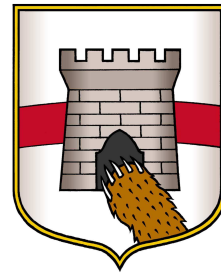


Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération
MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION**



**St GERVAIS
sur Roubion**



**Commune de
SAINT GERVAIS SUR ROUBION
Plan Local d'Urbanisme**

Modification n°2

**NOTE EXPLICATIVE
ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Table des matières

I. INTRODUCTION.....	3
II. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION.....	3
A - L'objet de la modification.....	3
B - Le cadre juridique.....	5
C - La procédure suivie.....	5
III. EXPOSÉ DES MODIFICATIONS ET LEURS JUSTIFICATIONS.....	6
A - Prise en compte de la recodification du Livre 1 ^{er} du Code de l'urbanisme.....	6
B - Suppression des notions obsolètes et introduction des notions de surface totale, surface de plancher et emprise au sol.....	6
C - Gestion des bâtiments d'habitation existants et changement de destination en zones A et N.....	8
D - Augmentation de l'emprise au sol dans les zones à urbaniser.....	14
E - Modifications des nombres d'arbre de haute tige en zone AUa.....	15
F - Réécriture de la règle concernant l'aspect extérieur des ouvrants en zone UA.....	17
G - Réécriture de la règle concernant l'installation des panneaux solaires en toiture.....	18
H - Réécriture de la règle concernant les clôtures en limite du domaine public.....	18
I - Autorisation des toitures terrasses.....	19
J - Abris pour équidés en zone N : suppression de la règle.....	19
K - Correction de coquilles.....	20
L - Mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.....	20
M - Ajout d'une annexe : Etude d'inondabilité Roubion Jabron.....	23
IV. RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ET DE LEURS JUSTIFICATIONS.....	24
V. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	52
VI. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE.....	54
A - Le choix de la procédure de modification de droit commun.....	54
B - La compatibilité avec les documents de normes supérieures.....	56
VII. LES PIÈCES MODIFIÉES.....	58

I. INTRODUCTION

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite «loi ALUR», dispose que :

« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELIMAR AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Carte Communale.

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est l'une des 26 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, en étroite collaboration avec la Mairie.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION.

II. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A - L'objet de la modification

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2007.

Le PLU a fait l'objet des procédures suivantes :

- Une modification de droit commun n°1 en date du 21 janvier 2013 visant à ouvrir à l'urbanisation 3 parcelles (zone AUa) ;

- Une modification simplifiée n°1 en date du 22 avril 2014 visant à corriger une erreur matérielle ;
- Une mise à jour en date du 11 mars 2015 modifiant l'étendue des servitudes existantes autour du captage d'eau potable des Reynières, situé sur la commune de BONLIEU SUR ROUBION, dont le périmètre de protection éloigné impacte la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION ;
- Une mise à jour en date du 17 juillet 2017 afin d'intégrer en annexe la servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

La présente modification a pour objectifs de prendre en compte les diverses législations intervenues et notamment les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) ainsi que les lois des finances rectificatives pour 2010 et 2014 afin de :

- Prendre en compte la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme ;
- Supprimer les notions obsolètes de coefficient d'occupation des sols (COS), surface minimum de terrains à construire, surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB) ; ainsi que celle de participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) ;
- Introduire les notions de surface de plancher et surface totale, en remplacement de la SHON et la SHOB ;
- Permettre les extensions et annexes en zones agricole (A) et naturelle (N), hors zone Natura 2000, dans le strict respect de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme et conformément aux préconisations validées en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 12 novembre 2015 ;
- Identifier des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone naturelle et agricole (dont 13 nouveaux bâtiments), dans le strict respect de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Clarifier la lecture du règlement et introduire les définitions validées en CDPENAF le 12 novembre 2015, concernant les zones agricole et naturelle ;

La présente modification a également pour objets de :

- Augmenter l'emprise au sol autorisée des constructions, en zone à urbaniser (AU) ;
- Modifier plusieurs règles d'urbanisme subsidiaires inscrites au Règlement, dans des zones ciblées (menuiserie, espaces verts, panneaux solaires en toiture, toits terrasses) ;
- Supprimer une règle d'urbanisme subsidiaire relative à la zone naturelle (abris pour équidés).

- Corriger quelques erreurs d'orthographe ou d'interprétation ;
- Mettre à jour les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique (SUP) afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°18-019 du 22 janvier 2018 portant création du périmètre délimité des abords de l'Abbaye Sainte-Anne, protégée au titre des monuments historiques sur le territoire de la commune de BONLIEU SUR ROUBION.
- Ajouter en annexe du PLU l'étude d'inondabilité du bassin Roubion-Jabron.

La présente modification vise donc à adapter, modifier et compléter le règlement (graphique et écrit), la liste des changements de destination ainsi que les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION. En sus, le présent rapport sera porté en additif au rapport de présentation du PLU, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme.

Les autres pièces du dossier restent inchangées.

B - Le cadre juridique

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est désormais réglementée aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

C - La procédure suivie

MONTELIMAR AGGLOMÉRATION a décidé de lancer la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT GERVAIS SUR ROUBION en vue notamment de modifier le règlement graphique et écrit : proposer des changements de destinations, prendre en compte les législations récentes autorisant les extensions et annexes en zones A et N, supprimer les notions obsolètes, modifier certaines règles très localisées (menuiserie, espaces verts).

Le projet de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Il sera également notifié à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L.151-11 alinéa 2 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination en zone naturelle (hors zone Natura 2000) seront notifiés à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lors de leur instruction, conformément à l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Le projet sera soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il a potentiellement pour effet de « *majorer de plus de 20 % les*

possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » en raison notamment de l'autorisation des annexes et extensions en zones agricole et naturelle.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

III. EXPOSÉ DES MODIFICATIONS ET LEURS JUSTIFICATIONS

A - Prise en compte de la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du Code de l'urbanisme et principalement de son Livre 1^{er}. Pour l'essentiel à droit constant, cette nouvelle codification opère cependant une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : elle préserve les outils préexistants et en crée de nouveaux pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Pour les communes ayant approuvé leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016, comme la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION (approbation le 30 juillet 2007), seuls les articles législatifs issus de cette recodification sont d'application immédiate.

Les articles législatifs et réglementaires contenus dans le Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme sont mis à jour dans l'ensemble du règlement écrit, au regard de la recodification opérée par la réforme au 1^{er} janvier 2016.

B - Suppression des notions obsolètes et introduction des notions de surface totale, surface de plancher et emprise au sol

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et surface minimale des terrains constructibles

Le volet urbanisme de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a provoqué des changements importants en droit de l'urbanisme. Il a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Parmi les principales mesures, la loi a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la surface minimale des terrains à construire.

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables : les instructeurs des permis ne doivent donc plus tenir compte de cette valeur. Il en est de même pour la surface minimale des terrains constructibles.

Le législateur a considéré que l'application des autres dispositions réglementaires (emprise au sol, hauteur des bâtiments, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...) constituait une boîte à outil suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie et de densité.

Afin de faciliter la lecture du règlement par les administrés, et être en accord avec la législation de l'urbanisme actuelle, la présente modification vise à supprimer ces notions de Coefficient d'Occupation des Sols, ainsi que de superficie minimale des terrains constructibles du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION.

Ainsi, évoluent :

- **Les dispositions générales et lexique : suppression de la définition du COS ;**
- **Les articles UB 14 et AUa 14 : les précisions concernant le COS sont supprimées et remplacées par les termes « non réglementé » ;**
- **L'article UB 5 : les précisions concernant la taille des parcelles constructibles sont supprimées et remplacées par les termes « non réglementée » ;**

Surface Hors Œuvre Brute, Surface Hors Œuvre Nette, surface de plancher et surface totale

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a créé une nouvelle unité de mesure des surfaces de construction : la surface de plancher. Elle est réglementée par les articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme (ancienne version en vigueur pour la partie réglementaire, article recodifié R.111-22 du Code de l'urbanisme). La surface totale augmente la surface de plancher avec les parties aménagées pour le stationnement des véhicules.

Cette notion se substitue aux anciennes Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON). Elle est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme pour ne pas pénaliser les projets prévoyant notamment une isolation importante.

Afin de faciliter la lecture du règlement par les administrés, et être en accord avec la législation de l'urbanisme actuelle, la présente modification vise à modifier le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION afin de supprimer les notions de SHOB et SHON et d'introduire celles de surface totale et surface de plancher.

Les définitions introduites (surface totale et surface de plancher) sont issues du Code de l'urbanisme repris dans la doctrine CDPENAF validée le 12 novembre 2015.

Ainsi, évoluent :

- **Les dispositions générales, lexique : suppression des définitions de la SHOB et de la SHON et ajout des définitions de la surface de plancher et de la surface totale ;**
- **Les articles UA 12, AUi 2, A 2, N 2 : suppression de la notion de SHON, remplacée par la notion de surface de plancher.**

Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

La quatrième loi de finances rectificative pour 2010 a procédé à la réforme de la fiscalité de l'urbanisme, afin de simplifier un droit complexe, devenu incompatible avec les enjeux de l'aménagement durable. Cette loi programmait la suppression de la Participation pour Non-Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS), mise en œuvre de manière effective avec la loi de finances rectificative pour 2014. L'abrogation définitive de la PNRAS a eu lieu au 1^{er} janvier 2015.

La présente modification vise à mettre à jour le règlement du PLU et donc à supprimer la PNRAS. Cette suppression n'impacte pas les autres options pour la réalisation de stationnement.

Ainsi, la notion de participation pour non réalisation d'aires de stationnement, et toutes les prescriptions concernant le versement de taxe pour non réalisation d'aires de stationnement sont supprimées dans l'article UA 12.

Notion d'emprise au sol

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, a défini le terme d'emprise au sol. L'article R.420-1 du Code de l'urbanisme précise ce qui est entendu par le terme « emprise au sol », en complément de la surface de plancher.

Afin de mettre en cohérence le PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION avec le Code de l'urbanisme et faciliter sa lecture, la présente modification vise à inclure la définition d'emprise au sol, entendue par le Code de l'urbanisme et la CDPENAF.

Ainsi les dispositions générales et le lexique évoluent pour redéfinir le terme « emprise au sol ».

C - Gestion des bâtiments d'habitation existants et changement de destination en zones A et N

Avant la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, en zones agricole (A) et naturelle (N), seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière ou à des équipements collectifs ou de services publics étaient autorisées.

Seules trois exceptions existaient :

- Les extensions et annexes étaient autorisées dans les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés par le règlement,
- Les constructions existantes pouvaient faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination,
- Les bâtiments agricoles désignés par le règlement, en zone A uniquement et en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION identifiait 21 bâtiments existants en zone A, susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, avant recodification.

L'article L.123-3-1 a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

La loi ALUR puis la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 et enfin la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) du 6 août 2015, ont assoupli les dispositions antérieures en zones A et N. Dorénavant, elles permettent les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N ainsi que le changement de destination des bâtiments existants en zone N, sous conditions.

Ainsi, dorénavant, aux termes des articles L.151-11 alinéa 2 et L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL), prévoir que les bâtiments d'habitation existants puissent faire l'objet d'extensions ou d'annexes et que les bâtiments existants puissent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, repris dans la délibération d'approbation de la modification du PLU, et aux dernières évolutions réglementaires des zones A et N, les dispositions des extensions s'appliquent également aux changements de destination autorisés pendant la durée du PLU.

Les dispositions relatives aux changements de destination en zone A, aux extensions et annexes en zone A et N, doivent être soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Les dispositions relatives aux changements de destination des bâtiments existants en zone N doivent être soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le zonage doit identifier les bâtiments situés en zones A et N pour lesquels un changement de destination pourra être autorisé.

Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour éviter de trop longs débats relatifs à ces dispositions particulières du règlement, la CDPENAF a proposé un règlement « de référence », validé le 12 novembre 2015, qui autorise une surface des annexes jusqu'à 20 m². Depuis 2015, sa doctrine a évolué pour autoriser une surface des annexes jusqu'à 35 m². L'ensemble de ces éléments sont repris dans le règlement à une exception près. Il s'agit de la définition des annexes : la CDPENAF indique qu'il s'agit de constructions non attenantes à l'habitation, le règlement, quant à lui, indique qu'il s'agit de constructions accessoires indépendantes de l'habitation existante, donc non attenantes ou attenantes mais sans communication directe avec l'habitation principale. Cet écart permet de s'inscrire dans l'idée générale du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, qui différencie non par isolement physique mais par la notion de communication d'un bâtiment à un autre, les extensions des annexes. Le lexique national de l'urbanisme, paru par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et mis à jour en juin 2017, précise également que « *l'annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* ». En précisant que les annexes peuvent être attenantes ou non mais indépendantes du bâtiment d'habitation, les préconisations s'accordent à la fois avec le règlement du PLU, la doctrine CDPENAF et les définitions réglementaires.

Cela n'impacte aucune autre traduction réglementaire.

Afin de bénéficier des dispositions issues des dernières lois en vigueur concernant la gestion des bâtiments en zones A et N, la présente modification a pour objectif d'intégrer ces éléments au règlement écrit et graphique (concernant les changements de destination) de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION.

Il est cependant précisé que les extensions et annexes ne sont pas autorisées pour les bâtiments situés dans les zones classées Natura 2000, afin de préserver les richesses faunistiques, floristiques et notamment les habitats du territoire.

Autorisation des extensions et annexes en zones A et N

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme et aux préconisations validées en CDPENAF, l'extension et les annexes des habitations existantes en zones A et N sont désormais autorisées.

Le règlement écrit est modifié et complété en conséquence pour ses dispositions contenues dans :

- **Les dispositions générales, lexique : modification de la définition du terme « annexes ».**
- **Les articles A 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), A 10 (Hauteur maximum des constructions) et A 11 (Aspect extérieur) du règlement sont modifiés, afin de rendre possible les extensions et annexes en zone agricole, ainsi que l'extension des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sur la durée du PLU**

- **Les articles N 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), N 10 (Hauteur maximum des constructions) et N 11 (Aspect extérieur) du règlement sont modifiés, afin de rendre possible les extensions et annexes en zone agricole, ainsi que l'extension des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination sur la durée du PLU**
- **L'article N2 : il est précisé que les extensions et annexes sont autorisées hors zone Natura 2000.**

Les articles du règlement écrit ainsi modifiés restent cohérents avec l'ensemble des dispositions déjà contenues dans le document, notamment concernant la hauteur maximum au faitage des extensions ou annexes, ainsi que les annexes en limites séparatives.

Autorisation des changements de destinations des bâtiments existants en zone A et N

Le règlement écrit de SAINT GERVAIS SUR ROUBION autorise les changements de destinations des bâtiments, sous conditions, en zone A. Il s'agit de bâtiments identifiés au titre de l'ancien article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme : anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural, dont le changement de destination ne compromet par l'activité agricole.

L'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme ayant été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, ces bâtiments sont désormais identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En effet, leur aspect architectural et l'intérêt patrimonial qu'ils représentent doivent perdurer dans le temps, et autoriser le changement de destination peut leur permettre un nouvel usage et éviter ainsi l'abandon. Toutefois, les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination entre l'approbation du PLU et 2018 sont supprimés. Est également supprimé un bien dont l'état d'abandon ne permet plus de changer de destination : le bâtiment est considéré comme une ruine.

- **La liste de ces bâtiments est mise à jour, mais globalement, les biens déjà identifiés sont repris.**

La présente modification a pour objectif d'autoriser les changements de destinations en zones A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, de l'ensemble des bâtiments, et plus seulement ceux considérés comme remarquables, dès lors qu'ils sont identifiés dans le règlement du PLU et que ces changements ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. L'identification de ces bâtiments permet potentiellement de donner un nouvel usage à des bâtiments existants tout en respectant l'objectif global de lutte contre le mitage et en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour l'ensemble des bâtiments susceptibles de changer de destination, il est également précisé que l'autorisation du changement de destination ne sera accordée qu'à la condition que les propriétaires assurent la défense incendie des bâtiments, conformément aux préconisations du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, repris dans la délibération d'approbation de la modification du PLU, une contradiction est levée concernant la

possibilité, pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, d'accueillir de l'hébergement hôtelier et touristique.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des bâtiments existants en zones A et N, hors STECAL, sont désormais autorisés, pour ceux identifiés dans la liste ci-après, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Le règlement écrit est complété en conséquence, pour ses dispositions contenues dans :

- **Les dispositions générales : il est précisé que les bâtiments identifiés pour les changements de destination sont repérés dans le document graphique et répertoriés dans une liste jointe.**
- **Article A 2 : suppression de la référence à l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme (ancienne version) autorisant les changements de destination des bâtiments identifiés comme remarquables.**
- **Article N 2 : réécriture de la précision concernant les aménagements, ou les changements de destination à vocation d'habitat ou d'accueil touristiques, permis dans le volume du bâti existant.**
- **Articles A 2 et N 2 : il est ajouté que les changements de destination des bâtiments doivent intervenir uniquement dans le cadre de la réalisation d'une habitation et / ou d'un hébergement hôtelier et touristique.**
- **Articles A 2 et N 2 : il est ajouté que les changements de destination des bâtiments identifiés dans le document graphique du règlement de PLU ainsi que dans une liste jointe au rapport de présentation sont autorisés, sous conditions, notamment que les propriétaires procèdent à la mise en place de la défense incendie et que les changements ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.**

Le règlement graphique est complété en conséquence :

- **Modification de la légende : les bâtiments sont désormais identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.**
- **Suppression de 9 bâtiments en zone A, parmi 21, ayant changé de destination depuis l'approbation du PLU ;**
- **Identification des 3 bâtiments en zone N dont la destination pourrait évoluer ;**
- **Identification des 10 bâtiments en zone A dont la destination pourrait évoluer.**

Cette modification permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec les nouvelles dispositions législatives.

Afin de simplifier les documents (notamment rapport de présentation et présent additif), une liste unique est réalisée, regroupant les bâtiments précédemment identifiés et les nouveaux.

La liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 est mise à jour comme suit :

N° de dossier du PLU avant modification	Parcelle	Zone du PLU	Objet de la modification
1	ZL 77	A	Maintien
2	ZL 17	A	Suppression
3	ZK 75	A	Suppression
4	ZN 48	A	Maintien Correction du numéro de la parcelle suite à une modification en 2016 : 204
5	ZD 14	A	Maintien
6	ZL 44	A	Maintien Correction du numéro de la parcelle suite à une modification en 2015 : ZL 99
7	ZM 100	A	Maintien
8	ZM 90	A	Suppression
9	ZD 65	A	Suppression
10	ZD 70	A	Suppression
11	ZS 2 et 3	A	Maintien
12	ZR 17	A	Maintien
13	ZA 46	A	Maintien
14	ZA 52	A	Maintien
15	ZD 12	A	Suppression
16	E 317	A	Suppression
17	ZN 186	A	Suppression
18	ZE 13	A	Suppression
19	ZE 14	A	Maintien Correction du n° de la parcelle suite à une modification en 2012 : ZE 81
20	ZE 24	A	Maintien
21	ZL 81	A	Maintien

Nouveaux bâtiments identifiés :

--	ZC 48	A	Ajout
--	ZM 142 / 144	A	Ajout
--	ZM 150	A	Ajout
--	ZO 94	A	Ajout

--	ZE 3	N	Ajout
--	ZN 168	A	Ajout
--	ZN 181	A	Ajout
--	ZE 50	A	Ajout
--	ZE 83	A	Ajout
--	ZR 19	A	Ajout
--	ZN 293	A	Ajout
--	ZM 118	N	Ajout
--	ZH 47	N	Ajout

Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, repris dans la délibération d'approbation de la modification du PLU, 3 bâtiments (2 en zone agricole et 1 en zone naturelle), initialement identifiés comme susceptibles de changer de destination, ont été supprimés du projet.

D - Augmentation de l'emprise au sol dans les zones à urbaniser

Les différentes lois et réglementations éditées depuis les Lois Grenelle participent à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière, notamment agricole, naturelle et forestière. La densification des constructions est privilégiée afin de ne pas ouvrir plus de foncier que nécessaire à la construction et répondre aux besoins, notamment en logements, de la commune. L'emprise au sol ne doit pas être limitante pour les constructions et installations, et permettre d'avoir des tailles de parcelles adaptées au nombre de logements, tout en préservant la qualité du cadre du vie et du paysage.

Le PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION prescrit des emprises au sol maximales dans les zones à urbaniser relativement faibles : 25 % de la surface des parcelles en zone AU, 20 % en zone AUa et 20 % en zone AUi.

Afin de répondre aux objectifs généraux de lutte contre la consommation excessive de foncier, la présente modification vise à augmenter l'emprise au sol maximale dans les zones à urbaniser, afin qu'elle atteigne 35 %. Il est précisé qu'il s'agit d'une indication d'emprise maximale, et que par conséquent elle n'interdit pas des constructions inférieures.

Le règlement du PLU est modifié afin d'augmenter l'emprise au sol maximale dans les zones concernées :

- **Articles AU 9, AUa 9, AUi 9 : augmentation de l'emprise au sol à 35 %.**

E - Modifications des nombres d'arbre de haute tige en zone AUa

La zone AUa est une zone à urbaniser à court ou moyen terme. Le règlement écrit précise qu'il s'agit de « *secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, dès lors que le réseau d'assainissement collectif est installé* ».

Actuellement, la zone AUa ne dispose plus de terrain suffisamment vaste pour faire l'objet d'opération d'ensemble, seuls quelques lots individuels n'ont pas encore été aménagés. Les zones à urbaniser du PLU ayant été instaurées il y a plus de 9 ans (date d'approbation du PLU en 2007), leur ouverture est subordonnée à une révision du document d'urbanisme, impossible depuis la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération en date du 4 juin 2018. Par conséquent, le document d'urbanisme en vigueur et la réglementation ne permettent plus d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, et donc de mettre en place une nouvelle zone AUa.

A gauche : Parcelles de la zone AUa à l'ouest du centre bourg, des lots individuels disponibles

A droite : Parcelles de la zone AUa à l'est du centre bourg, plus de lots disponibles



L'article AUa 13 du règlement écrit du PLU de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, régit les espaces libres et plantations dans la zone à urbaniser à court ou moyen terme. Il précise que dans « *les opérations d'ensemble un minimum de 10 % de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération doit être aménagé en espace vert, et 30 % planté d'arbres de haute tige* ».

La présente modification vise à réécrire la règle concernant l'obligation de 30 % plante d'arbres de haute tige, et ne va donc concerner que les quelques lots encore disponibles.

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est une commune rurale, dans laquelle l'environnement et la biodiversité sont omniprésents (zones agricoles et naturelles, zone Natura 2000 directive habitat, zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique de type 1 et 2, espaces boisés classés...). Il ne semble donc pas nécessaire de contraindre les constructeurs à réaliser 30 % de plantation d'arbres de haute tige afin de « verdir » la commune, cependant, il est important de laisser une prescription de plantation afin de préserver le cadre de vie des lotissements.

L'environnement et les espaces verts sur la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION



La règle du PLU relative aux plantations est complexe à mettre en œuvre aussi bien pour les pétitionnaires que pour les instructeurs (application d'un ration de plantation de 30 % par rapport à un autre ration d'espace vert de 10%). En outre, les parcelles des zones AU ayant une taille réduite

(environ 500m²), ce qui n'était pas encore imaginable à l'époque d'élaboration du PLU, elles ne peuvent plus être plantées de manière importante (3 à 4 arbres) avec des arbres de haute tige. Aussi, tout en maintenant l'obligation de planter des arbres de haute tige en zone AUa, la présente modification propose de simplifier la règle et remplacer la prescription « 30 % planté d'arbres de haute tige » par « au moins un arbre de haute tige sur chaque lot ».

La règle de superficie d'espaces verts planté d'arbres de haute tige, à aménager au regard de la surface du terrain support de la construction ou de l'opération d'ensemble, reste inchangée dans les autres zones du PLU.

Le règlement écrit est modifié en conséquence pour ses dispositions contenues dans :

- **Article AUa 13 – Espaces libres et plantations, dans les opérations d'ensemble : l'information relative aux 30 % d'arbre à haute tige est supprimée et le nombre d'arbre à haute tige est fixé à 1 par lot.**

F - Réécriture de la règle concernant l'aspect extérieur des ouvrants en zone UA

La zone UAa correspond au noyau villageois, partie historique la plus ancienne de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, où des préconisations particulières sont mises en place dans le règlement, afin de préserver et réhabiliter le patrimoine. Le règlement encourage la mise en œuvre d'une partie de ces préconisations dans le reste de la zone UA (partie urbanisée la plus ancienne du village) et prescrit l'application de quelques autres.

Le PLU en vigueur est contraignant concernant l'aspect extérieur des constructions et réhabilitations, notamment en ce qui concerne les ouvrants. Il précise qu'ils « doivent être réalisés en boiserie (refus de tout PVC), et colorés de tons pastel, en accord avec la façade, selon un nuancier de couleur proposé par la commune (le « blanc pur », trop réfléchissant, est à éviter). Les consignes concernant les couleurs doivent également être appliquées sur l'ensemble de la zone UA. [...] ».

Le commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION rencontre des difficultés dans l'application de cette préconisation, qui complexifie notamment les réhabilitations.

La présente modification vise donc à assouplir la règle concernant les ouvrants, en zone UA tout en laissant l'obligation qu'ils s'inscrivent dans l'existant afin de ne pas dénaturer la qualité paysagère et architecturale du site. Cette modification n'entache pas l'attention portée à la qualité des constructions et réhabilitations qui participent à la mise en valeur du patrimoine, conformément aux orientations du PADD.

Le règlement est modifié en conséquence :

- **L'article UA 11 – Aspect extérieur – Les ouvrants, est modifié afin de supprimer l'obligation de réalisation de menuiseries en boiserie ainsi que l'interdiction de tout**

PVC. La précision concernant la couleur (blanc pur) à éviter est supprimée ainsi que l'obligation d'appliquer les consignes de couleurs dans l'ensemble de la zone UA.

L'article est désormais rédigé comme suit : « *Les ouvrants doivent être colorés de tons pastel, en harmonie avec la façade, selon un nuancier de couleur proposé par la commune et s'inscrivant dans l'existant. [...] »*

G - Réécriture de la règle concernant l'installation des panneaux solaires en toiture

La commune ne dispose pas de sites classés, inscrits, monuments historiques répertoriés ou autres prescriptions en terme de paysage et de patrimoine, par conséquent, l'installation de panneaux solaires n'est pas interdites. Le décret n°2019-1414 du 19 novembre 2009 a simplifié les procédures d'urbanisme relatives à l'installation de panneaux solaires, qui sont désormais régies par l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme (« *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement [...] »*).

La présente modification vise à simplifier l'installation des panneaux photovoltaïques, en zones A et N. Le règlement en vigueur préconise l'installation de panneaux solaires intégrés aux toitures, et interdit de les poser dessus. Cependant, cette obligation complexifie grandement l'installation de panneaux, production électrique renouvelable vers laquelle les différentes lois européennes et nationales tendent depuis quelques années. Afin de faciliter l'installation de panneaux solaires, et permettre de développer des systèmes de production d'énergie renouvelable, le règlement des zones A et N est modifié.

Le règlement de la zone UA n'est pas modifié afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du centre ancien. Les panneaux solaires ne sont pas réglementés dans les autres zones du PLU.

Le règlement des zones A et N sont modifiés en conséquence :

- **Articles UA 11, A 11 et N 11 – Aspect extérieur : Réécriture de la règle afin d'autoriser les panneaux posés sur les toitures.**

H - Réécriture de la règle concernant les clôtures en limite du domaine public

La présente modification propose également de modifier la règle concernant les clôtures en limite du domaine public. Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n'est pas claire pour l'utilisateur concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l'utilisateur rencontre des

difficultés d'appropriation de la règle : certaines prescriptions rencontrent donc des difficultés d'application, qui seront levées par une réécriture de la règle.

Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.

Les prescriptions de la zone UA ne rencontrant pas de difficultés d'applications, elles ne sont pas modifiées.

Le règlement est modifié en conséquence dans ces articles :

- **UB 11, AU 11, AUa 11, AUi 11, A 11, N 11 : précisions sur l'harmonie recherchée, les clôtures maçonnées, non maçonnées, mixtes ou pierres sèches.**

I - Autorisation des toitures terrasses

L'actuel règlement d'urbanisme ne dispose pas d'information concernant la construction de toitures terrasses, cependant, des indications sont données concernant les pentes du faîtage. Hormis dans la zone UA, qui correspond à l'ancien tissu urbain, et dont l'homogénéité architecturale est facteur de qualité, il semble pertinent de les autoriser, tout en encadrant leur construction.

En effet, les constructions doivent déjà s'insérer harmonieusement dans leur environnement urbain ou rural, et les toitures terrasses seront soumises à la même règle. Elles permettront de nouveaux types de constructions, plus modernes, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Afin de limiter cette pratique sur la commune, seules les extensions, limitées à 30m² et les annexes, limitées à 35m² pourront disposer d'une toiture terrasse. Cette contrainte permet de maîtriser le développement des toitures terrasses, tout en l'autorisant sur de faibles surfaces, afin de créer de nouvelles dynamiques.

Par conséquent, la présente modification propose d'autoriser les toitures terrasses en zones UB, AU, AUa, A et N. La zone AUi ne précise pas la pente des faîtages, par conséquent les toitures terrasses y sont déjà autorisées.

Le règlement est modifié en conséquence :

- **Les articles UB 11, AU 11 et AUa 11 sont modifiés : *Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 20m².***
- **Les articles A 11 et N 11 sont modifiés ; *les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 35m².***

J - Abris pour équidés en zone N : suppression de la règle

Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, repris dans la délibération d'approbation de la modification du PLU, la règle concernant la construction des abris

pour équidés en zone Naturelle est supprimée. En effet, au regard du Code de l'urbanisme, de telles constructions sont illégales si elles ne sont pas en lien avec l'activité agricole.

Le règlement est modifié en conséquence et la règle est supprimée.

K - Correction de coquilles

Secteur UB

La présente modification permet également de corriger quelques erreurs de frappe repérées à la lecture ainsi qu'à l'application du document. Dans la zone UB, dispositions générales et article UB 10 : il ne s'agit pas du sous-secteur UB 1 mais du sous-secteur UBa.

- **Introduction zone UB et article UB 10 : L'erreur est corrigée.**

Secteur UA

Plusieurs éléments patrimoniaux ont été identifiés dans le cadre des préconisations de la zone UA. Cette zone correspond « *au tissu ancien de l'agglomération, zone dense où les bâtiments d'une grande homogénéité architecturale, sont généralement construits en ordre continu le long des voies* ». Afin d'appliquer des contraintes concernant l'aspect extérieur des bâtiments, une liste non exhaustive des éléments patrimoniaux a été dressée. Les anciennes prisons (parcelle n°132) avaient été identifiées, or elles ont été détruites en 1976, lors de la chute du beffroi suite à un orage très violent.

A la place des anciennes prisons de la parcelle n°132 (actuellement cadastrée G 132), un parking a été créé.

Il s'agit d'une erreur d'identification lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2007.

Le règlement du secteur est modifié en conséquence :

- **Suppression de l'identification des anciennes prisons sur la parcelle G 132.**

L - Mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique

La commune de BONLIEU SUR ROUBION a fait l'objet de deux arrêtés : l'arrêté préfectoral n°18-019 du 22 janvier 2018 portant création du périmètre délimité des abords (PDA) de l'Abbaye Sainte-Anne protégée au titre des monuments historiques, ainsi que l'arrêté communautaire n°2018-08-19A en date du 28 août 2018 portant mise à jour de la carte communale.

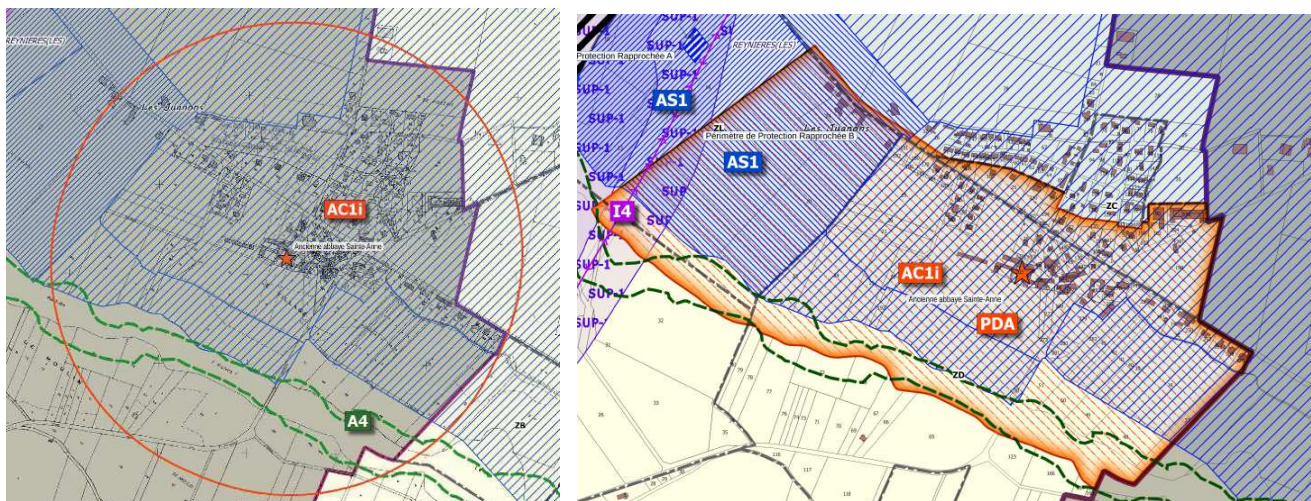
Avant cette date le périmètre protégé de l'Abbaye Sainte Anne, servitude AC1, rayonnait sur la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION. Les parcelles incluses dans ce périmètre étaient donc soumises aux prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique. Courant 2018, un nouveau périmètre délimité a été instauré, qui n'impacte plus la commune de SAINT GERVAIS

SUR ROUBION. En effet, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, il a été estimé plus pertinent de désigner des immeubles ou ensembles d'immeubles formant, avec le monument historique inscrit par arrêté du 28 avril 1999, un ensemble plus cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Un périmètre délimité a donc été instauré.

Afin de prendre en compte cette mise à jour, les documents concernés sont modifiés en conséquence :

- **Modification des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique : carte et liste des SUP**

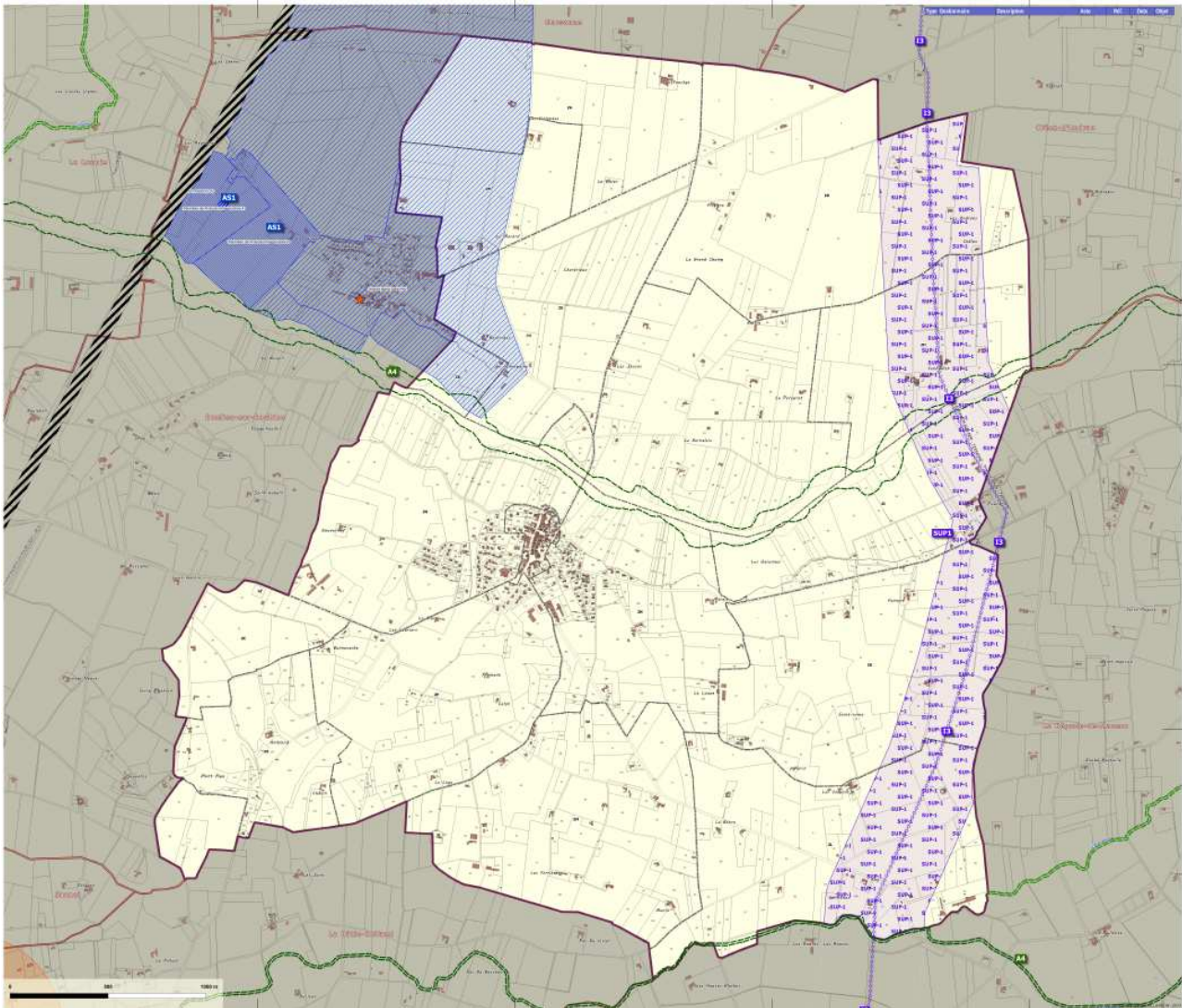
Périmètre des abords de l'Abbaye Sainte Anne, commune de BONLIEU SUR ROUBION (à l'ouest) et SAINT GERVAIS SUR ROUBION (à l'est), avant et après mise à jour des SUP



Liste des servitudes d'utilité publique de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION mise à jour









Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date	Objet
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Vermenon : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Roubion : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création
AS1	ARS - Délégation Territoriale Départementale de la Drôme	Protection sanitaire du captage des Reynières sur la commune de Bonlieu-sur-Roubion.	Arrêté préfectoral	2015005-0016	05-01-2015	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Artère FOS SUR MER - TERSANNE	Autre	inconnu	10-03-1988	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz RHONE 1	Arrêté préfectoral	26-2016-12-02-076	02-12-2016	Création

Plan des servitudes d'utilité publique de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION mis à jour



Légende

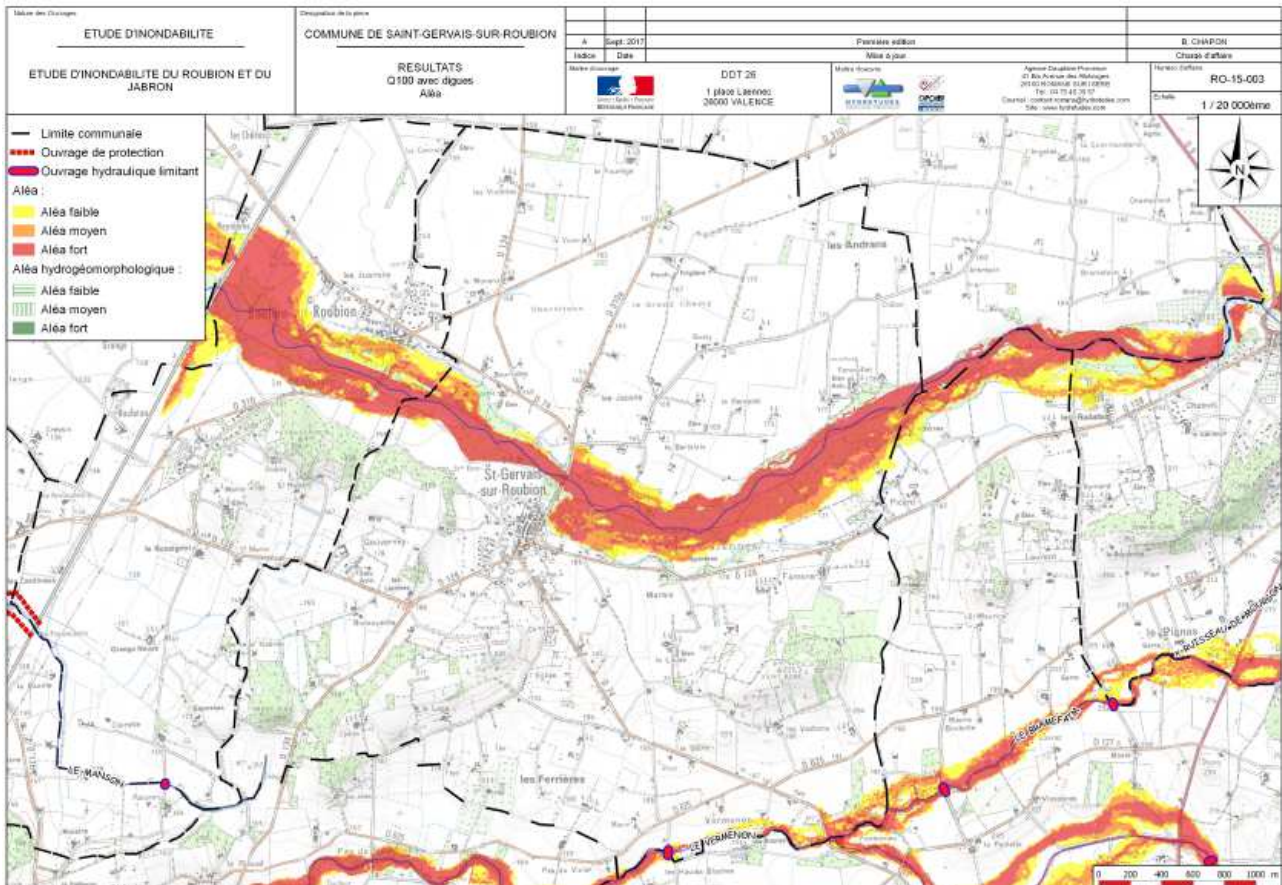
Servitudes opposables sur le territoire communal

-  A4 : Conservation des eaux - Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
-  AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection immédiate.
-  AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection rapprochée A.
-  AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection rapprochée B.
-  AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales - protection éloignée.
-  SUP-1 : TMD : Servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses.
-  AC1 : Monument historique
-  I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

M - Ajout d'une annexe : Etude d'inondabilité Roubion Jabron

Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire d'enquête, est ajoutée en annexe du dossier de PLU une étude réalisée par la Direction Départementale des Territoires de la Drôme, en septembre 2017, concernant l'inondabilité du territoire. Il s'agit d'une carte sur l'aléa inondation, dans l'hypothèse d'une crue centennale.

Étude d'inondabilité du Roubion et du Jabron



IV. RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ET DE LEURS JUSTIFICATIONS

La présente procédure a pour objet la modification de plusieurs règles d'urbanisme du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION.

Article du règlement		Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Justifications
Dispositions générales		COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) maximum autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est située le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements nécessaires au service public.	Suppression de la définition.	Notion rendue obsolète par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR). → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.
Dispositions générales – Division du territoire en zone		<i>Pas d'information</i>	Précision concernant l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination : <i>Les bâtiments identifiés pour les changements de destination sont repérés dans le document graphique et répertoriés dans une liste jointe.</i>	Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, des bâtiments peuvent être identifiés pour bénéficier d'un changement de destination. Il est ici précisé les documents dans lesquels ils doivent être identifiés.
Dispositions générales – Lexique : Coefficient d'occupation		Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la Surface Hors-Oeuvre Nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il	Suppression de la définition.	Notion rendue obsolète par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR). → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.

n des sols		existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés (art. R 123-10 du Code de l'urbanisme).		
Dispositions générales – Lexique : Annexes		Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme un accessoire du bâtiment d'habitation.	Redéfinition de la notion d'annexe : Annexes : construction accessoire attenante ou non à la construction principale, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation (exemple : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...), mais indépendante de la construction principale (pas de communication entre les bâtiments).	La définition du terme « annexe » est modifiée afin d'inclure les éléments proposés par la CDPENAF, ainsi que le lexique national de l'urbanisme, et bénéficier ainsi des nouvelles règles en matière d'urbanisme, issues des diverses lois ALUR, LAAAF et Macron.
Dispositions générales – Lexique : Emprise au sol		Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol excepté les éléments tels que balcons, loggias, oriel, bardeaux, débords de toiture, piscines, terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.	Mise à jour de la définition : Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».	Prise en compte des nouvelles réglementations, et notamment l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme issu du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011. → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.
Dispositions générales –		<i>Pas de définition</i>	Insertion de la définition :	Remplace les notions de SHON et SHOB depuis l'ordonnance n°2011-1539 du 16

Lexique : Surface de plancher			<p>Surface de plancher : selon les termes de l'article R.112-2 « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <p>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</p> <p>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</p> <p>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</p> <p>4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;</p> <p>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</p> <p>6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y</p>	<p>novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.</p>
-------------------------------------	--	--	--	--

			<p>compris les locaux de stockage des déchets ;</p> <p>7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;</p> <p>8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »</p>	
Dispositions générales – Lexique : Surface totale		<i>Pas de définition</i>	<p>Insertion de la définition :</p> <p>Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.</p>	Remplace les notions de SHON et SHOB depuis l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.
Dispositions générales – Lexique : Surface Hors Œuvre Brute		<p>Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs).</p> <p>(art. R 112-2 du Code de l'urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)</p> <p>En font partie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation. - les balcons. - Les loggias, coursives. 	<p>Suppression de la définition</p>	Notion rendue obsolète par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.

		<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures-terrasses accessibles ou non. <p>Ne comprend pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée. - les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc). - le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès. <p>La SHOB sert à calculer la Surface Hors Oeuvre Nette.</p>		
Dispositions générales – Lexique : Surface Hors Œuvre Nette		<p>Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) : on déduit de la Surface Hors Oeuvre Brute :</p> <ul style="list-style-type: none"> - celle des combles et des sous-sols non aménageables. - celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée. - celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules. <p>La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires, etc.</p> <p>La SHON ne comprend pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les caves - les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité 	Suppression de la définition	<p>Notion rendue obsolète par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.</p> <p>→ Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.</p>

		est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).		
UA		Cette démarche s'applique notamment aux éléments patrimoniaux de la liste suivante, mais n'est pas exhaustive : [...] - Les anciennes prisons (parcelle n°132)	Suppression de l'identification des anciennes prisons.	Les prisons ne sont plus existantes depuis 1976 : date à laquelle un accident les a détruites. Elles ont par la suite été remplacées par un parking. Il y eut une erreur d'identification dans le cadre de l'élaboration du PLU.
UA 11 - Aspect extérieur		<u>Les ouvrants</u> Les ouvrants doivent être réalisés en boiserie (refus de tout PVC), et colorés de tons pastel, en accord avec la façade, selon un nuancier de couleur proposé par la commune (le "blanc pur", trop réfléchissant, est à éviter). Les consignes concernant les couleurs doivent également être appliquées sur l'ensemble de la zone UA. Les volets roulants avec caisson doivent être intégrés à la façade. [...]	Modification de la règle concernant les ouvrants : <u>Les ouvrants</u> Les ouvrants doivent être colorés de tons pastel, en accord avec la façade, selon un nuancier de couleur proposé par la commune et en harmonie avec l'existant. Les volets roulants avec caisson doivent être intégrés à la façade. [...]	La présente modification vise à assouplir la règle concernant les ouvrants, en zone UAa et UA tout en laissant l'obligation qu'ils s'inscrivent dans l'existant afin de ne pas dénaturer la qualité paysagère et architecturale du site. Cette modification n'entache pas l'attention portée à la qualité des constructions et réhabilitations qui participent à la mise en valeur du patrimoine, conformément aux orientations du PADD. Elle permettra, au contraire, d'en faciliter l'application.
UA 12 – Stationnement des véhicules		[...] Le principe d'une place par tranche de 60 m ² de SHON, avec un minimum d'une place par logement, doit être respecté. [...]	Suppression de la notion de SHON et insertion de la notion de surface de plancher. Suppression du paragraphe. [...]	Notion de SHON rendue obsolète par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.

		- Versement à la collectivité publique, dans les conditions fixées par les articles L 421.3, L 332.6 et R 332.17 du Code de l'urbanisme, d'une participation de 8 000 euros, destinée à la mise à disposition, par la commune, d'un parc public de stationnement (espace réservé à cet usage, prévu au PLU - § plan p. 84 du rapport de présentation).	Le principe d'une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher , avec un minimum d'une place par logement, doit être respecté. [...] Suppression du paragraphe	→ Remplacement de la notion de SHON par la notion de surface de plancher La notion de participation pour non réalisation d'aires de stationnement et les prescriptions relatives au versement de taxe pour non réalisation d'aires de stationnement sont supprimées, suite à la 4 ^{ème} loi de finances rectificative pour 2010 puis la loi de finances rectificative pour 2014. → Mise à jour du PLU au regard de la réglementation en vigueur.
UB et UB 10		Le sous-secteur UB1.	Le sous-secteur UBa.	Correction d'une erreur de frappe.
UB 5 – Surface et forme des parcelles		La parcelle doit faire au moins 16 mètres de large pour être constructible.	Suppression du paragraphe : Non réglementé	Notion rendue obsolète par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR). → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.
UB 11 – Aspect extérieur		Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le sens des faîtages devra respecter la configuration du site et l'orientation générale des constructions environnantes. <i>Pas d'information sur les toitures terrasses.</i> [...] En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les	Autorisation, sous conditions, des toitures terrasses et réécriture de la règle relative aux clôtures : Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le sens des faîtages devra respecter la configuration du site et l'orientation générale des constructions environnantes. Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 20m².	Le règlement en vigueur réglemente les nouvelles constructions afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement urbain ou rural. Les toitures terrasses seront soumises à la même règle. Elles permettront de nouveaux types de constructions, plus modernes, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Afin de ne pas développer cette pratique sur la commune, seules les extensions, limitées à 30m ² et les annexes, limitées à 20m ² pourront disposer d'une toiture terrasse. Cette contrainte permet de maîtriser le développement des toitures terrasses, tout en l'autorisant sur de

		<p>grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sans que ces plantations ne soient réalisées sur le domaine public.</p> <p>Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.</p> <p>Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres, sur les deux faces.</p> <p>Les murs de pierres sèches, doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p>	<p>[...]</p> <p>Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ; - dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ; - Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ; - Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ; - Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum. <p>En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures : <ul style="list-style-type: none"> o maçonnées supérieures à 0,60 mètres, o non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 	<p>faibles surfaces, afin de créer de nouvelles dynamiques.</p> <p>Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n'est pas claire pour l'utilisateur concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l'utilisateur rencontre des difficultés d'appropriation de la règle : certaines prescriptions rencontrent donc des difficultés d'application, qui pourraient être levées par une réécriture de la règle.</p> <p>Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.</p>
--	--	---	--	--

			<p>mètres,</p> <ul style="list-style-type: none"> o mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50, <p>Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.</p> <p>- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.</p>	
UB 14 – Coefficient d'occupation des sols		<p>Pour les constructions autres que l'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,6.</p> <p>Hormis les constructions déjà existantes, le dépassement de COS n'est pas autorisé, sauf pour les opérations de logements sociaux.</p> <p>De même, aucune limitation du C.O.S. ou de S.H.O.N. n'est fixée</p>	<p>Suppression du paragraphe :</p> <p>Non réglementé</p>	<p>Notion rendue obsolète par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).</p> <p>→ Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.</p>

		pour les constructions de services publics ou d'opérations à caractère social ou locatif.		
AU 9 – Emprise au sol		L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface de la parcelle.	Augmentation de l'emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la surface de la parcelle.	Afin de répondre aux objectifs généraux de lutte contre la consommation excessive de foncier, la présente modification vise à augmenter l'emprise au sol maximale dans les zones à urbaniser, afin qu'elle atteigne 35 %.
AU 11 – Aspect extérieur		Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le sens des faîtages devra respecter la configuration du site et l'orientation générale des constructions environnantes. <i>Pas d'information sur les toitures terrasses.</i> En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sans que ces plantations ne soient implantées sur le domaine public. Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé. Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres et sur les deux faces.	Autorisation, sous conditions, des toitures terrasses et réécriture de la règle relative aux clôtures : Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le sens des faîtages devra respecter la configuration du site et l'orientation générale des constructions environnantes. Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 20m². Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée : - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ; - dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ;	Le règlement en vigueur réglemente les nouvelles constructions afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement urbain ou rural. Les toitures terrasses seront soumises à la même règle. Elles permettront de nouveaux types de constructions, plus modernes, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Afin de ne pas développer cette pratique sur la commune, seules les extensions, limitées à 30m ² et les annexes, limitées à 20m ² pourront disposer d'une toiture terrasse. Cette contrainte permet de limiter le développement des toitures terrasses, tout en l'autorisant sur de faibles surfaces, afin de créer de nouvelles dynamiques. Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n'est pas claire pour l'utilisateur concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l'utilisateur rencontre des difficultés d'appropriation de la règle : certaines

		<p>Les murs de pierres sèches, doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p>	<p>- Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ;</p> <p>- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;</p> <p>- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.</p> <p>En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :</p> <p>- Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ maçonnées supérieures à 0,60 mètres, ○ non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres, ○ mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50, <p>Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront</p>	<p>prescriptions rencontrent donc des difficultés d'application, qui pourraient être levées par une réécriture de la règle.</p> <p>Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.</p>
--	--	--	--	---

			<p>arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.</p> <p>- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.</p>	
AUa 9 – Emprise au sol		L'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface.	<p>Augmentation de l'emprise au sol des constructions :</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface.</p>	Afin de répondre aux objectifs généraux de lutte contre la consommation excessive de foncier, la présente modification vise à augmenter l'emprise au sol maximale dans les zones à urbaniser, afin qu'elle atteigne 35 %.
AUa 11 – Aspect extérieur		<p>Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %.</p> <p><i>Pas d'information sur les toitures terrasses.</i></p> <p>- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les murs de clôture doivent être</p>	<p>Autorisation, sous conditions, des toitures terrasses et réécriture de la règle relative aux clôtures :</p> <p>Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %.</p> <p>Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 20m².</p> <p>Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :</p> <p>- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager</p>	Le règlement en vigueur régit les nouvelles constructions afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement urbain ou rural. Les toitures terrasses seront soumises à la même règle. Elles permettront de nouveaux types de constructions, plus modernes, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Afin de ne pas développer cette pratique sur la commune, seules les extensions, limitées à 30m ² et les annexes, limitées à 20m ² pourront disposer d'une toiture terrasse. Cette contrainte permet de limiter le développement des toitures terrasses, tout en l'autorisant sur de faibles surfaces, afin de créer de nouvelles dynamiques.

		<p>enduits dans des tons neutres et sur les deux faces. Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.</p>	<p>notamment avec les clôtures avoisinantes ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ; - Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ; - Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ; - Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum. <p>En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures : <ul style="list-style-type: none"> o maçonnées supérieures à 0,60 mètres, o non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres, o mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50, <p>Devront être palissées d'une</p>	<p>Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n'est pas claire pour l'utilisateur concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l'utilisateur rencontre des difficultés d'appropriation de la règle : certaines prescriptions rencontrent donc des difficultés d'application, qui pourraient être levées par une réécriture de la règle.</p> <p>Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.</p>
--	--	--	--	--

			<p>végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.</p> <p>- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.</p>	
AUa 13 – Espaces libres et plantations		<p>Un minimum de 10% de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération, doit être aménagé en espace vert, et 30 % planté d'arbres de haute tige (au moins un arbre par 100 m²).</p>	<p>Réécriture des 30 % :</p> <p>Un minimum de 10 % de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération, doit être aménagé en espace vert, et un arbre au moins de haute tige doit être planté par lot.</p>	<p>La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est une commune rurale, dans laquelle l'environnement est omniprésent (zones agricoles et naturelles, zone Natura 2000 directive habitat, zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique de type 1 et 2, espaces boisés classés...). Il ne semble donc pas nécessaire de contraindre les constructeurs à réaliser 30 % de plantation d'arbres de haute tige.</p> <p>La règle du PLU relative aux plantations est complexe à mettre en œuvre aussi bien pour les pétitionnaires que pour les instructeurs (application d'un ration de plantation de 30 % par rapport à un autre ration d'espace vert de 10%). En outre, les parcelles des zones AU</p>

				ayant une taille réduite (environ 500m ²), ce qui n'était pas encore imaginable à l'époque d'élaboration du PLU, elles ne peuvent plus être plantées de manière importante (3 à 4 arbres) avec des arbres de haute tige. Aussi, tout en maintenant l'obligation de planter des arbres de haute tige en zone AUa, la présente modification propose de simplifier la règle.
AUa 14 – Coefficient d'occupation des sols		Le C.O.S. est fixé à 0,30. Le C.O.S. ne peut pas être dépassé sauf pour la construction de logements sociaux, et celles destinées au service public.	Suppression du paragraphe : Non réglementé	Notion rendue obsolète par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR). → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.
AUi 2 – Occupations et utilisations du sol admises		[...] De manière ponctuelle et limitée, et sous forme de petites unités intégrées à l'activité, les installations à usage d'habitation nécessaires à l'exercice de l'activité principal. La surface réservée à l'habitation ne doit pas excéder une SHON à 120m ² . [...]	Suppression de la notion de SHON et insertion de la notion de surface de plancher : [...] De manière ponctuelle et limitée, et sous forme de petites unités intégrées à l'activité, les installations à usage d'habitation nécessaires à l'exercice de l'activité principal. La surface réservée à l'habitation ne doit pas excéder une surface de plancher supérieure à 120m ² . [...]	Notion de SHON rendue obsolète par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II. → Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur. → Remplacement de la notion de SHON par la notion de surface de plancher
AUi 9 – Emprise au sol		L'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface.	Augmentation de l'emprise au sol des constructions : L'emprise au sol est limitée à 35 %	Afin de répondre aux objectifs généraux de lutte contre la consommation excessive de foncier, la présente modification vise à augmenter l'emprise au sol maximale dans les

			de la surface.	zones à urbaniser, afin qu'elle atteigne 35 %.
AUi 11 – Aspect extérieur		- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0.60 mètres et les grillages supérieurs à 1.50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres et sur les deux faces. Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.	<p>Réécriture de la règle relative aux clôtures :</p> <p>Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ; - dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ; - Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ; - Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ; - Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum. <p>En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures : <ul style="list-style-type: none"> o maçonnées supérieures à 0,60 mètres, o non maçonnées (grillage, lames PVC) 	<p>Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n'est pas claire pour l'utilisateur concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l'utilisateur rencontre des difficultés d'appropriation de la règle : certaines prescriptions rencontrent donc des difficultés d'application, qui pourraient être levées par une réécriture de la règle.</p> <p>Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.</p>

			<p>supérieures à 1,50 mètres,</p> <ul style="list-style-type: none">○ mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50, <p>Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.</p> <p>- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.</p> <p>- Les clôtures mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50 mètres devront être palissées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sans que ces plantations ne soient réalisées sur le domaine public. Dans ce cas, la clôture devra</p>	
--	--	--	---	--

			<p>être implantée en léger retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.</p> <p>- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p> <p>Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.</p>	
A 10 – Hauteur maximum des constructions		<p><i>Aucune information sur la hauteur au faîtage des extensions et annexes, dans la mesure où elles n'étaient pas autorisées.</i></p>	<p>Ajout des éléments issus de la doctrine CDPENAF concernant les hauteurs de faîtage :</p> <p>La hauteur du faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.</p>	<p>Afin de respecter le Code de l'urbanisme, des préconisations sont détaillées, complétées et ajoutées concernant l'aspect extérieur des constructions (notamment extensions et annexes), conformément à la doctrine CDPENAF.</p>
A 11 – Aspect extérieur		<p>Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments doivent être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysage.</p>	<p>Ajout des éléments issus de la doctrine CDPENAF concernant l'aspect extérieur des constructions, et réécriture de la règle relative aux clôtures et réécriture de la règle concernant</p>	<p>Afin de respecter le Code de l'urbanisme en zone agricole, des préconisations sont détaillées, complétées et ajoutées concernant l'aspect extérieur des constructions (notamment extensions et annexes), conformément à la doctrine CDPENAF.</p>

		<p><i>Aucune information concernant les constructions réalisées en extension</i></p> <p>Les toitures doivent être réalisées en tuile avec une pente comprise 25 et 35 %.</p> <p>[...]</p> <p>Applicable à l'ensemble des constructions de la zone N, notons, par exemple, qu'il faut intégrer les panneaux solaires en toiture (et non pas les poser sur la toiture), avec des verres non réfléchissants.</p> <p>[...]</p> <p>- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé. Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres, et sur les deux faces. Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contrainte technique, conservés.</p>	<p>les panneaux solaires :</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysages naturels - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. L'apparence des extensions devra notamment être en harmonie avec celle du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</p> <p>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la</p>	<p>Le règlement en vigueur régit les nouvelles constructions afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement urbain ou rural. Les toitures terrasses seront soumises à la même règle. Elles permettront de nouveaux types de constructions, plus modernes, tout en s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Afin de ne pas développer cette pratique sur la commune, seules les extensions, limitées à 30m² et les annexes, limitées à 35m² pourront disposer d'une toiture terrasse. Cette contrainte permet de limiter le développement des toitures terrasses, tout en l'autorisant sur de faibles surfaces, afin de créer de nouvelles dynamiques.</p> <p>La présente modification vise également à simplifier l'installation des panneaux photovoltaïques, conformément au décret n°2019-1414 du 19 novembre 2019. Elle permet d'installer des panneaux solaires sur les toitures, et n'oblige plus à les intégrer aux toitures. Cela facilite l'installation desdits panneaux et permet de développer des systèmes de productions d'énergie renouvelable.</p> <p>Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n'est pas claire pour l'utilisateur concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l'utilisateur rencontre des difficultés</p>
--	--	--	---	---

			<p>demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</p> <p>Les toitures doivent être réalisées en tuile avec un pente comprise entre 25 et 35 %.</p> <p>Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 35m².</p> <p>[...]</p> <p>Les panneaux solaires peuvent être posés sur les toitures, avec des verres non réfléchissants.</p> <p>Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ; - dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ; - Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, sur les deux faces ; - Les grillages devront être réalisés 	<p>d'appropriation de la règle : certaines prescriptions rencontrent donc des difficultés d'application, qui pourraient être levées par une réécriture de la règle.</p> <p>Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.</p>
--	--	--	---	---

			<p>de couleur sombre ;</p> <p>- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.</p> <p>En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :</p> <p>- Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ maçonnées supérieures à 0,60 mètres, ○ non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres, ○ mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50, <p>Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de l'alignement afin de permettre les plantations.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.</p> <p>- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre.</p>	
N 2 – Occupation et utilisation des sols admises		<p>Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées : [...] Sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone, la qualité environnementale des lieux, et de n'entraîner aucune obligation d'équipement pour la commune, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, <p>- Dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. pour les habitations (extensions comprises),</p> <p>Pas d'information sur l'extension des constructions à usage d'habitation existante.</p>	<p>Ajout d'une précision concernant l'aménagement des extensions et annexes, autorisées hors zone Natura 2000.</p> <p>Suppression de la notion de SHON et ajout de la notion de surface de plancher.</p> <p>Ajout d'éléments concernant l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.</p> <p>Suppression des éléments concernant les annexes aux habitations et remplacement par les prescriptions issues de la doctrine CDPENAF.</p> <p>Ajout des éléments concernant l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>	<p>Notion de SHON rendue obsolète par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, suite à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II.</p> <p>→ Mise à jour du PLU au regard du Code de l'urbanisme en vigueur.</p> <p>→ Remplacement de la notion de SHON par la notion de surface de plancher</p> <p>Afin de bénéficier des lois ALUR, LAAAF et Macron, les extensions et annexes sont désormais autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone et la qualité paysagère du site. Afin d'être conforme à la doctrine proposée par la CDPENAF de la Drôme, le règlement reprend l'ensemble de ses prescriptions à une exception près. Il s'agit de la définition des annexes : la CDPENAF indique qu'il s'agit de constructions non attenantes à l'habitation, le règlement, quant à lui, indique qu'il s'agit de constructions indépendantes de l'habitation existante, donc non attenantes ou attenantes mais sans communication directe avec l'habitation principale. Cet écart permet de s'inscrire dans l'idée générale du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, qui différencie non par</p>
		<p>Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisées : [...]</p> <p>Hors zone Natura 2000, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone, la qualité environnementale et paysagère des</p>		

		<p>limite de 50 % de la surface existante à la date de publication du PLU.</p> <p>Les annexes aux habitations, dans une limite de 50 m², et les piscines, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment.</p> <p>[...]</p>	<p>lieux, et de n'entraîner aucune obligation d'équipement pour la commune, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, <p>- Dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour les habitations (extensions comprises),</p> <p>- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).</p> <p>- L'extension des bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis l'approbation du PLU.</p> <p>- L'extension des activités, dans une limite de 50 % de la surface existante à la date de publication du PLU.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments existants, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, identifiés dans le document graphique du PLU ainsi que dans une liste jointe au Rapport de Présentation. A ce titre, ces bâtis</p>	<p>isolement physique mais par la notion de communication d'un bâtiment à un autre, les extensions des annexes. Le lexique national de l'urbanisme, parût par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et mis à jour en juin 2017, précise également que « <i>l'annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale</i> ». En précisant que les annexes peuvent être attenantes ou non mais indépendantes du bâtiment d'habitation, les préconisations s'accordent à la fois avec le règlement du PLU, la doctrine CDPENAF et les définitions réglementaires.</p> <p>Il est précisé que les extensions et annexes ne sont pas autorisées en zone Natura 2000 afin de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse de la faune et flore identifiées.</p> <p>L'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme avant recodification, a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014. Dès lors, les bâtiments en zones agricole et naturelle peuvent bénéficier d'un changement de destination, s'ils ont été identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme, sous conditions. Il n'est plus nécessaire qu'ils présentent un intérêt patrimonial ou architectural mais leur changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination permettent notamment de réhabiliter des bâtiments inutilisés dans le cadre des activités agricoles,</p>
--	--	---	---	---

			<p>peuvent être rénovés et aménagés pour l'habitat et / ou l'hébergement hôtelier et touristique exclusivement, sous la condition que les propriétaires assurent la défense incendie de leur bâtiment, conformément aux prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.</p> <p>- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'aucun passage ne soit créé avec l'habitation existante pour les annexes accolées ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). Toutefois la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m². [...]</p>	<p>naturelles ou forestières, et éviter ainsi qu'ils ne tombent à l'abandon.</p> <p>Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, est également ajoutée la possibilité de réaliser des extensions pour les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis l'approbation du PLU. Cette règle permet aux bâtiments ayant fait l'objet de changements de destination de continuer à évoluer.</p> <p>Il est précisé qu'afin de sécuriser les habitations (habitants, bâtiments, activités...) en zones agricole, naturelle ou forestière, le propriétaire sera dans l'obligatoire d'assurer la défense incendie de son bâtiment. Il s'agit d'une condition essentielle pour autoriser le changement de destination.</p> <p>Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, repris dans la délibération d'approbation de la modification du PLU, la possibilité de construire des abris pour équidés en zone naturelle est supprimée, étant illégale si elle n'intervient pas dans le cadre d'une activité agricole.</p>
N 10 – hauteur maximum des construction		<i>Pas de réglementation sur la hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes.</i>	<p>Insertion de la règle :</p> <p>La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant</p>	Afin de respecter le Code de l'urbanisme en zone naturelle, des préconisations sont détaillées, complétées et ajoutées concernant l'aspect extérieur des constructions (notamment extensions et annexes), conformément à la

s			travaux, ne pourra excéder 5m.	doctrine CDPENAF.
N 11 – Aspect extérieur		<p>Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l’aspect extérieur des bâtiments doivent être compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysage.</p> <p>[...] Les toitures doivent être réalisées en tuile avec un pente comprise entre 25 et 35 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d’une végétation en espalier ou doublés d’une haie vive donnant sur l’extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé. <p>Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres, sur les deux faces. Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contrainte technique, conservés.</p> <p>[...] Les équipements techniques des particuliers (climatiseurs,</p>	<p>Réécriture et complément de la règle concertant l’aspect extérieur des bâtiments, réécriture de la règle relative aux clôtures et l’installation des panneaux solaires :</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysages naturels - ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d’annexes des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l’utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. L’apparence des extensions devra notamment être en harmonie avec celle du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec</p>	<p>Afin de respecter le Code de l’urbanisme en zone agricole, des préconisations sont détaillées, complétées et ajoutées concernant l’aspect extérieur des constructions (notamment extensions et annexes), conformément à la doctrine CDPENAF.</p> <p>Le règlement en vigueur régit les nouvelles constructions afin qu’elles s’inscrivent harmonieusement dans leur environnement urbain ou rural. Les toitures terrasses seront soumises à la même règle. Elles permettront de nouveaux types de constructions, plus modernes, tout en s’inscrivant harmonieusement dans le paysage. Afin de ne pas développer cette pratique sur la commune, seules les extensions, limitées à 30m² et les annexes, limitées à 35m² pourront disposer d’une toiture terrasse. Cette contrainte permet de limiter le développement des toitures terrasses, tout en l’autorisant sur de faibles surfaces, afin de créer de nouvelles dynamiques.</p> <p>Actuellement, la règle autorise les murs et les grillages de couleur vert foncé mais n’est pas claire pour l’usager concernant les hauteurs et autres compositions. En effet, plusieurs éléments ne sont pas directement autorisés ou interdits, et l’usager rencontre des difficultés d’appropriation de la règle : certaines prescriptions rencontrent donc des difficultés d’application, qui pourraient être levées par une</p>

		<p>paraboles...) doivent de préférence être intégrés. Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits. Applicable à l'ensemble des constructions de la zone N, notons, par exemple, qu'il faut intégrer les panneaux solaires en toiture (et non pas les poser sur la toiture), avec des verres non réfléchissants.</p>	<p>l'existant.</p> <p>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</p> <p>[...]</p> <p>Les toitures doivent être réalisées en tuile avec un pente comprise entre 25 et 35 %.</p> <p>Les toitures terrasses sont possibles pour les extensions, limitées à 30m², et les annexes, limitées à 35m².</p> <p>Pour les clôtures, l'harmonie doit être recherchée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ; - dans leur aspect (couleur, matériaux...) avec la construction principale ; - Les clôtures maçonnées devront être enduites dans des tons neutres, 	<p>réécriture de la règle.</p> <p>Afin de faciliter la lecture et l'application des articles 11 (aspect extérieur), la règle est réécrite afin de clarifier les types de clôtures autorisées, leur hauteur et composition.</p> <p>La présente modification vise également à simplifier l'installation des panneaux photovoltaïques, conformément au décret n°2019-1414 du 19 novembre 2009. Elle permet d'installer des panneaux solaires sur les toitures, et n'oblige plus à les intégrer aux toitures. Cela facilite l'installation desdits panneaux et permet de développer des systèmes de production d'énergie renouvelable.</p>
--	--	---	--	--

			<p>sur les deux faces ;</p> <p>- Les grillages devront être réalisés de couleur sombre ;</p> <p>- Les clôtures (murs, grillages, autre dispositif occultant ou ajouré, portail...) ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.</p> <p>En bordure des voies (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant) :</p> <p>- Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ maçonnées supérieures à 0,60 mètres, ○ non maçonnées (grillage, lames PVC) supérieures à 1,50 mètres, ○ mixtes (mur bahut et grillage par exemple) dont l'ensemble est supérieur à 1,50, <p>Devront être palissées d'une végétation en espalier ou doublées d'une haie vive donnant sur l'extérieur, sans que ces plantations n'empiètent sur le domaine public, ou privé des voies, y compris à long terme lorsque les arbustes seront arrivés à maturité. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait</p>	
--	--	--	--	--

			<p>de l'alignement afin de permettre les plantations.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.- Pour les clôtures en limites séparatives, leur composition est laissée libre. <p>[...]</p> <p>Les panneaux solaires peuvent être posés sur les toitures, avec des verres non réfléchissants.</p>	
--	--	--	---	--

V. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification ne remet pas en cause les orientations d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'articulent autour de cinq grands thèmes :

- Maîtriser le développement de la commune ;
- Préserver un environnement de qualité ;
- Mettre en valeur le patrimoine existant ;
- Maintenir et renforcer les activités existantes ;
- Prévoir des possibilités de développement futur.

Elle ne remet pas non plus en cause les objectifs de développements prioritaires du PADD qui s'articulent autour des thématiques suivantes :

- Préservation et mise en valeur du patrimoine local dans le respect du paysage et du cadre de vie ;
- Gestion des conflits en terme d'utilisation de l'espace ;
- Préservation de l'environnement naturel et agricole ;
- Rationalisation des équipements publics ;
- Gestion du développement pavillonnaire dans un réel souci de cohérence urbaine.

En effet, la présente modification ne remet pas en cause la surface des zones urbanisées, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Les changements de destinations envisagés ne compromettent pas l'activité des zones agricoles ou la qualité paysagère des sites, de même que les extensions et annexes autorisées. De plus le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N est assuré, ce qui permet de préserver un environnement de qualité tout en maintenant les activités existantes et prévoyant les possibilités de développement futur.

Le territoire de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est concerné par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (FR8201679, Rivière du Roubion). Aucun changement de destination n'est identifié en zone Natura 2000 et les extensions et annexes n'y sont pas autorisées. Par conséquent, la présente modification n'impacte pas la zone Natura 2000, qui est préservée afin de favoriser les habitats faunes et flores, et la biodiversité.

Le territoire est également concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, la ripisylve et le lit du Roubion (identifiée 820030470), ainsi qu'une ZNIEFF de type 2, l'ensemble fonctionnel du Roubion (identifiée 820030472). Dans la mesure où les zones agricoles, naturelles et forestières ne sont pas réduites, l'impact de la présente modification sur les ZNIEFF reste très limité. En effet, seules les modalités de construction des zones agricoles, naturelles et forestières évoluent dans une limite bien définie. Aucune nouvelle

construction n'est autorisée, seules les extensions, annexes et ~~changements de destination~~ sont accordés, sous conditions de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Ainsi, l'objectif de préservation des ZNIEFF n'est pas impacté par les modifications.

Les modifications subsidiaires, telles que les réécritures des règles concernant les clôtures, les modifications concernant les plantations d'arbres de haute tige en zone AUa, les ouvrants en zone UA, la pose de panneaux solaires sur les toitures et non plus intégrés (hors zone UA), l'autorisation des toitures terrasses sur les extensions et annexes (dont les dimensions sont limitées et hors zone UA), la suppression de l'autorisation de construire des abris pour équidés en zone N, non liés à l'activité agricole, ont pour objectifs de simplifier des règles précédemment complexes, de favoriser la construction et la réhabilitation, tout en préservant le cadre de vie de qualité et de corriger des erreurs d'interprétation. Elles permettent également de développer harmonieusement le territoire, s'inscrire dans une démarche de développement durable en favorisant l'installation de système de production d'énergie renouvelable, et proposer de nouvelles dynamiques. Ces évolutions n'impactent pas le PADD dans la mesure où il s'agit de modifications mineures, qui ne vont pas à l'encontre des orientations ou de la préservation de l'environnement.

La mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique a pour objectif la prise en compte du nouveau périmètre délimité des abords de l'Abbaye Sainte Anne, plus pertinent que les 500 mètres précédents au regard de la zone impactée. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

L'ajout d'une annexe concernant l'étude d'inondabilité du bassin Roubion Jabron (ou Hydétude du bassin Roubion Jabron), permet de prendre en compte les données les plus récentes concernant les risques d'inondation. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Le projet de modification sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Il sera également notifié à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L.151-11 alinéa 2 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination en zone naturelle (hors zone Natura 2000) seront notifiés à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lors de leur instruction, conformément à l'article L.151-11 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Le projet sera soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il a potentiellement pour effet de « *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* » en raison notamment de l'autorisation des annexes et extensions en zones agricoles, naturelles et forestières.

VI. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE

A - Le choix de la procédure de modification de droit commun

L'ensemble des modifications exposées ci-dessus n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet d'évolution du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION a pour effets de :

- Potentiellement majorer de plus de 20 % les possibilités de construction en autorisant les extensions et annexes en zones agricole, naturelle et forestière, hors zone Natura 2000, dans le strict respect de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme et conformément aux préconisations validées en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 12 novembre 2015 ;
- Prendre en compte la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme ;
- Supprimer les notions obsolètes de coefficient d'occupation des sols (COS), surface minimum de terrains à construire, surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB) ; ainsi que celle de participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) ;
- Introduire les notions de surface de plancher et surface totale, en remplacement de la SHON et la SHOB ;
- Identifier des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone naturelle et agricole (dont 13 nouveaux bâtiments), dans le strict respect de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Augmenter l'emprise au sol autorisée des constructions, en zone à urbaniser (AU) ;
- Clarifier la lecture du règlement et introduire les définitions validées en CDPENAF le 12 novembre 2015, concernant les zones agricole et naturelle ;

- Réécrire ou modifier plusieurs règles d'urbanisme subsidiaires insérées au Règlement :
 - Modification des préconisations concernant les surfaces plantées d'arbres de hautes tiges en zone AUa ;
 - Modification de la règle concernant l'aspect extérieur des ouvrants en zone UAa et UA ;
 - Modification de la règle concernant l'installation des panneaux solaires en toiture en zones A et N ;
 - Réécriture de la règle concernant les clôtures ;
 - Autorisation des toitures terrasses, hors zone UA ;
- Supprimer la règle autorisant la construction d'abris pour équidés en zone N ;
- Corriger quelques erreurs d'orthographe ou d'interprétation.
- Mettre à jour les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique afin de prendre en compte le périmètre délimité des abords de l'Abbaye Sainte Anne (commune de BONLIEU SUR ROUBION), instauré par arrêté préfectoral en janvier 2018.
- Ajouter en annexe du PLU l'étude d'inondabilité du bassin Roubion-Jabron.

Les modifications du règlement permettent de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec la législation récente, et clarifier la lecture du document lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

A l'exception des articles du règlement visés ci-dessus, du plan de zonage (pour l'identification des changements de destination), du rapport de présentation auquel sera joint le présent additif, et des annexes relatives aux SUP, les autres pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

La présente procédure ne relève donc pas d'une révision (article L.153-31 du Code de l'urbanisme) mais entre dans le champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme).

La présente procédure est soumise à enquête publique, conformément au Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun a été retenue (article L.153-41 à 44 du Code de l'urbanisme).

B - La compatibilité avec les documents de normes supérieures

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION ne fixe pas d'objectifs démographiques et de besoins en logements. Le rapport de présentation précise un objectif de 16 logements neufs par an, soit 160 logements à produire sur 10 ans, entre 2007 et 2017.

Le croisement des données SITADEL, cadastrales et issues des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2007 par la commune indique qu'une centaine de logements ont été construits (incluant les changements de destination) sur la commune entre 2007 et 2017, soit une dizaine par année. Par conséquent les objectifs du PLU n'ont pas été atteints sur la période, et environ 60 logements resteraient à construire.

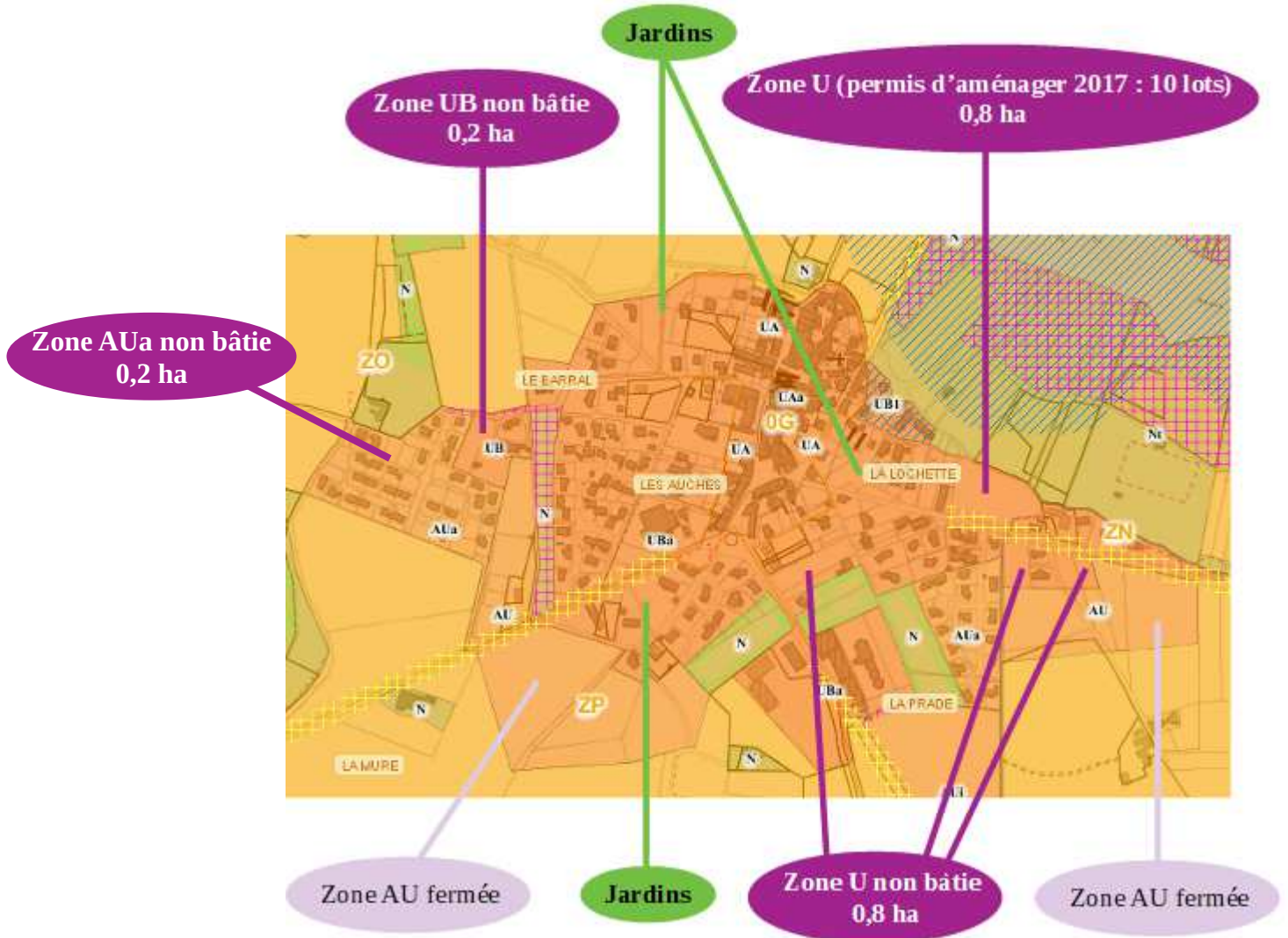
Le Programme Local de l'Habitat en vigueur prévoit la construction de 6 logements neufs par an en moyenne, soit 17 logements entre 2015 et 2018. Au vu des constructions réalisées, les objectifs sont atteints pour la période.

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION ne dispose plus de zones à urbaniser dans la mesure où les zones classées AU sont fermées depuis plus de 9 ans (date d'approbation du PLU en 2007) et qu'aucune acquisition foncière significative de la part de la commune n'a été menée. L'ouverture de ces zones est donc subordonnée à une révision du PLU, conformément à l'article L.153-31 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, procédure impossible depuis la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 4 juin 2018.

Par conséquent, aucune zone ne sera ouverte à l'urbanisation jusqu'à l'approbation du PLUi. Afin de répondre aux besoins en logement des habitants (dessalement des ménages et nouveaux arrivants), la commune ne pourra compter que sur les lots restants dans les zones AUa, ses éventuelles dents creuses et les bâtiments susceptibles de changer de destination.

Les études menées identifient 2 hectares de foncier encore disponible, dont 0,8ha avec des projets en cours. Les disponibilités foncières sont identifiées dans la carte ci-dessous. De nombreuses dents creuses visibles au cœur du bâti sont les jardins des habitations limitrophes, et ne sont donc pas considérées comme du potentiel foncier à court ou moyen terme.

Foncier disponible sur SAINT GERVAIS SUR ROUBION en janvier 2019



L'ensemble de ces parcelles sont situées dans le tissu urbain, classées depuis de nombreuses années : 2013 pour les parcelles en AUa (modification de droit commun n°1), 2007 pour les autres (approbation du PLU). Dans la mesure où aucune opération n'a été menée sur ces parcelles, une rétention foncière est estimée à hauteur de 20 % du potentiel. Par conséquent, le potentiel foncier s'élève à 1,6ha, seule disponibilité foncière jusqu'à l'approbation du PLUi.

Le PLH en vigueur préconise une densité moyenne de 9,5 logements à l'hectare pour les villages de 2ème couronne, à capacité en développement limité, tel que SAINT GERVAIS SUR ROUBION. Au regard des derniers lotissements aménagés, bien plus denses, et en prévision des futures constructions, nous proposons d'augmenter la densité à 15 logements par hectare. Par conséquent, le potentiel foncier disponible permet la construction de 24 logements.

Les 25 bâtiments susceptibles de changer de destination équivalent à environ 12,5 logements potentiels selon la pratique de la Chambre d'Agriculture de la Drôme (2 bâtiments identifiés pour changer de destination équivalent à 1 logement).

Par conséquent, entre le potentiel foncier et les changements de destination, 50,5 logements semblent pouvoir être créés sur la commune, jusqu'à l'éventuelle ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser dans le cadre du PLUi. Sur la durée du PLH 2020-2025, soit 6 ans, cela reviendrait à 6 logements par an d'ici 2024, date prévisible d'approbation du PLUi.

Au regard du nombre de logements non construits par rapport aux prévisions du PLU (soit 60 logements), ainsi qu'aux objectifs de production du PLH en vigueur (6 logements par an), cette modification reste compatible avec ce document de norme supérieure.

Les objectifs du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION ainsi que les préconisations du Programme Local de l'Habitat ne sont pas remis en cause.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT approuvé, il obéit donc au principe de constructibilité limitée. La présente modification n'a pas pour objet de modifier la constructibilité préexistante.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La présente modification n'a pas pour objet de modifier quoique ce soit en lien avec l'aménagement ou la gestion des eaux.

VII. LES PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation est complété avec la présente note explicative.

Une annexe est élaborée afin d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N.

Le règlement écrit est modifié comme présenté en annexe.

Le plan de zonage (zones A et N) est modifié pour tenir compte de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique sont mises à jour au regard du périmètre délimité des abords présents sur la commune de BONLIEU SUR ROUBION.

Suite aux avis des personnes publiques et du commissaire enquêteur, une annexe est ajoutée au PLU concernant l'hydrotude Roubion-Jabron.