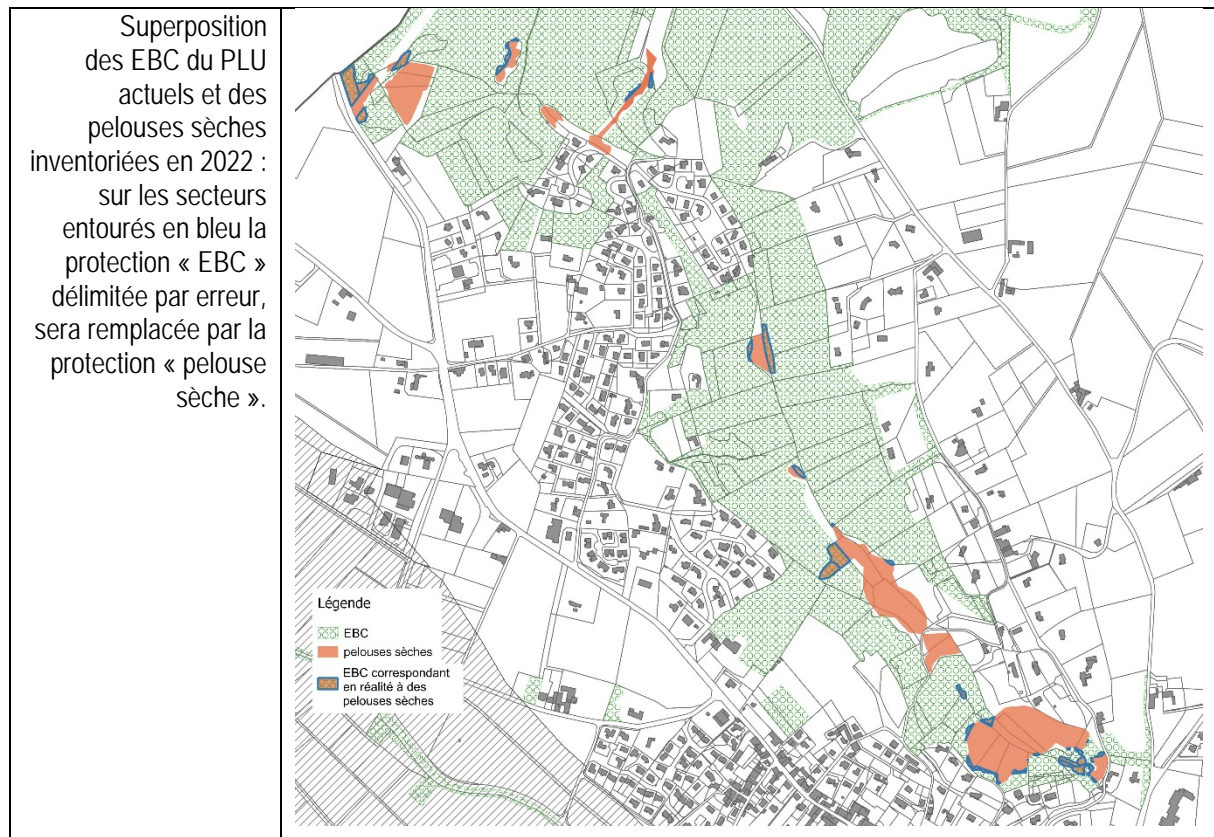


### La prise en compte l'inventaire des pelouses sèches du coteau de Montmeyran

> Suite à l'inventaire réalisé en 2022, le périmètre de la trame « corridor écologique » concernant le coteau sera actualisé et remplacé par une trame « pelouse sèche » qui permettra de protéger plus spécifiquement cette typologie d'habitat naturel.

> Une petite partie des pelouses sèches inventoriées sont situées dans des secteurs classés comme « espaces boisés classés » (EBC) dans le PLU : voir la carte en page suivante. Ces espaces ne sont donc pas boisés en réalité. En outre, la protection des pelouses sèches suppose de conserver des milieux ouverts et non pas boisés. En cumulé, les surfaces de pelouse sèche concernées par des EBC dans le PLU actuel représentent 0,88 ha.

Il est donc nécessaire de rectifier ces erreurs matérielles de délimitation des EBC, qui sont marginales. Dans les secteurs concernés, la protection « EBC sera donc supprimée et remplacée par la protection « Pelouse sèche ».



> Le règlement écrit sera complété afin de préciser les dispositions applicables dans les secteurs protégés en tant que « pelouse sèche » :

« Pelouses sèches protégées : Il s'agit de formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion. Ce sont des milieux fragiles dont la préservation est nécessaire au maintien de la biodiversité et des espèces protégées. La plupart des pelouses sèches ont été créées par l'homme et sont issues du défrichement ancien des forêts et maintenues par les activités humaines comme le pâturage traditionnel et la fauche.

Dans les secteurs de pelouses sèches protégées repérées sur le règlement graphique du PLU : Toute construction est interdite. Sont autorisés les débroussaillages, sous condition de favoriser la non fermeture du milieu ouvert existant. »

### L'organisation et la maîtrise de la fréquentation

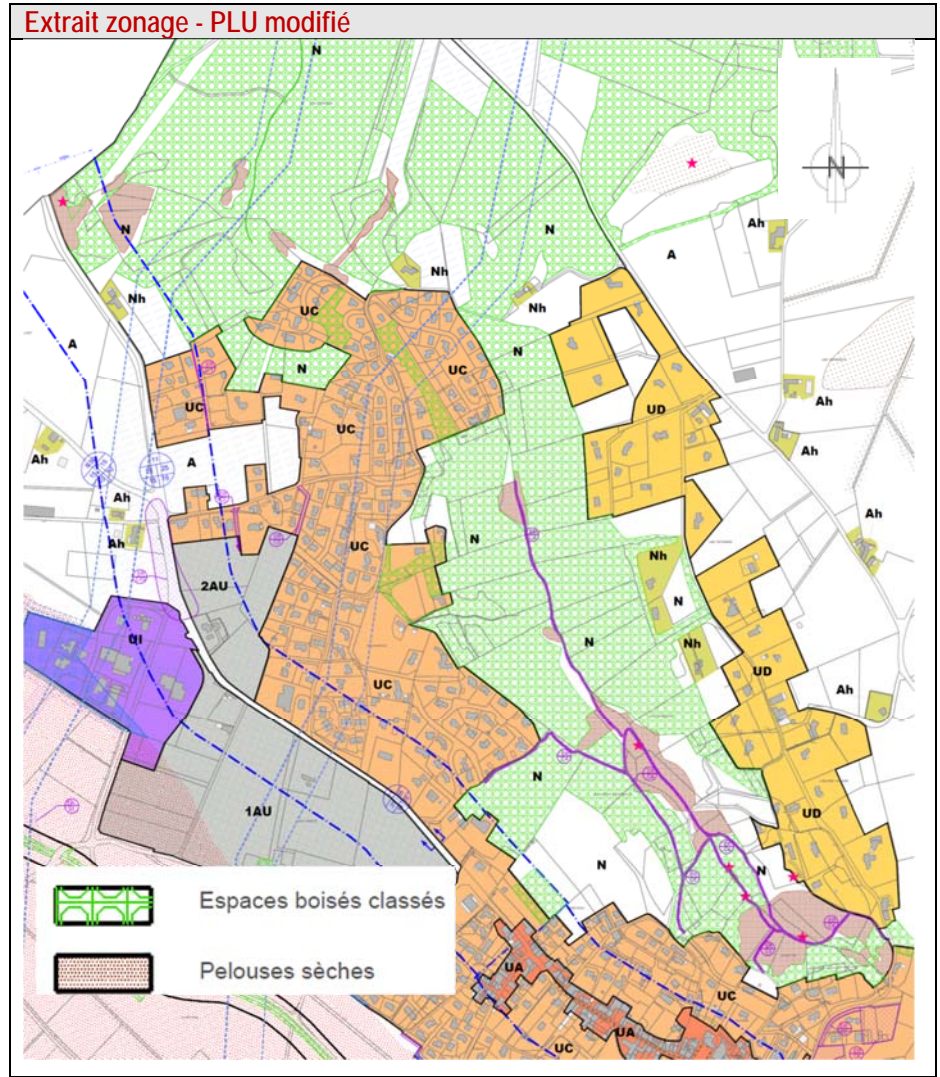
La colline qui domine le village est aujourd'hui parcourue de sentiers de promenade « informels » qui permettent notamment d'accéder à la crête de ce relief depuis le centre village. Ces sentiers sont aujourd'hui dans leur quasi-totalité situés sur des terrains privés.

La commune souhaite acquérir ces sentiers, de manière à pouvoir :

- s'assurer de leur maintien ,
- proposer une signalétique adaptée notamment pour sensibiliser à la protection du patrimoine naturel,
- éviter la formation de passages alternatifs qui nuiraient à la préservation des pelouses sèches.

Dans le PLU actuel, la partie sommitale de ces sentiers fait l'objet d'un emplacement réservé C4. Cet emplacement réservé ne prend pas en compte les tronçons qui assurent la connexion avec les quartiers d'habitat et il est parfois mal positionné. Le tracé de cet emplacement réservé « C4 » sera donc rectifié, afin de l'ajuster au tracé effectif du sentier d'une part et d'autre part afin de l'étendre aux différentes branches qui permettent sa connexion avec les quartiers d'habitat du village.





### 3.2.2. Modification du règlement écrit :

A l'article DG3 des Dispositions générales du règlement, les points 3.2.3 et 3.2.4 concernent les dispositions applicables dans les secteurs protégés et doivent donc être complétés afin de prendre en compte la protection spécifique des pelouses sèches.

*Nota : le texte ajouté est en caractères rouges et le texte supprimé en ~~caractères barrés bleus~~.*

#### Modification de l'article DG3 des dispositions générales du règlement :

**3.2.3. Des éléments du patrimoine naturel ou construit** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'alinéa 7 de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme,

Ces prescriptions sont les suivantes :

- tout élément minéral, tous travaux ayant pour effet de le détruire devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolir. Les travaux de consolidation devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
- la suppression de tout élément végétal est interdite. Seuls sont autorisés les travaux d'élagage (pour des raisons de sécurité notamment)

~~réalisation de travaux de restauration et de mise en valeur des pelouses sèches~~

**Pelouses sèches protégées** : Il s'agit de formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion. Ce sont des milieux fragiles dont la préservation est nécessaire au maintien de la biodiversité et des espèces protégées. La plupart des pelouses sèches ont été créées par l'homme et sont issues du défrichement ancien des forêts et maintenues par les activités humaines comme le pâturage traditionnel et la fauche.

Dans les secteurs de pelouses sèches protégées repérées sur le règlement graphique du PLU : Toute construction est interdite. Sont autorisés les débroussailllements, sous condition de favoriser la non fermeture du milieu ouvert existant.

**3.2.4. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** au titre de l'article R123-11 alinéa i.

- dans les zones naturelles et agricoles, toute clôture devra être perméable au passage de la faune.
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités écologiques : préservation de la ripisylve et maintien de la libre circulation de la faune piscicole.
- maintien et restauration des zones humides existantes

## 4

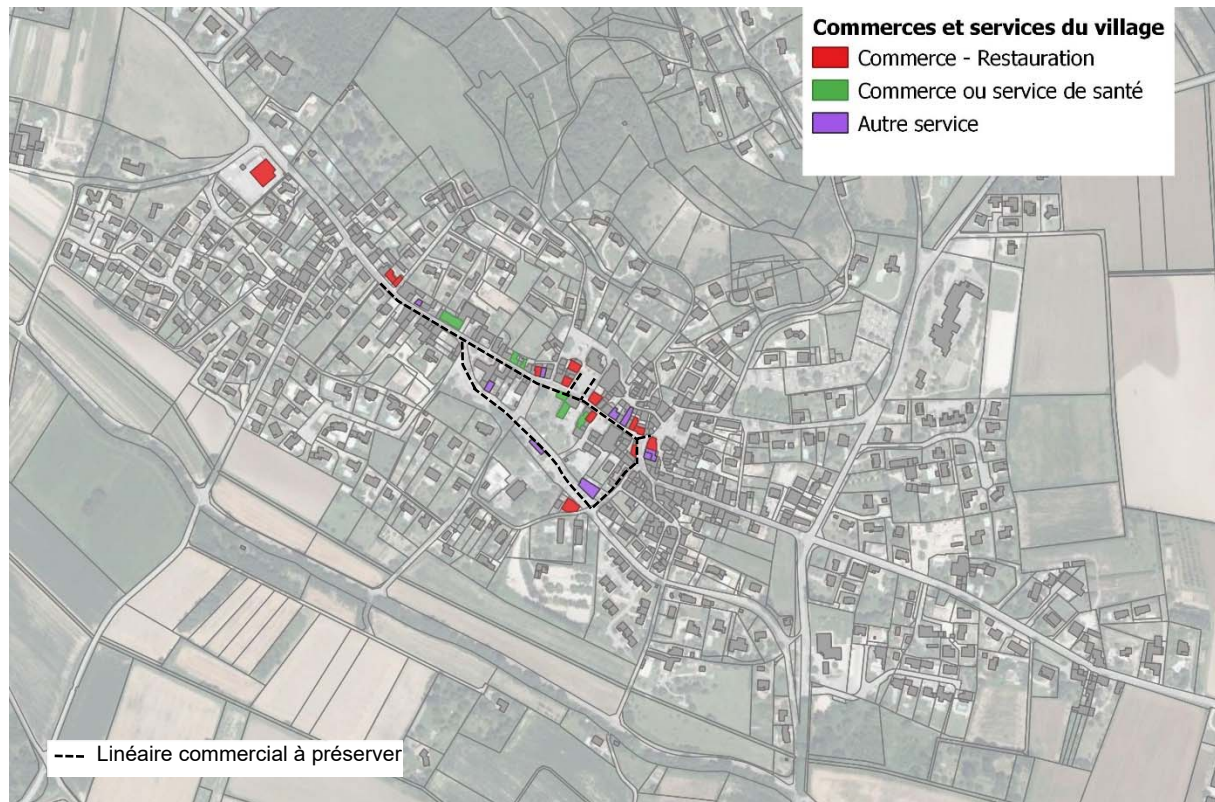
# Préserver le tissu commercial du centre

## 4.1 Contexte, objectifs et motivations

La commune de Montmeyran, qui compte environ 3000 habitants, est identifiée comme un pôle péri-urbain dans l'armature territoriale du SCOT du Grand Rovaltain.

Elle constitue en effet un pôle de proximité, notamment grâce au tissu de commerces et services présent dans le centre village : une trentaine de commerces et services ont été recensés et seuls deux rez-de-chaussée commerciaux sont inoccupés à l'heure actuelle.

La commune souhaite maintenir la diversité de ce tissu de commerce et services en ajoutant dans le PLU une mesure pour favoriser le maintien de la vocation des commerces et services existants dans son centre urbain.



Il est donc proposé de protéger le linéaire commercial du centre en interdisant le changement de destination pour l'habitat des locaux à usage de commerces et services existants le long de la Grande rue et des places annexes à cette rue, ainsi que des places Henri Dejours et de la Poste au sud.

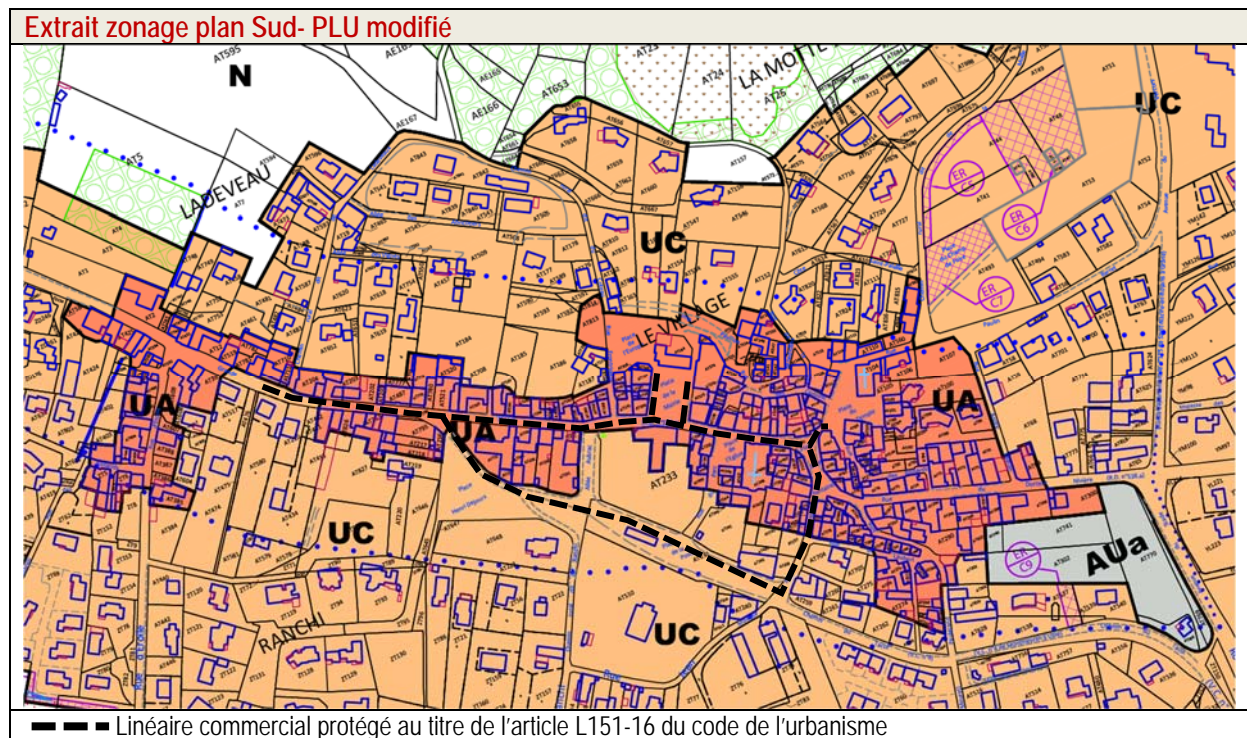
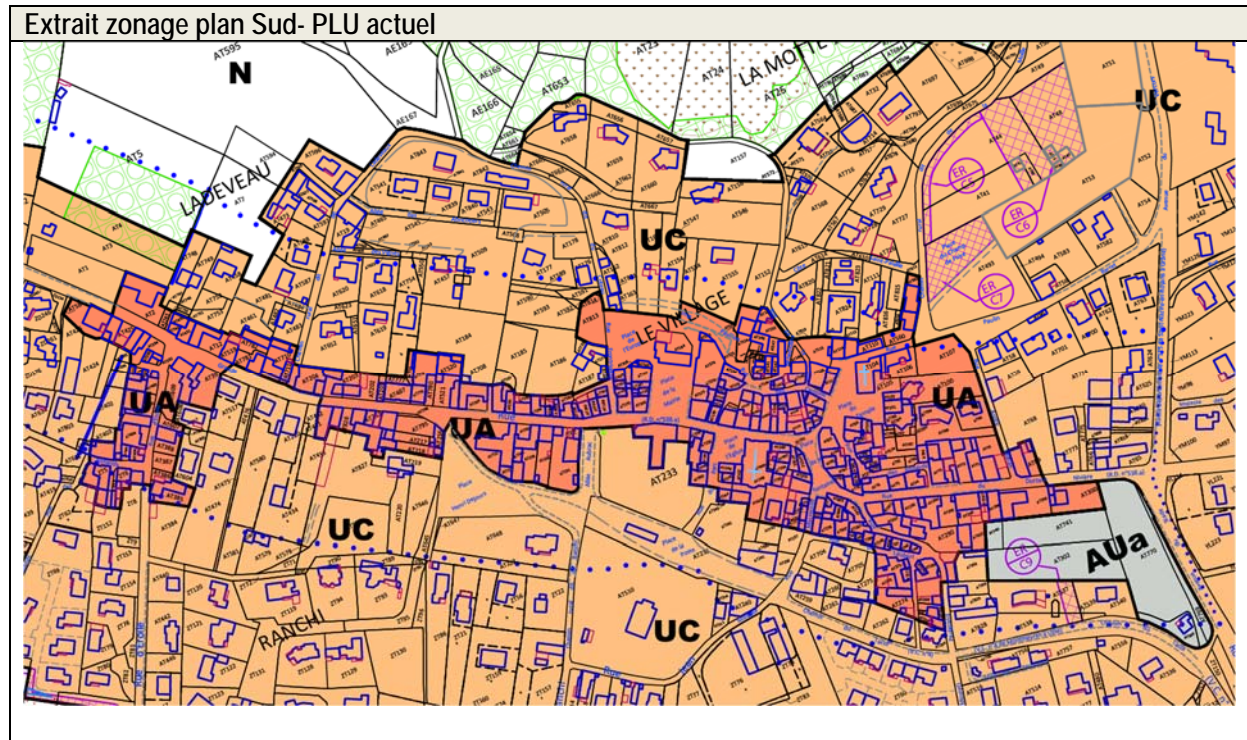
Cette mesure est cohérente avec les objectifs du SCOT, qui visent à favoriser, dans les centralités urbaines, une offre dense et diversifiée en commerce de proximité répondant à des besoins quotidiens.



## 4.2 Modification du PLU

### 4.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Le règlement graphique est modifié pour ajouter le linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.



## 2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement écrit des zones concernées -zone UA et UC est complété afin d'interdire le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat le long de linéaire protégé au titre de l'article L.151-16 sur le règlement graphique.

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

### Modification de l'article 1 du règlement de la zone UA :

#### **ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

En outre, le long du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique, est interdit :

- le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat

### Modification de l'article 1 du règlement de la zone UC :

#### **ARTICLE UC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les terrains de camping, de caravaning
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les antennes relais de téléphone mobile.

De plus, dans les secteurs inondables délimités au document graphique du règlement par une trame spécifique, sont interdites les constructions et les occupations non mentionnées à l'article UC 2

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol prévues à l'article DG2.5.

En outre, le long du linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme figurant sur le règlement graphique, est interdit :

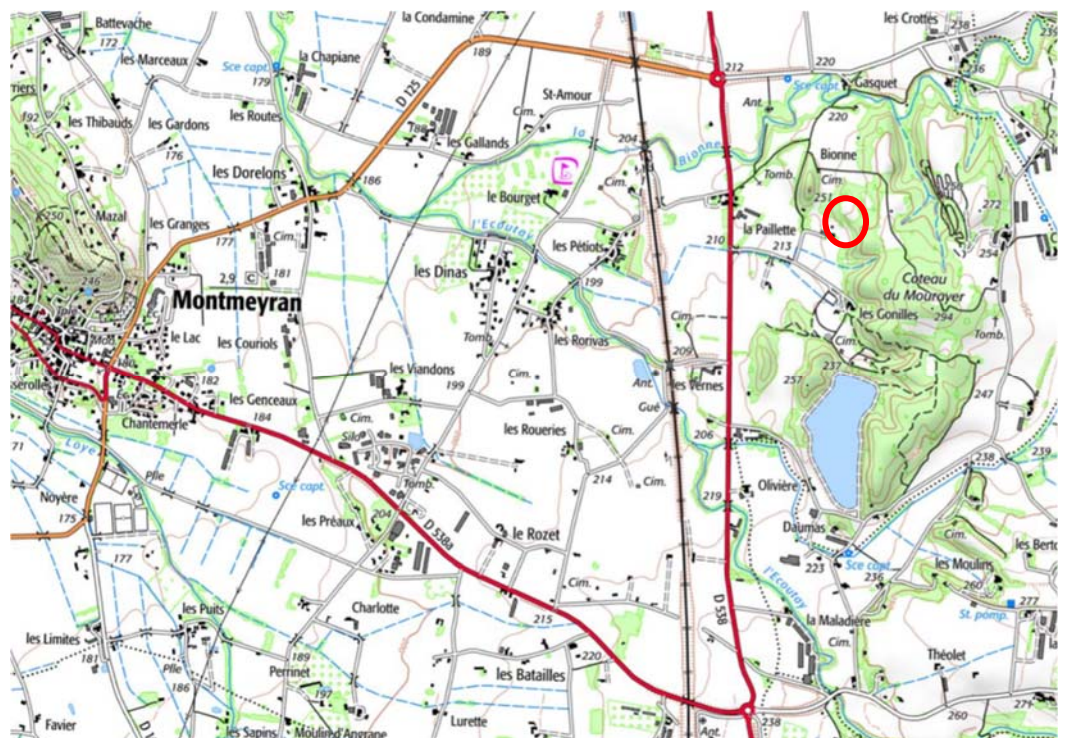
- le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination de commerce ou service pour une destination d'habitat

# 5 Délimiter un STECAL pour permettre l'évolution du bâtiment du centre de vacances « Les chênes de Mamré »

## 5.1 Contexte, objectifs et motivations

« Les chênes de Mamré » est un centre de loisirs et de vacances associatif (association JPC France) fondé il y a plus de 50 ans à l'emplacement d'une ancienne ferme, à l'Est du territoire communal.

Plan de situation



Ce centre accueille tout type de public pour des vacances, des séjours de groupe, des séminaires,...

Le bâtiment principal comprend, entre autres, une salle de réunion, un réfectoire et 20 chambres pour une capacité de 80 lits, ... pour un total d'environ 950 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie sur 2 à 3 niveaux.

Une évolution de ce bâtiment est aujourd'hui nécessaire pour :

- la mise en conformité en termes d'accessibilité, qui nécessitera une augmentation de la surface de 50 m<sup>2</sup> environ pour conserver la même surface utile,
- doubler la surface du réfectoire pour un accueil plus confortable, soit 80 m<sup>2</sup> supplémentaire environ.



Ce centre étant classé en zone naturelle dans le PLU, aucune extension de ce bâtiment n'est autorisée dans le PLU actuel.

Il est donc proposé de délimiter un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dans lequel sera autorisée l'extension du bâtiment existant.



Ce STECAL sera délimité autour du bâtiment à étendre et concernera donc uniquement un espace déjà en grande partie artificialisé.

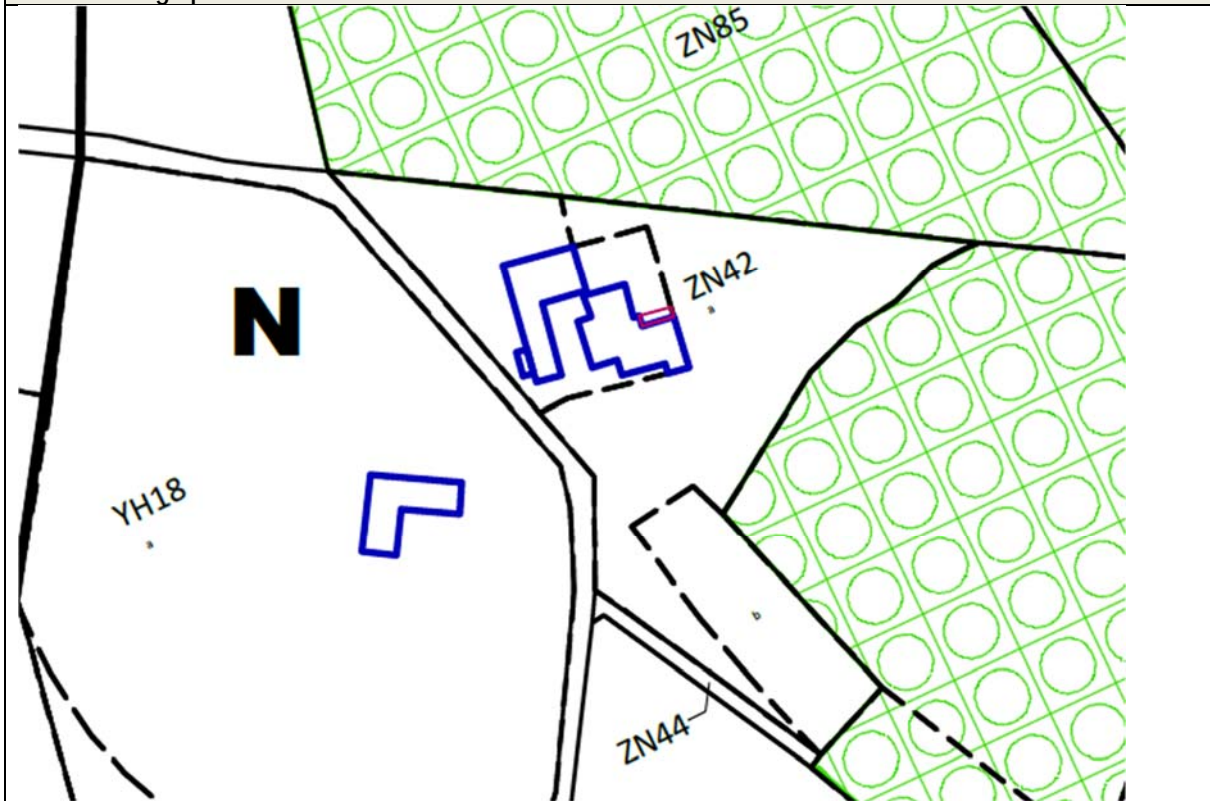
La superficie de ce secteur représente environ 2250 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Le règlement graphique est modifié pour délimiter le STECAL dénommé « Nc ».

Extrait zonage plan Nord- PLU actuel



Extrait zonage plan Nord- PLU modifié



## 5.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement écrit est complété pour ajouter les dispositions spécifiques au secteur Nc dans le règlement de la zone N.

### Modification du règlement de la zone N :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est pour partie soumise à des risques d'inondations et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique.

Cette zone comporte ~~4~~ 5 secteurs :

- les secteurs d'habitat diffus Nh
- deux secteurs à vocation de loisirs NL
- un secteur NS à vocation de sports situé en intégralité en zone inondable
- un secteur Npv destiné à accueillir les installations liées à la production d'énergies renouvelables
- un secteur Nc correspondant à un centre de vacances

### ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N (y compris dans les secteurs Nh NL et Ns), sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

### ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1° Dans la zone N non inondable, sont admises :

Les constructions et installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers canalisations de transport de gaz, traitement des déchets, transports collectifs, pylônes...) non destinées à l'accueil de personnes, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

#### 2° Dans le secteur Nh non inondable, seuls sont autorisés :

- a) L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de plancher au total (existant + extension)
- b) Les annexes (piscines, garages, abris de jardin...) non accolées aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent La superficie des annexes est limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 3° Dans le secteur NL seuls sont autorisés :

- a) L'aménagement des bâtiments existants, sans changement de volume, à condition qu'il corresponde à la vocation de la zone.
  - b) Les constructions liées aux activités de loisirs à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 10m<sup>2</sup>.
- 4° Dans la zone inondable, s'appliquent les règles mentionnées au paragraphe 2.4 des dispositions générales.

De plus, s'appliquent les dispositions suivantes :

Peuvent être autorisés, à condition de pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants
- b) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- c) les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- d) les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

e) les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et à l'aval.

**5° Dans le secteur Nh inondable, seules sont autorisées :**

a) la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

b) L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20m<sup>2</sup> et l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.

c) la création de garage individuel fermé situés sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

d) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

e) les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.

f) la création d'abris de jardin ou appentis situés sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

**6° Dans le secteur NS est autorisée :**

L'extension au sol des constructions à usage d'Etablissement Recevant du Public (ERP) aux conditions suivantes :

- l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
- si l'extension correspond à la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'extension ne doit pas entraîner une augmentation de la population accueillie.

**7° Dans le secteur Npv sont autorisés :**

a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

b) Les installations de production d'électricité renouvelables photovoltaïque et les installations et équipements associés.

**8° Dans le secteur Nc est autorisée :**

L'extension des construction à usage d'établissement recevant du public (ERP) aux conditions suivantes :

-la surface de plancher nouvelle créée en extension ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>.

**9° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.





## > Le potentiel constructible dans le PLU en vigueur

Comme le montre le tableau ci-joint issu du rapport de présentation du PLU, la plus grande partie du potentiel constructible du PLU de 2013 se situait dans les zones à urbaniser.

### Les zones à urbaniser ouvertes « AUa » :

- la zone AUa de Chantemerle (1,6 ha) a été urbanisée entre 2017 et 2020.
- la zone AUa les Sablons (0,6 ha) n'est toujours pas urbanisée et ne fait l'objet d'aucun projet d'urbanisation, un contentieux juridique bloquant tout projet à court et moyen terme.

### Les zones à urbaniser fermées 1AU et 2AU :

Ces zones n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation et étant donné qu'elles ont été délimitées lors de la révision du PLU le 26/09/2013, il y a plus de 9 ans, elles ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation par une procédure de modification.

De ce fait, aujourd'hui le seul potentiel disponible consiste dans les dents creuses situées dans le tissu urbain.

Ce tableau montre également que le potentiel de construction dans les zones UG était bien comptabilisé dans le cadre du présent PLU.

zone PLU		Capacité d'accueil	
	detail	Surface libre	nb logts
A			
Ah			
UA		-	20
UC		1.7	19
UD	les Veyriers	1.2	7
	l'Ancien village		
	le lac		
UI	Franconnet		
	les 4 chemins		
	la Charlotte		
AU	Pélingron 2AU	10,8	217 à 272
	les Vanets 1AU		
AUa	Chantemerle	2.2	32
	les Sablons		
AUla	la Charlotte		
Ug	les Dorelons	1	10
	les Dinas		
	les Petiots		
N	le Colombier		
	le Coteau Bernoir		
	l'Oye		
	les Dinas		
	le Coteau		
	l'Ecoutay		
	le Mourayer		
Nh			
NL	Golf		
	Juanon		
Ns			
UH	Bernoir	0,2	2
	la Charlotte		
total		17,1	307 à 362

Par conséquent, les possibilités de constructions en zone UG induites par la réalisation du réseau collectif d'assainissement, s'inscrivent bien dans les objectifs du PADD en vigueur d'une part et d'autre part sont compatibles avec le PLH de Valence Romans Agglomération.

## > Caractéristiques des zones UG

Les trois zones UG sont situées dans la plaine agricole à l'Est du village. Les secteurs des Dinas-Rorivas et des Petiots sont relativement proches du ruisseau de l'Ecoutay et de sa ripisylve, qui confèrent à leurs abords un caractère plutôt naturel.

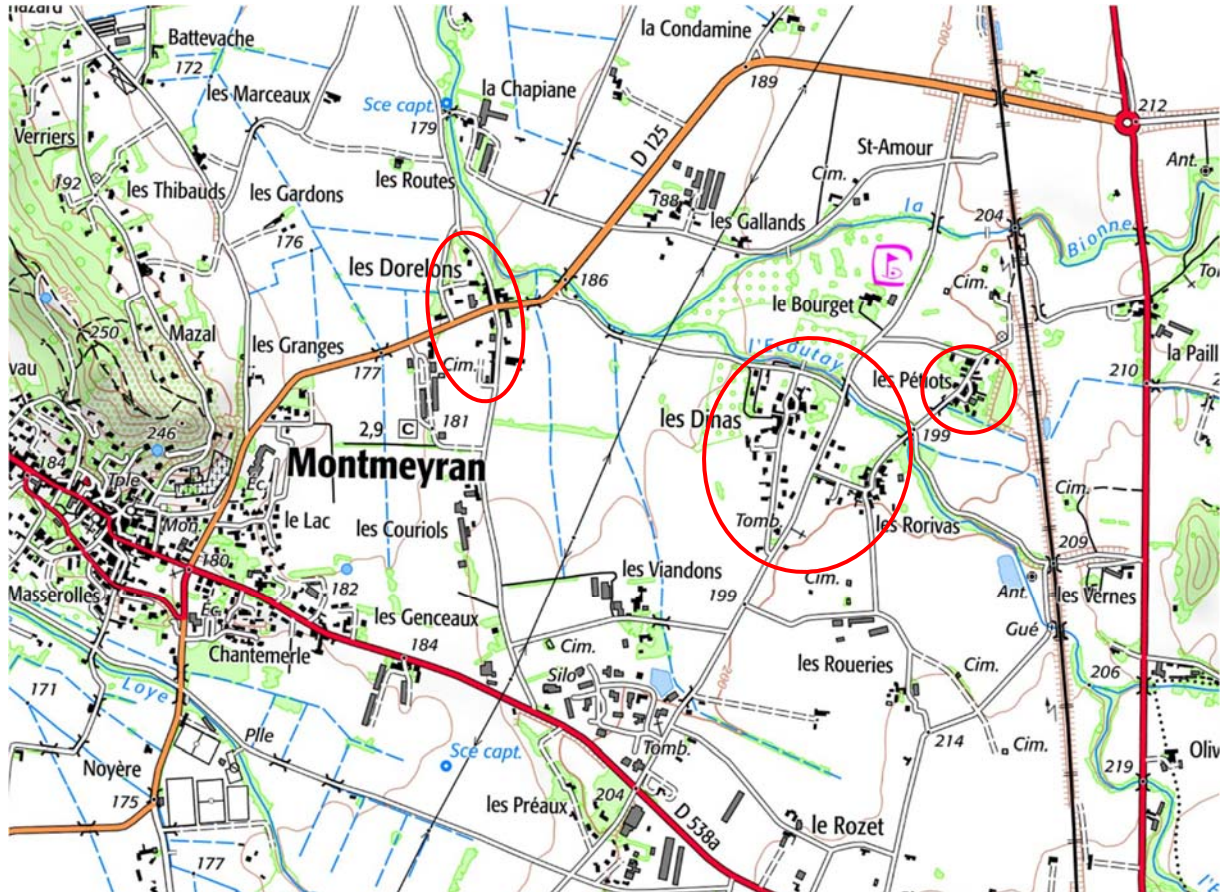
Il peut être noté que la zone UG des Petiots est entièrement située dans la zone de bruit liée à la voie TGV.

Les trois zones UG sont desservies par des voies communales au gabarit modeste, même si la zone des Dorelons est traversée par la RD 125.

Ces trois zones sont constituées d'habitat individuel pour la quasi-totalité des constructions :

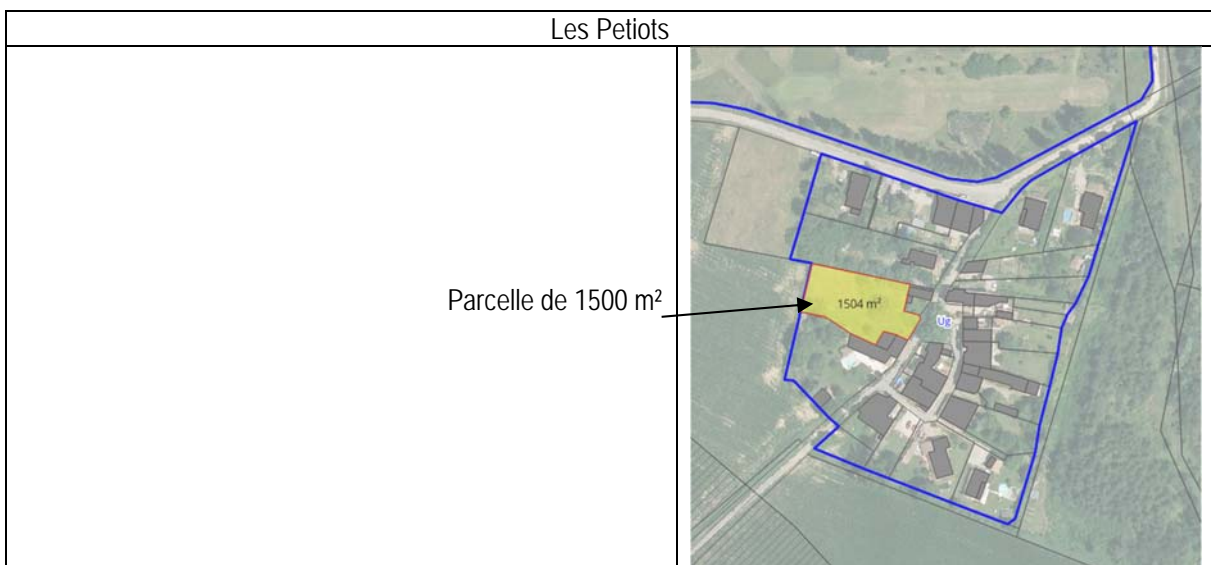
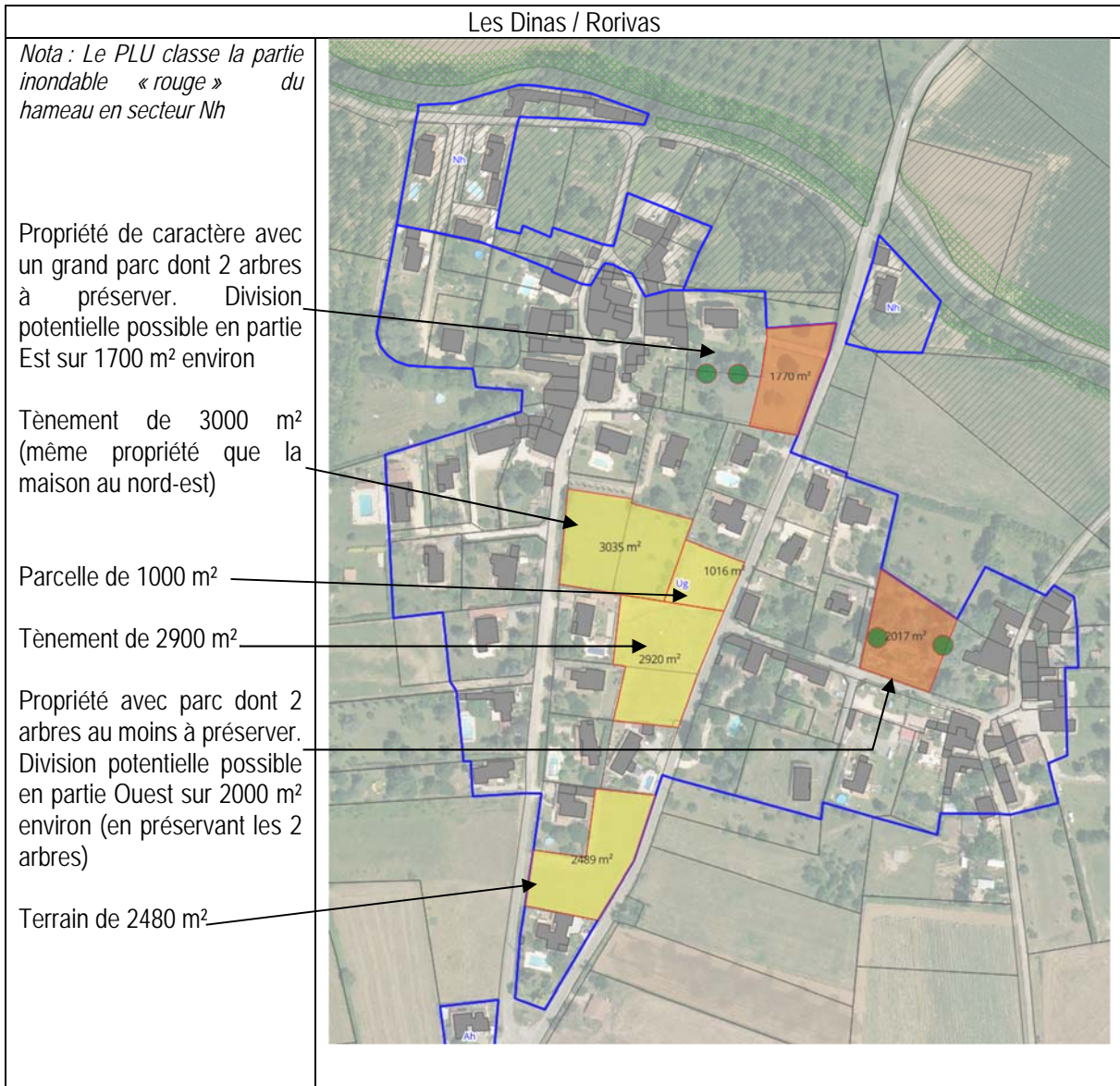
- habitat individuel ancien à l'alignement des voies avec des jardins à l'arrière, dans les hameaux d'origine;
- habitat individuel de type pavillonnaire pour leurs extensions.

Plan de situation des zones UG



Les tènements disponibles en zone UG en 2024

Zone UG Les Dorelons	
<p>3 parcelles non bâties d'environ 1500 m<sup>2</sup> chacune.</p>	
<p>1 parcelle non bâtie d'une surface de 2400 m<sup>2</sup> mais les habitations sont soumises à un recul de 25 m de l'axe de la D125. (soit 1350 m<sup>2</sup> utiles pour implanter des logements).</p>	



## > Les évolutions proposées afin d'encadrer l'urbanisation des zones UG

Il s'agit de permettre de nouvelles constructions dans les zones UG, tout en conservant la morphologie du tissu urbain et la qualité de vie dans ces quartiers excentrés. Il s'agit également de prendre en compte la capacité de la voirie et de l'absence d'espace de stationnement public et de prendre les dispositions pour conserver des conditions de circulation et de stationnement qui garantissent la sécurité de tous les déplacements.

Afin de conserver un cadre de vie ménageant suffisamment d'espace vert, de limiter l'imperméabilisation des sols et pour tenir compte de la capacité de la voirie, il est proposé :

- ✓ De modifier le règlement de la zone UG afin :
  - d'imposer un minimum de surface non imperméabilisée et végétalisée sur chaque parcelle,
  - de protéger les arbres remarquables repérés,
  - de réglementer le stationnement y compris pour les bâtiments existants en cas d'augmentation du nombre de logements.
- ✓ D'ajouter des Orientations d'aménagement et de programmation pour définir les attendus en matière de logements et les principes d'aménagement ou de desserte sur les tènements les plus importants.
- ✓ De prévoir les emplacements réservés nécessaires pour garantir la sécurité des déplacements piétons et cycles en prévoyant :
  - l'aménagement du chemin du Bourget (chemin de desserte principal du secteur des Dinas),
  - la création d'un chemin piétonnier entre le chemin du Bourget et le chemin des Dinas assorti d'un petit espace de centralité.

Le règlement de la zone UG sera également modifié afin de tenir compte :

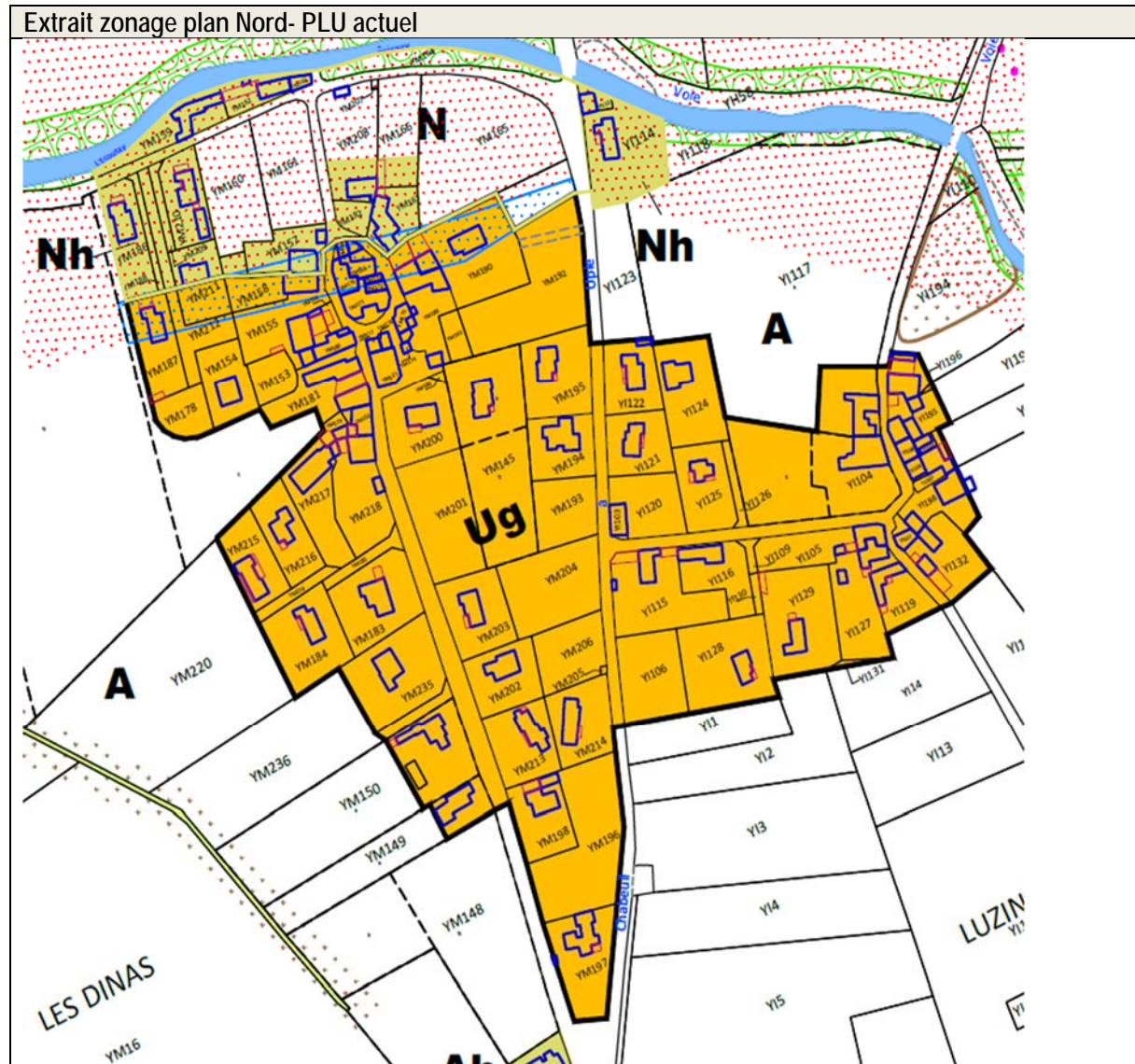
- de la réalisation du réseau collectif d'assainissement et ainsi d'autoriser explicitement les nouvelles constructions : l'article 2 est donc notamment modifié en se basant sur le règlement de la zone UC, tout en l'adaptant au caractère résidentiel de ces quartiers à l'écart du village.
- des préconisations de Valence Romans Agglo en matière de gestion des eaux pluviales.

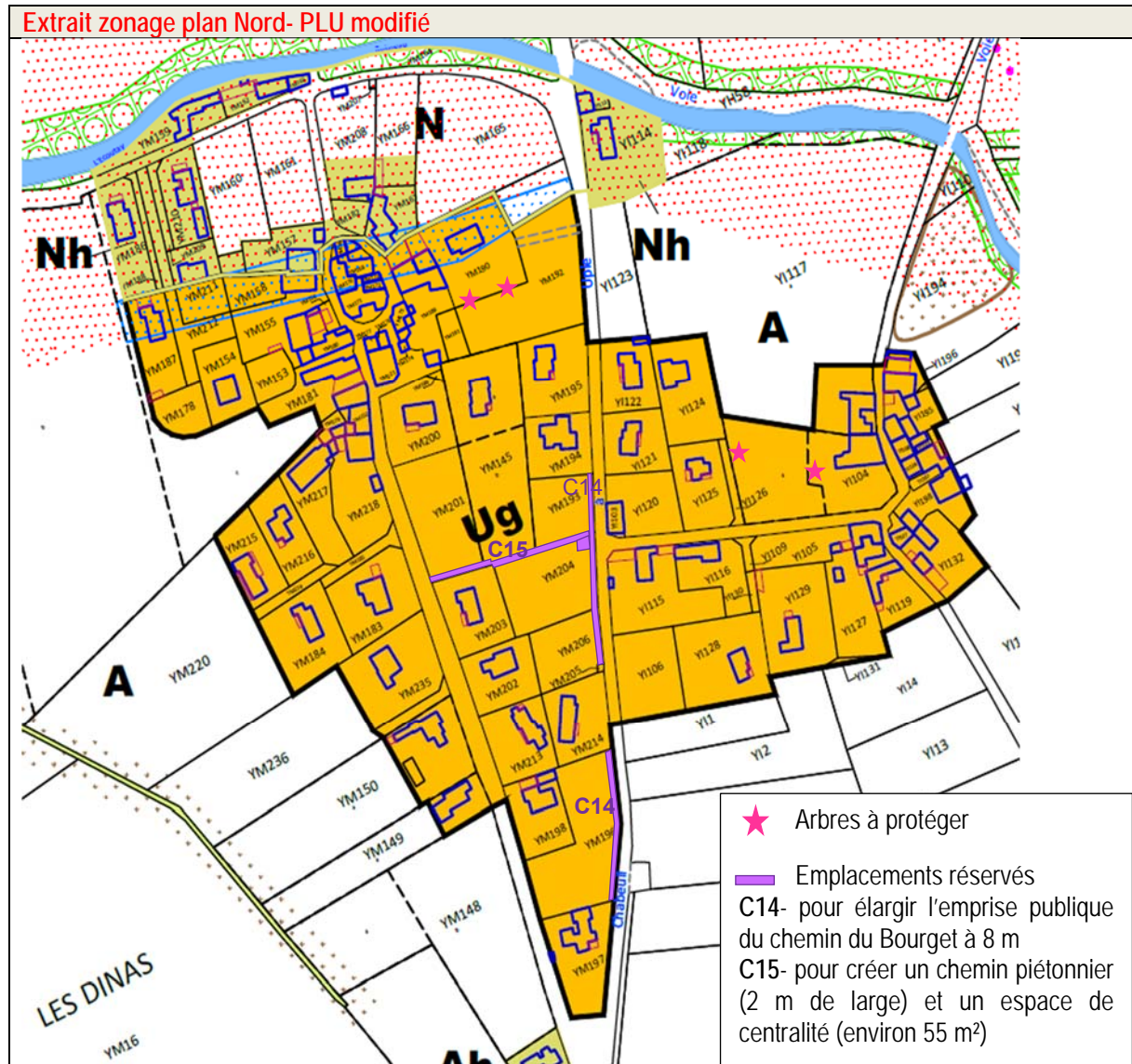
## 6.2 Modification du PLU

### 6.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage):

Le règlement graphique est modifié pour :

- ajouter des emplacements réservés pour :
  - l'aménagement du chemin du Bourget qui traverse le secteur des Dinas,
  - la création d'un cheminement piétonnier entre le chemin du Bourget et le chemin des Dinas assorti d'un espace de centralité.
- repérer les éléments remarquables (arbres) par une « étoile »





## 6.2.2. Modification du règlement écrit :

### Modification du règlement de la zone UG :

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

##### Caractère de la zone

La zone Urbaine «~~Gelée~~» (UG) correspond à des secteurs excentrés en grande partie urbanisés,  ~~dans lesquels on constate un déficit d'équipements publics. Lorsque ces équipements auront été réalisés, ces secteurs auront vocation à devenir de la zone Urbaine de type UC par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU. L'urbanisation de ces zones pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux publics pour desservir l'ensemble des constructions existantes et projetées.~~

Il s'agit des secteurs suivants :

les Dinas, les Rorivas, les Petiots et les Dorelons

Elle est pour partie soumise à des risques d'inondation et/ou à des risques technologiques. Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique. Dans ces secteurs s'appliquent les dispositions définies par l'article des dispositions générales DG2.4 et DG2.5.

#### ARTICLE UG 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage, notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les entrepôts.
- Les terrains de camping, de caravaning
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois d'une caravane ou d'un camping car non liés à une habitation existante.
- Les garages collectifs des caravanes.
- Les dépôts et les décharges de toute nature.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les antennes relais de téléphone mobile.

**De plus, dans les secteurs inondables délimités au document graphique du règlement par une trame spécifique, sont interdites les constructions et les occupations non mentionnées à l'article UG 2.**

Dans les secteurs soumis à des risques technologiques, sont interdites les occupations et utilisations du sol prévues à l'article DG2.5.

#### ARTICLE UG 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~L'urbanisation de ces secteurs pourra se réaliser que postérieurement à la réalisation du réseau collectif d'assainissement.~~

~~Dans cette attente, ne sont admises que :~~

- ~~-L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.~~
- ~~-Les annexes et les piscines liées aux habitations existantes.~~
- ~~-La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.~~

**1° Dans la zone UG non inondable, sont notamment admis :**

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve du respect des règles applicables à la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou à une construction autorisée

## 2° Dans la zone UG inondable, s'appliquent les règles mentionnées au paragraphe 2.4 des dispositions générales.

### De plus, peuvent être autorisés :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants
- b) la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite
- c) le changement de destination ou d'usage des locaux situés au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens
- d) la création de garage individuel fermé situé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>
- e) les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau
- f) la création d'abris de jardin ou appentis situés sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>
- g) les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- h) les constructions et installations techniques liées aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation hors zone inondable devra être clairement démontrée.  
Elles ne doivent ni faire l'objet d'une occupation humaine permanente ni être implantées à moins de 10m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- i) Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et à l'aval.

## ARTICLE UG4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. (article L. 1331-1 du code de la santé publique).

- Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles...), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

### 4.3. Eaux pluviales :

~~1er cas : le réseau existe : toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales~~

~~Autres cas :~~

~~–absence de réseau~~

~~–réseau insuffisant~~

~~–installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales (extérieure ou enterrée) de dimension adaptée (le volume utile de la cuve doit être adapté à la construction et plus particulièrement, aux caractéristiques de la toiture,~~

~~Les eaux pluviales doivent soit :~~

~~–être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.~~

~~–être traitées en totalité sur le terrain.~~

~~Dans tous les cas, aucun écoulement d'eau de pluie (direct ou indirect) sur les voies et les espaces publics n'est admis.~~

~~Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales issues des parcelles.~~

~~L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transférer soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.~~



Les eaux pluviales doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions à l'aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial s'il existe. Le gestionnaire des systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. Les aménagements multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés. Les systèmes d'infiltration et de stockage doivent être adaptés à la nature du sous-sol et à la réglementation en vigueur.

~~Le rejet des eaux de piscines dans le réseau devra respecter les prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines.~~

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange des piscines doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période neutralisation significative (minimum 72 h).

#### **4.4 • Autres réseaux**

Dans tous les cas, les branchements privés aux réseaux publics (téléphone, télédistribution, électricité ...) seront enfouis, sauf impossibilité technique avérée.

### **ARTICLE UG 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

[...]

#### **7° les clôtures :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,60 m, surmonté d'un dispositif d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 1,50m.

~~soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.~~

Elles seront conçues de manière à être perméables à la petite faune.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures peuvent être accordées ou prescrites en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

En cas de différence de hauteur entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut (qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique).

~~Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.~~

Les clôtures en bordure d'espace naturel ou agricole et le long des voies publiques seront doublées d'une haie vive.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres (les boîtes à lettres, les commandes d'accès...) seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

### **ARTICLE UG 12 • STATIONNEMENT**

#### **12.1 Règles générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ci-dessous, sont précisées les obligations que doivent respecter certaines catégories de constructions ou d'établissements.

#### **12.2 Modalités d'application.**

Pour les constructions ou établissements qui ne sont pas précisés, est applicable la règle à laquelle ces constructions ou ces établissements sont le plus directement assimilables

#### **12.3. Habitations**

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 1 place par surface de plancher inférieure à 80 m<sup>2</sup> de
- 2 places par surface de plancher supérieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (immeuble collectif, logements individuels en lotissement ou permis groupé...), il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par logement pour les véhicules des visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum par logement.

#### **12.4. Règles particulières**

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement pour l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes **et de ne pas augmenter le nombre de logements existants.**

### **ARTICLE UG 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

**Cf. article 2.6 des dispositions générales.**

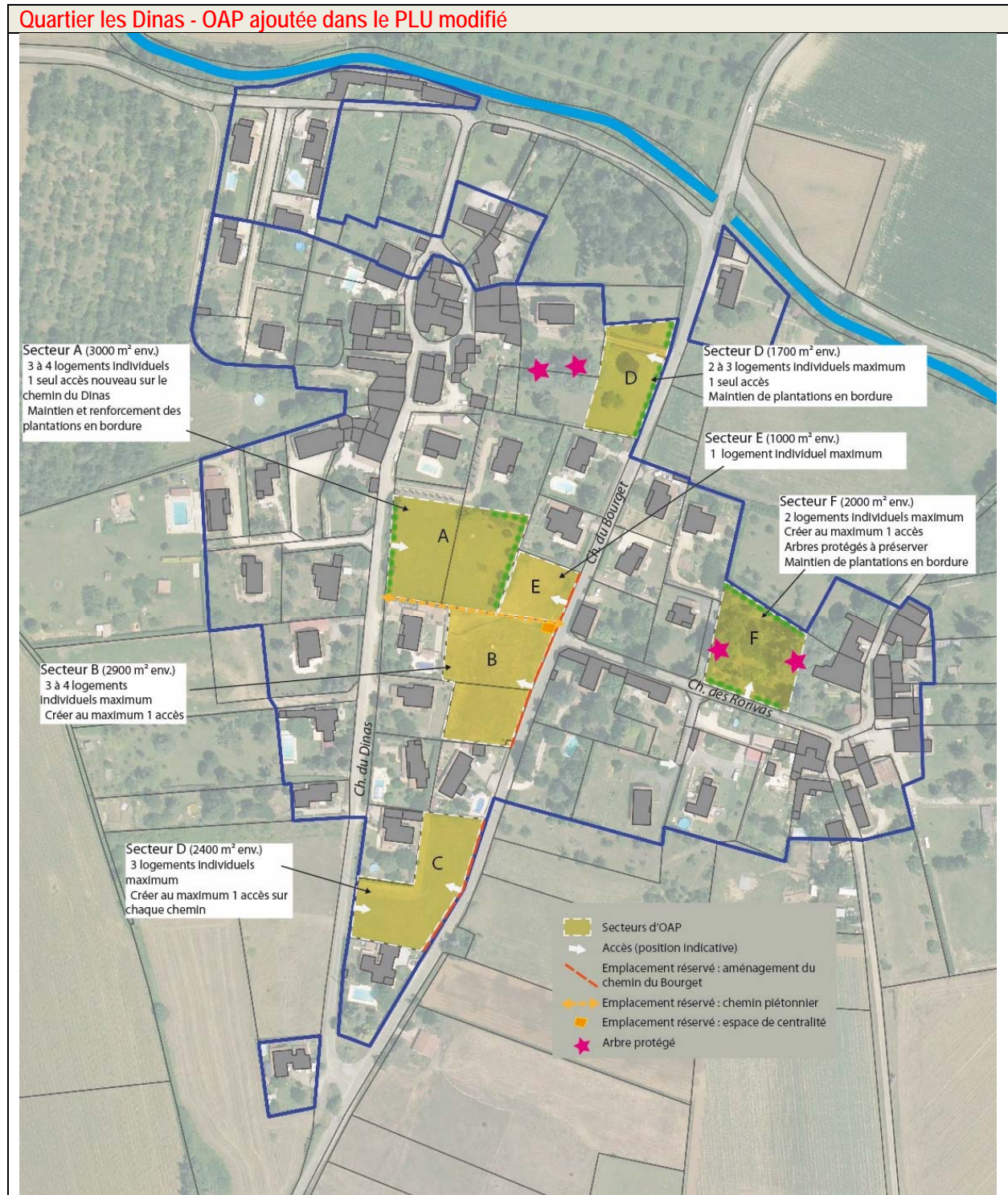
#### **En outre :**

Au moins 60 % de l'unité foncière support du projet de construction doit être constitué de surface en plein terre végétalisée. Ces espaces végétalisés comporteront 3 strates de végétation : végétation basse type herbacée, végétation arbustive et arbres (à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 400 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé avec un minimum de 1 arbre).

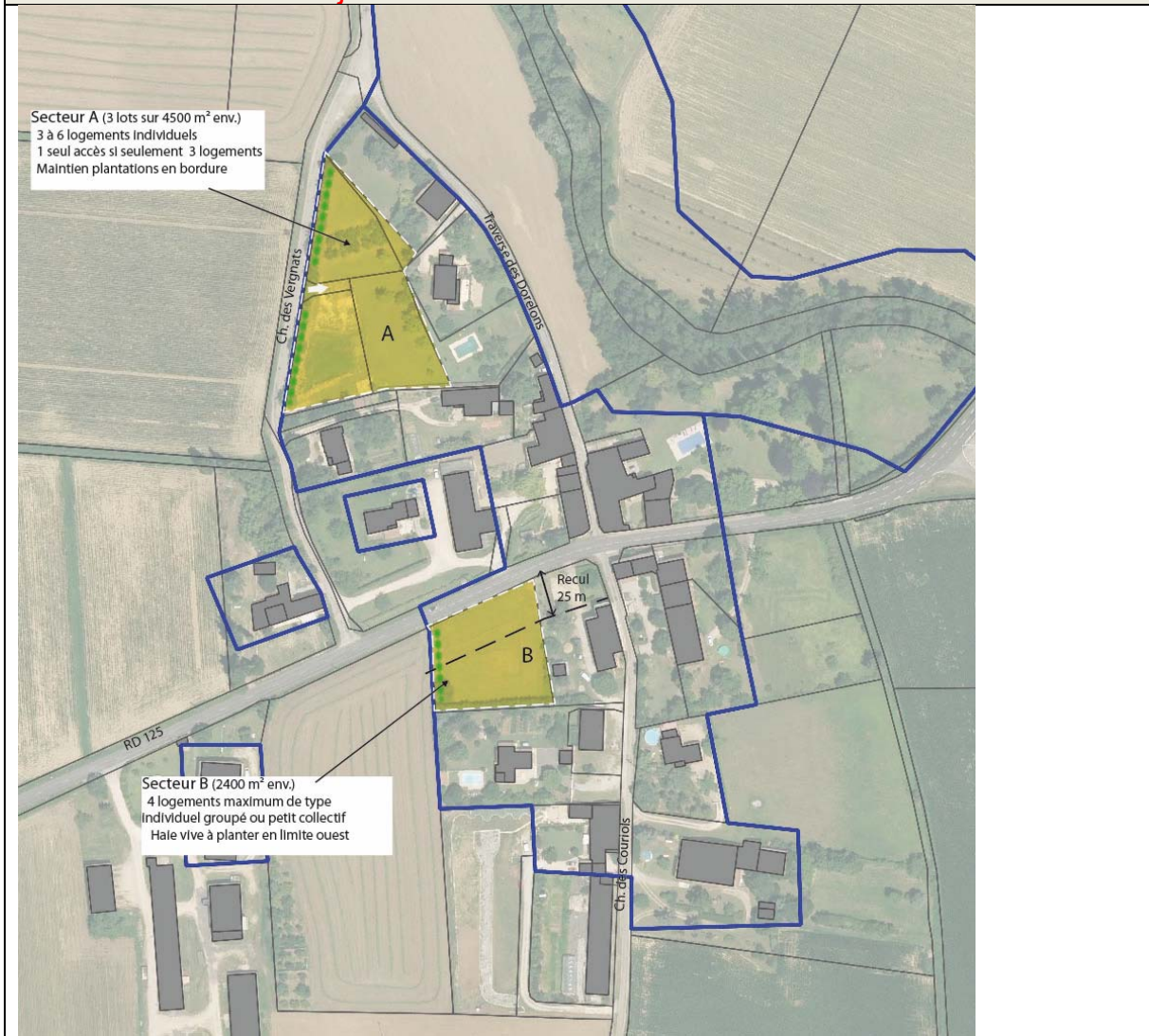
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les extensions et annexes aux habitations existantes dont la surface de terrain à la date d'approbation de la modification du PLU n'est pas suffisante.

### 6.2.3. Modification des OAP :

Ajout d'Orientations d'aménagement et de Programmation pour les zones UG :



**Quartier les Dorelons - OAP ajoutée dans le PLU modifié**



**Quartier les Petiots - OAP ajoutée dans le PLU modifié**



## 7

# INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 7.1 Sur la consommation foncière

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Incidence neutre voire positive, dans la mesure où il s'agit de permettre la transformation pour l'habitat d'anciens bâtiments agricoles et ainsi de mobiliser des locaux vacants pour l'habitat.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Aucune incidence, dans la mesure où il s'agit uniquement d'ajuster des mesures de protection de la biodiversité et d'autre part d'ajuster l'emplacement réservé qui concerne uniquement des sentiers existants.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Aucune incidence.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Incidence très faible dans la mesure où le STECAL est délimité autour d'un bâtiment existant dans le but de permettre son extension dans la limite de 150 m <sup>2</sup> et qu'il concerne uniquement les abords déjà artificialisés de ce bâtiment.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Incidence neutre voire positive, dans la mesure où la modification concerne uniquement des zones urbaines, dont le périmètre reste inchangé, dans le but d'organiser leur urbanisation et de préciser les logements attendus, tout en maintenant un cadre de vie en harmonie avec ces quartiers excentrés.

Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur la consommation foncière, uniquement en ce qu'elle permet l'extension d'un bâtiment existant pour une surface de plancher créée maximale de 150 m<sup>2</sup>.

## 7.2 Sur l'agriculture

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Aucune incidence : Les bâtiments repérés n'ont aucun intérêt pour l'exploitation agricole actuelle et s'inscrivent en continuité ou à proximité immédiate d'habitations. En outre le changement de destination effectif sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme en vue d'assurer que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent qu'un relief collinaire et aucun espace agricole.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Aucune incidence.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Aucune incidence dans la mesure où ce STECAL de 2250 m <sup>2</sup> environ concerne une petite partie d'un centre de vacances existant

	situé dans un espace naturel. Aucun espace agricole, ni structure agricole n'est situé à proximité de ce STECAL.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Aucune incidence dans la mesure où la modification ne concerne que des zones urbaines.

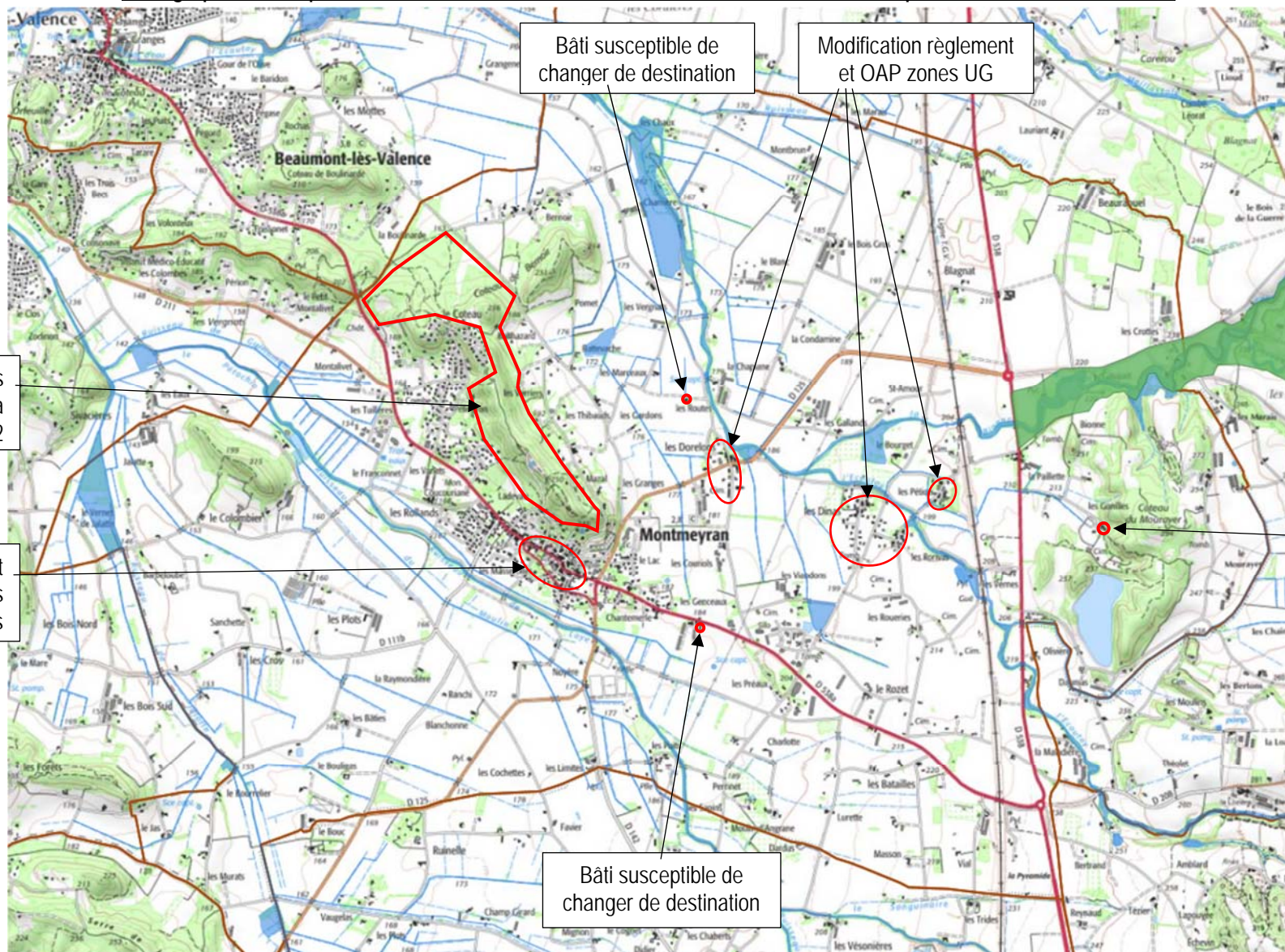
**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.**

## 7.3 Sur les milieux naturels

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Aucune incidence sur les milieux naturels, puisqu'il s'agit de transformer des volumes bâtis existants sur des sites déjà artificialisés et situés en dehors de tout espace naturel à enjeu écologique.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Incidence positive dans la mesure où les modifications visent à prendre en compte l'inventaire des pelouses sèches réalisé en 2022 sur le coteau surplombant le village. Il s'agit ainsi d'ajuster les protections existantes à la réalité de cet inventaire d'une part et d'autre part de permettre à la commune de mieux maîtriser la fréquentation du secteur en disposant de la maîtrise foncière des sentiers qui parcourent ce relief.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Aucune incidence.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Aucune incidence dans la mesure où ce STECAL de 2250 m <sup>2</sup> environ ne concerne qu'un bâtiment existant et ses abords immédiats afin de permettre une extension maximale de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher de ce bâtiment situé en dehors de tout espace naturel à enjeu écologique. Les espaces boisés existants à proximité restent protégés par les espaces boisés classés figurant au PLU.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Aucune incidence, voire une incidence positive sur la biodiversité urbaine dans la mesure où la modification ne concerne que des zones urbaines et vise à encadrer leur urbanisation notamment en préservant un minimum d'espaces verts et en protégeant des arbres intéressants.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur les milieux naturels .**

**Cartographie des espaces naturels identifiés et localisation des secteurs concernés par la modification du PLU :**



**ZNIEFF type 1 :**  
Pas du pont et vallons alentours

**Inventaire Zone Humide**

**Création STECAL**

Protection pelouses sèches suite à l'inventaire 2022

Interdiction changement de destination des commerces

Bâti susceptible de changer de destination

Modification règlement et OAP zones UG

Bâti susceptible de changer de destination

## 7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Aucune incidence , puisqu'il s'agit de permettre la transformation pour l'habitat de 2 volumes bâtis déjà existants.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Aucune incidence.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Aucune incidence.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Aucune incidence dans la mesure où ce STECAL ne concerne qu'un bâtiment existant et ses abords immédiats afin de permettre une extension maximale de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans augmentation de sa capacité d'accueil puisqu'il s'agit d'une mise aux normes pour l'accessibilité d'une part et d'autre part d'agrandir le réfectoire, pour des raisons de commodité et de confort.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Incidence positive dans la mesure où la modification ne concerne que des zones urbaines et va permettre d'imposer : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un minimum d'espaces de pleine terre végétalisés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols,</li> <li>- l'infiltration des eaux pluviales.</li> </ul>

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur les eaux superficielles et souterraines.

## 7.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Aucune incidence, voire une incidence positive dans la mesure où la modification permettra la réhabilitation pour l'habitat d'anciens bâtiments agricoles en voie de dégradation.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Incidence positive dans la mesure où les modifications visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine des pelouses sèches au dessus du village et à maîtriser les sentiers qui permettent de parcourir cette colline.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Incidence plutôt positive dans la mesure où cette mesure est de nature à maintenir la dynamique commerciale du centre et à ainsi limiter les déplacements extérieurs pour les habitants.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Incidence positive dans la mesure où la modification permettra à ce centre de vacances d'être mis aux normes en matière d'accessibilité et de proposer des espaces communs plus adaptés.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Incidence positive dans la mesure où la modification délimite un emplacement réservé en vue de la création d'un chemin piétonnier, limite l'imperméabilisation des sols, impose un pourcentage minimum d'espaces verts dans ces quartiers excentrés au cœur de l'espace rural.



Il faut en outre noter que la modification ne modifie pas la prise en compte des risques dans le PLU.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Incidence positive dans la mesure où la modification permettra la réhabilitation pour l'habitat d'anciens bâtiments en voie de dégradation.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Incidence positive dans la mesure où les modifications visent à protéger les espaces naturels qui contribuent au paysage du village.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Aucune incidence.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Aucune incidence, dans la mesure où ce STECAL ne concerne qu'un bâtiment existant très peu visible des voies publiques et ses abords immédiats.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Incidence positive dans la mesure où la modification impose un pourcentage minimum d'espaces verts dans ces quartiers excentrés et à imposer des haies arborées en limite d'espaces naturels ou agricoles.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.**

## 7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Modifications	Incidences
Repérage de 2 bâtis susceptibles de changer de destination	Aucune incidence, voire une incidence positive dans la mesure où il s'agit de permettre la transformation pour l'habitat d'anciens bâtiments agricoles et ainsi de mobiliser des locaux vacants plutôt que de construire de nouveaux bâtiments.
Prise en compte de l'étude des pelouses sèches sur le coteau surplombant le village	Incidence positive dans la mesure où les modifications visent à mieux protéger des espaces naturels.
Interdiction du changement de destination des commerces du centre-village	Aucune incidence.
Délimitation d'un STECAL pour le centre de vacances	Aucune incidence dans la mesure où ce STECAL ne concerne qu'un bâtiment existant et ses abords immédiats afin de permettre une extension maximale de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans augmenter sa capacité d'accueil.
Modifications du règlement et ajout d'OAP pour les zones UG	Aucune incidence, voir une incidence positive dans la mesure où la modification ne concerne que des zones urbaines et vise à encadrer leur urbanisation notamment en préservant un minimum d'espaces verts et en protégeant certains arbres intéressants.

**Le projet de modification est donc plutôt de nature à entraîner des incidences positives sur l'air, le climat et l'énergie.**

# 8 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 8.1 Pièces écrites modifiées

- 1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- 2. Règlement écrit** : le règlement est modifié et les pages modifiées seront donc à substituer dans le règlement écrit. Les pages modifiées constituent la pièce n°2 du présent dossier de modification.
- 3. Orientations d'aménagement et de programmation** : des OAP sont instaurées pour les zones UG. Elles seront à ajouter aux OAP actuelles. Les OAP ajoutées constituent la pièce n°3 du présent dossier de modification.

## 8.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.