

# Plan Local d'Urbanisme



**- Modification n°1-**

**1. Notice explicative**

Approbation : 13/02/2012

Modification 1 :

**BEAUR**

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

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

*juin 21*  
5.20.102

---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N ET REPERAGE DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET DELIMITATION STECAL</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>39</b>
<b>5</b>	<b>OUVERTURE A L'URBANISATION ZONE AU</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>52</b>
<b>7</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES DU PLU</b>	<b>57</b>



## 1

# LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune d'HOSTUN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 février 2012.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

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

## La procédure de modification mise en œuvre :

Une première **procédure de modification de ce PLU** est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- La modification du règlement des zones A et N, le repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N et la délimitation de STECAL<sup>1</sup>, notamment pour prendre en compte les dispositions réglementaires récentes et des activités ayant des projets ;
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés ;
- Quelques adaptations du règlement écrit ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU ;

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.

---

<sup>1</sup> STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

## 2

# MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N ET REPERAGE DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET DELIMITATION STECAL

## 2.1 Contexte, objectifs et motivations

Du fait des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU, les possibilités d'évolution des bâtiments existants diffèrent sensiblement entre la zone A et la zone N, d'une part et, d'autre part, ne répondent plus aux évolutions récentes du code de l'urbanisme.

En outre, des projets d'évolutions d'activités économiques et d'hébergements touristiques sont à prendre en compte dans cette modification du PLU, qui nécessitent également des évolutions du règlement de la zone N.

### 2.1.1 Rappel des dispositions actuelles du règlement des zones A et N dans le PLU d'HOSTUN :

#### En zone A :

> Le règlement actuel de la zone A **n'autorise pas l'évolution (ni extension, ni annexe) des constructions existantes** non nécessaires à l'activité agricole, qu'elles soient à usage d'habitation ou autre.

Seuls quelques anciens bâtiments agricoles, repérés sur le règlement graphique, peuvent changer de destination.

> Sont autorisées dans la zone A les **constructions et installations nouvelles suivantes** :

<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</b>	Les installations à caractère technique nécessaires au <b>fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</b> non destinées à l'accueil de personnes et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
<b>Les constructions agricoles :</b>  <i>Sauf en secteur Ap et à l'exception des installations classées soumises à autorisation en secteur Aa</i>	Les <b>constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</b> , y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés  Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants.

### En zone N :

> Pour les **constructions existantes (bâtiments clos et couverts de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)**, à usage d'habitation ou autres, le règlement de la zone N autorise, en dehors des secteurs Na et Ns :

<b>Extension et changement de destination des habitations et anciennes constructions agricoles :</b>	L'aménagement et l'extension, avec ou sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation et des anciennes constructions à usage agricole, dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de surface de planchers après travaux. L'aménagement de construction existante supérieure à 250 m <sup>2</sup> de surface de planchers est autorisé dans le volume existant.
<b>Extension des constructions à usage d'activité :</b>	L'aménagement et l'extension limitée à 30% de l'existant, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'activité  L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent et qu'elles soient liées et nécessaires à une construction existante
<b>Les annexes aux constructions :</b>	Les constructions à usage d'annexes situées à proximité immédiate des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.  Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante et occupée, et située à proximité immédiate de cette dernière.
<b>Reconstruction et restauration :</b>	La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. Dans les secteurs inondables, la reconstruction est possible seulement pour les habitations et si la destruction ne résulte pas d'une inondation.  La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

> Sont autorisées dans la zone N les **constructions et installations nouvelles suivantes** :

<b>Pour l'exploitation et la gestion des réseaux :</b>	Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
<b>Pour l'exploitation forestière :</b>	Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière, dans la limite de 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
<b>Divers :</b>	Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

Trois secteurs particuliers sont en outre délimités en zone N :

- un secteur **Na**, qui correspond à des bâtiments d'activité, et où l'extension des bâtiments et le changement de destination pour l'habitat sont interdits.
- un secteur **Ns** correspondant à des prescriptions particulières de protection paysagère stricte, où aucune construction nouvelle, ni extension ne sont autorisées (Site du Mottet).
- un secteur **Nt**, à vocation d'accueil touristique et de loisirs.

## 2.1.2 Les évolutions réglementaires récentes (art. L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme) et les modifications à apporter au PLU :

Évolution réglementaire	<p><b>En zone A et N</b>, le code de l'urbanisme prévoit désormais que les possibilités d'<b>extension et d'annexes aux habitations</b> existantes sont possibles dans l'ensemble de la zone, à condition qu'elles soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments qui ne sont pas des habitations ne peuvent pas être autorisées de manière systématique, ni en zone A (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), ni en zone N.</p>
Modifications à apporter au PLU	<p>&gt; Le règlement de la zone A sera complété pour y autoriser les extensions et annexes aux habitations.</p> <p>&gt; Le règlement de la zone N sera modifié pour autoriser les extensions et annexes, uniquement pour les habitations.</p> <p>Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations seront fixées comme suit pour les zones A et N :</p> <p><i>Pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.</li> <li>- annexes limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, en précisant qu'elles doivent être implantées dans les 20 m de l'habitation et ne pas dépasser 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.</i></p> <p>&gt; Des STECAL<sup>2</sup> dénommés « Ne » seront délimités pour des activités économiques en zone N afin de permettre l'évolution de bâtiments existants.</p> <p>Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :</p> <p><i>Dans le secteur Ne sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des bâtiments existants à usage artisanal dans la limite de 30% de la surface totale initiale.</li> <li>- le changement de destination des bâtiments existants pour un usage artisanal ou de services et leur extension dans la limite de 30% de la surface totale initiale.</li> </ul>

2 STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Évolution réglementaire	<p><b>En zone A</b>, le code de l'urbanisme permet désormais d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations <b>nécessaires aux CUMA</b><sup>3</sup>.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à la <b>transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</b>, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
Modifications à apporter au PLU	<p>&gt; Le règlement de la zone A sera donc complété afin d'autoriser ces deux types de constructions dans la zone A générique (en dehors des secteurs Ap et Aa).</p>

Évolution réglementaire	<p><b>En zone A et N</b>, le code de l'urbanisme prévoit désormais que le <b>changement de destination</b> de bâtiments ne peut être autorisé <b>que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage</b> et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N. Par ailleurs seuls d'anciens bâtiments agricoles pouvaient être repérés, mais cette condition est maintenant supprimée.</p> <p><i>A noter que, désormais, la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone N et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A.</i></p>
Modifications à apporter au PLU	<p>&gt; Le règlement de la zone N qui permet le changement de destination de toutes les anciennes constructions agricoles de la zone N doit donc être modifié pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- repérer sur le règlement graphique les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- autoriser dans le règlement écrit le changement de destination dans le volume existant, uniquement pour les bâtiments repérés.</li> </ul> <p>&gt; Le repérage des bâtiments en zone A sera mis à jour.</p> <p>&gt; Le règlement des zones A et N précisera que le changement de destination sera autorisé pour l'habitation ou l'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes) et rappellera la condition fixée par le code de l'urbanisme (<i>dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i>). En outre, il sera complété afin d'autoriser l'extension simultanée au changement de destination des futures habitations ainsi créées, dans les mêmes limites que pour l'extension des autres habitations en zone A ou N.</p>

Évolution réglementaire	<p>Dans les <b>zones A et N</b>, le code de l'urbanisme permet :</p> <p>- les « constructions et installations <b>nécessaires à des équipements collectifs</b> <u>dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</u> »</p>
Modifications à apporter au PLU	<p>&gt; Le règlement de la zone A et N sera adapté en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, afin d'insérer les conditions fixées par le code de l'urbanisme pour ces constructions et installations.</p>

<sup>3</sup> CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

## 2.1.3 Autres modifications à apporter au PLU :

### 2.1.3.1 Transformation secteur Na en secteur Ne :

Le règlement de la zone N ne pouvant plus autoriser de manière généralisée l'extension des bâtiments et le changement de destination pour l'habitat, le secteur Na, qui interdisait de manière localisée l'extension des bâtiments et leur changement de destination pour l'habitat, n'a plus lieu d'être. En effet, ces interdictions seront désormais effectives dans l'ensemble de la zone N générique.

Le secteur Na sera donc supprimé. Ce secteur étant constitué de bâtiments d'activités économiques, il sera intégré en STECAL Ne afin de permettre leur évolution (voir ci-dessous le règlement prévu pour le secteur Ne).

### 2.1.3.2 Délimitation secteurs Ne :

Toujours en raison du règlement de la zone N qui ne peut plus autoriser de manière généralisée l'extension des bâtiments, deux activités économiques existantes dans la zone feront l'objet de STECAL dénommés Ne afin de permettre leur évolution.

Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :

Dans le secteur Ne sont autorisés, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :

- l'extension des bâtiments existants à usage artisanal dans la limite de 30% de la surface totale initiale.
- le changement de destination des bâtiments existants pour un usage artisanal ou de services et leur extension dans la limite de 30% de la surface totale initiale.

### 2.1.3.3 Délimitation secteurs Nh et No :

Afin de prendre en compte des projets d'évolution nouveaux, il est également proposé les modifications suivantes :

> Des STECAL dénommés « Nh » seront délimités pour permettre l'évolution d'une activité d'hébergement touristique existante (gîtes) et la création de deux activités de ce type.

Le développement d'hébergements touristiques « légers » dans le cadre de petites structures bien intégrées à leur site est actuellement encouragé à l'échelle régionale, notamment aux abords des voies vertes. Ainsi ces projets s'inscrivent dans ce cadre, étant situés dans les 5 Km de la voie douce de la vallée de l'Isère.

Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :

Dans le secteur Nh sont autorisés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :

- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 4 unités et de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée totale pour le secteur et sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels à privilégier. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, les types sans lien avec le caractère régional (yourte, tipi,...),...

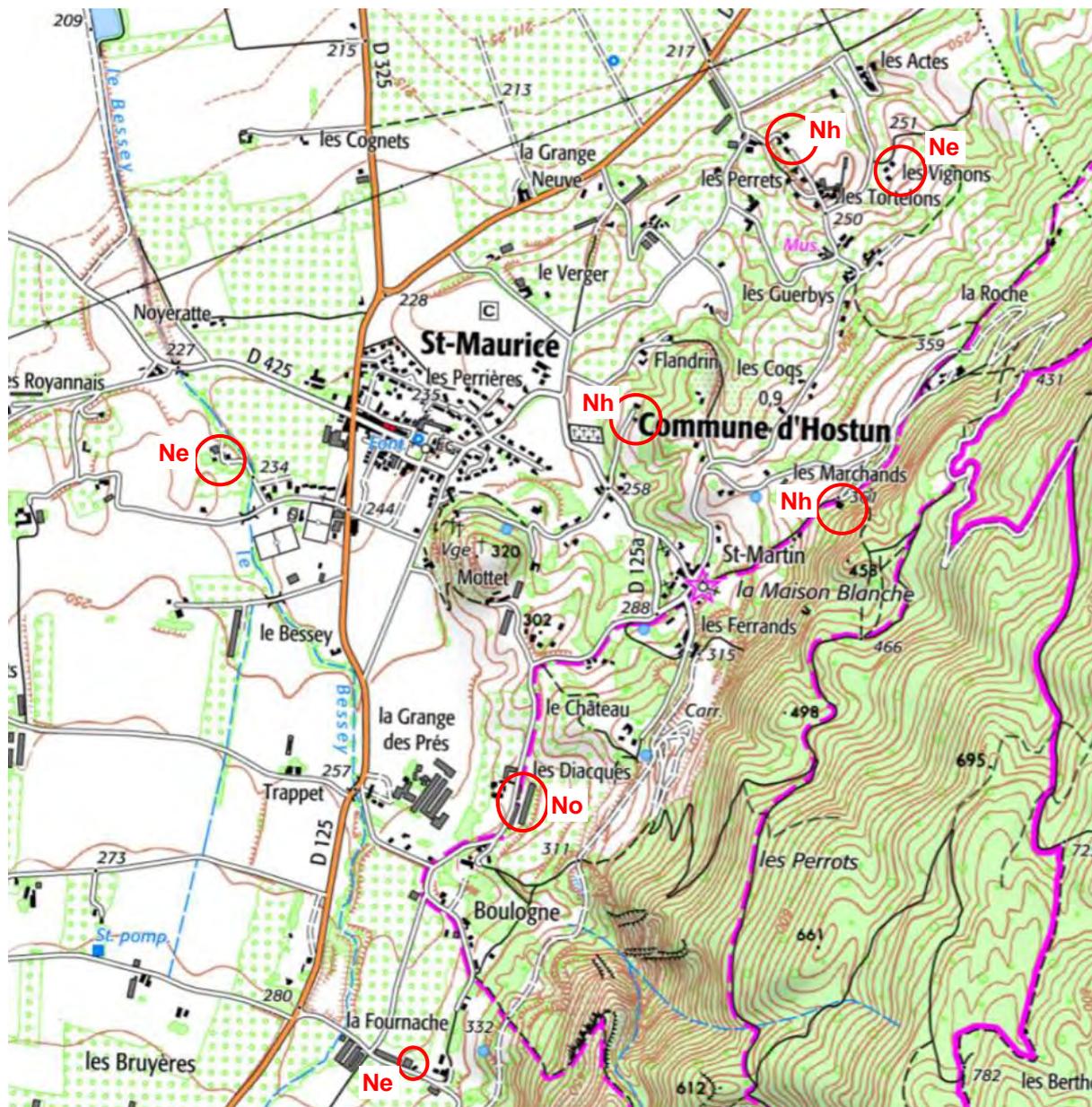
> Un STECAL dénommé « No » sera délimité pour permettre l'évolution d'un ancien bâtiment d'élevage inutilisé depuis plus de 10 ans.

Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :

Dans le secteur No est autorisé, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :

- le changement de destination pour un usage d'entrepôt du bâtiment existant.

Plan de situation des secteurs délimités dans le projet de modification :



Nota : le règlement du PLU concernant l'évolution des habitations et la délimitation de STECAL doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF<sup>4</sup>. Le dossier de modification devra donc être soumis à l'avis de cette commission avant sa mise à l'enquête publique.

<sup>4</sup> CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

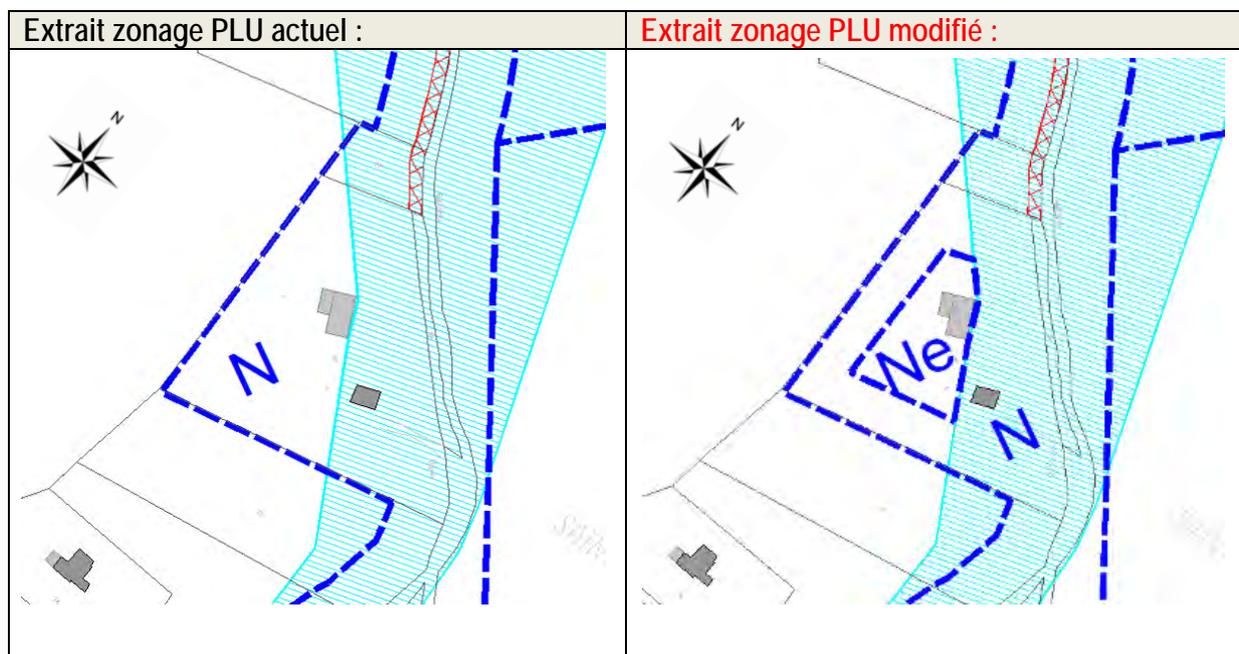
## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1 Modification du plan de zonage :

> Délimitation de STECAL Ne pour prendre en compte des activités économiques existantes :

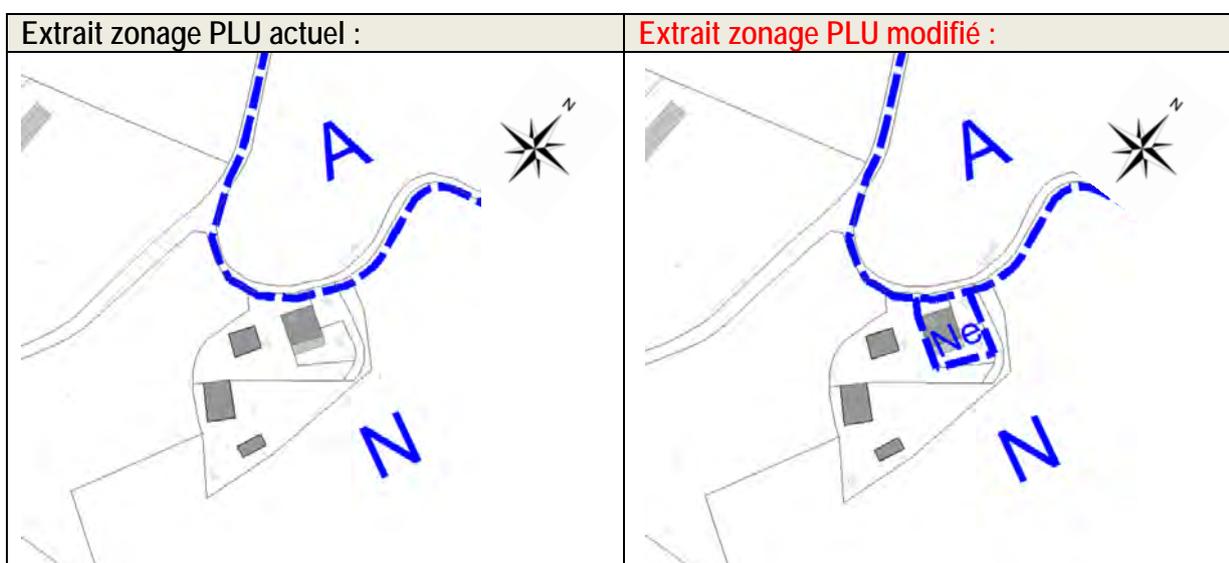
- Quartier Grangette pour une entreprise de travaux publics :

Un STECAL Ne de 2500 m<sup>2</sup> environ est délimité dans la zone N afin de permettre l'extension limitée du bâti existant en dehors de la zone inondable du ruisseau du Besset et à une distance de 20 m de la limite de la zone agricole à l'ouest.



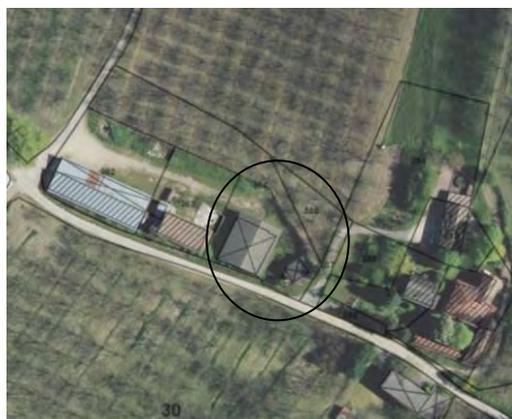
- Quartier les Vignons pour une entreprise de conception d'automatismes :

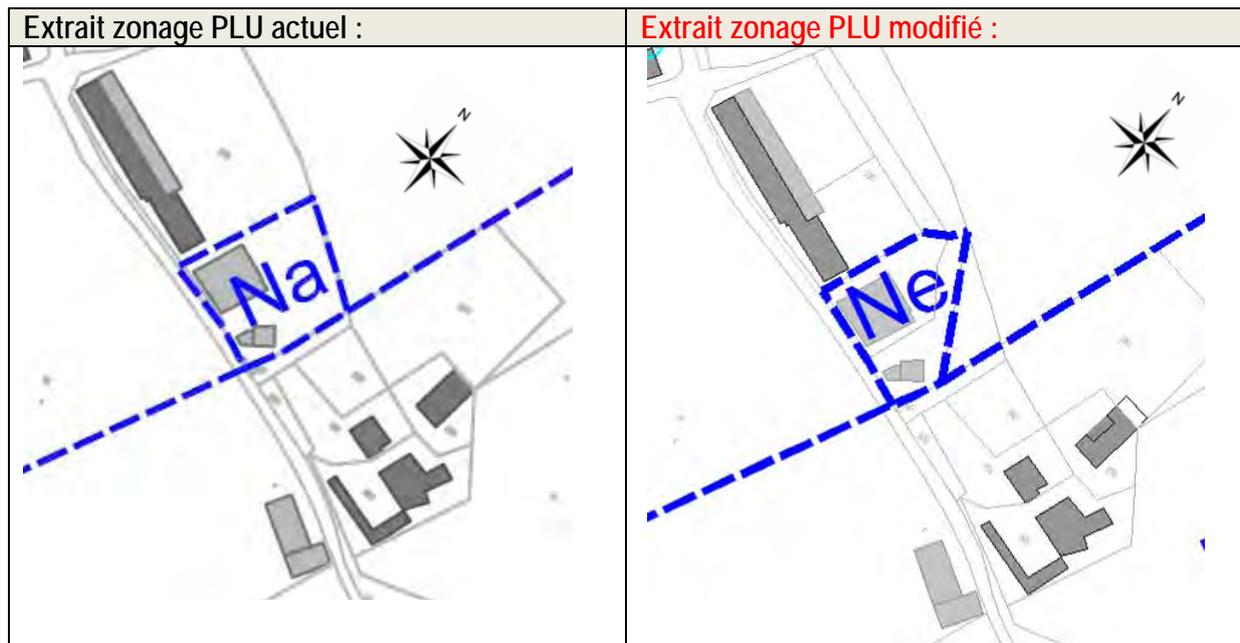
Un STECAL Ne de 500 m<sup>2</sup> environ est délimité dans la zone N afin de permettre le changement de destination et l'extension limitée du bâti existant.



- Quartier la Fournache pour une entreprise de vente de pièces de motoculture :

L'ancien secteur Na est remplacé pour l'essentiel par un STECAL Ne de 1800 m<sup>2</sup> environ afin de permettre l'extension limitée du bâti existant. (Le reste du secteur Na est reclassé en zone N).





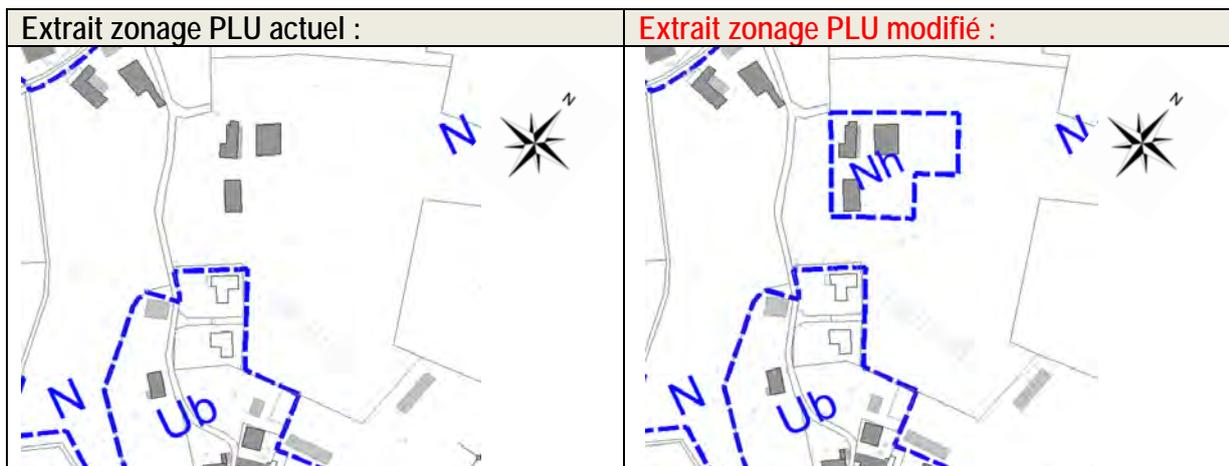
> **Délimitation de trois STECAL Nh** pour prendre en compte des projets d'hébergement touristique « léger » :

Dans ces STECAL Nh sera uniquement autorisée l'implantation d'au maximum 4 HLL (habitations légères de loisirs) ou RML (résidences mobiles de loisirs), dont la surface totale cumulée ne devra pas dépasser 160 m<sup>2</sup> par secteur. Ces hébergements devront avoir un aspect compatible avec le site : aspect bois ou matériaux naturels et les types étrangers au caractère régional seront interdits (yourte, tipi,...)

- Quartier les Tortelons en complément de gîtes existants :

Un STECAL Nh de 4100 m<sup>2</sup> environ est délimité, englobant les gîtes existants et la piscine.

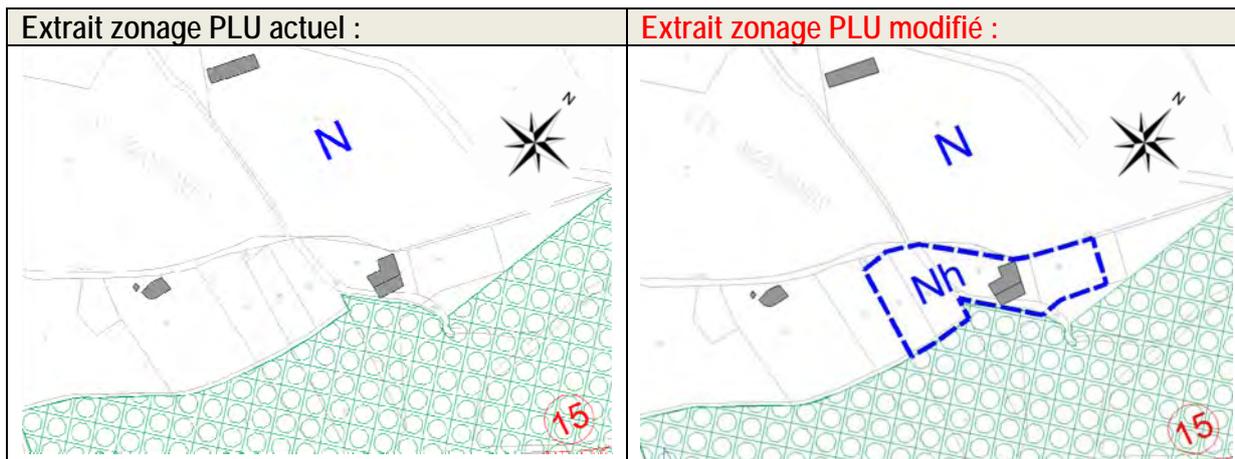
L'implantation des HLL ou RML sera ainsi possible à l'arrière de ces bâtiments et derrière un talus boisé, dans un secteur donc très peu visible.



• Quartier les Coqs en complément d'une habitation :

Un STECAL Nh de 5200 m<sup>2</sup> environ est délimité, englobant l'habitation existante. Le secteur s'étend de part et d'autre de l'habitation, entre le relief et le chemin communal, permettant la répartition des HLL dans les secteurs moins pentus.

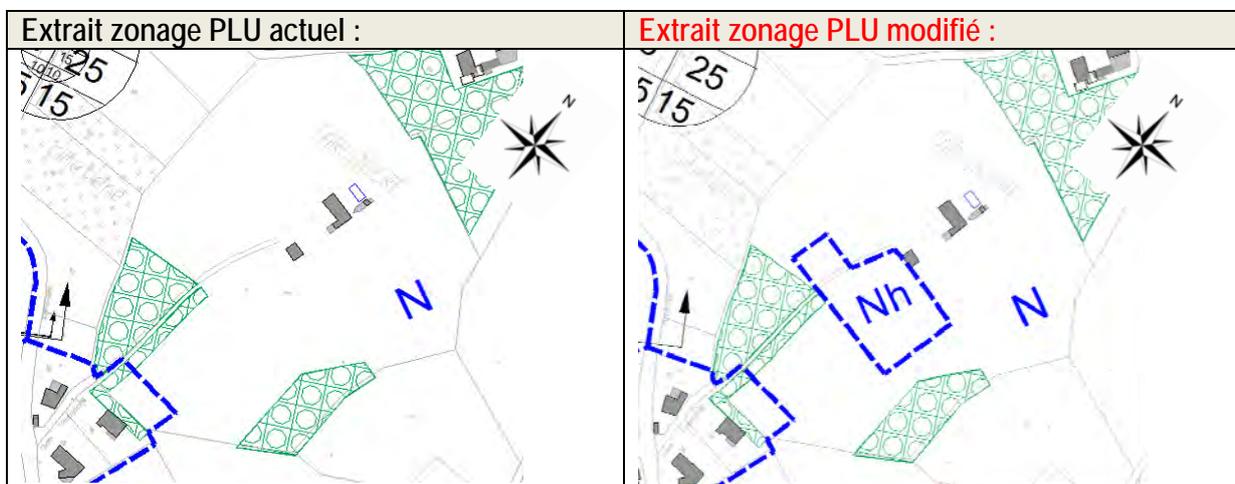
L'intégration paysagère sera assurée par les nombreux éléments boisés présents : haie boisée le long du chemin communal à l'avant du site côté Ouest, boisement au sud du site et les arbres existants dans le périmètre du secteur délimité.



• Quartier la Tourelle en complément d'une habitation :

Un STECAL Nh de 3800 m<sup>2</sup> environ est délimité, au sud de l'habitation et de ses dépendances.

L'intégration paysagère sera assurée par les boisements qui encadrent la parcelle.

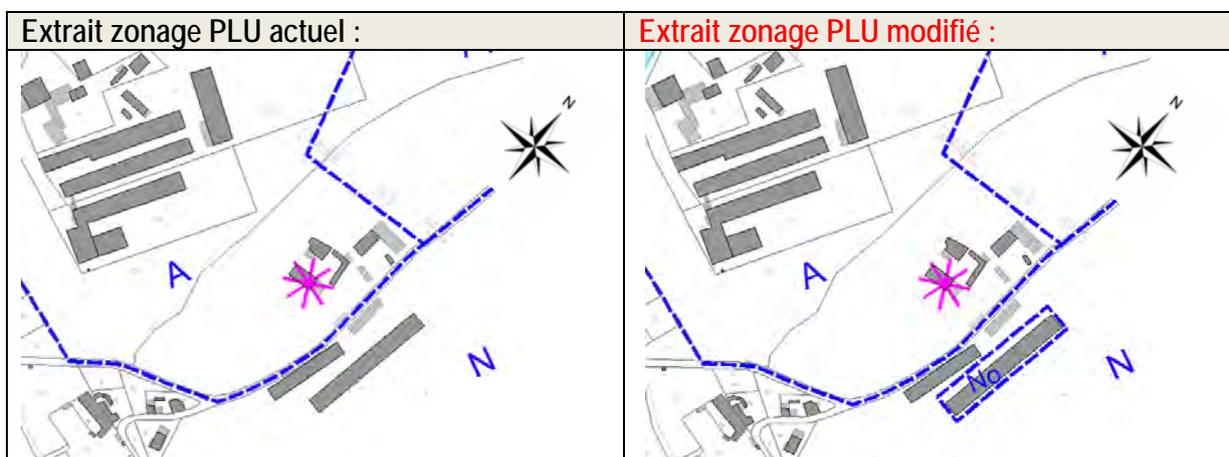


> **Délimitation d'un STECAL No** pour prendre en compte un projet d'évolution d'un ancien bâtiment d'élevage :

- Quartier les Diacques pour une utilisation comme entrepôt :

Un STECAL No de 2700 m<sup>2</sup> environ est délimité autour d'un ancien poulailler à l'abandon, afin de permettre son utilisation pour une destination d'entrepôt, dans la limite du volume existant.

On notera que les 2 bâtiments à l'ouest de celui-ci sont un ancien séchoir à tabac en mauvais état et un poulailler beaucoup plus ancien, également dégradé.



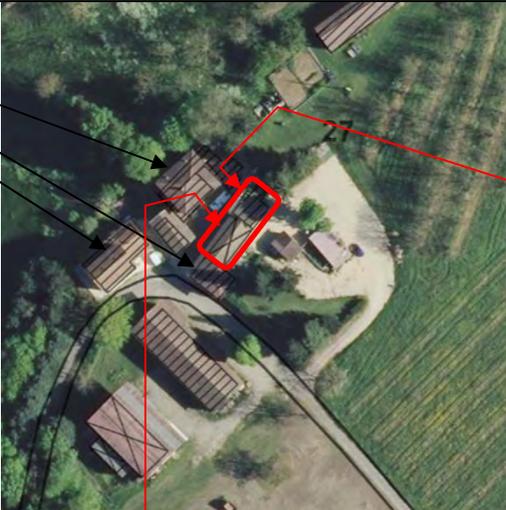
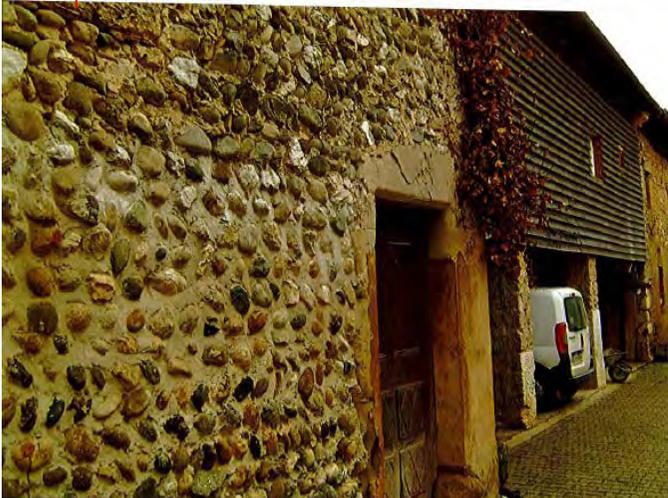
> Seront repérés sur le règlement graphique (plan de zonage) les bâtiments identifiés dans le tableau suivant, qui pourront changer de destination (en plus des bâtiments déjà repérés dans le PLU actuel) :

Bâtiments repérés pour le changement de destination en zone N au titre de l'article L.151-11 2° :

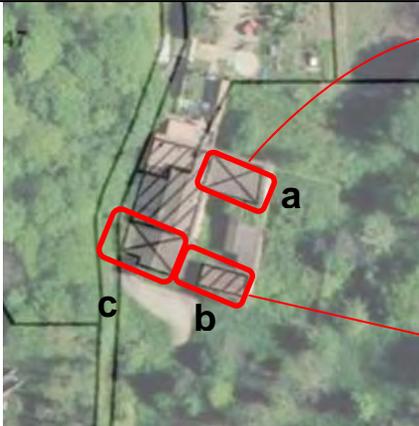
N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
10	Route de l'Écancière Parcelle ZB47	2 dépendances en dur à côté de l'habitation  1 habitation	    <p>a -Façade Sud                      a -Façade Nord                      a -Façade Est</p>	Les dépendances à l'ouest et au nord de l'habitation

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
			 <p data-bbox="786 491 949 523"><b>b -Façade Sud</b></p>  <p data-bbox="786 726 943 758"><b>b -Façade Est</b></p>  <p data-bbox="1167 726 1346 758"><b>b -Façade Nord</b></p>  <p data-bbox="786 1053 972 1085"><b>c -Façade Ouest</b></p>  <p data-bbox="786 1313 943 1345"><b>c -Façade Est</b></p>	

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
11	Route de Rochefort Parcelle ZK48	1- Habitation  2 dépendances en dur en continuité de l'habitation	    	Les 2 dépendances en continuité de l'habitation

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
12	Chemin des Réals Parcelle ZE27	Habitations	  	Dépendance en continuité et à proximité d'habitations

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
13	Les Perrets Parcelle ZE68	Habitation	   	Bâtiment repéré Dépendance en continuité de l'habitation

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
14	Petit Moulin Parcelle ZH80	1 habitation avec 2 dépendances en dur en continuité	    	Bâtiment repéré Les 2 dépendances en dur en continuité de l'habitation

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
15	Mottet Parcelle ZH 45	1 habitation avec dépendance en dur en continuité	   	Bâtiment repéré La dépendance au nord de l'habitation

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
16	Les Combes ZL 69	2 dépendances de part et d'autre d'une habitation	    	Les deux dépendances en continuité au Nord et à l'Est de l'habitation

> **Modification concernant deux des bâtiments déjà repérés pour changer de destination dans le PLU actuel en zone A :**

- Le repérage du **bâti n°3** - quartier les Sessards est **complété** pour mieux prendre en compte les différentes dépendances existantes. Seule la partie nord-est des dépendances était repérée. Le repérage est étendu à l'ensemble des dépendances Est.

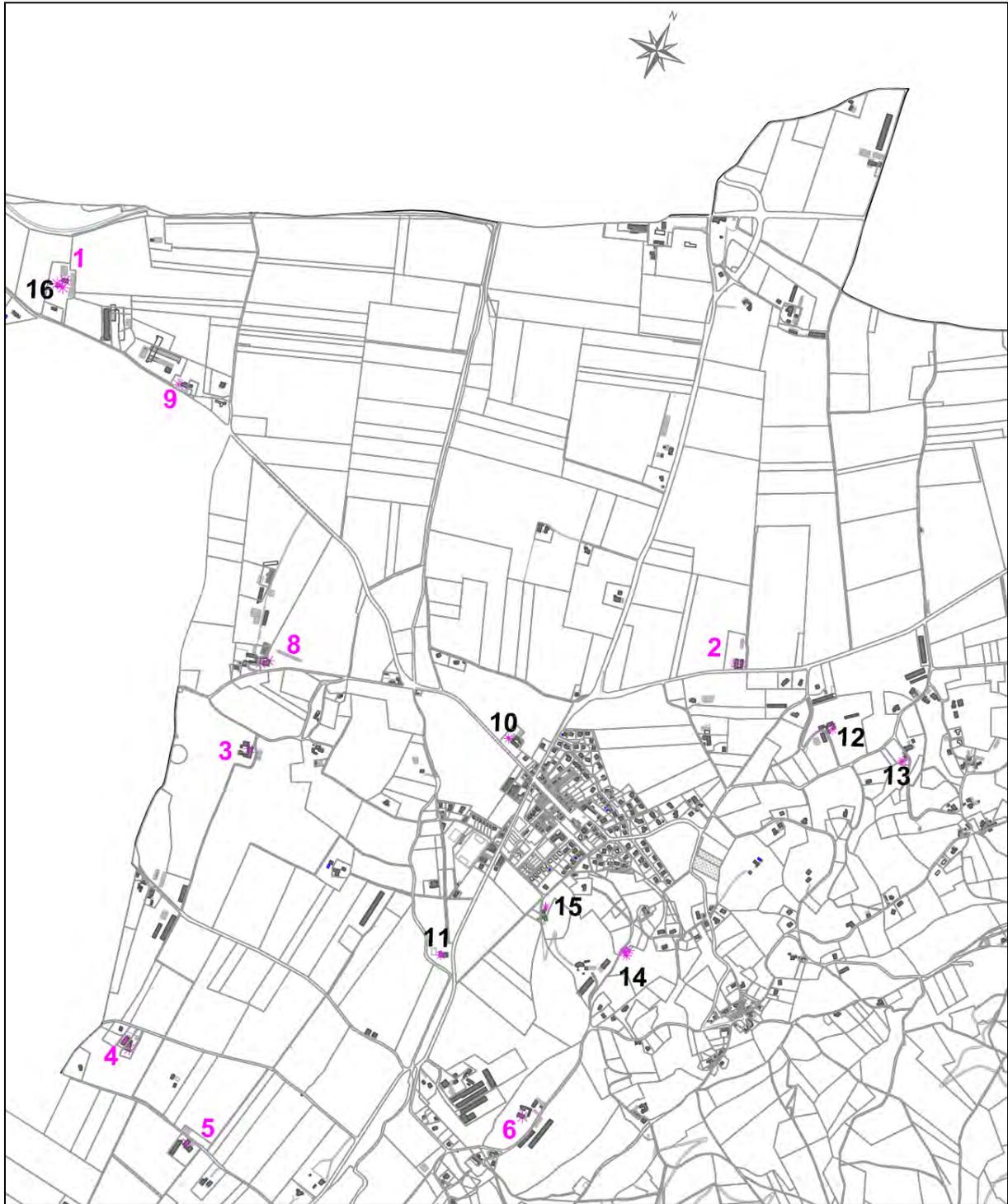
- Le repérage du **bâti n° 7** - quartier les Royannais est **supprimé**, le changement de destination ayant été réalisé

Modifications sur les bâtiments déjà repérés pour le changement de destination en zone A au titre de l'article L.151-11 2° :

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
3	Les Sessards	<p>Une habitation importante</p> <p>+ plusieurs dépendances formant une cour fermée</p> <p>+ hangar en dur mais ouvert, à l'est du chemin : utilisé pour stockage matériel ou produit agricole</p>	   	<p>Oui pour les dépendances au Sud et à l'Est. (entourées en rouge)</p>

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
7	Les Royannais	<p>Ensemble bâti comprenant : 2 habitations agricoles + bâtiments d'exploitation et bâtiments d'élevage au nord + habitation rénovée avec 3 logements locatifs.                      Reste au sud-ouest 1 bâti agricole à rénover en partie qui n'est plus utilisé pour des activités agricoles.</p>	 <p>habitation non agricole (3 logements locatifs)</p> <p>Dépendance à rénover</p> 	<p>Est repérée l'ancienne dépendance au sud-est (entourée en rouge), située à proximité d'une construction abritant 3 logements locatifs.                      Bâtiment le plus à l'écart des bâtiments agricole et utilisé en partie (chaufferie collective de la construction voisine).</p>

Plan de localisation final des bâtiments repérés pour le changement de destination :



## 2.2.2 Modification du règlement écrit :

> **Le règlement des zones A et N** est modifié pour :

- définir les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations dans les deux zones, dans le respect des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme ;
- autoriser le changement de destination des bâtiments repérés aux conditions prévues dans le code de l'urbanisme ;
- modifier les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, pour correspondre aux conditions fixées par le code de l'urbanisme.

> **Le règlement de la zone A** est modifié pour :

- autoriser les constructions nécessaires aux CUMA,
- autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

> **Le règlement de la zone N** est modifié pour :

- ajouter les dispositions relatives aux STECAL Ne, Nh et No,
- supprimer les dispositions relatives au secteur Na.

## Modification du règlement de la zone A (article A 2) :

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En dehors des secteurs Aa et Ap, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.  
*L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation) sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.*
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Dans le secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des installations classées soumises à autorisation, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.  
*L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation) sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.*
- Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Aa et Ap, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages~~ ~~et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- L'évolution des habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale :
  - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux
  - les annexes limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface totale et d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.  
*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

Pour les bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article ~~L.123-3-1~~ L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent en outre être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination, dans la limite de 33% de la surface totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux (existant + extension).

En outre, dans les secteurs de risque d'inondation, toute construction est interdite.

## Modification du règlement de la zone N (article N 2) :

### Article N 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions mentionnées :

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** et sont rendues indispensables par des nécessités techniques.
- b) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- c) Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

En dehors de la zone inondable et des secteurs Na et Ns, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions mentionnées:

- a) **L'évolution des habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol initiale soit au moins égale à 100 m<sup>2</sup> :**
  - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux
  - les annexes limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface totale et d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.

*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m<sup>2</sup> :
  - ~~l'aménagement et l'extension, avec ou sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation et des anciennes constructions à usage agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de planchers après travaux. L'aménagement de construction existante supérieure à 250 m<sup>2</sup> de surface de planchers est autorisé dans le volume existant.~~
  - ~~l'aménagement et l'extension limitée à 30% de l'existant, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'activité.~~
  - ~~l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent et qu'elles soient liées et nécessaires à une construction existante~~
  - la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. **Dans les secteurs inondables**, la reconstruction est possible seulement pour les habitations et si la destruction ne résulte pas d'une inondation.
  - ~~Les constructions à usage d'annexes situées à proximité immédiate des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~
  - ~~Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante et occupée, et située à proximité immédiate de cette dernière.~~
- c) La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans les secteurs de carrières repérés par une trame au document graphique sont autorisées :

- a) Les carrières, à condition que celles-ci répondent aux exigences en matière de remise en état, qu'elles soient situées dans les secteurs de carrières définis au plan, et qu'elles prennent en compte la qualité des rejets avant émission dans le milieu naturel.
- b) Les installations classées nécessaires aux carrières autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur Nt sont autorisés :

- a) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition de ne pas porter atteinte au paysage et au caractère des lieux environnants.
- b) Les constructions à usage d'annexes situées à proximité de bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

~~Dans le secteur Na sont autorisés, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :~~

- ~~— l'aménagement des constructions existantes,~~
- ~~— le changement de destination pour un usage artisanal ou de bureau.~~

**Dans le secteur Ne sont autorisés, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :**

- l'extension des bâtiments existants à usage artisanal dans la limite de 30% de la surface totale initiale.
- le changement de destination des bâtiments existants pour un usage artisanal ou de services et leur extension dans la limite de 30% de la surface totale initiale.

**Dans le secteur Nh sont autorisés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnants :**

- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 4 unités et de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée totale par secteur et sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels à privilégier. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, les types sans lien avec le caractère régional (yourte, tipi,...),...

**Dans le secteur No est autorisé, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :**

- le changement de destination pour un usage d'entrepôt du bâtiment existant.

**Pour les bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent en outre être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination, dans la limite de 33% de la surface totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux (existant + extension).**

**Dans les secteurs de risques d'inondation repérés par une trame spécifique, les nouvelles constructions sont interdites. La reconstruction est possible seulement pour les habitations et si la destruction ne résulte pas d'une inondation.**

## 3

# MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## 3.1 Contexte, objectifs et motivations

> Mise à jour ou modification des emplacements réservés (ER) existants :

Plusieurs emplacements réservés ont été réalisés ou acquis par la collectivité, pour tout ou partie. Ils peuvent donc être supprimés ou réduits.

✓ Cela concerne notamment les emplacements réservés de la zone AUa, aujourd'hui entièrement aménagée et dont l'urbanisation est quasiment terminée :

- **ER 7** pour les voiries de la zone AUa : ces voiries sont réalisées. Seule la partie longeant le chemin de l'Usine dans sa partie terminale avant le carrefour avec le chemin des Marnes est à maintenir : il s'agira ainsi de permettre l'amélioration de la visibilité de ce carrefour.

L'emplacement réservé 7 sera donc supprimé, à l'exception de son extrémité sud qui sera maintenue. Son affectation sera précisée pour indiquer qu'il s'agit d'un aménagement de sécurisation.

- **ER 16** pour la création de stationnements : un espace public de stationnement est maintenant réalisé sur la partie Ouest de l'emplacement réservé. En revanche la partie Est de l'emplacement réservé (parcelle AK219) n'a pas été mis en œuvre. L'emplacement réservé n°16 sera donc réduit à cette parcelle et sa destination complétée. En effet, une partie pourrait être aménagée en espace vert public et pour une liaison piétonne.

- **ER 17** pour la création de stationnements : l'espace de stationnement public prévu est maintenant réalisé, cet emplacement réservé sera donc supprimé.

- **ER 18** pour une structure multi-accueil enfance : la commune est maintenant propriétaire d'un tènement suffisant. Cet emplacement réservé sera donc supprimé.

✓ Plus au nord dans le village, l'emplacement réservé n° 8 pour l'aménagement d'un cheminement piétonnier a été acquis par la commune et peut être supprimé.

✓ L'emplacement réservé n° 2 pour l'aménagement d'un cheminement piétonnier entre les villages de St-Maurice et de St-Martin a été acquis et réalisé par la commune et peut être supprimé.

✓ L'emplacement réservé n°11 a pour objet la création d'une salle des fêtes et de stationnements mutualisés. Il est classé en zone UL, en continuité des équipements de sports et loisirs de la commune (terrains de foot, de tennis, de boules,...).

Aujourd'hui, la municipalité envisage plutôt une mise aux normes et une sécurisation de la salle des fêtes actuelle, que la création d'une nouvelle structure.

Par ailleurs, le besoin d'un terrain de sport supplémentaire se fait sentir. Il est donc proposé de modifier l'objet de l'emplacement réservé n°11 en supprimant la création de la salle des fêtes et en ajoutant la création de terrains de sports.

**> Délimitation d'un nouvel emplacement réservé pour la statue et la croix de la colline du Mottet :**

La statue de la Vierge et la croix implantées sur la colline du Mottet (dans la zone sensible protégée de la ZPPAUP<sup>5</sup>) sont des points emblématiques du paysage d'Hostun, visibles depuis la route départementale. Elles constituent en outre un patrimoine historique local.

La statue, la croix et leur chemin d'accès en lacets sont situés sur des propriétés privées.

Pour faciliter l'entretien et permettre la mise en valeur pédagogique de ces éléments du patrimoine paysager et historique de la commune, il est proposé de délimiter un emplacement réservé (ER 20) comprenant la statue, la croix et leur chemin d'accès, dont le bénéficiaire sera la commune.

L'objectif est de permettre à la commune de réaliser l'entretien du chemin d'accès et des abords de la statue et de la Croix et de permettre son accès au public.

La délimitation de l'emplacement réservée est large pour tenir compte du fait que le chemin d'accès est en lacets et que son tracé précis n'est pas cartographié.

**> Délimitation d'un nouvel emplacement réservé pour la source de la Fontaine :**

Cette source située entre les villages de St Maurice et de St Martin sert à alimenter la fontaine publique de St Maurice. Il est proposé un emplacement réservé entre la source et le tènement communal situé à l'ouest (chemin piéton et fossé) afin que la commune :

- dispose d'un accès à la source pour son entretien,
- puisse repositionner la canalisation de captage sous des terrains communaux et ainsi supprimer la canalisation actuelle située sous des terrains de la zone Ub dont l'urbanisation est prévue à court terme.

Un emplacement réservé (ER21) de 3 m de largeur est créé à cet effet.

---

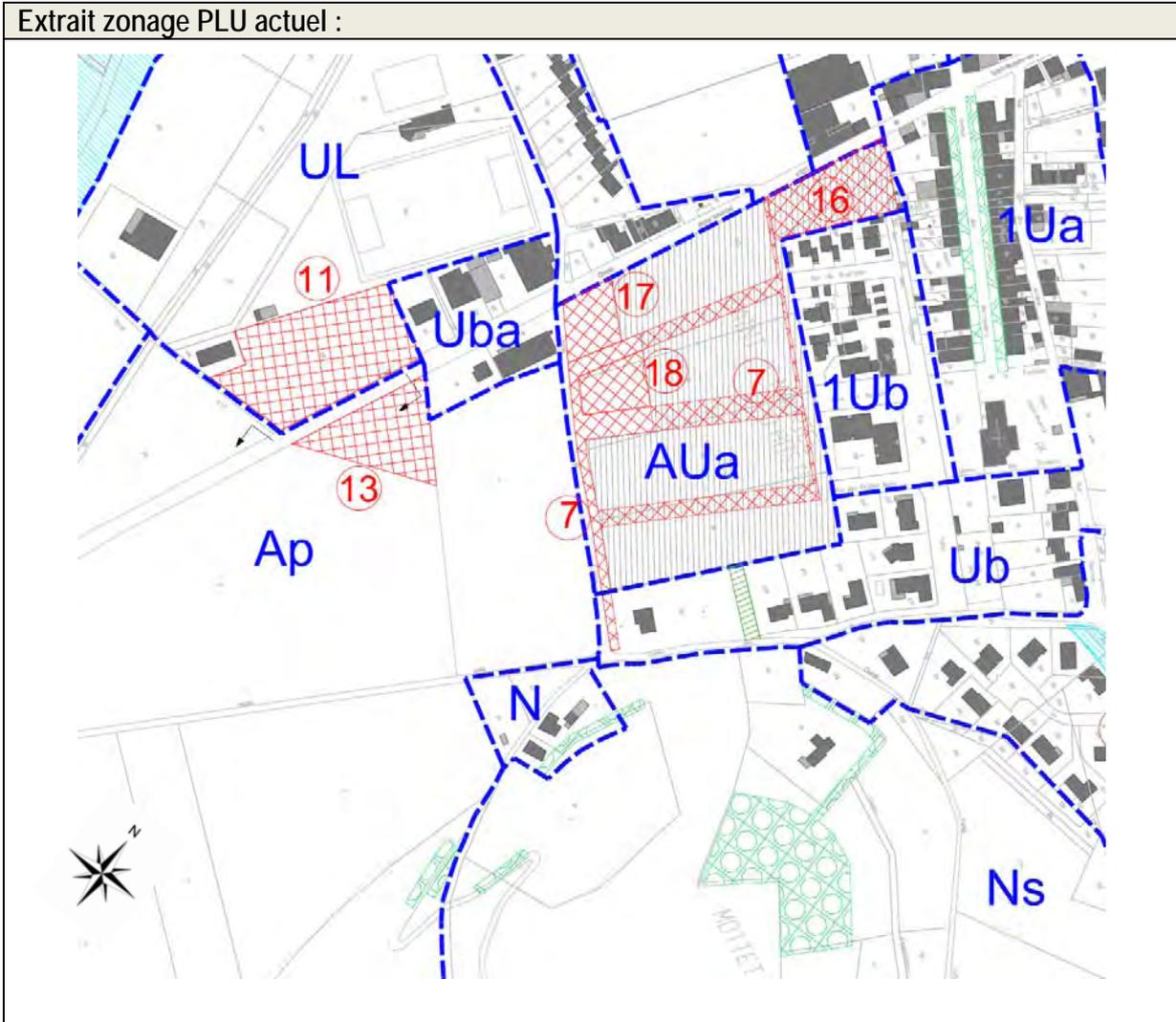
<sup>5</sup> ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

## 3.2 Modification du PLU

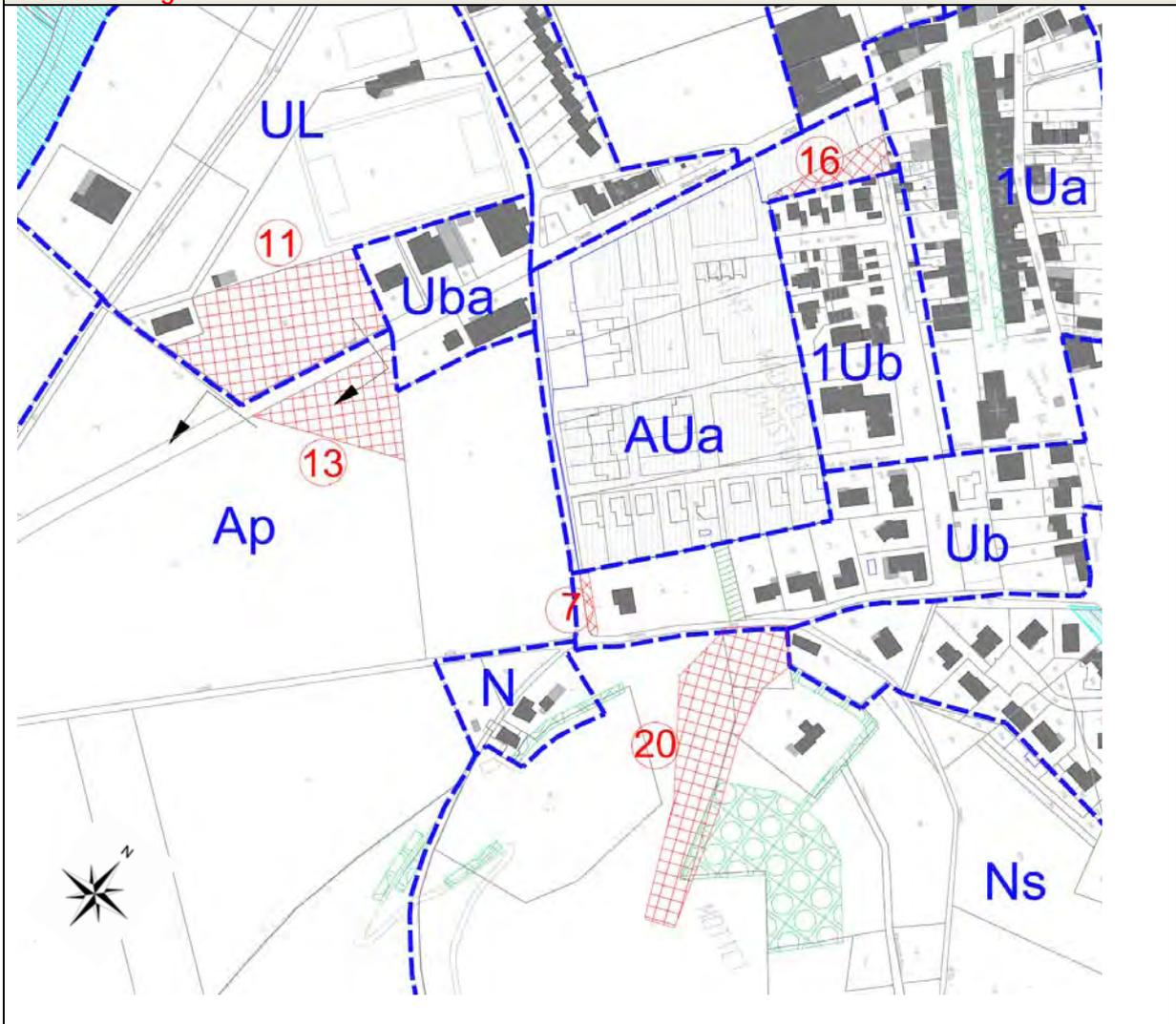
### 3.2.1 Modification du règlement graphique:

> Le plan de zonage est modifié pour supprimer les ER 8, 17 et 18, réduire les ER 7 et 16 et ajouter l'ER 20 :

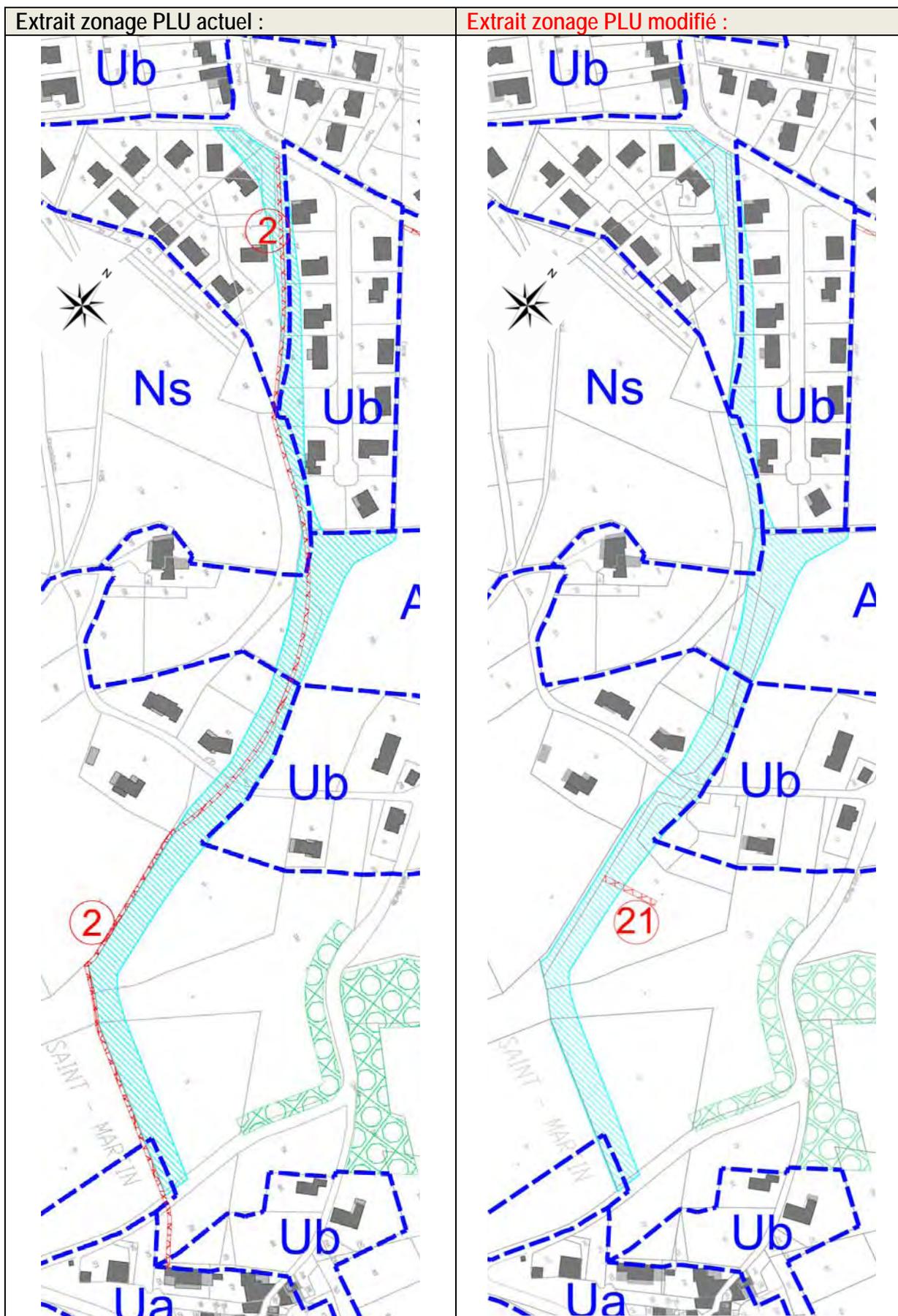
Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



> Le plan de zonage est modifié pour supprimer l'ER 2 et ajouter l'ER 21 :



> La légende du plan de zonage est modifiée pour modifier l'affectation des ER 7 et 11, ajouter les ER 20 et 21 et prendre en compte la suppression des ER 2, 8, 7 et 18 :

### Légende actuelle :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER2 Liaison piétonne (de St Maurice d'Hostun à Saint-Martin)	<b>Commune</b>
ER7 Création de voirie (zone AUa)	<b>Commune</b>
ER8 Création d'un chemin piéton	<b>Commune</b>
ER9 Création d'une zone de rétention / infiltration des eaux pluviales	<b>Commune</b>
ER10 Création d'un fossé	<b>Commune</b>
ER11 Création d'une salle des fêtes et de stationnements mutualisés	<b>Commune</b>
ER13 Création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales	<b>Commune</b>
ER14 Création d'une liaison piétonne vers cimetière	<b>Commune</b>
ER16 Création de stationnements	<b>Commune</b>
ER17 Créations de stationnements	<b>Commune</b>
ER18 Structure multi-accueil enfance	<b>Commune</b>
ER19 Aménagement voie d'accès zone AU	<b>Commune</b>

### Légende modifiée :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER2 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	<b>Commune</b>
ER7 Sécurisation ch. de l'usine et carrefour avec ch. des Marnes	<b>Commune</b>
ER8 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	<b>Commune</b>
ER9 Création d'une zone de rétention / infiltration des eaux pluviales	<b>Commune</b>
ER10 Création d'un fossé	<b>Commune</b>
ER11 Création de terrains de sports et de stationnements mutualisés	<b>Commune</b>
ER13 Création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales	<b>Commune</b>
ER14 Création d'une liaison piétonne vers cimetière	<b>Commune</b>
ER16 Création de stationnements et espace vert	<b>Commune</b>
ER17 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	<b>Commune</b>
ER18 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	<b>Commune</b>
ER19 Aménagement voie d'accès zone AU	<b>Commune</b>
ER20 Accès et mise en valeur statue de la vierge du Mottet	<b>Commune</b>
ER21 Accès source de la Fontaine	<b>Commune</b>

## 4

# ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

## 4.1 Contexte, objectifs et motivations

> Le règlement des zones Ub et AUa limite la surface des annexes à 40 m<sup>2</sup>. S'agissant de zones constructibles à vocation principale d'habitat et étant donné que les annexes sont considérées comme ayant la même destination que les bâtiments principaux, cette limite n'a pas d'utilité.

Les articles Ub2 et AUa2 seront donc modifiés afin de supprimer la limitation de la surface des annexes.

> L'article 8 du règlement impose une distance minimale entre deux bâtiments situés sur une même propriété. Cette contrainte concerne toutes les zones, à l'exception des zones Ua et N, avec des distances imposées variables.

Cette distance minimale imposée entre deux bâtiments non contigus ne répond plus à la préoccupation d'une meilleure utilisation des terrains constructibles en vue de limiter la consommation d'espace.

Les articles Ub8, Ui8, UL8, UT8, AUa8 et A8 seront donc modifiés afin de supprimer toute distance minimale entre bâtiments sur une même propriété.

## 4.2 Modification du PLU

### 4.2.1 Modification du règlement écrit :

#### Modification du règlement de la zone Ub (articles Ub 2 et Ub 8) :

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

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

– d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés avec celle-ci. ~~En outre, les annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup>.~~

[...]

##### ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux habitations collectives ou aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal, à condition qu'ils constituent un groupement réalisé en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

~~La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.~~

#### Modification du règlement de la zone Ui (article Ui 8) :

##### ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

~~La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.~~

**Modification du règlement de la zone UL (article UL 8) :****ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

~~Non réglementé. La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.~~

**Modification du règlement de la zone UT (article UT 8) :****ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

~~Non réglementé. La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.~~

**Modification du règlement de la zone AUa (articles AUa2 et AUa 8) :****ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

[...]

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés à celle-ci. ~~En outre, les annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup>,~~
- de piscine,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce, d'artisanat, de bureaux et de stationnement à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement.

[...]

**ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale,

Toutefois les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

~~La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.~~

**Modification du règlement de la zone A (article A 8) :****ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

~~La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.~~

Les annexes des constructions à usages d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## 5

## OUVERTURE A L'URBANISATION ZONE AU

## 5.1 Contexte, objectifs et motivations

Les zones constructibles du PLU sont quasiment entièrement utilisées

Le rapport de présentation du PLU approuvé en février 2012 indique que celui dispose de capacités de construction pour l'habitat estimées à :

- environ 15 constructions potentielles dans les zones urbaines Ua et Ub, mais dont la mise en œuvre était très aléatoire, au gré des différents propriétaires.
- dans la zone à urbaniser « ouverte » AUa : une servitude de logements imposait un programme de 60 logements minimum, soit une densité d'environ 26 logements /ha sur les 2,3 ha de la zone disponibles pour l'habitat. Un tiers de ces logements devaient être des logements collectifs soit 20 logements.
- dans la zone à urbaniser « fermée » AU : 2 ha disponibles au total soit un potentiel théorique de 40 à 50 logements.

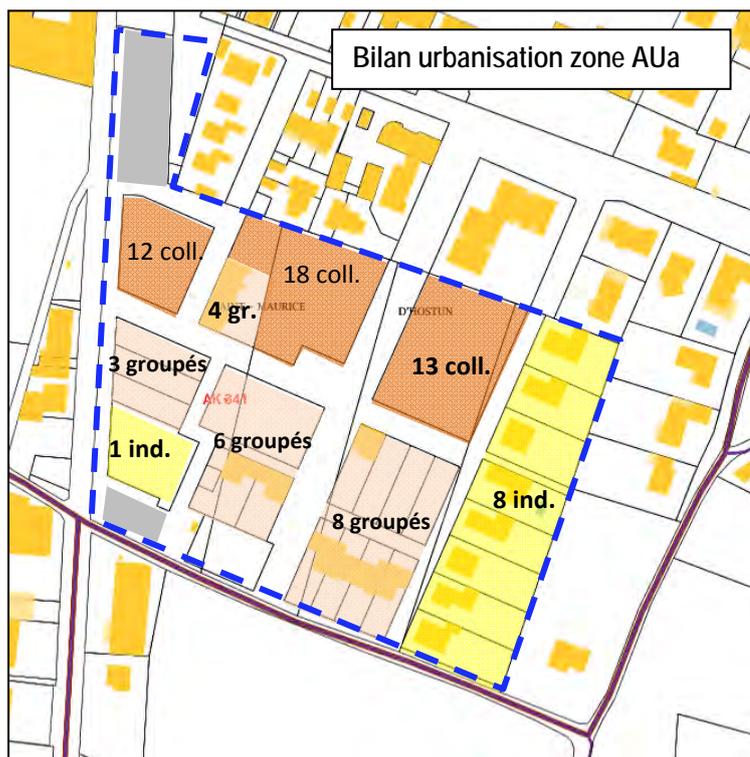
Bilan de l'urbanisation au 01/07/2020 :

► Zone AUa : elle est entièrement aménagée et son urbanisation est en cours d'achèvement.

Ont ainsi été réalisés depuis 2012 dans cette zone :

- 13 logements collectifs (locatif social),
- une résidence pour personnes âgées de 18 logements locatifs
- 12 logements collectifs (accession)
- 21 logements individuels groupés et 9 individuels purs.

Total : 73 logements, comprenant près de 60% de type collectif et 30% d'individuel groupé (densité moyenne de 32 logements/ha pour 2,2 ha utiles - hors stationnements publics et emplacement réservé pour équipement public). Soit 13 logements de plus que le minimum prévu par la servitude de logement du PLU.



Dans la zone AUa ont également été réalisés deux espaces de stationnement (correspondants aux emplacements réservés n° 16 et 17).

► Zones Ua et Ub : 7 constructions individuelles y ont été réalisées en 9 ans. En outre, 7 constructions potentielles sont pressenties dans le cadre de 2 lotissements autorisés en 2020.

Bilan des disponibilités théoriques du PLU actuel au 01/01/2021 :

En plus des 7 lots issus de 2 divisions parcellaires récemment accordées, ne restent disponibles que quelques terrains isolés dispersés dans les zones Ub du PLU, dont le potentiel théorique peut-être estimé à :

- 2 logements autour de St-Martin (terrains concernés par les prescriptions de la ZPPAUP)
- 1 logement entre le village et St-Martin (terrain concerné par les prescriptions de la ZPPAUP)
- 2-3 logements quartier Guerbys

Ces 5 à 7 logements potentiels ne sont évidemment pas assurés et dépendent des projets individuels des propriétaires actuels.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est donc nécessaire afin que la commune dispose de terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui permettra poursuivre la diversification de l'offre de logements.

L'objectif de production de logements fixé par le PLH 2018-2023, soit 5 logements par an est loin d'être atteint : pour la période du 01/01/2018 au 30/12/2020 (soit 3 ans), seulement 5 permis de construire pour des nouveaux logements ont été accordés.

Les 7 lots issus des 2 lotissements récemment autorisés, devraient pouvoir être mis en œuvre d'ici 2023.

Il convient donc ouvrir la zone AU à l'urbanisation afin que la commune dispose de terrains constructibles d'ici 2023, mais également au-delà de 2023.

### **La zone AU fermée du PLU et l'ouverture à l'urbanisation**

Cette zone AU est située en continuité du centre-village, côté Nord et s'étend sur 2,1 ha au total dont 0,18 ha correspondant à un chemin communal et à deux emplacements réservés : pour élargir le chemin communal qui constituera l'accès à la zone AU (ER 19) et un emplacement réservé correspondant à un réseau pluvial souterrain à prolonger (ER10), nécessaire pour évacuer les eaux pluviales des secteurs urbanisés en amont du village.

Il faut noter que cet ER10 nécessite d'être ajusté : il doit être recalé le long de la limite entre la zone AU et la zone Ub. Sa largeur est fixée à 6 m : il servira à la fois à l'entretien de la canalisation pluviale souterraine à prolonger et pour un cheminement piétons.

La zone AU est aujourd'hui constituée de terrains agricoles avec une pente orientée vers le village. La parcelle la plus à l'Est de cette zone AU a été récemment plantée de noyers, cette partie ne sera pas ouverte à l'urbanisation.

Sera donc ouverte à l'urbanisation la partie qui a été acquise par un opérateur foncier et qui représente une surface de 1,88 ha environ (dont 0,1 ha correspondant à l'ER 10 prévu pour la gestion des eaux pluviales des quartiers en amont et à un cheminement piétons), soit une surface réellement disponible pour l'urbanisation de 1,78 ha. Cette surface sera classée en zone à urbaniser AUb, constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Pour rappel, les orientations du PADD prévoient :

- une densité moyenne de 25 logements par hectare environ sur les zones à urbaniser en variant les formes urbaines ;
- un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans les zones à urbaniser ;

Or, dans la zone AUa ont déjà été réalisés : 73 logements sur 2,2 ha utiles, avec 60 % de logements collectifs et 30 % de logements individuels groupés. Sur ces 73 logements, 31 sont des logements locatifs sociaux, soit 42% des logements de la zone.

Le programme de logements pressenti pour la zone AUb consistera en 25 logements de type individuel et individuel groupé.

Ainsi, avec un total cumulé (AUa et AUb) de 98 logements pour une surface utile de 3,9 ha, une densité moyenne de **25 logements par hectare** sur les zones à urbaniser (AUa et AUb) sera respectée.

Le PLU modifié ira ainsi au-delà des préconisations du SCOT, qui fixe un objectif de densité minimale pour les villages ruraux de 15 log/ha (jusqu'en 2025) puis 18 log/ha (à partir de 2026).

Il n'est pas prévu de logements sociaux sur cette zone AUb, les 31 logements locatifs sociaux réalisés sur la zone AUa permettent déjà de dépasser l'objectif de 20% de logements locatifs aidés dans les zones à urbaniser, puisqu'ils représenteront plus de 30% du total des logements des zones AUa et AUb.

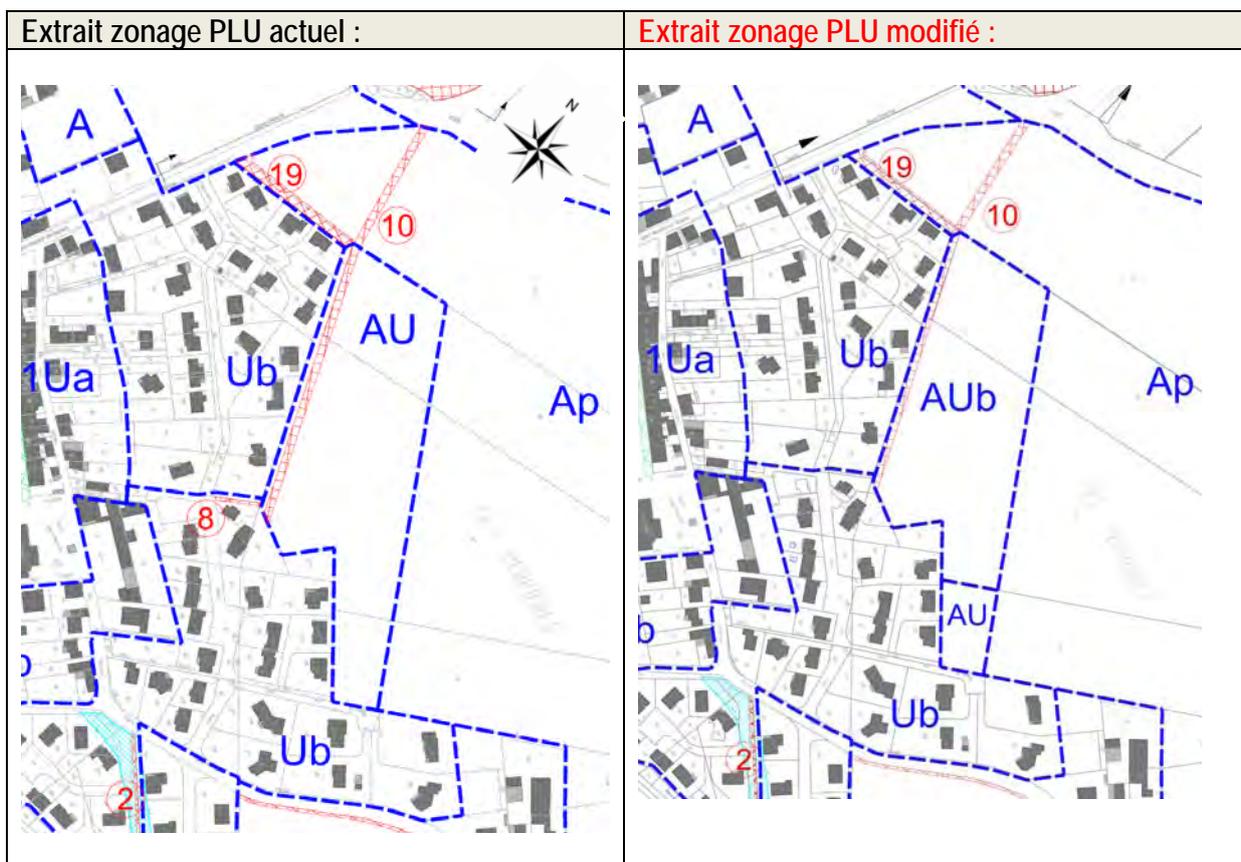


## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1 Modification du plan de zonage :

> Le plan de zonage est modifié pour :

- classer la partie ouest de la zone AU en zone AUb, zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- modifier l'ER 10 pour le recaler le long de la limite entre la zone Ub et la zone AUb et fixer sa largeur à 6 m



## 5.2.2 Modification des orientations d'aménagement :

> Les orientations d'aménagement sont modifiées pour ajouter les orientations d'aménagement pour la zone AUb.

Ces orientations d'aménagement visent à définir les principes d'aménagement et d'urbanisation pour la zone AUb comme suit :

- Desserte interne à réaliser à partir de la voie communale qui sera aménagée (ER19) ;
- Connection du cheminement piétonnier interne avec les chemins piétonniers publics périphériques (l'un direct vers le centre village et l'autre qui accompagnera la voie communale d'accès).
- Une possibilité de connexion ultérieure avec la zone AU résiduelle à l'Est sera ménagée.
- Le programme de logement comprendra au moins 25 logements, qui seront de type individuel et individuel groupé.
- La limite avec l'espace agricole sera traitée sous la forme d'une bande végétalisée de 3 m de large au minimum comprenant une haie arborée et arbustive d'essences locales variées.
- La gestion des eaux pluviales des espaces collectifs sera assurée de la manière la plus naturelle possible, par exemple sous forme d'un espace de rétention et/ou infiltration végétalisé et accessible (non clôturé).
- Des plantations d'arbres accompagneront la voie de desserte.



### 5.2.3 Modification du règlement :

> Le règlement de la zone AUb sera ajouté au règlement du PLU :

**Règlement de la zone AUb à insérer dans le règlement du PLU modifié :**

#### *ZONE AUb*

##### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUb, équipée en périphérie, est réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de la zone est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb sauf stipulations contraires.

##### ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - industriel,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerce,
  - d'artisanat.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article AUb2.
- c) Les installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
  - Les éoliennes et les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol.

##### ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

###### 1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

###### 2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.
- L'opération d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés à celle-ci.
  - de piscine,
  - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- de bureaux et de stationnement à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) L'accès aux constructions doit être aménagé de manière à dégager, en dehors des voies et emprises publiques, un trapèze permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail.

#### VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- b) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eaux pluviales, si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel avant aménagement.

D'une manière générale, toutes les solutions alternatives à la concentration et au transport des eaux pluviales par réseaux et canalisations doivent être recherchées : notamment les dispositifs combinant l'utilisation de noues d'infiltration/stockage et de bassin paysager seront privilégiés et seront intégrés aux aménagements paysagers de l'opération afin de réduire la consommation d'espace.

#### ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

### ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.

En cas d'implantation à l'alignement, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de débordement par rapport à la façade.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

#### **ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf sur les limites séparatives correspondant à une limite avec la zone Ap ou AU.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. SAUF pour les limites séparatives correspondant à une limite avec la zone Ap ou AU : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit au moins être égale à 5 m.

En cas d'implantation en limite, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de large.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit en limite soit en retrait des limites en fonction des contraintes techniques.

#### **ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire quand les dispositions de l'article 7 le permettent, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale,

Toutefois les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 8,5 mètres à l'égout.

CLOTURES : La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

#### **ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

## A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

### 1 - Implantation

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier, la construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étagant par niveau suivant le profil du terrain

### 2 - Volumétrie

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple, avec corps principal à 2 pans.

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

### 3 - Aspect général

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement. La couleur blanche est interdite

Les couleurs des différents éléments de la façade et du toit seront choisis conformément à la palette de colorations déposée en mairie.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

## B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX

### 1 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

La finition des enduits sera plutôt fine (gratté fin, frotassé, ...).

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau sont interdits.

Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural et leur surface restera inférieure à 10 % de la façade considérée.

### 2 - Toitures

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune (cependant des toitures quatre pans pourront être acceptées).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 3 - Couvertures

Les couvertures en fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes en terre cuite ou d'aspect similaire de teinte rouge vieillie nuancée.

### 4 - Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

### 5- Toitures végétalisées

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions mentionnées au-dessus concernant le nombre de pans de toit, la pente du toit et les matériaux de couverture.

### **C - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE**

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **D - CLÔTURES**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

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, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées une murette d'une hauteur maximum de 0,5 mètre, surmontée d'un grillage gris. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

La clôture ne peut être constituée par un mur sur toute sa hauteur, sauf de part et d'autre du portail où un mur de longueur réduite (dans les limites du trapèze d'accès) pourra être édifié : dans ce cas, les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès ... seront intégrés à ce pan de mur.

En cas d'utilisation d'un grillage, la maille de celui-ci doit être d'au moins 5 centimètres.

Une harmonie avec les clôtures des constructions voisines sera recherchée.

### **E - LES ANNEXES**

Elles devront être accolées à la construction principale ou implantées en limite séparative (dans le respect des règles définies à l'article 7) et être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte, tant pour les façades que pour les couvertures.

Toutefois, les annexes en bois seront autorisées. Leur couleur devra être choisie conformément à la palette de colorations déposée en mairie. Les annexes en tôle sont interdites.

### **F - LES MOUVEMENTS DE TERRAIN :**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

En toute hypothèse, la hauteur des remblais ne peut excéder 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1.5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

### **G - ANTENNE ET PARABOLE**

Elles ne devront pas être visibles des voies environnantes.

L'installation sera collective en cas d'habitations collectives.

**ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé en fonction de la surface de planchers du projet :

Surface de planchers	0 à 49 m <sup>2</sup>	50 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 149 m <sup>2</sup>	150 à 199 m <sup>2</sup>	200 à 240 m <sup>2</sup>	250 à 299 m <sup>2</sup>	Par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaires
Nbre de places	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface réservée au stationnement sera adaptée à la nature et à l'importance de l'activité.

**ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les limites avec l'espace agricole devront obligatoirement être traitées sous la forme d'une haie d'essences arborées et arbustives locales, occupant une largeur minimale de 3 m. Les espèces choisies seront autochtones, diversifiées et adaptées aux caractéristiques du site, demandant un arrosage peu excessif, par exemple : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne pubescent, merisier, charme, châtaignier, troène, noisetier, rosier des chiens, fusain d'Europe, bois de Sainte-Lucie

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La morphologie du terrain à reconstituer :
  - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
  - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
  - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierres locales. La hauteur de ces terrasses est limitée à :
    - 1 m dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites du terrain
    - 1,5 m sur le reste du terrain.
- Les piscines sur terrains en pente seront réalisées sous forme de terrasse nouvelle avec soutènements pierre locale.
- Les cheminements secondaires (piétons, cycles, etc. ...) intégrés aux opérations devront être paysagés.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

**ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

# 6

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Sur la consommation foncière

✓ Modification du règlement des zones A et N : **incidence faible**, dans la mesure où est introduite la possibilité d'extension et d'annexes aux habitations en zone A, mais de manière très limitée et encadrée.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **incidence positive**, car en favorisant la réhabilitation de bâtiments existants, on limite la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour construire.

✓ Délimitation de STECAL :

Secteurs Ne : sont admis uniquement le changement de destination et des extensions limitées de l'existant. Incidence très faible.

Secteur No : Seul le changement de destination dans le volume existant est autorisé. Pas d'incidence, voire incidence positive, car cela favorise la réutilisation d'un bâti existant.

Secteurs Nh : sont admis uniquement 4 HLL pour un total cumulé de 160 m<sup>2</sup> par secteur, aux abords de bâtiments existants. Incidence faible.

La délimitation de ces STECAL aura donc globalement **une incidence très faible** sur la consommation foncière.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **aucune incidence** sur la consommation foncière, car les deux emplacements réservés créés ont pour objet :

- de faciliter l'entretien et la mise en valeur de deux éléments du patrimoine communal (statue de la vierge et croix du Mottet), sans création de construction ou d'artificialisation du site.

- de permettre l'accès à la source de la Fontaine et de repositionner la canalisation de captage, sans création de construction ou d'artificialisation du site (cet emplacement réservé représente moins de 100 m<sup>2</sup>).

✓ Modification du règlement écrit (suppression de la limitation de la taille des annexes en zone constructible et suppression de la distance minimale imposée entre 2 constructions) : **incidence positive** dans la mesure où cela permettra d'optimiser l'utilisation des terrains en zone constructible.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: urbanisation de 1,8 ha pour répondre aux besoins en matière d'habitat des années à venir. Les orientations d'aménagement imposent un minimum de logements permettant de respecter l'objectif de densité moyenne fixée sur par le PADD à 25 logements par hectare dans les zones à urbaniser et vont au delà des objectifs du SCOT du grand Rovaltain en la matière. **La consommation foncière restera donc maîtrisée** et respectera à la fois les objectifs du PADD et du SCOT.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur la consommation foncière.**

## 6.2 Sur l'agriculture

✓ Modification du règlement des zones A et N : **incidence très faible**. Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations introduites dans le règlement de la zone A sont très encadrées et l'implantation des annexes imposée dans les 20 m de l'habitation. Les nouvelles conditions fixées par le code de l'urbanisme pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif sont également introduites dans le règlement.

✓ Délimitation de STECAL : **incidence très faible**. Les STECAL sont de surface réduite et ne concernent pas des terres agricoles.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **incidence très faible**. Le repérage de nouveaux bâtiments pour le changement de destination soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, qui vérifiera notamment l'absence d'impact dommageable pour l'agriculture.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **incidence très limitée** sur l'agriculture.

- Le nouvel emplacement réservé délimité pour la statue et la Croix du Mottet concerne un espace naturel et n'entraînera aucune artificialisation.

- Le nouvel emplacement réservé délimité pour la source de la Fontaine est d'une surface très modeste (moins de 100 m<sup>2</sup>) et concerne un pré de 5000 m<sup>2</sup> environ qui n'est plus exploité et ne fait pas partie d'une vaste unité foncière agricole, en outre il n'entraînera aucune artificialisation du site.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : aucune incidence.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: consommation de 1,8 ha de terrain agricole (grandes cultures). Les orientations d'aménagement et le règlement imposent une bande plantée en limite avec l'espace agricole et un recul des constructions d'au moins 5 vis-à-vis de ces limites, afin de limiter les risques de conflits d'usage.

**Le projet de modification entraînera la consommation de 1,8 ha de terrain agricole du fait de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU, sans remettre en cause la pérennité d'aucune exploitation agricole.**

## 6.3 Sur les milieux naturels

✓ Modification du règlement des zones A et N : **incidence très faible**. Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations dans le règlement de la zone N sont très encadrées et l'implantation des annexes imposée dans les 20 m de l'habitation. Les nouvelles conditions fixées par le code de l'urbanisme pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif sont également introduites dans le règlement.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **incidence très faible**. Le repérage de nouveaux bâtiments pour le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la *commission départementale de la nature, des paysages et des sites* au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, qui vérifiera notamment l'absence d'impact dommageable pour les milieux naturels.

✓ Délimitation de STECAL :

Secteurs Ne : sont admis uniquement le changement de destination et des extensions limitées de l'existant. Incidence très faible.

Secteur No : Seul le changement de destination dans le volume existant est autorisé. Pas d'incidence, voire incidence positive, car cela favorise la réutilisation d'un bâti existant.

Secteurs Nh : sont admis uniquement 4 HLL pour un total cumulé de 160 m<sup>2</sup> par secteur, aux abords de bâtiments existants. Incidence limitée.

Aucun de ces secteurs n'est situé dans une zone identifiée comme à enjeu écologique. La délimitation de STECAL aura une incidence très limitée sur les milieux naturels.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **aucune incidence**, car

- un emplacement réservé créé vise à faciliter l'entretien et la mise en valeur de deux éléments du patrimoine communal (statue de la vierge et croix du Mottet), sans création de construction, ni artificialisation.

- l'autre emplacement réservé créé vise à permettre l'accès à la source de la Fontaine, sans création de construction, ni artificialisation et ne concerne qu'une surface de moins de 100 m<sup>2</sup>.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: **incidence faible**. Urbanisation de 1,8 ha de terrain agricole (grande cultures) ne présentant pas d'enjeu naturaliste ou de fonctionnalité de corridor écologique.

**Aucune modification ne concerne un milieu naturel à enjeu de la commune.**

**Le projet de modification n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les milieux naturels.**

## 6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur les eaux superficielles et souterraines ;

On peut noter que l'emplacement réservé créé pour la source de la Fontaine vise à permettre à la commune de disposer d'un accès à cette source et à déplacer la partie de canalisation qui traverse des terrains dont l'urbanisation est prévue à court terme. Cette source alimente la fontaine publique communale et cet emplacement réservé ne modifiera pas cet usage (cette source n'est pas utilisée pour l'alimentation en eau potable).

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.**

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

✓ Modification du règlement des zones A et N : **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions de bâtiments déjà existants répartis sur le territoire.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions de bâtiments déjà existants répartis sur le territoire.

✓ Délimitation de STECAL : **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions d'activités existantes ou à venir de taille très limitée ou ne générant pas des déplacements de nombreuses personnes.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **aucune incidence**.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: l'urbanisation de la zone est organisée par les orientations d'aménagement et le règlement qui prévoient notamment sa desserte routière à partir de la RD 125 au Nord du centre village et une desserte piétonne directe vers le centre village et les équipements collectifs. Cette zone à vocation principale d'habitat s'inscrit en continuité directe avec le tissu urbanisé du village avec lequel sont prévues des connexions piétonnes. **Ce nouveau quartier n'est donc pas de nature à entraîner des effets négatifs sur ces thèmes.**

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

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Modification du règlement des zones A et N et repérage de bâtiments pouvant changer de destination: **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions limitées de bâtiments déjà existants. Les prescriptions architecturales prévues à l'article 11 des différentes zones restent inchangées et s'appliqueront.

✓ Délimitation de STECAL : **pas d'incidence notable**. Ces STECAL sont d'une part de surface réduite et d'autre part leur règlement cadre les possibilités de construction. Entre outre, leur environnement, avec la présence de haies boisées et/ou de boisements et le relief, limite très fortement leur sensibilité visuelle. C'est notamment le cas des 2 STECAL Nh situés dans le périmètre du secteur patrimonial remarquable (ancienne ZPPAUP).

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **incidence positive** dans la mesure où l'un des emplacements réservés créés vise à faciliter l'entretien et la mise en valeur de deux éléments du patrimoine communal (statue de la vierge et croix du Mottet), sans création de construction ou d'artificialisation.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: Cette zone à vocation principale d'habitat s'inscrit en continuité directe avec le tissu urbanisé du village, en dehors du périmètre du secteur patrimonial remarquable (ancienne ZPPAUP). Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les prescriptions prévues à l'article 11 du règlement qui sont reprises dans le règlement de la zone AUb ; Il faut noter que les limites de la zone avec l'espace agricole doivent être traitées sous la forme d'une bande verte plantée d'au moins 3 mètres de largeur et aucune construction ne peut s'implanter dans les 5 m de ces limites.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur le patrimoine paysager et bâti.**

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

Un point de la modification est susceptible d'entraîner des incidences sur ces thématiques :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU va permettre l'implantation de nouveaux logements en continuité du centre village et en bénéficiant notamment d'une connexion piétonne directe avec ce dernier et les équipements publics.

Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notable sur l'air, le climat et l'énergie.

# LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

## 7.1 Pièces écrites modifiées

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice.

**Orientations d'aménagement** : Les orientations d'aménagement sont complétées par les orientations d'aménagement pour la zone AUb.

**Règlement** : Le règlement des zones Ub, Ui, UL, UT, AUa, AUb, A et N est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

## 7.2 Pièces graphiques modifiées

Les documents graphiques du règlement modifié composent le volet n° 4 du présent dossier de mise en compatibilité. Ils seront à substituer aux plans de zonage actuels.