

LA BAUME D'HOSTUN

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUSTIFICATIONS

Dossier arrêté le 1 Décembre 2020

Identification du document	
Titre du document	Rapport de présentation
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme
Version	Dossier approuvé le 1 Décembre 2020
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



Altéreo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Éveilleur d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

SOMMAIRE

JUSTIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	page 4
Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD	page 5
Justification des choix retenus pour établir le plan de zonage	page 19
<i>Présentation générale des zones</i>	
<i>Justification de la délimitation des zones</i>	
<i>Les évolutions du plan de zonage</i>	
<i>Présentation des éléments de sur-zonage</i>	
Justification des choix retenus pour l'élaboration des OAP	page 53
Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement écrit	page 55
LES INDICATEURS DE SUIVI	page 86

JUSTIFICATIONS DU PLU

1. Justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La révision du Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la commune de mener une réflexion sur son développement futur. Ce projet politique est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les dix prochaines années. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Ce document peut être vu comme la «clé de voûte» du document d'urbanisme, mais aussi comme le pivot et l'outil privilégié de mise en oeuvre des objectifs nationaux et communaux.

Le projet de la Baume d'Hostun, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les outils mise en oeuvre pour le réaliser (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation), doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

A partir des constats issus du diagnostic et des enjeux qui ont été dégagés, les élus ont pu axer leur réflexion sur des problématiques spécifiques.

Suite à ces échanges, le projet communal a été défini en compatibilité avec les orientations des documents supracommunaux et notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglo et le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Grand Rovaltain.

Le projet de la commune de la Baume d'Hotun s'articule autour de trois grandes orientations :

- Conserver le caractère rural et agréable de la Baume d'Hostun par un développement démographique cohérent et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité
- Consolider la vie de village
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme

Il s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'en préciser leur traduction réglementaire.

AXE 1. Conserver le caractère rural et agréable de la Baume d'Hostun par un développement démographique cohérent et une urbanisation ouverte aux logiques de durabilité

Orientation n°1. Poursuivre le développement de la commune en limitant la consommation d'espace

Dans ce premier axe, la commune se fixe pour première orientation de **poursuivre son développement en limitant sa consommation d'espace** afin de répondre à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Commune rurale de 578 habitants, la Baume d'Hostun a connu une forte croissance démographique entre 1990 et 2010 avant de ralentir à partir de cette date passant de 4%/an entre 2006 et 2011 et 0,5%/an entre 2011 et 2016. Cette croissance démographique est fortement liée au solde migratoire, c'est à dire à l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire. La Baume d'Hostun est donc une commune attractive, notamment pour les familles comme l'atteste le nombre de personne par ménage et la structuration par âge.

Afin de répondre à cette première orientation, la commune se fixe pour premier objectif d'**accueillir environ 36 logements supplémentaires à l'horizon 2032.**

Dans son Document d'Orientation et d'Objectif, le SCOT du Grand Rovaltain affiche la volonté de développer une politique de l'habitat solidaire en s'inscrivant notamment dans une progression démographique raisonnable pour permettre l'accueil d'environ 57 000 habitants supplémentaires d'ici 2040 soit 45 000 résidences principales supplémentaires. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont les garants d'une bonne répartition des objectifs de logements annoncés par le SCOT et de leur ventilation géographique par territoire entre les communes.

La commune de la Baume d'Hostun fait partie des villages ruraux du territoire du SCOT. Le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo inscrit pour cette strate de l'armature territoriale du bassin de Romans, la production de 3 logements/an, soit la création de 36 logements sur la durée du PLU qui est de 12 ans (2020-2032). Il s'agit d'un objectif cohérent avec les tendances passées, puisque comme indiqué dans la partie diagnostic du rapport de présentation, la commune a accueilli entre 2009 et 2019, 32 nouveaux logements, soit environ 3 logements/an.

Si la croissance démographique de la commune doit se poursuivre, celle-ci ne doit pas entraîner une consommation foncière trop importante au regard des exigences réglementaires. En effet, comme cela est indiqué dans l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables *«fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain»*. La commune affiche l'objectif de **réduire la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années en assurant l'ouverture à l'urbanisation d'au maximum 2 hectares.**

Si la commune a accueilli 32 logements au cours des dix dernières années pour une consommation foncière de 2,8 hectares, elle souhaite pour les douze prochaines années accueillir 36 logements sur 2 hectares, ce qui représente bien une réduction de sa consommation d'espace.

Le calcul du besoin en foncier et l'inscription des objectifs qui suivent, découlent directement des objectifs du SCOT et du PLH dont la méthodologie est la suivante.

METHODOLOGIE DU PLH

JUSTIFICATION DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION

Cartographier le potentiel foncier et de création de logement dans l'enveloppe urbaine

Dents creuses : unité foncière non bâtie en secteur urbanisé, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les petites dents creuses sont les unités inférieures à 1 800 m²; les grandes sont supérieures à 1 800 m².

Renouvellement urbain : potentiel de logements issus de la reconversion de friches bâties, de la démolition-reconstruction ou de la densification de quartier déjà occupés par de l'habitat (surélévation, extension, ...)

Divisions parcellaires bâties envisageables : estimation au regard de la tendance des dernières années du nombre de constructions qui peuvent se réaliser par division de parcelles déjà bâties, sur le temps du PLU. *Pour le calcul du besoin foncier, les parcelles bâties comportant d'importants espaces non construits (supérieur à 1 800 m²) pourront être comptées comme de grandes dents creuses au cas par cas si elles se prêtent à une densification.*

Résorption envisageable de la vacance : estimation du solde des logements vacants pouvant être remis sur le marché, sur le temps du PLU, au regard de la tendance des dernières années et de l'objectif du PLH.

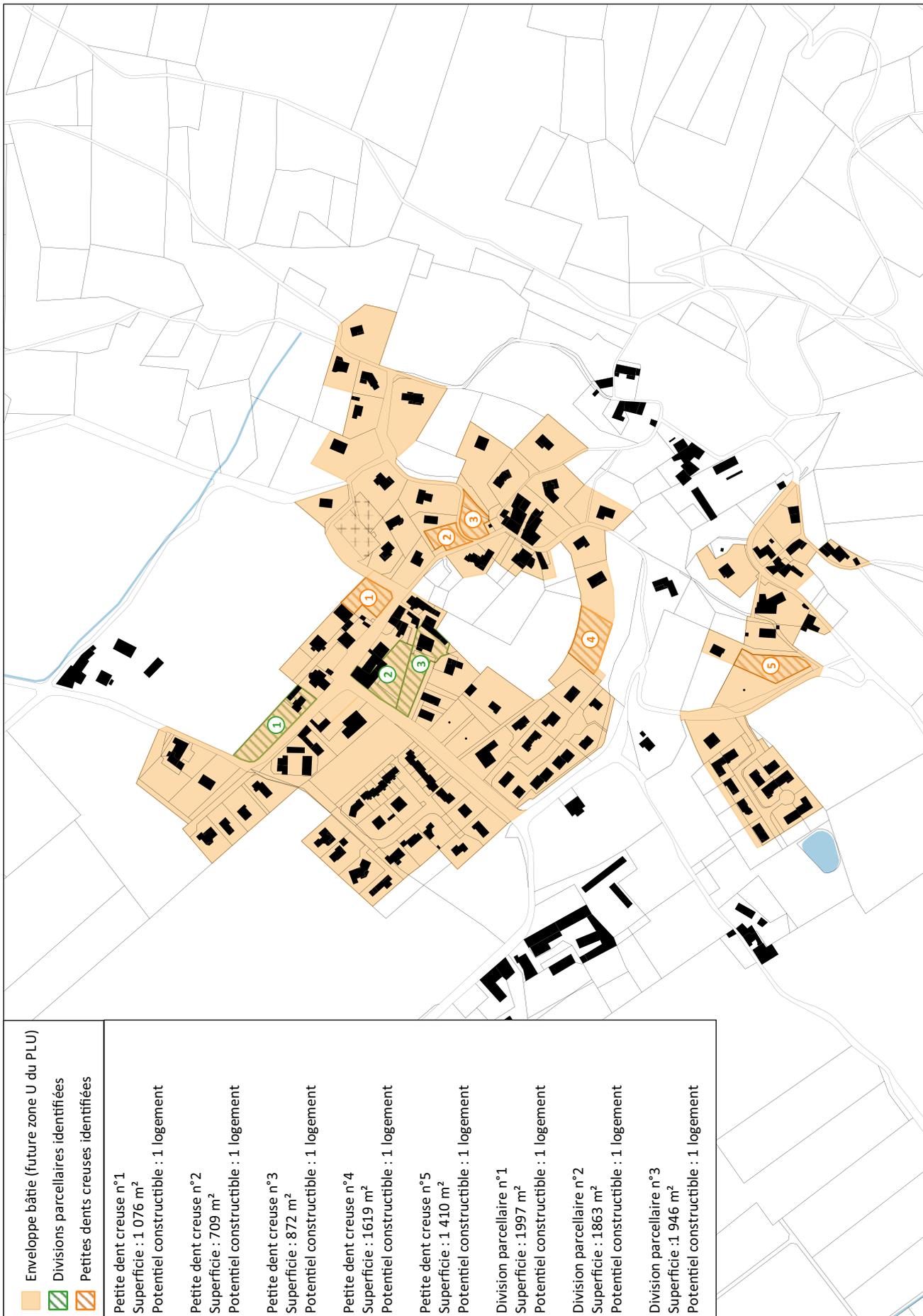
Changement de destination : estimation des logements pouvant être remis sur le marché, sur le temps du PLU, à la suite d'un changement de destination.

Avant d'identifier le potentiel constructible «au sein de l'enveloppe bâtie», la commune a souhaité revoir la délimitation de son enveloppe par rapport à son précédent document d'urbanisme. Il s'agit donc dans un premier temps de redessiner le contour de la zone urbaine (espaces bâtis et en cours de construction (à minima permis de construire déposé)) en fonction de plusieurs éléments et notamment de la rétention foncière connue, de l'accessibilité réelle des terrains, des risques naturels et de la topographie (cf, voir justification du règlement graphique ci-dessous).

Type de potentiel	Tendance observée sur les dix dernières années en nombre de logements	Surface totale du foncier	Potentiel en logements
Petites dents creuses	27 logements	5 660 m ²	5 logements
Grandes dents creuses	1 logement	-	-
Renouvellement urbain	0	0	0
Divisions parcellaires bâties	4 logements	5 806 m ² *	3 logements
Evalution de la vacance	0	-	1 logement
Changement de destination	0	-	8 logements **
TOTAL	32	11 466 m ²	17 logements

* la surface indiquée ci-dessus tient compte de la construction déjà existante

** le document graphique du PLU identifie 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, le changement de destination n°8 a pour vocation d'accueillir un établissement d'enseignement (école Montessori) et le changement de destination n°9 a pour vocation d'accueillir une activité artisanale (atelier de fleuriste).



Calculer les besoins fonciers en extension pour l'habitat

Le PLH précise que l'objectif de consommation foncière est calculé en appliquant les densités planchers du SCOT au nombre de logements neufs à produire. Ce calcul se fait en dehors des petites dents creuses.

Cet objectif de consommation foncière s'entend hors division parcellaire déjà bâti, dont la construction est difficilement prévisible et hors renouvellement urbain.

Le SCOT, dont la règle est reprise, prévoit en outre que «les communes ou EPCI peuvent identifier le bâti agricole pouvant changer de destination à des fins d'habitat dans leur document d'urbanisme. La moitié du potentiel recensé sera intégrée aux objectifs de production de logements.»

Conformément au SCOT, le calcul de la densité comprend les jardins et les espaces publics associés à l'habitat construit. Toutefois, dans le cadre d'un aménagement au rayonnement plus large (parc urbain par exemple), son emprise foncière sera pondérée dans le calcul de la densité.

Etape n°1. Données d'entrée du PLH et du SCOT

- Objectif PLH : la création de 3 logements/an soit 36 logements sur 12 ans (durée du PLU)
 - Densité SCOT : entre 15 logements/hectare et 18 logements/hectare

Etape n°2. Calcul du potentiel de construction « au sein de l'enveloppe bâtie »

- Potentiel constructible dans les « petites dents creuses » (< 1800 m²) : 5 logements (5 660 m²)*
 - Potentiel constructible par division parcellaire : 3 logements **
- Potentiel constructible dans les « grandes dents creuses » (> 1800 m²) : 0 logements ***
 - Résorption envisageable de la vacance : 1 logements ****
- Moitié des logements potentiels en changement de destination : 4 logements *****

TOTAL DU POTENTIEL « au sein de l'enveloppe bâtie » : 13 logements

Etape n°3. Calcul du besoin en foncier en extension

- Nombre de logements à construire en extension : 36- 13 = 23 logements
- Besoin maximum en extension pour l'habitat : entre 1,3 et 1,6 hectare
 - $(23 \text{ logements}) / (15 \text{ logements/hectare}) = 1,6 \text{ hectare}$
 - $(23 \text{ logements}) / (18 \text{ logements/hectare}) = 1,3 \text{ hectare}$

* L'ensemble du potentiel de densification (dents creuses) a été identifié au sein du centre-bourg. Les nouvelles limites de l'enveloppe bâtie autour des hameaux ne permettent pas la densification de ces secteurs.

** Trois unités foncières représentant respectivement 1997 m², 1 863 m² et 1 946 m² (construction existante comprise) ont été recensées comme pouvant faire l'objet d'une division parcellaire au vu de leurs superficies et de la configuration des terrains. Cependant, et contrairement à la définition donnée par le PLH, ses divisions parcellaires ont été comptabilisées comme de «petites dents creuses». En effet, leurs surfaces à peine supérieures à 1800 m² construction existante, ne permettent pas de les compatibiliser comme de «grandes dents creuses». L'urbanisation par division parcellaire est un phénomène difficile à quantifier. Ainsi, au regard des tendances passées, il est possible d'estimer que chaque division parcellaire permettrait la réalisation d'une maison individuelle.

*** La commune n'a identifié aucune dent creuse de plus de 1 800 m² au sein de l'enveloppe bâtie.

**** D'après les données de l'ADIL la commune compte en 2015 12 logements vacants. Au sein de l'enveloppe bâtie, on retrouve un logement vacant en face de la Mairie. D'après les élus, les autres logements vacants se situent en zone agricole et correspondent avant tout à des logements vétustes qu'il est compliqué de remettre sur le marché.

***** le document graphique du PLU identifie 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cependant, le changement de destination n°8 a pour vocation d'accueillir un établissement d'enseignement (école Montessori) et le changement de destination n°9 a pour vocation d'accueillir une activité artisanale (atelier de fleuriste).

Ainsi, comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et comme démontré ci-dessus, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation environ 2 hectares (5 660 m² petites dents creuses + 1,3 à 1,6 hectare en extension = 1,9 à 2,2 hectares).

En lien avec la méthodologie du calcul du besoin en foncier établie par le PLH et selon la réglementation en vigueur, la commune souhaite appuyer en priorité son développement au sein même de son tissu bâti. La commune se fixe ainsi pour objectif d'**optimiser l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante** en :

- **poursuivant les actions de densification du tissu bâti** (5 660 m² cf voir ci-dessous > cela correspond à l'urbanisation des petites dents creuses identifiées).

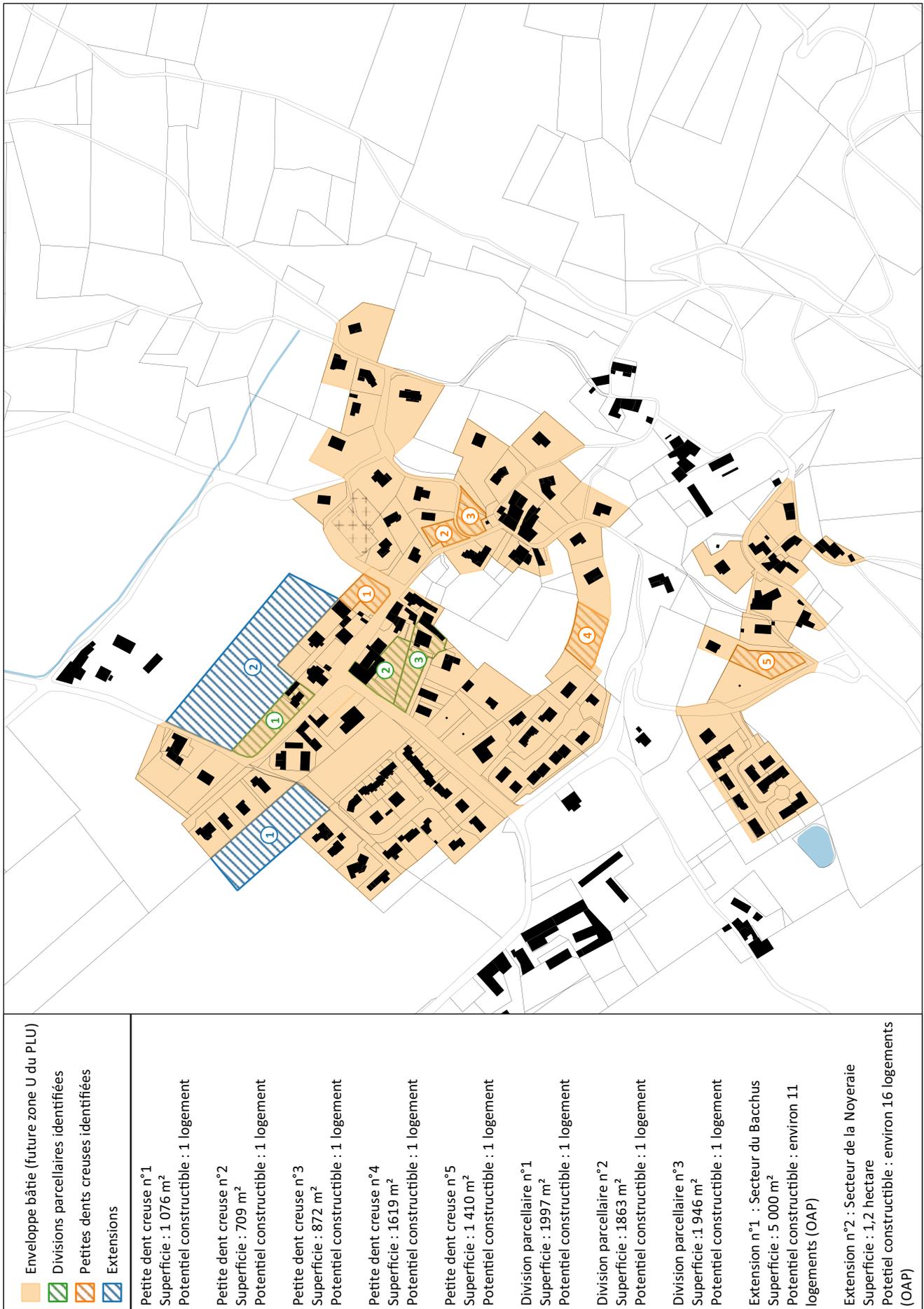
- **favoriser la réhabilitation de l'existant en encourageant le réinvestissement des logements vacants**

Au vu du potentiel de densification, la commune a pu délimiter des secteurs en extension dans la limite de 1,3 à 1,6 hectare afin de répondre à l'objectif de construction neuve. La commune se fixe ainsi pour objectif de **limiter l'étalement urbain au seul centre-bourg en réfléchissant à une extension urbaine mesurée permettant d'affirmer et conforter le coeur du village comme une centralité sur le territoire communal**. En effet, l'analyse foncière au cours des dix dernières années a révélé un éclatement du développement urbain de la commune autour de 3 hameaux : 15 constructions se sont réalisées dans le centre-bourg, 10 constructions se sont réalisées au hameau de Gervans et 7 constructions se sont réalisées au hameau des Richards. Pour les 12 prochaines années l'accueil de 36 nouvelles constructions se fera uniquement dans le centre-bourg à proximité des équipements publics. Cet objectif doit permettre de limiter l'impact de l'urbanisation sur la plaine agricole et de rapprocher les logements des équipements communaux le tout dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Deux secteurs en extension ont ainsi été retenus par la commune :

- Secteur Bacchus d'une superficie de 5 000 m². Ce secteur correspond à une zone déjà identifiée dans le précédent document d'urbanisme et se situe en continuité directe du centre bourg.

- Secteur de la Noyeraie d'une superficie de 1,2 hectare. Il s'agit d'un secteur clé qui s'inscrit dans une logique de réaménagement du bourg. A travers ce projet il convient notamment de mettre en valeur et réhabiliter le tour de l'Eglise. Un parking ainsi qu'un city-stade/stade de foot et un bassin de rétention des eaux pluviales devraient également voir le jour.



Type de potentiel	Nom du secteur	Echéancier d'urbanisation	Surface disponible totale	dont surface à déduire du calcul de la densité	Logements neufs totaux	dont part de logements individuels denses	dont minimum logements sociaux	Densité moyenne de logements
Petites dents creuses	Secteur urbanisé	Temps du PLU	5 660 m ²	0	+/- 5 logements	0	0	9 logements/hectare
Divisions parcellaires	Secteur urbanisé	Temps du PLU	-	-	+/- 3 logements	0	0	-
Grandes dents creuses	-	-	-	-	-	-	-	-
Changement de destination	Zone agricole	Temps du PLU	-	-	+/- 4 logements	-	-	-
Renouvellement urbain	-	-	-	-	-	-	-	-
Résorption de la vacance	Secteur urbanisé	Temps du PLU	-	-	1 logement	-	-	-
Extension	Secteur Bacchus	Temps du PLU Phase 1	5 000 m ²	-	+/- 11 logements	+/- 8 logements	5 logements	22 logements/hect.
	Secteur Noyeraie	Temps du PLU Phase 2	11 813 m ²	2 500 m ² *	+/- 16 logements	+/- 4 logements	0 logement	17 logements/hect.
TOTAL			2,2 hectares	2 500 m ²	+/- 40 logements	12 logements	5 logements	-

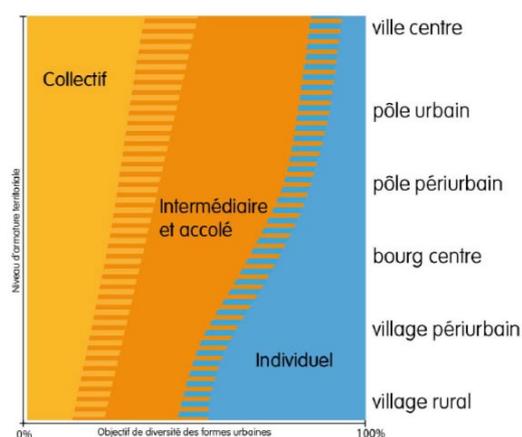
* Le secteur de la Noyeraie doit accueillir un parking qui doit répondre à la problématique du stationnement autour de l'Eglise, de la Mairie et de l'Ecole. Ce parking (+/- 1000 m²) répond à une problématique « communale » qui dépasse le secteur de la Noyeraie. Ainsi, comme prévu par le SCOT et le PLH, cet espace doit être retiré du calcul de la densité.

De plus, suite à une étude hydraulique sur ce secteur, et au vu de sa localisation en pied de pente, la Noyeraie est en proie aux ruissellements des eaux. Ainsi, au-delà de la création de noues paysagères, l'OAP prévoit notamment la réalisation d'un bassin de rétention (environ 1 500 m²) qui permettra de stocker à la fois des eaux de ruissellement du site de projet mais aussi du village. Afin de profiter de cet aménagement et d'assurer sa qualité paysagère, la commune a souhaité en faire un espace de jeux pour enfants. Ainsi, cet aménagement doit servir à l'ensemble de la commune et pas uniquement au site de projet de la Noyeraie. Par conséquent, l'emprise de cet espace a été retirée du calcul de la densité.

Il convient également de préciser qu'aucune rétention foncière n'a été appliquée sur le territoire. Cependant, deux petites dents creuses restent constructibles depuis plus de 10 ans sans aucun projet à ce jour. Il en est de même pour le potentiel constructible par division parcellaire qui reste un phénomène difficile à quantifier.

Orientation n°2. Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune

Caractéristiques des communes rurales, le parc de logements de la Baume d'Hostun est dominé par la maison individuelle, principalement de grande taille (4 pièces et plus). Cependant, et comme souligné dans le diagnostic, le stock d'appartements semble avoir progressé ses dernières années tandis que celui des maisons individuelles augmente peu. Il en est de même pour les logements de 3 pièces qui ont progressé le plus rapidement au cours des dernières années. Dans cette optique, des logements plus petits compléteraient judicieusement l'offre résidentielle. Afin de favoriser des parcours résidentiels complets, permettant l'accueil tant de jeunes ménages que de personnes âgées souhaitant occuper des logements plus petits que des maisons familiales, la commune s'est fixée pour objectif d'**assurer une offre diversifiée en logements**. Il s'agit d'un objectif clairement affiché dans le SCOT du Grand Rovaltain et repris dans les orientations du PLH de Valence Romans Agglo.



Extrait du DOO du SCOT

Au regard des tendances passées, il est possible d'estimer que chaque dent creuse et division parcellaire identifiée permettra la réalisation d'une maison individuelle (environ 8 logements).

Afin d'assurer la diversification des formes urbaines, la commune a affiché des objectifs de diversification dans ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur du Bacchus doit permettre d'accueillir environ 3 logements individuels et 8 logements intermédiaires et/ou groupés.

Le secteur de la Noyeraie doit accueillir 1 à 2 logements individuels, 4 logements groupés et 10 logements collectifs.

Les orientations du SCOT sont ainsi respectées et la diversification du parc de logements assurée.

Secteurs	Logements individuels	Logements groupés/ intermédiaires	Logements collectifs
Dents creuses	+/- 5 logements		
Divisions parcellaires	+/- 3 logements		
Secteur du Bacchus	+/- 3 logements	+/- 8 logements	
Secteur de la Noyeraie	+/- 2 logements	+/- 4 logements	+/- 10 logements
BILAN	+/- 13 logements	+/- 12 logements	+/- 10 logements

Au-delà d'une diversification du parc de logement en matière de forme urbaine, la commune se fixe également pour objectif de **proposer des logements locatifs aidés et en accession à la propriété en assurant la production d'environ 5 logements sociaux**. La commune dispose en 2019 d'une quinzaine de logements sociaux sur son territoire, aujourd'hui tous occupés. Il s'agit d'un taux satisfaisant au regard des caractéristiques rurales de la commune. Cependant, il convient de maintenir ce taux afin d'apporter des solutions résidentielles aux ménages les plus modestes.

Le PLH de Valence Romans Agglo affiche notamment un objectif de 15% de logements sociaux dans la construction neuve sur l'espace rural de Romans.

Pour ce faire, la commune souhaite réaliser des logements sociaux et a mis en place une servitude mixité sociale sur le secteur du Bacchus ce qui permettra de répondre à cet objectif.

Orientation °3. Assurer un développement urbain cohérent qui répond aux logiques de durabilité

La commune de la Baume d'Hostun est un territoire rural. L'accueil de 36 logements supplémentaires pourrait avoir des conséquences sur la qualité et le cadre de vie de la commune. C'est pourquoi la commune souhaite **assurer un développement urbain cohérent qui répond aux logiques de durabilité.**

La commune souhaite **éviter les programmes de logement de grande ampleur et s'assurer de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions au tissu urbain ancien.** En effet, le développement futur du territoire devra s'intégrer au mieux à la silhouette de la commune, que cela soit en terme de forme urbaine ou d'aspect extérieur des constructions. Pour ce faire, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme limite la hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage (ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture plate). Cela correspond à une hauteur que l'on retrouve traditionnellement sur le territoire avec des constructions édifiées autour d'un rez-de-chaussée et d'un étage. En plus de la hauteur des constructions, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Noyeraie, secteur qui doit accueillir environ 10 logements collectifs, indique qu'il convient d'accueillir cette typologie de logements sous la forme de deux plots distincts afin de limiter les volumes trop importants. Il en est de même pour les logements groupés qui devront être accolés «deux à deux» afin de limiter «l'effet bloc». A cela s'ajoute des prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions (façades, toitures ...) Il est notamment rappelé dans cet article que *«les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter à atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.»*

Enfin, la commune affiche sa volonté de **laisser la possibilité de bâtir des éco-constructions et réhabiliter les anciennes constructions pour les rendre moins énergivores.** Dans cette optique le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme indique notamment à l'article 5 de toutes les zones *«l'implantation de technique favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble».*

AXE 2. Consolider la vie de village

Orientation n°1. Maintenir les équipements, services et commerces en place et anticiper les besoins

Dans ce deuxième axe, la commune se fixe pour première orientation de **maintenir les équipements, services et commerces en place, et d'anticiper les besoins**. Les équipements publics, les services et les commerces sont à l'échelle de la commune et sont centrés majoritairement dans le bourg. On retrouve des équipements sportifs, des équipements culturels mais aussi et surtout un équipement scolaire. L'attractivité d'un territoire dépend largement de son offre de services et d'équipements. Ainsi, leur maintien est essentiel et doit s'inscrire dans une logique plus large et vertueuse. L'accueil de nouveaux habitants doit permettre de continuer à faire vivre les équipements, commerces et services en place. A l'inverse, la présence d'équipements, commerces et services doit permettre d'attirer des familles. Ainsi, la commune se fixe pour objectif de **maintenir et faire vivre l'école**.

Si la Baume d'Hostun dispose de quelques équipements qui semblent correspondre à la taille et aux besoins de la commune, il apparaît essentiel d'anticiper les évolutions qui pourraient intervenir au cours des prochaines années. En effet, l'accueil d'environ 36 logements supplémentaires pourrait entraîner des besoins nouveaux et complémentaires en matière d'équipement, qu'il est difficile à ce jour de programmer. Ainsi, l'ensemble des équipements communaux ont été classés en zone U, hormis les équipements sportifs (stade foot et jeux pour enfants) qui font l'objet d'un zonage spécifique (zone Ue). La zone U autorise les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics alors que la zone Ue autorise uniquement les équipements sportifs. Sans projet précis à ce jour, cette disposition doit permettre à la commune de ne pas bloquer des projets potentiels qui pourraient arriver à moyen terme.

En plus de quelques équipements moteurs, la commune dispose d'un commerce de proximité qui permet de répondre aux besoins de première nécessité. Le maintien de ce commerce apparaît comme primordial pour la commune. C'est pourquoi, il est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de **permettre l'installation de commerces et services de proximité au sein du centre-bourg**. L'intégralité du centre-bourg a été classé en zone U qui autorise l'implantation de la sous-destination «artisanat et commerces de détail».

Autre équipement présent sur la commune mais dépassant largement les besoins communaux, il s'agit du Centre de Soins de Suite et de Réadaptation Sainte Catherine Labouré. Edifié en 1955, cet établissement de santé, qui dispose de plusieurs bâtiments et d'un parc, va fermer ses portes en 2020-2021. La commune affiche ainsi dans son projet l'objectif de **trouver une fonction à l'ancienne maison de repos**. L'établissement est actuellement en vente. Afin de ne pas «bloquer» la réalisation d'un éventuel projet privé à moyen ou long terme, le centre a été classé dans une zone particulière Nm, qui permettra, au moment venu de réaliser une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

Au-delà des commerces et services de proximité situés dans le centre-bourg, la commune dispose d'une zone d'activités identifiée par le SCOT du Grand Rovaltain. Située à proximité de l'Autoroute 49, cette zone dispose d'une vocation artisanale, industrielle et de services aux entreprises. La commune affiche ainsi dans son projet la volonté de **conforter l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activités**. Ainsi, afin d'assurer et de poursuivre son développement, les parcelles actuellement viabilisées (foncier libre de construction et foncier construit) ont été classées en zone UI. Valence Romans Agglo qui dispose de la compétence *Développement économique* a souhaité phaser l'urbanisation future de la zone en délimitant une zone à vocation économique ouverte (1AUi). La zone d'activités des Monts du Matin est classée par le SCOT comme étant un des sites d'envergure «Grand Rovaltain», dont le développement contribue au rééquilibrage du territoire. Il s'agit d'un site d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires dont la taille et la situation géographique confortent son rôle et son importance à l'échelle du SCOT. C'est pourquoi 15 hectares y sont inscrits comme potentiel à développer ou à conforter d'ici 2040.

Orientation n°2. Renforcer la vocation touristique de la commune

La commune bénéficie de plusieurs atouts qui pourraient lui permettre de **renforcer sa vocation touristique**. Sa proximité directe avec l'A49 confère au territoire une réelle visibilité, d'autant plus qu'il est traversé par deux itinéraires vélos et plusieurs chemins de randonnée. Le cadre naturel de la commune et ses nombreux points de vue sur le Vercors ajoutent une véritable plus-value au territoire.

Ainsi, la commune se fixe pour objectif de **permettre le développement des services et hébergements dédiés à l'activité touristique**. Pour ce faire, l'ensemble du village a été classé en zone U qui autorise la sous-destination «hébergement hôtelier et touristique».

Le deuxième objectif concerne les liaisons douces liées à l'activité touristique. Il s'agit de **maintenir et baliser les sentiers pittoresques et chemins de randonnée**.

Orientation °3. Assurer le développement des liaisons douces

Comme indiqué dans le diagnostic territorial, peu d'alternative à la voiture existe sur le territoire, l'offre en transport en commun étant insuffisante et peu concurrentielle. Si le développement des transports en commun dépasse largement la compétence communale, la commune souhaite offrir à sa population des solutions alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements du quotidien internes à la commune. Ainsi, la commune se fixe pour troisième orientation **d'assurer le développement des liaisons douces**.

La commune se fixe pour premier objectif de **garantir la sécurité des déplacements entre les quartiers résidentiels, les espaces et équipements publics**. Pour ce faire le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme indique notamment que *«pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur. Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux et espaces communs créés au sein de l'opération»*. A termes, et en parallèle à l'urbanisation du secteur de la Noyeraie, la commune souhaite mettre en place un sens unique de circulation autour du centre village afin de sécuriser les déplacements. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit également la réalisation de cheminements piétons internes au secteur et qui permettront de rejoindre aisément les équipements communaux.

Au-delà des liaisons internes au centre-bourg et à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune souhaite affirmer sa position en faveur de **l'aménagement de liaisons douces entre le haut et le bas du village** suite au projet départemental de calibrage et d'aménagement de sécurité sur la RD 532 qui entraîne une coupure nette entre le haut et le bas du village.

Parallèlement au développement des liaisons douces, et dans une optique de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la commune souhaite **permettre le développement des communications numériques afin de réduire l'usage systématique des véhicules individuels**. A l'heure de la dématérialisation et du télétravail, l'usage des télécommunications va continuer de s'accroître et pourrait permettre de lutter efficacement contre la dépendance à la voiture individuelle. Ainsi, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme indique notamment dans son article 9 que *«les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblage ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.»*

AXE 3. Protéger et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager, vecteur de tranquillité et de charme

Orientation n°1. Protéger l'activité agricole

Dans ce troisième axe, la commune se fixe pour orientation de **protéger l'activité agricole**. L'agriculture représente une activité économique importante sur le territoire communal, d'autant plus que l'activité façonne le paysage et prend une place prépondérante dans l'organisation spatiale de la Baume d'Hostun. Les exploitations présentes sur le territoire communal sont majoritairement tournées vers le polyélevage et la polyculture avec notamment la culture de la noix, du blé et du maïs.

La commune se fixe ainsi pour objectif de **maintenir une activité agricole et conserver les espaces en suffisance**. Il apparaît en effet essentiel de maintenir la Surface Agricole Utile du territoire. La préservation de ces espaces passe par un classement en zone A de l'ensemble de la plaine dédiée à l'activité et des différents bâtiments d'exploitation. Le règlement écrit de la zone agricole est strict en matière d'urbanisation puisqu'il cherche à limiter au maximum le développement de nouvelles constructions. La protection des espaces agricoles passe également par un resserrement des enveloppes bâties et donc une modération de la consommation foncière au profit de ces espaces. Ainsi, les zones de développement futur ont été délimitées au sein et en continuité directe de l'enveloppe bâtie existante afin de limiter au maximum le «grignotage» des terres agricoles.

Le développement de l'activité agricole et notamment des bâtiments agricoles peut avoir un impact dans le paysage. Ainsi, la commune se fixe pour objectif de **permettre l'implantation de bâtiments agricoles dans les sites où l'impact paysager sera moindre**. La commune a délimité plusieurs cônes de vue dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui ont permis de délimiter une zone Ap, où toutes constructions y compris les bâtiments d'exploitation sont interdits. Cela doit permettre de protéger l'exploitation des terres agricoles tout en limitant le développement de nouvelles constructions qui viendraient fermer les vues sur le paysage et notamment sur le village.

Orientation n°2. Préserver la sensibilité écologique du territoire

La commune se fixe pour deuxième orientation de **préserver la sensibilité écologique de son territoire**. En effet, la Baume d'Hostun, se caractérise par un patrimoine naturel riche, alliant milieux humides, espaces agricoles et boisements. La richesse de la biodiversité de la commune est reconnue par plusieurs périmètres naturalistes : réservoirs de biodiversité qui se situent sur la moitié Sud de la commune et se composent essentiellement d'espaces boisés de la strate arborée, corridors écologiques assurés par l'espace agricole ...

Afin de prendre en compte les différentes protections environnementales que l'on retrouve sur la commune et dans les différents documents supra-communaux, la commune se fixe deux objectifs parallèles : **préserver la biodiversité sur le territoire** et **préserver les continuités écologiques intra-communales**. L'ensemble de la plaine agricole, considéré comme un espace à la perméabilité forte et moyenne permettant d'assurer la cohérence de la trame verte et bleue, a été classée en zone agricole A ou Aa. Les reliefs boisés du Sud de la commune, considéré comme des réservoirs de biodiversité à préserver ont été classés en zone naturelle N. Le règlement écrit développe pour ces deux zones des règles strictes en matière de développement urbain. Les pelouses sèches identifiées par l'inventaire départemental et repris dans le Schéma de Cohérence Ecologique (SCOT) ont bien été classées en zone agricole A et Naturelle N selon leur localisation. A cela s'ajoute une trame d'Espaces Boisés Classés sur les bois remarquables de la commune. La protection des espaces de sensibilité écologique est donc assurée.

Orientation °3. Tenir compte des risques naturels

La commune de la Baume d'Hostun n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques. Cependant, la commune souhaite tenir compte des événements passés et de sa connaissance du territoire afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à différents risques notamment d'origine naturelle.

Pour cela, la commune se fixe pour objectif d'**être attentif aux risques d'inondation par ruissellement**. En amont de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Noyeraie, la commune a réalisé un schéma de gestion des eaux pluviales sur ce secteur afin d'analyser le fonctionnement hydraulique du site. Cette étude a révélé un risque de ruissellement depuis

les coteaux en direction du site de projet. C'est pourquoi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur prévoit la création de noues passagères et d'un bassin de rétention des eaux pluviales, deux aménagements qui permettront de gérer les eaux pluviales de ruissellement.

La commune se fixe également pour objectif d'**être attentif à l'urbanisation des secteurs soumis aux aléas d'inondabilité**. La commune de la Baume d'Hostun a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles concernant les inondations. Ainsi, la commune peut présenter un risque d'inondation par débordement de cours d'eau lié à la présence de l'Isère mais également au ruisseau de la Cascade. Aucun secteur de développement n'est prévu à proximité de l'Isère, dont ses abords ont été classés en zone naturelle N. Des aménagements (digues, seuil, enrochement des berges) ont été réalisés sur le ruisseau de la Cascade pour protéger les constructions déjà existantes. Afin de ne pas multiplier les constructions à proximité de ce cours d'eau, les abords de ce dernier ont été classés en zone naturelle N.

Toujours dans cette thématique liée aux risques naturels, la commune se fixe pour objectif de **respecter les lisières entre les espaces urbains et les espaces boisés afin de se préserver des risques liés aux incendies**. En effet, le site gouvernemental de prévention des risques naturels et technologiques, indique que la commune est concernée par un risque de feux de forêt. Ainsi, l'ensemble des espaces boisés de la commune, et notamment ceux du Sud, ont été classés en zone naturelle N, qui interdit le développement de nouvelles constructions. Aucun secteur de développement n'est prévu à proximité.

Enfin, la commune se fixe pour objectif de **protéger la ressource en eau** et notamment la source du Château qui alimente la commune en eau potable. Afin d'assurer sa protection, cette source a été classée en zone naturelle N dans le Plan Local d'Urbanisme.

2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage

2.1. Présentation générale des zones

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones :

- les zones urbaines, dites les zones U
- les zones à urbaniser, dites les zones AU
- les zones agricoles, dites les zones A
- les zones naturelles, dites les zones N.

Les zones urbaines U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

(Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme)

On retrouve dans le Plan Local d'Urbanisme trois zones urbaines.

• **La zone U** correspond aux principaux secteurs agglomérés de la commune comprenant le centre bourg et ses extensions pavillonnaires ainsi que les hameaux constitués de «Gervans» et «Les Richards». La zone U comprend un sous-secteur Ue correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.



• **La zone UI** correspond à la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin.



• **La zone Uli** correspond aux entreprises «Marcel Industrie» et «IDBAT».

Les zones urbaines AU

Les zones à urbaniser comprennent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

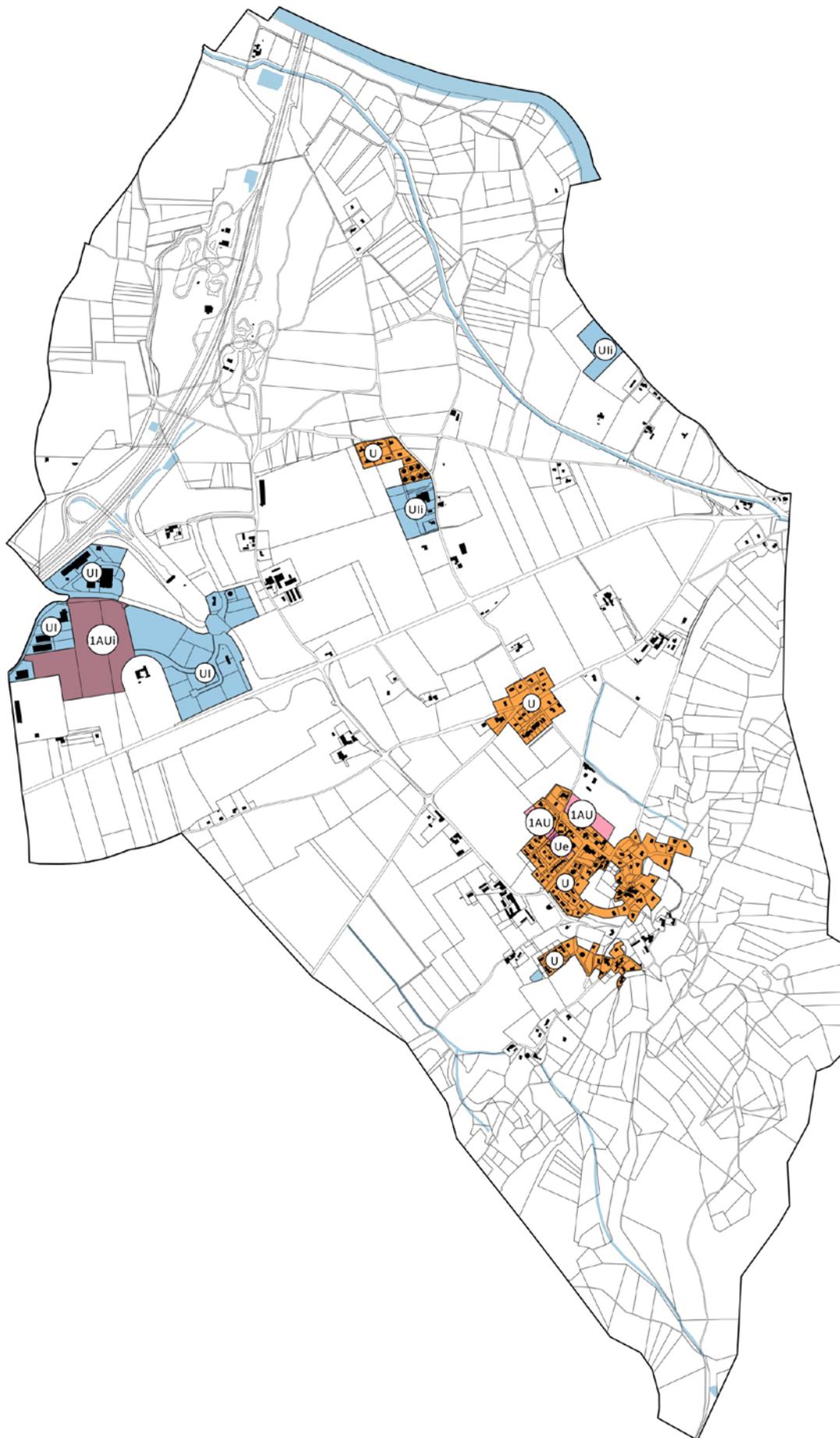
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

(Article R151-20 du Code de l'Urbanisme)

On retrouve dans le Plan Local d'Urbanisme deux zones à urbaniser dites, les zones 1AU, qui correspondent à des espaces à caractère agricole situés en continuité du tissu urbain constitué et donc destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation.

L'ensemble des zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront donc respecter les principes définis dans ces OAP.

Le PLU distingue également une zone 1AUi qui correspond à une zone agricole destinée à accueillir le développement économique de la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin.



Les zones agricoles

Les zones agricoles correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres. Peuvent être autorisées en zone agricole :

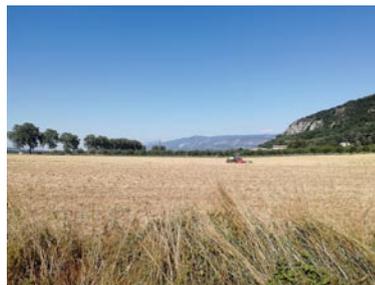
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

(Article R151-22 du Code de l'Urbanisme)

Ainsi, la zone agricole A du Plan Local d'Urbanisme recouvre les terres exploitées du territoire afin d'affirmer leur vocation agricole et de favoriser le développement de l'activité. La zone A du Plan Local d'Urbanisme comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat non liées à une exploitation agricole.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Aa de protection autour des zones habitées où les installations classées sont interdites afin de préserver la qualité de vie des populations ;
- un sous-secteur Ap autour du village où toute construction est interdite afin de protéger les vues sur le paysage et le bourg.



Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raisons :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

(Article R151-24 du Code de l'Urbanisme)

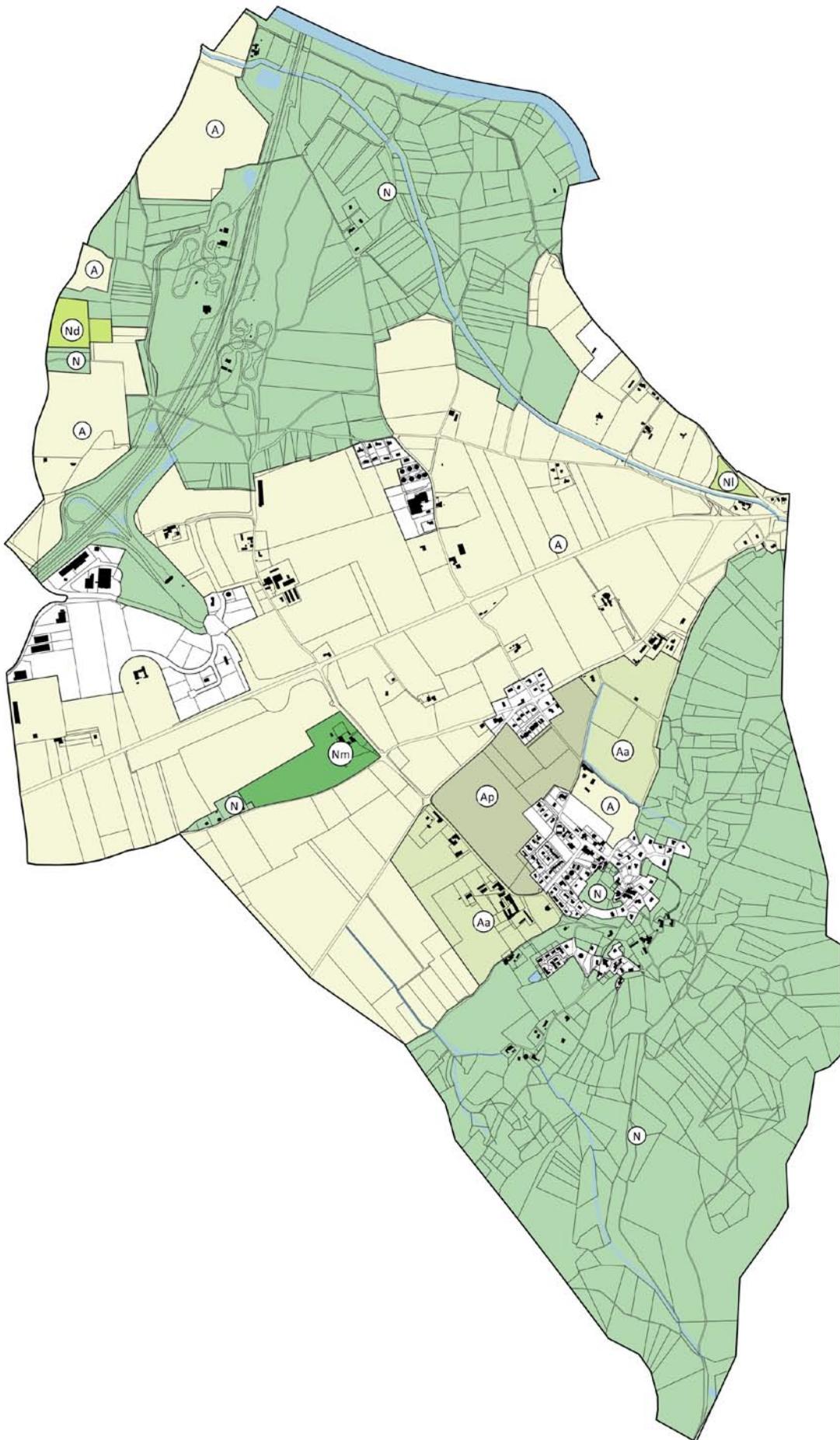
Ainsi, la zone agricole N du Plan Local d'Urbanisme est une zone qu'il convient de protéger en raison d'une part de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère écologique. Tout comme la zone agricole, la zone naturelle comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Nd qui correspond à une zone de dépôt de matériaux inertes ;
- un sous-secteur Nm qui correspond à la maison de santé et de repos et son parc.



Enfin, on retrouve en zone N un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), à vocation de loisirs (tir à l'arc) sur la parcelle ZB n°115.



ZONES	VOCATION DE LA ZONE	SUPERFICIE DE LA ZONE
Les zones urbanisées U		
La zone U	Principaux secteurs agglomérés de la commune	20,2 hectares
Le sous-secteur Ue	Zone d'équipements sportifs et de loisirs	3 855 m ²
La zone UI	Zone d'activités des Monts du Matin	18,2 hectares
La zone Uli	Zone des entreprises «Marcel Industrie» et «IDBAT»	4,3 hectares
Les zones à urbaniser AU		
La zone 1AU	Zones d'urbanisation futures à vocation principale d'habitat	1,7 hectares
La zone 1AUi	Zones d'urbanisation futures à vocation d'activités économiques	8,2 hectares
Les zones agricoles A		
La zone A	Zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres	330 hectares
La zone Aa	Zone agricole protégée	28,5 hectaes
La zone Ap	Zone à protéger au titre du paysage	18,4 hectares
Les zones naturelles N		
La zone N	Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.	417,2 hectares
Le sous-secteur Nd	Zone de dépôts inertes	2,9 hectares
Le sous-secteur Nm	Zone d'activités médico-sociales (maison de repos)	7,3 hectares
STECAL NI	STECAL à vocation de loisirs (stand de tir à l'arc).	9 931 m ²

2.2. La justification de la délimitation des zones

La délimitation des zones urbaines U et à urbaniser AU

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser est le résultat de la prise en compte :

- des objectifs communaux en termes de développement et de réduction de la consommation d'espace
- des orientations du SCOT du Grand Rovaltain et du Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo

Cette délimitation s'est déroulée en 3 étapes.

Etape n°1. Définition du contour de la zone urbaine

La première étape a consisté à dessiner le contour de la zone urbaine en fonction de plusieurs éléments et notamment de la rétention foncière connue, de l'accessibilité réelle des terrains, des risques naturels et de la topographie.

Etape n°2. Identification du potentiel de densification

Pour s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation par le document d'urbanisme soient en adéquation avec les besoins de développement du territoire et pour éviter la surconsommation des espaces naturels et agricoles, la commune a identifié au sein de l'enveloppe bâtie précédemment définit son potentiel de densification en s'appuyant sur la méthodologie du PLH développé précédemment (*cf, voir ci-dessous, justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*). Cinq «petites dents creuses» ont notamment été retenue pour la construction de 5 logements individuels et un logement en sortie de vacance. Trois unités foncières représentant une superficie et une configuration du terrain intéressante ont été identifiées comme pouvant faire l'objet d'une division parcellaire pour la construction potentielle de 3 logements individuels.

Etape n°3. Définition des besoins en extension

Au vu du potentiel de densification, la commune a pu délimiter des secteurs en extension directe du centre-bourg, dans la limite de 1,3 à 1,6 hectare selon les densités définies par le SCOT et la méthodologie mise en place par le PLH.

Deux secteurs ont été retenus :

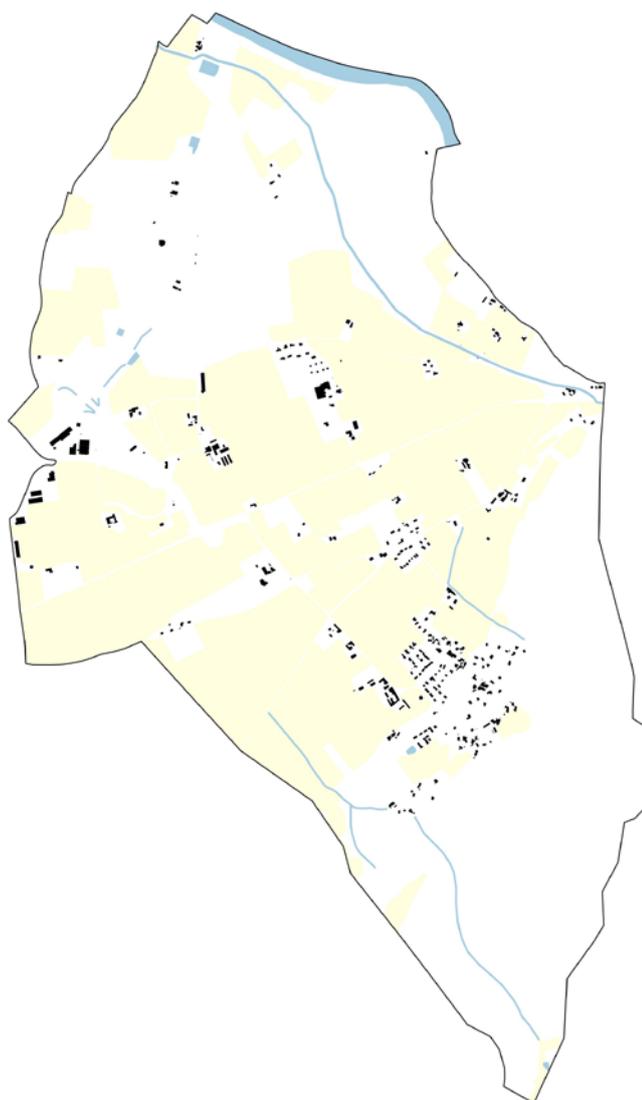
- Secteur du Bacchus d'une superficie de 5 000 m². Ce secteur correspond à une zone déjà identifiée dans le précédent document d'urbanisme et se situe en continuité directe du centre bourg. Afin de tenir compte des objectifs du SCOT en matière de densité (15 à 18 logements/hectare) ce secteur devra accueillir environ 11 logements dont +/- 3 logements individuels et +/- 8 logements groupés ou intermédiaires. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place sur ce secteur (*Cf, voir Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation*).
- Secteur de la Noyeraie d'une superficie de 1,2 hectare. Il s'agit d'un secteur clé qui s'inscrit dans une logique de réaménagement du bourg. A travers ce projet il convient notamment de mettre en valeur et réhabiliter le tour de l'Eglise. Un parking ainsi qu'un city-stade/stade de foot devrait également voir le jour. La commune ne souhaite pas pour autant dénaturer l'entrée de ville depuis l'Ouest. Il convient ainsi de conserver un aménagement paysager avec notamment le maintien des noyers et l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales nécessaire à l'aménagement du site et à la rétention des eaux de ruissellement du centre-bourg. La définition de ce projet va bien delà de ce PLU (vision à long terme) puisque qu'in fine, l'aménagement de la parcelle ZC n°93 devra permettre d'accueillir +/- 40 logements. Une étude urbaine a été réalisée sur l'intégralité de la parcelle. Il s'agit pour ce PLU d'ouvrir à l'urbanisation une première phase. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place sur ce secteur (*Cf, voir Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation*).

La délimitation des zones agricoles A et naturelles N

La délimitation des zones agricoles A et des zones naturelles N est le résultat de l'identification des espaces naturels à préserver et protéger, et de la prise en compte de l'occupation du sol (parcelles exploitées, parcelles boisées).

Ainsi, la zone agricole A recouvre les principales parcelles exploitées inscrites au registre parcellaire graphique. Elle comprend les principales fermes et bâtiments agricoles, et englobent quelques constructions isolées non liées à une exploitation agricole. En plus du registre parcellaire graphique, la délimitation de la zone agricole A s'appuie sur l'interprétation de photos aériennes.

Afin de préserver les vues sur le village une zone Ap a été délimitée afin de marquer la vocation agricole des terres mais d'interdire la construction de toute construction. Une zone Aa a également été délimitée autour du village afin de limiter les nuisances des bâtiments agricoles sur les populations : ainsi les installations classées sont interdites.

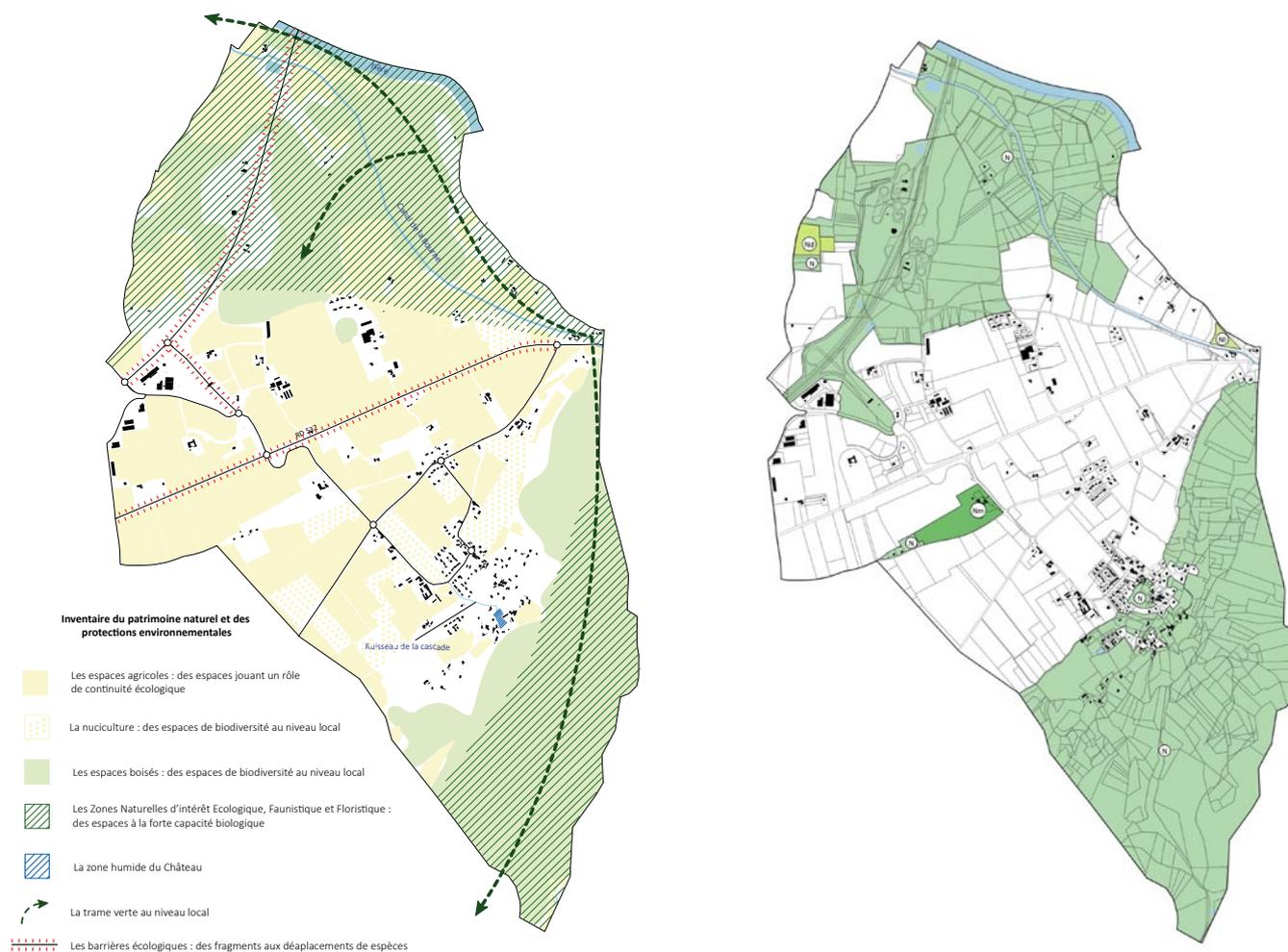


Registre parcellaire graphique 2017



Zones A et Aa du Plan Local d'Urbanisme 2020

En ce qui concerne les zones naturelles, l'ensemble des espaces boisés de la commune ont été classés en zone naturelle N, de même que les principaux secteurs à enjeux environnementaux comme les ZNIEFF de type II situés dans des espaces à dominante naturels. Les pelouses sèches identifiées à l'inventaire départemental et reprises dans le SCOT ont également été inscrites en zone naturelle N.



Extrait de la carte de synthèse des enjeux environnementaux

Zone N et ses sous-secteurs du Plan Local d'Urbanisme 2020

2.3. Les évolutions du plan de zonage

La commune de la Baume d'Hostun est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en Juillet 2006 et modifié en Juin 2013.

Le territoire est alors divisé en quatre types de zones :

• Les zones urbaines

La zone UB correspond aux secteurs les plus denses du village et des anciens hameaux les plus proches : zone multifonctionnelle à dominante habitat.

La zone UC correspond aux quartiers d'habitation en rupture avec le bourg. Cette comporte

- **un secteur UCi** à vocation artisanale et industrielle, non desservi par le réseau collectif d'assainissement comprenant **un sous-secteur UCie** à vocation artisanales et industrielles exclusive.
- **un secteur UCa** à vocation principale d'habitat non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

La zone UF est une zone d'activités destinée à recevoir des constructions et des installations liées à l'autoroute A49.

• Les zones à urbaniser

La zone AU est une zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. La zone est donc inconstructible. Son urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

La zone AUa est une zone équipée en périphérie, urbanisable pendant la durée du PLU dans le cadre d'opération d'aménagement et à vocation principale d'habitat. Elle permettra l'extension du village.

La zone AUai est une zone équipée en périphérie, à usage d'activités économiques, urbanisable pendant la durée du PLU sous forme d'opération d'ensemble.

• Les zones agricoles

La zone A est une zone à vocation agricole à préserver en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Elle comprend **un secteur Aa** de protection autour des zones habitées où les installations classées sont interdites.

• Les zones naturelles

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone comprend quatre secteurs particuliers :

- **secteur Nd**, où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés,
- **secteur Nh**, où le changement de destination est admis dans le volume existant,
- **secteur NI**, à vocation de sports et loisirs,
- **secteur Nm**, à vocation d'activités médico-sociales.

Au regard des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de l'évolution des documents supra-communaux, de l'urbanisation et de la législation en vigueur, le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme a évolué.

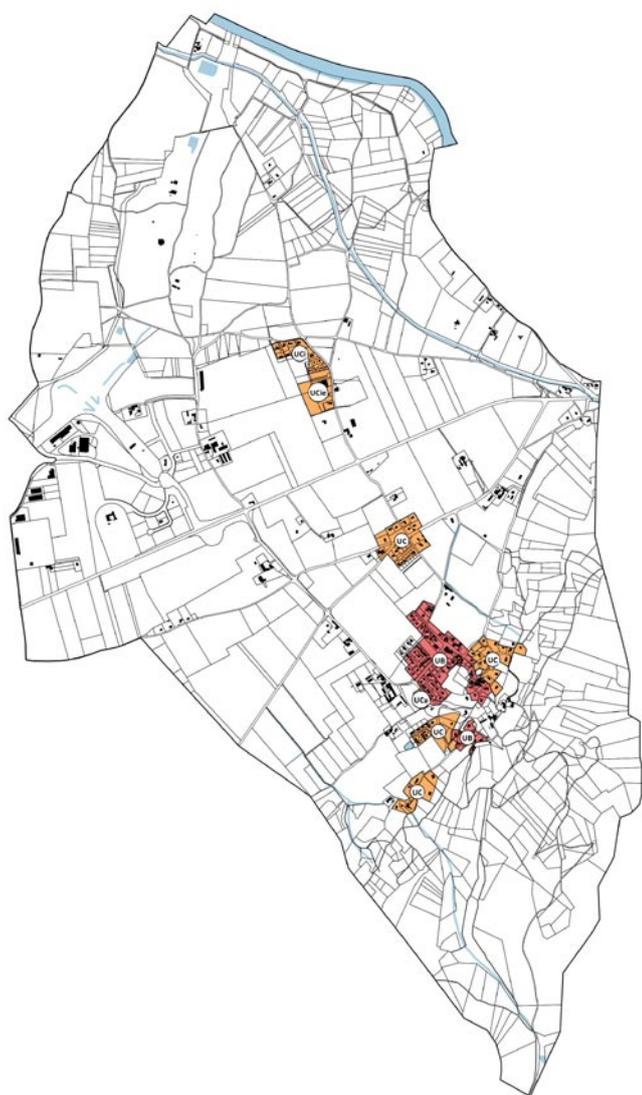
Si la toponymie des zones a peu évolué entre les deux documents, c'est essentiellement la délimitation de ces dernières qui a été redéfini.

De la zone UB et UC à la simple zone U

Zones UB, UC et UF du PLU de 2006

La zone UB correspond aux secteurs les plus denses du village et des anciens hameaux les plus proches.

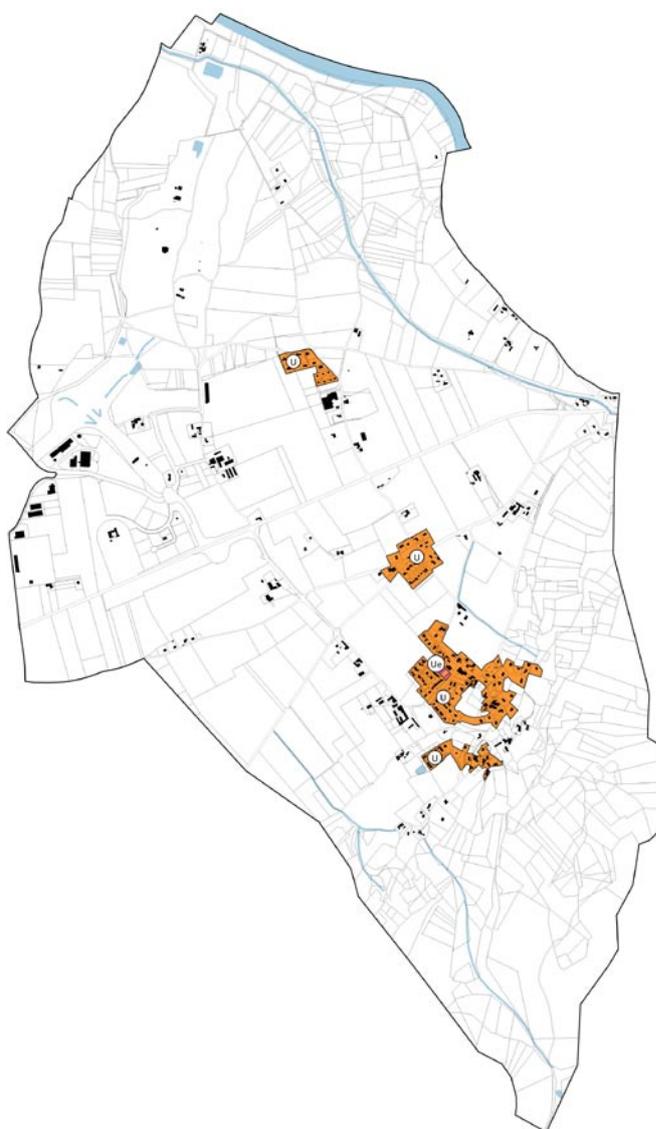
La zone UC correspond aux quartiers d'habitation en rupture avec le bourg. Cette zone comporte **un secteur UCi** à vocation artisanale et industrielle, non desservi par le réseau collectif d'assainissement comprenant **un sous-secteur UCie** à vocation artisanales et industrielles exclusive; et **un secteur UCa** à vocation principale d'habitat non desservi par le réseau collectif d'assainissement.



Zones U du PLU de 2020

La zone U correspond aux principaux secteurs agglomérés de la commune comprenant le centre bourg et ses extensions pavillonnaires ainsi que les hameaux de «Gervans» et «Les Richards».

La zone U comprend **un sous-secteur Ue** réservé aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.



Dans un objectif de simplification et afin de tenir compte des évolutions de l'urbanisation, les zones UB et UC du Plan Local d'Urbanisme de 2006 ont été regroupées et re-délimitées. On retrouve ainsi dans le Plan Local d'Urbanisme de 2020 une seule zone urbaine U dédiée aux secteurs les plus denses du village, aux extensions pavillonnaires et aux hameaux constitués. Quelques évolutions dans la délimitation de la zone sont à noter par rapport au précédent document d'urbanisme.



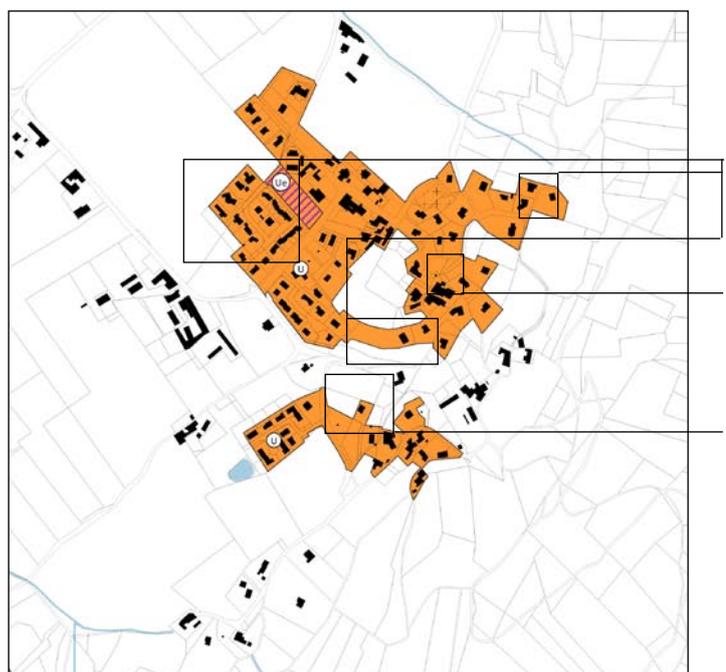
Plan Local d'Urbanisme 2006

Afin de tenir compte des problématiques de risque et d'accessibilité, la zone U a été réduite dans ces secteurs.

Les élus ont fait le choix d'arrêter les limites de la zone U en s'appuyant sur des éléments physiques (routes, haies, rupture topographique). Cette construction « isolée » de l'autre côté de la Montée des Royets, a été « sortie » de la zone U et intégrée à la zone Aa.

Il en est de même pour ce terrain qui est en partie identifiée à registre parcellaire graphique (terrain agricole).

Ces constructions se situent dans un environnement largement naturel à l'accessibilité difficile (route étroite et en impasse). Les élus n'ont pas souhaité poursuivre le développement de ce secteur. Ainsi, les constructions ont été classées en zone naturelle N.

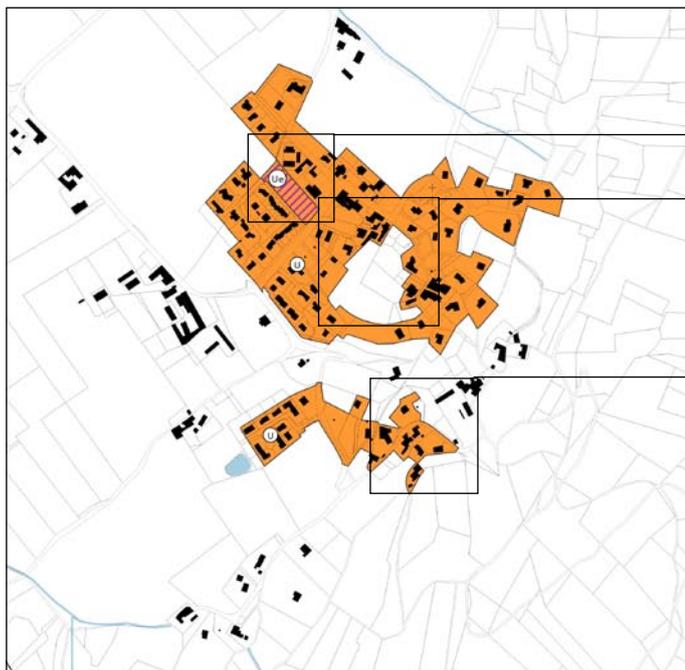


Plan Local d'Urbanisme 2020

Les secteurs précédemment classés en zone à urbaniser et urbanisés sur la durée du précédent PLU ont été intégrés à la zone U.

Au vu de la localisation de la parcelle au sein du tissu urbanisé, et ne présentant pas de risques particuliers, cette dernière a été classée en zone U.

Au vu de la pente et de l'impact paysager que pourrait représenter l'urbanisation de ce secteur, ce dernier a été déclassé de la zone U.



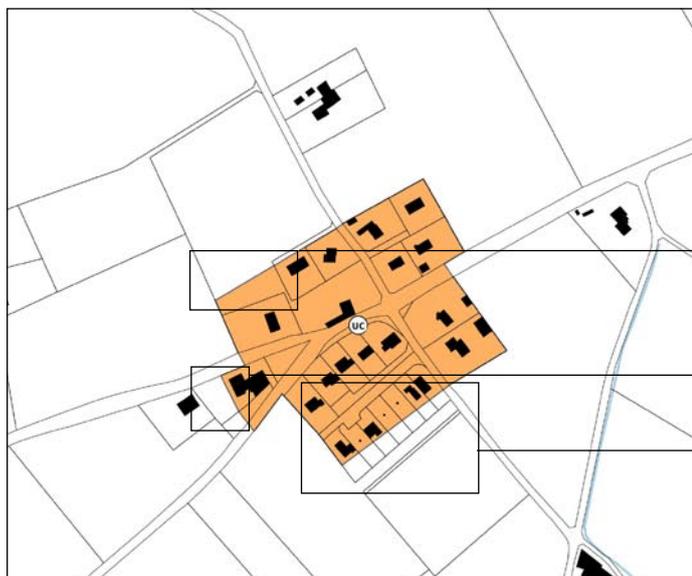
Plan Local d'Urbanisme 2020

Cet espace correspond à la zone de loisirs de la commune (jeux pour enfants, terrain de sport ...) et a donc été classé en zone Ue.

Comme dans le plan de zonage de 2006, ce secteur a été maintenu en zone N pour des raisons techniques et d'accessibilité (forte pente, enrochement).

Ce secteur, classé en zone UB dans le PLU de 2006, rencontre des problèmes d'accessibilité (voie en impasse), d'alimentation en eau potable (proximité avec la source du Château), et de défense incendie. Secteur historique et bâti de la commune, ce secteur doit être intégré dans la zone U. Cependant il n'a pas vocation à être densifié. Ainsi, le dessin de la zone U suit au plus près les constructions existantes.

Peu d'évolutions sont à noter dans la délimitation du zonage sur le hameau des Richards.



La zone U a été réduite sur la parcelle ZC n°117 qui fait partie d'un ensemble agricole. De plus, il convient de recentrer l'urbanisation autour du centre bourg et de limiter le développement des hameaux en limitant les dents creuses.

La zone U a été élargie aux arrières de jardin des constructions existantes.

*Plan Local d'Urbanisme 2006
Hameau Les Richards*



*Plan Local d'Urbanisme 2020
Hameau Les Richards*

Plusieurs évolutions sont à noter sur le hameau de Gervans. Précédemment classé en zone UCi et UCie, une zone destinée à des activités industrielles et artisanales, ce hameau a fait l'objet d'une évolution de zonage afin de tenir de la vocation réelle des différentes constructions. Ainsi, les constructions à usage d'habitation ont été intégrées à la zone U alors que les constructions à usage d'activités ont été intégrées à une zone UI.



Les arrières de jardin des constructions ont été intégrés à la zone U.

Suite à l'urbanisation des différents lots repérés ci-contre, cette zone, initialement classée en UCi, a été intégrée à la zone U puisqu'il s'agit de constructions pavillonnaires.

Cet ensemble, qui correspond à l'entreprise «Marcel Industrie», a été déclassé de la zone U à vocation principale d'habitat et intégré à la zone Uli (cf voir ci-dessous).

Plan Local d'Urbanisme 2006
Hameau Gervans

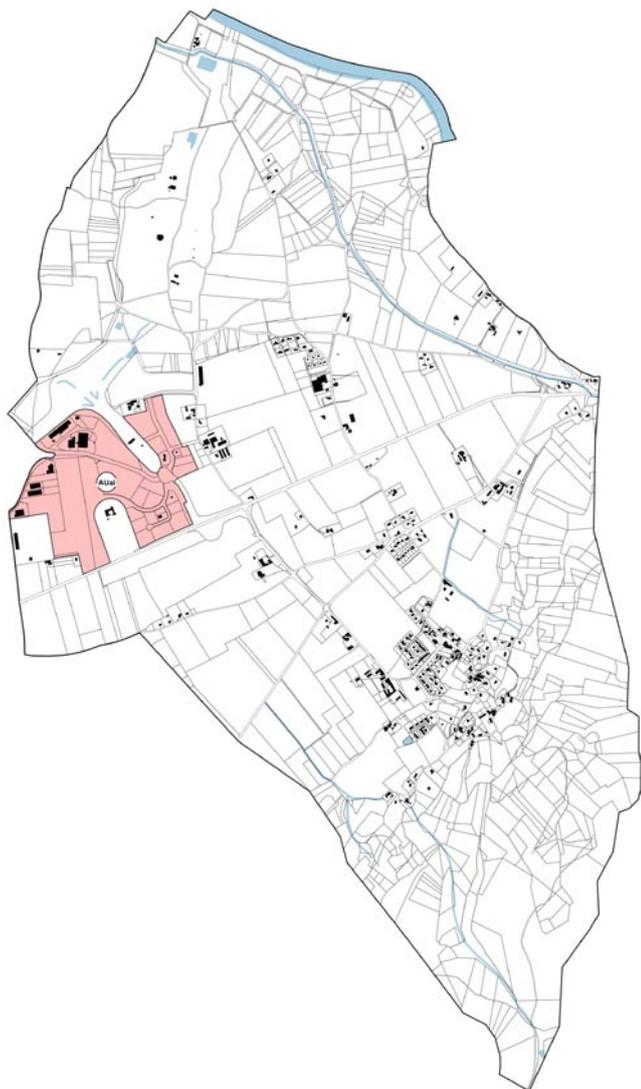


Plan Local d'Urbanisme 2020
Hameau Gervans

La zone UI et 1AUi de la zone d'activités des Monts du Matin

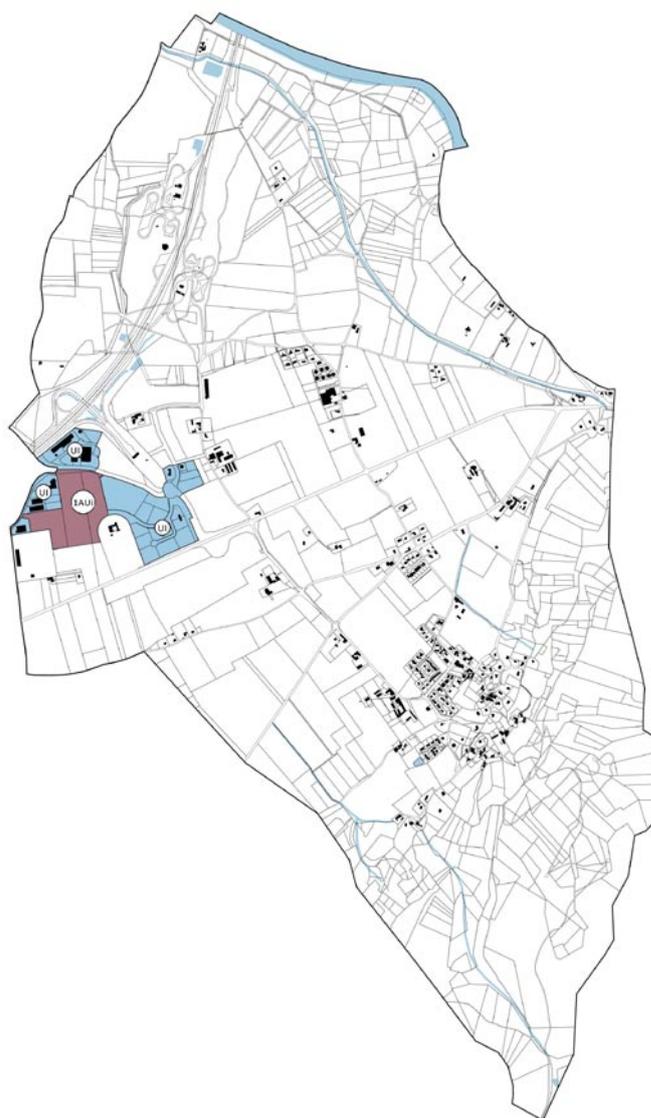
Zones AUai du PLU de 2006

La zone **AUai** correspond à une zone équipée en périphérie, à usage d'activités économiques, urbanisable pendant la durée du PLU sous forme d'opération d'ensemble.



Zones UI du PLU de 2020

La zone **UI** correspond à la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin.





Plan Local d'Urbanisme 2006
La zone d'activités économiques des Monts du Matin

Valence Romans Agglo dispose de la compétence *Développement économique* et notamment de la gestion des zones d'activités dont la Zone d'Activités des Monts du Matin, qui est identifiée par le SCOT du Grand Rovaltain.

Cette zone a pour vocation principale la petite industrie et pour vocation secondaire la logistique. Le SCOT prévoit l'urbanisation de 5 hectares sur la période 2016-2025 et de 10 hectares sur la période 2026-2040.

La délimitation de la zone a évolué sur trois points. La parcelle ZE n°103 a été inscrite en zone naturelle N alors que les parcelles ZE n°20, 23, 125, 166 et qu'une partie des parcelles ZE n°154 et 168 ont été rendues à la zone agricole A.

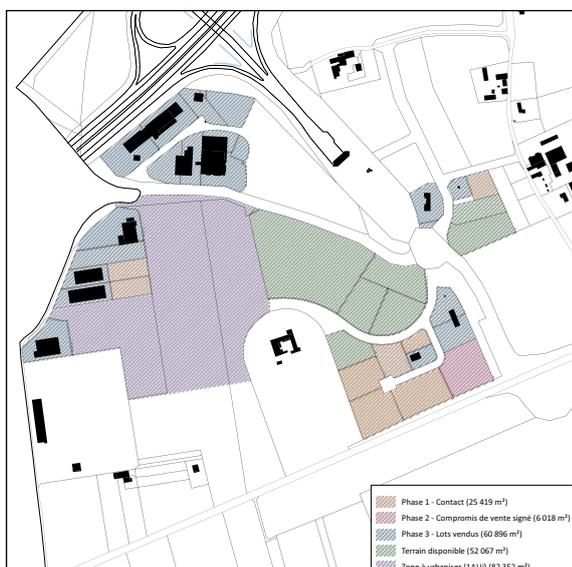


Plan Local d'Urbanisme 2020
La zone d'activités économiques des Monts du Matin

Au delà, de l'évolution de l'enveloppe globale de la zone, c'est également sa toponymie qui a évolué.

Déjà identifiée par le précédent document d'urbanisme de 2006 comme une zone AUai, Valence Romans Agglo souhaite :

- inscrire en zone UI les parcelles actuellement viabilisées (foncier libre de construction et foncier construit) (18,2 hectares)
- phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités en inscrivant une zone 1AUi, c'est à dire une zone d'urbanisation future ouvertes sur la durée du PLU (8,2 hectares).



La zone d'activités des Monts du Matin est classée par le SCOT comme étant un des sites d'envergure «Grand Rovaltain», dont le développement contribue au rééquilibrage du territoire. Il s'agit d'un site d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires dont la taille et la situation géographique confortent son rôle et son importance à l'échelle du SCOT. C'est pourquoi 15 hectares y sont inscrits comme potentiel à développer ou à conforter d'ici 2040.

Par son antériorité et son positionnement, elle a vocation à accueillir toute entreprise souhaitant s'installer au pied du Vercors pour bénéficier d'une proximité avec son lieu de vie, d'un cadre de travail privilégié ou encore d'une accessibilité facilitée à l'A49 et à concentrer le développement économique du secteur sur cette seule zone d'activités.

Ce choix, porté par les élus des communes de la Baume d'Hostun, d'Eymeux, d'Hostun, de Jaillans et de Beauregard-Baret a été fait pour éviter la création de plusieurs petits espaces économiques et pour concentrer les circulations de poids lourds sur la route nationale 532 et l'A49 plutôt que dans le coeur du village.

Après avoir commercialisé la première partie de ce parc d'activités (aménagé en 2007), la Communauté de Communes Canton de Bourg de Péage a procédé à l'aménagement d'une dizaine d'hectares complémentaires en 2013.

Aujourd'hui 15 lots restent à commercialiser et Valence Romans Agglo, dans le cadre de sa compétence développement économique est propriétaire de fonciers complémentaires mobilisables, une fois la phase de commercialisation menée à son terme. D'ailleurs, il est à noter que dans le cadre de sa stratégie foncière, Valence Romans Agglo classe cette zone d'activités, éligible au zonage d'aide à finalité régionale (AFR), en appui au développement du secteur romansais, dont les disponibilités foncières se réduisent.

Si des inquiétudes persistent quant au rythme de commercialisation qui peut paraître lent, il apparaît important de préciser que cet espace a fait l'objet d'une quinzaine de contacts en 2019 provenant de TPE, PME, d'entreprises de logistique et industriels du secteur agroalimentaire. La Communauté d'Agglomération se veut regardante quant à la qualité des projets à installer pour optimiser leur impact sur le tissu économique local. Enfin, l'accès au foncier économique pour chaque demande d'implantation est déterminé au regard du nécessaire développement de l'activité, de la bonne santé financière de l'entreprise et de la cohérence du plan d'investissement et du projet architectural et non relatif à une nécessité pour Valence Romans Agglo de céder du foncier «à tout prix». Ce temps d'analyse est par conséquent voulu et souhaitable pour garantir une bonne synergie sur cet espace.

Dans un contexte où la préservation du foncier agricole doit s'envisager en même temps que les territoires sont invités aux aménagements utiles à accueillir des projets industriels d'envergure, Valence Romans Agglo s'est engagé à optimiser l'usage qui est fait du foncier dédié à l'activité économique mais doit également s'assurer de pouvoir accueillir dans le temps des PME et des entreprises génératrices d'emplois à grande échelle.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain, en sus de l'espace déjà aménagé (18,2 hectares) il a été conservé 8,2 hectares en zone à urbaniser.

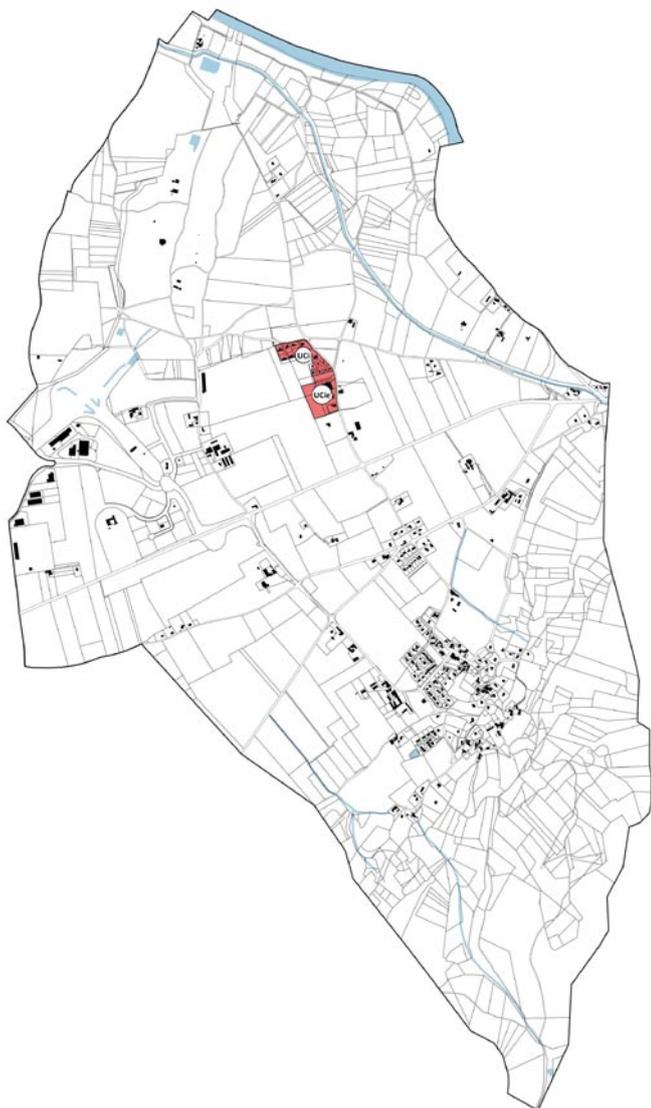
Ce parti pris doit s'apprécier au regard de plusieurs éléments :

- cet espace économique s'est construit depuis de longues années ;
- les acquisitions foncières ont été négociées à l'amiable sans qu'aucune déclaration d'utilité publique n'ait été publiée ;
- ces terrains, en attente d'aménagement et de cession, sont confiés à des agriculteurs par le biais de convention pour compléter leur surface agricole utile ;
- la consommation de foncier dans le cadre du développement économique doit s'entendre à l'échelle de l'Agglomération et que dans le cadre d'autres modifications ou révisions de PLU, Valence Romans Agglo a incité des communes à rebasculer en zone agricole ou naturelle des fonciers sur lesquels il n'y avait pas lieu d'investir.

De la zone UCi à la zone Uli

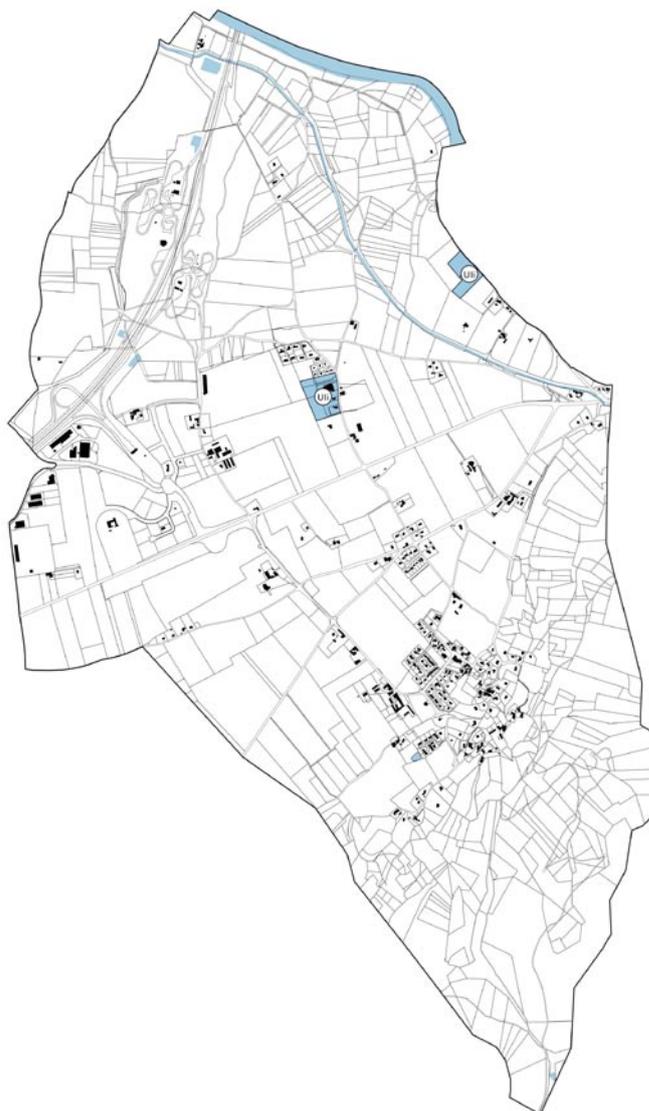
Zones UCi du PLU de 2006

Le secteur UCi correspond à une zone à vocation artisanale et industrielle, non desservi par le réseau collectif d'assainissement comprenant un sous-secteur UCie à vocation artisanales et industrielles exclusive.



Zones Uli du PLU de 2020

La zone Uli correspond aux entreprises «Marcel Industrie» et «IDBAT»



Peu d'évolution sont à noter concernant la zone délimitée autour de l'entreprise «Marcel Industrie» si ce n'est l'intégration de la parcelle ZB n°208 à la zone Uli : il s'agit du réservoir d'eau incendie de l'entreprise.



*Plan Local d'Urbanisme 2006
Hameau Gervans*



*Plan Local d'Urbanisme 2020
Hameau Gervans*



Au delà de la zone d'activités des Monts du Matin, la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale souligne «la création d'une zone Uli d'environ 1,5 hectare, à la limite nord-est de la commune, en face de l'usine de fabrication de structures en béton située sur le territoire de la commune de Saint-Nazaire-en-Royans [...] n'a pas fait l'objet d'une analyse particulière sur son impact sur la biodiversité et les espaces naturels alocs qu'elle est située au sein de la ZNIEFF de type 2».

IDBAT Production est une entreprise familiale indépendante spécialisée depuis 1967 dans la fabrication d'éléments architecturaux en béton sur mesure. Ces éléments sont mis en oeuvre dans des ouvrages variés, allant du bâtiment aux travaux publics ou aménagements urbains.

Depuis plusieurs années, cette entreprise a investi dans la recherche, innove et a mis au point de nouveau béton type BFUP qui leur donne accès à d'importants marchés privés ou publics.

La société IDBAT assure actuellement le plein emploi d'environ 20 personnes avec une capacité maximale de 50 salariés. Le site de production principal est implanté sur la commune de Saint-Nazaire-en-Royans, un site exigu qui ne permet pas de stocker l'ensemble de la production. La parcelle ZB n°38 située sur le territoire de la Baume d'Hostun est utilisée depuis la création de l'entreprise comme zone de stockage de la production et occasionnellement comme atelier de production. La parcelle est aménagée depuis la création de l'entreprise en 1967 : bureaux, grue, portique ...



Photo aérienne 2000-2005

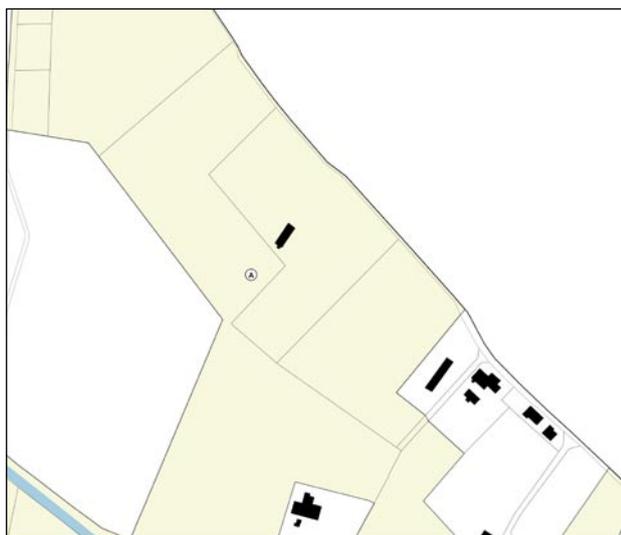


Photo aérienne 2020

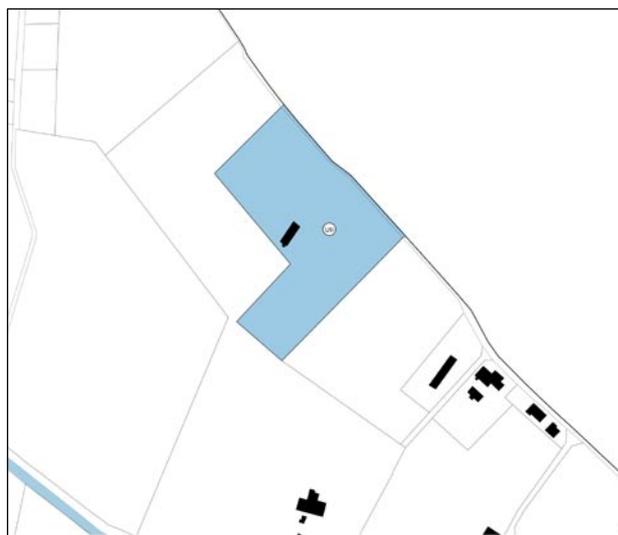


Décembre 1997

Ainsi, le classement en zone Uli de l'entreprise IDBAT a pour objectif de rectifier une «erreur» de zonage. Précédemment classée en zone agricole A, l'activité présente sur cette parcelle ne revête en aucun cas un caractère agricole ou naturel et doit être mise en lien avec les activités présentes sur la commune voisine de Saint-Nazaire-en-Royans. Activité industrielle, il convient de classer cette parcelle en zone Uli (cette zone est classée en zone UIaT dans le PLU de Saint-Nazaire : zone urbaine à dominante d'activité économique) afin de permettre à l'entreprise de pourvoir à ses ambitions de développement sur le long terme : rénovation du hangar existant, création d'un bâtiment fermé comprenant des vestiaires, sanitaires et un logement de gardiennage dans le but d'assurer la sécurisation du site, création d'un hall de production spécifique nécessaire à la production de produits BFUP nécessitant un climat tempéré.



Plan Local d'Urbanisme 2006

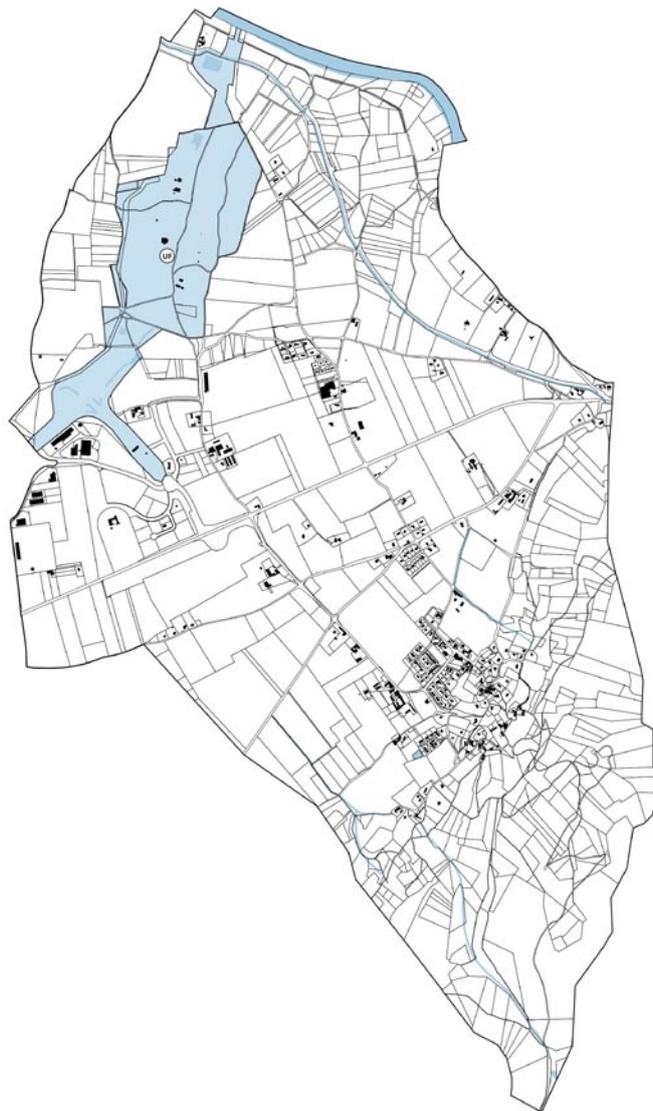


Plan Local d'Urbanisme 2020

La suppression de la zone UF

Zones UF du PLU de 2006

La zone UF est une zone d'activités destinée à recevoir des constructions et des installations liées à l'autoroute A49.



La zone UF du Plan Local d'Urbanisme de 2006 a été supprimée dans le Plan Local d'Urbanisme de 2020. En effet, les activités destinées à recevoir des constructions et des installations liées à l'autoroute A49, correspondent à des «équipements d'intérêt collectif et services publics». Il n'est donc pas nécessaire de créer une zone particulière, toutes les zones du PLU autorisant les projets d'intérêts généraux comme «les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés». Cet ensemble a donc été intégré à la zone naturelle N.

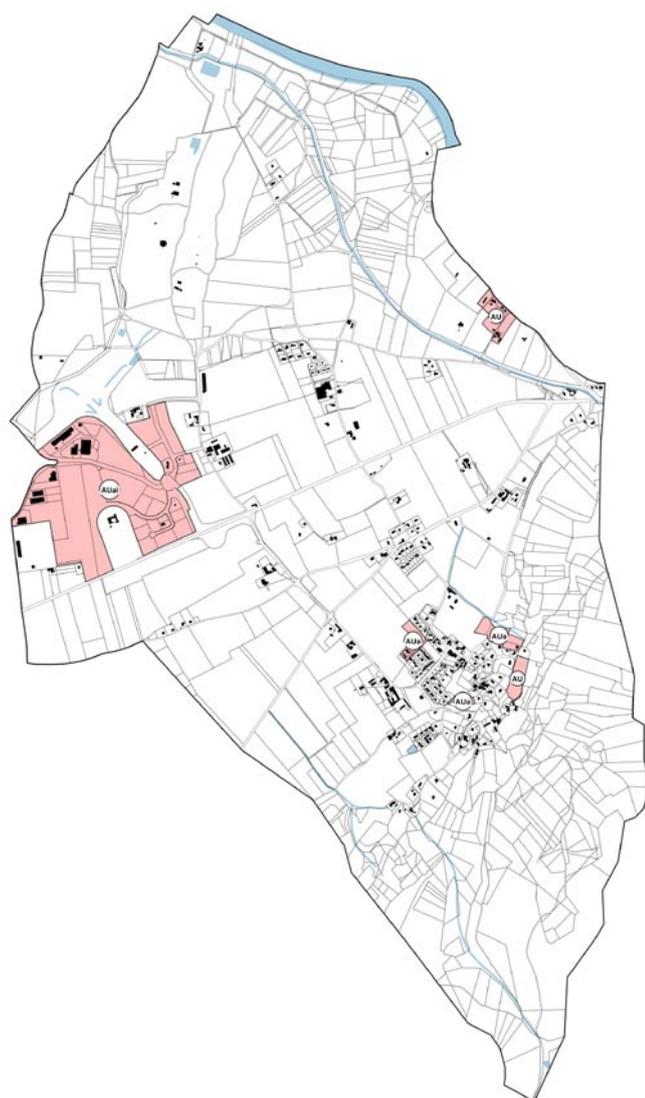
La réduction des zones à urbaniser AU

Zones AU, AUa et AUai du PLU de 2006

La zone AU correspond à une zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. La zone est donc inconstructible. Son urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

La zone AUa correspond à une zone en périphérie, urbanisable pendant la durée du PLU dans le cadre d'opération d'aménagement et à vocation principale d'habitat. Elle permettra l'extension du village.

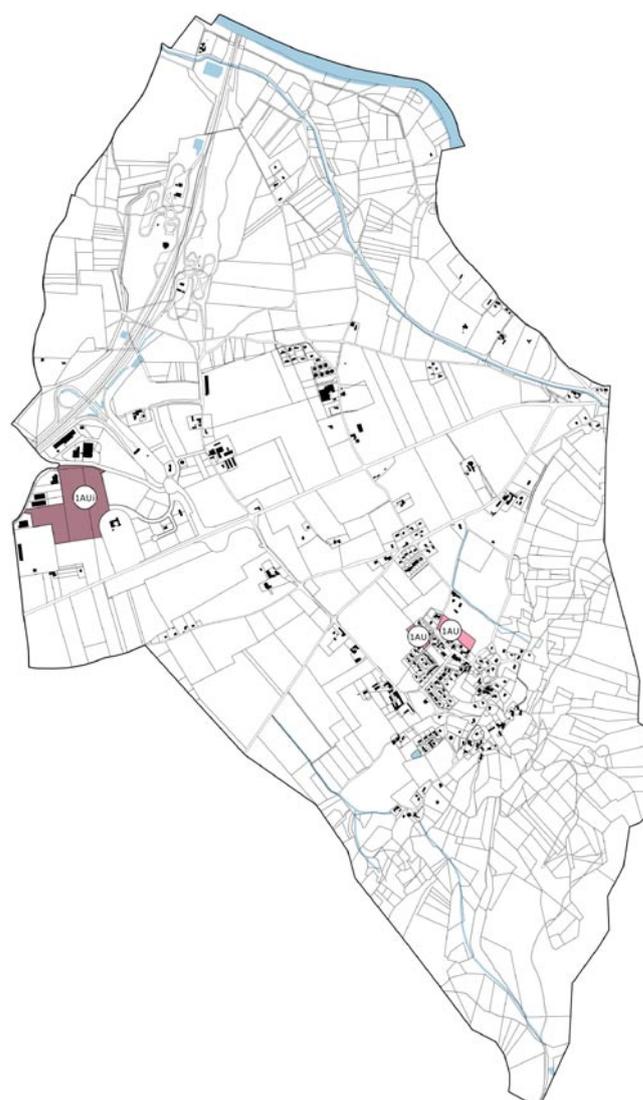
La zone AUai correspond à une zone équipée en périphérie, à usage d'activités économiques, urbanisable pendant la durée du PLU sous forme d'opération d'ensemble.



Zones 1AU et 1AUi du PLU de 2020

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère agricole situés en continuité du tissu urbain constitués et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation.

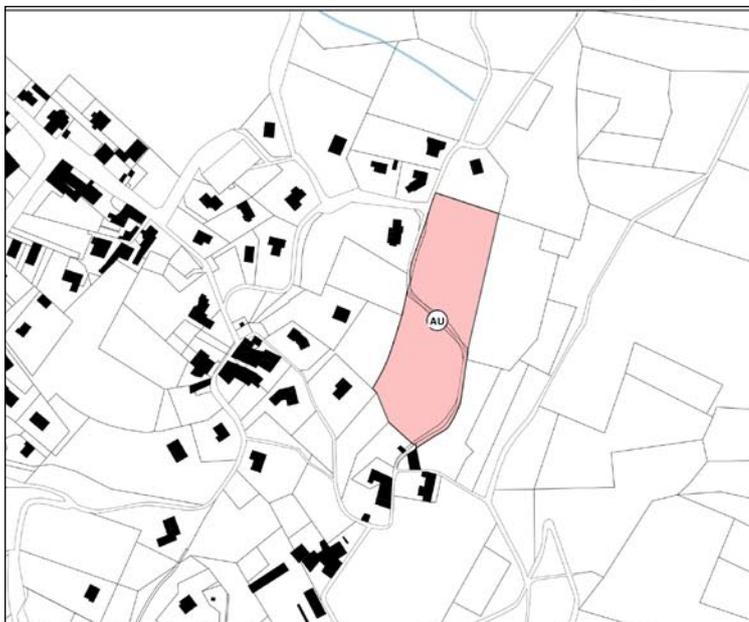
La zone 1AUi correspond à des espaces à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la zone d'activités des Monts du Matin. Cette zone a pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'activités économiques.



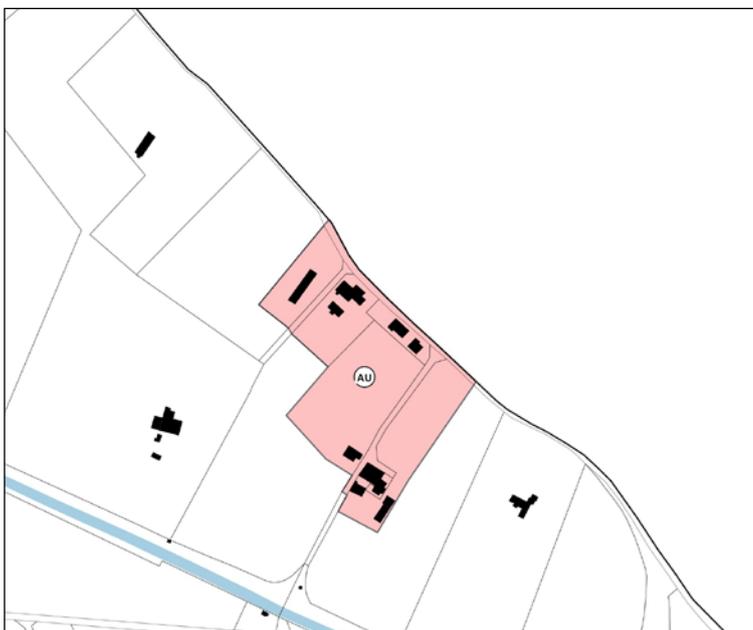
La délimitation des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat du Plan Local d'Urbanisme de 2020 découle

- des objectifs communaux en terme de développement et de réduction de la consommation d'espaces
- des orientations du SCOT du Grand Rovaltain et du Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo
- de la volonté de la commune de limiter son étalement urbain au seul centre-bourg.

Par conséquent, les zones AU du Plan Local d'Urbanisme de 2006 ont été supprimées.



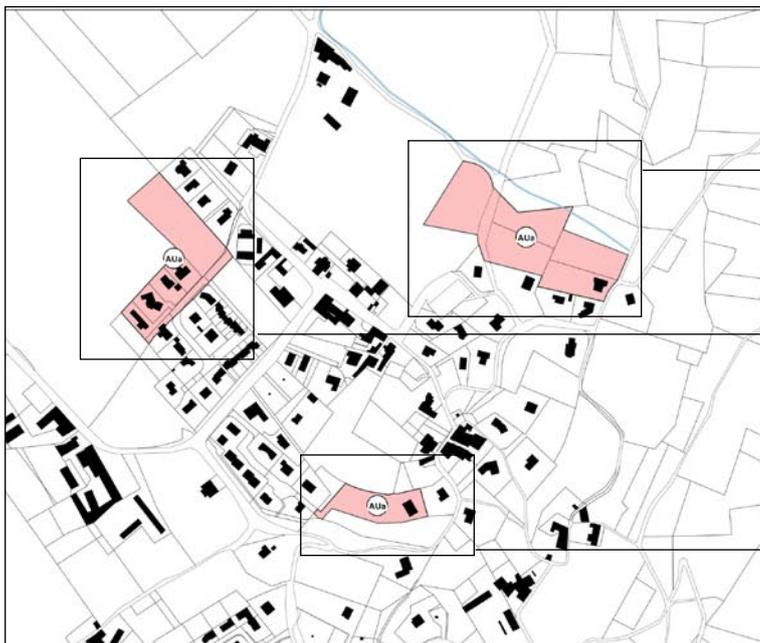
Cette zone AU du Plan Local d'Urbanisme de 2006 a été supprimée pour des raisons de risque naturel. En effet, ce secteur est en proie à des ruissellements. De plus son accessibilité reste limitée et ne permet pas une densification du secteur.



Située en discontinuité du centre-bourg, cette zone AU du Plan Local d'Urbanisme de 2006 a été supprimée. L'urbanisation de ce secteur ne répond pas à la volonté de la commune de resserrer son enveloppe urbaine autour du centre-bourg.

*Plan Local d'Urbanisme 2006
Zones AU*

Les zones AUa du Plan Local d'Urbanisme de 2006 ont quant à elles évolué.



Plan Local d'Urbanisme 2006
Zones AUa

L'accessibilité et la situation de ce secteur vis à vis des risques de ruissellement, ont incité la commune à ne pas reconduire cette zone à urbaniser.

La commune a souhaité reconduire cette zone à urbaniser au vu de sa localisation en continuité directe du centre bourg. Le secteur urbanisé sur la durée du précédent PLU a été intégré à la zone U.

Ce secteur représente avant une dent creuse dans le tissu bâti de la commune. Cette parcelle a fait l'objet d'une division et un lot est actuellement en vente.



Plan Local d'Urbanisme 2020
Zones 1AU

La zone à urbaniser de la Noyeraie est un nouveau secteur du Plan Local d'Urbanisme de 2020. Il s'agit d'un secteur clé qui s'inscrit dans une logique de réaménagement du bourg. La commune a donc souhaité « privilégier » l'urbanisation de ce site qui se situe en continuité directe des équipements communaux.

La délimitation des zones à urbaniser à vocation économique a également évolué.

Le Plan Local d'Urbanisme de 2006 identifiait l'ensemble de la zone d'activités des Monts du Matin comme une zone à urbaniser. Depuis, plusieurs secteurs ont fait l'objet d'aménagement. Il convient ainsi dans le Plan Local d'Urbanisme de 2020 de redéfinir le zonage de toute la zone.

Ainsi, comme indiqué ci-dessus, Valence Romans Agglo, qui dispose de la compétence *Développement économique* a souhaité :

- inscrire en zone UI les parcelles actuellement viabilisées (foncier libre de construction et foncier construit) (18,2 hectares)
- phaser l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités en inscrivant une zone 1AUi, c'est à dire une zone d'urbanisation future ouverte sur la durée du PLU (8,2 hectares).

La parcelle ZE n°103 a été inscrite en zone naturelle N alors que les parcelles ZE n°20, 23, 125, 166 et une partie des parcelles ZE n°154 et 168 ont été inscrites en zone agricole A.



Plan Local d'Urbanisme 2006
La zone d'activités économiques des Monts du Matin



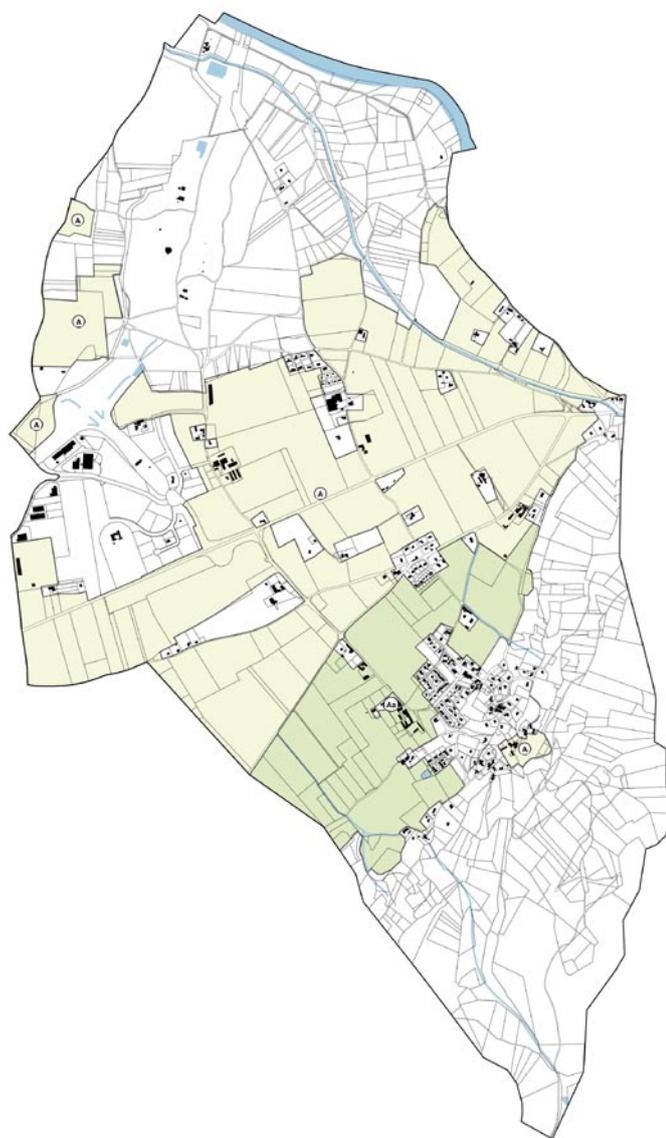
Plan Local d'Urbanisme 2020
La zone d'activités économiques des Monts du Matin

Les évolutions de la zone agricole

Zones A du PLU de 2006

La **zone A** correspond à une zone à vocation agricole à préserver en raison du potentiel agronomique et économique des terres.

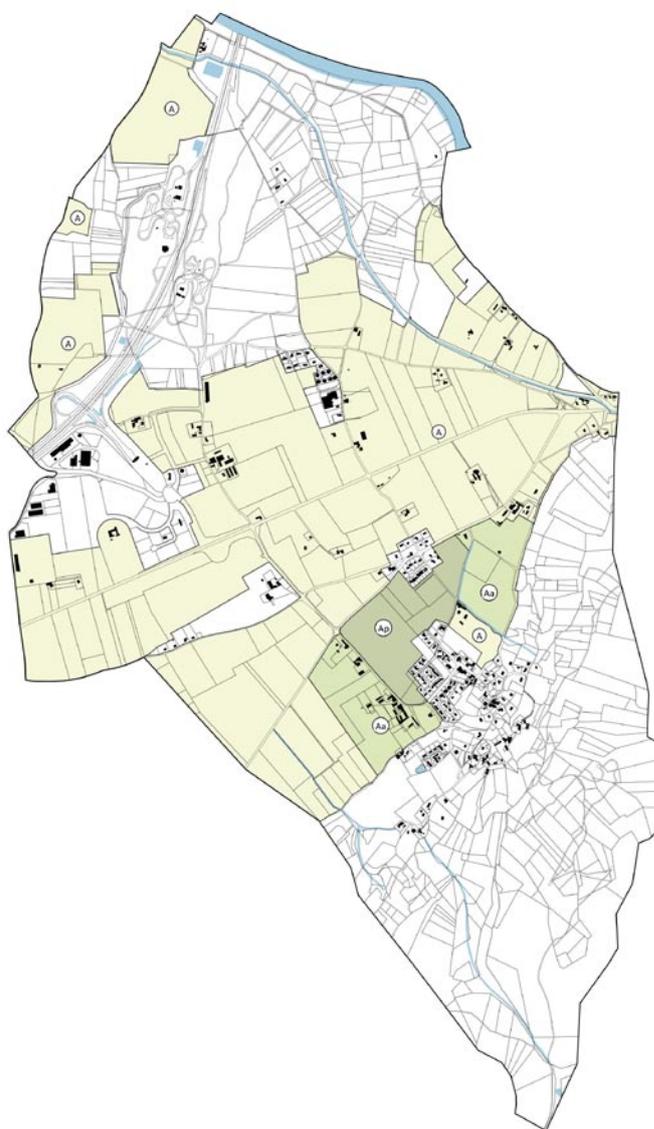
Elle comprend un secteur Aa de protection autour des zones habitées où les installations classées sont interdites.



Zones A du PLU de 2020

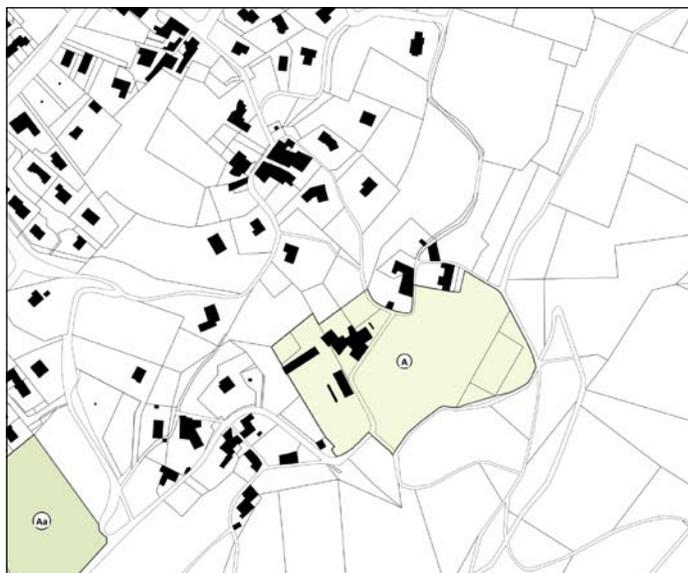
La **zone A** est une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de préserver et protéger en raison du potentiel agronomique des terres.

La zone A comprend **un sous-secteur Aa** de protection autour des zones habitées où les installations classées agricoles sont interdites. Elle comprend également **un sous-secteur Ap** autour du village où toute construction est interdite afin de protéger les vues sur le bourg.



Plusieurs évolutions sont à noter dans la délimitation de la zone A.

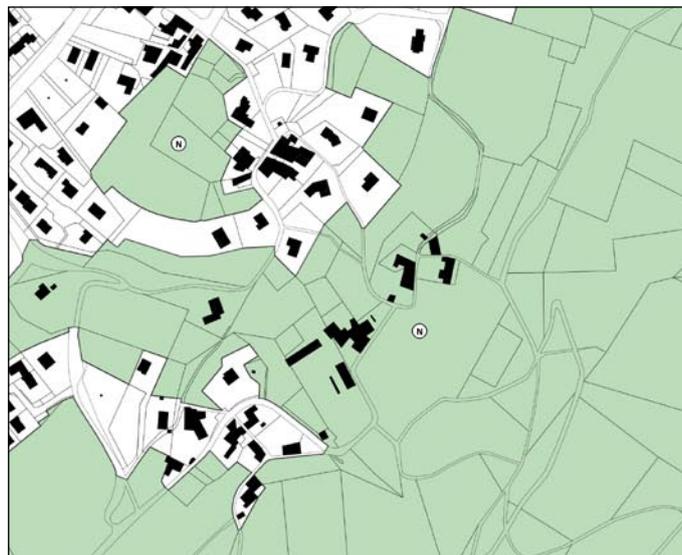
La délimitation de la zone agricole a été revue et élargie dans certain secteur de la commune, notamment autour du village selon la vocation réelle des terres. La suppression de la zone Nh et du «pastillage» en zone naturelle des différentes constructions situées dans la plaine agricole (cf, voir ci-dessous les évolutions de la zone N) la zone A a été élargie.



Plan Local d'Urbanisme 2006

Située en haut, cette exploitation agricole (maraîchage) doit cesser son activité dans les prochains mois. Cette exploitation se situe dans un secteur difficile d'accès (voie en impasse, peu large), dans un environnement largement naturel à proximité de la source du château.

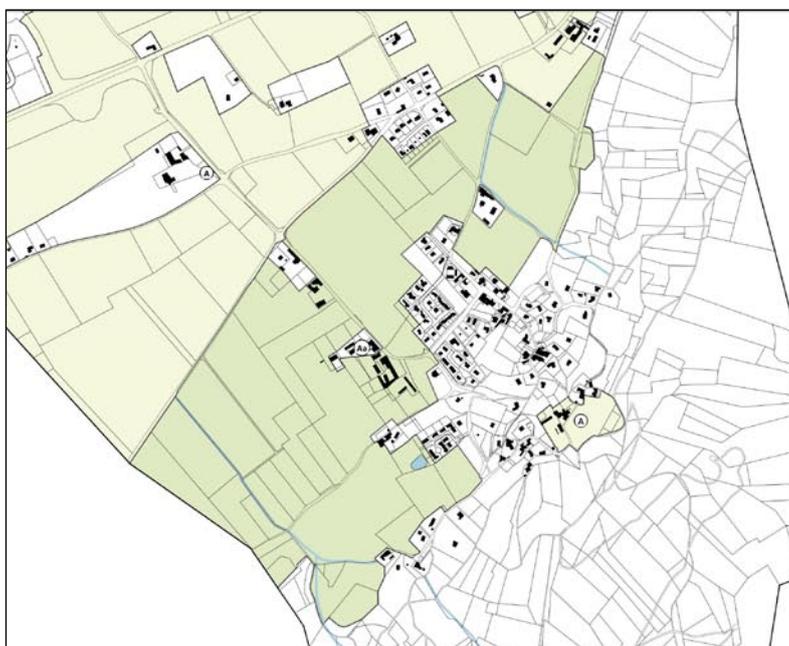
Ainsi, ce secteur a été déclassé de la zone A et intégré à la zone naturelle N.



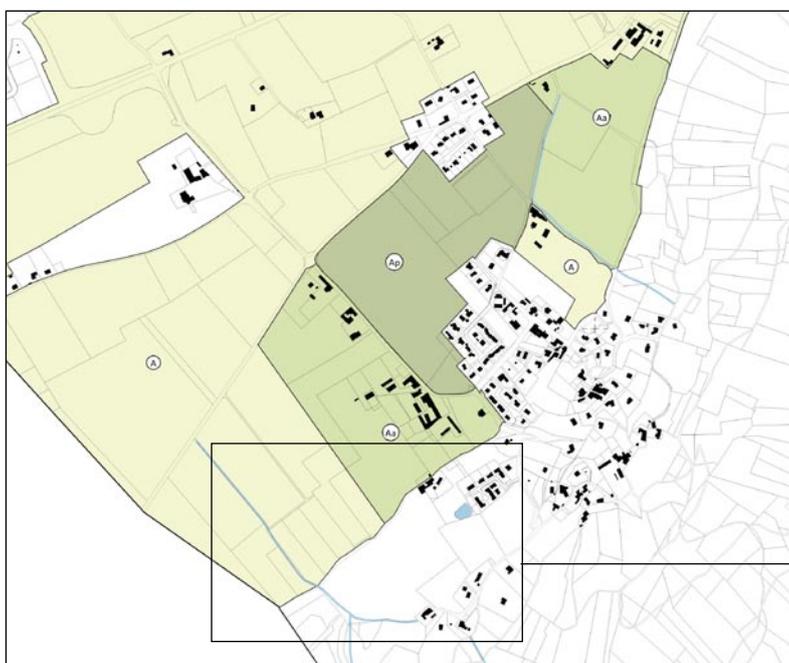
Plan Local d'Urbanisme 2020

Le document d'urbanisme de 2006 identifie une zone Aa, zone de protection autour des zones habitées où les installations classées sont interdites. Dans son nouveau document d'urbanisme, la commune a souhaité reconduire cette zone. Cependant, sa délimitation a évolué puisqu'elle a été réduite aux abords du bourg afin de ne pas limiter l'installation de nouveaux agriculteurs ou le développement de l'activité.

Au-delà de la protection des populations vis-à-vis des installations classées agricoles, la commune a souhaité mettre en place une zone Ap, qui doit permettre la préservation des vues sur le village. Cette nouvelle zone du Plan Local d'Urbanisme de 2020 interdit toute nouvelle construction, ce qui doit permettre de préserver les cônes de vue identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Plan Local d'Urbanisme 2006



Plan Local d'Urbanisme 2020

La zone Aa a été réduite dans ce secteur qui a été classé en zone naturelle N selon la vocation principale de la terre. La zone N interdit la construction de bâtiment d'exploitation.

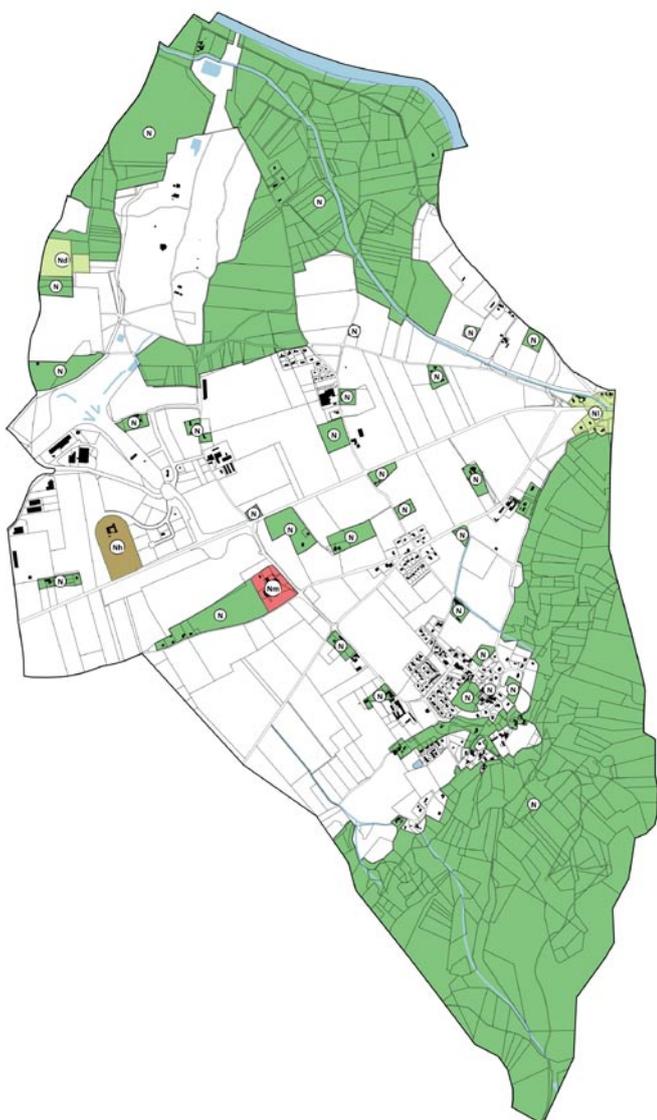
Les évolutions de la zone naturelle

Zones N du PLU de 2006

La zone N correspond à une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone comprend quatre secteurs particuliers :

- un secteur Nd où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés ;
- un secteur Nh, où le changement de destination est admis dans le volume existant ;
- un secteur Ni, à vocation de sports et loisirs ;
- un secteur Nm, à vocation d'activités médico-sociales.



Zones N du PLU de 2020

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- un sous-secteur Nd, où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés,
- un sous-secteur Nm à vocation d'activités médico-sociales.

La zone N comprend également un **Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) NI** à vocation de loisirs (tir à l'arc).



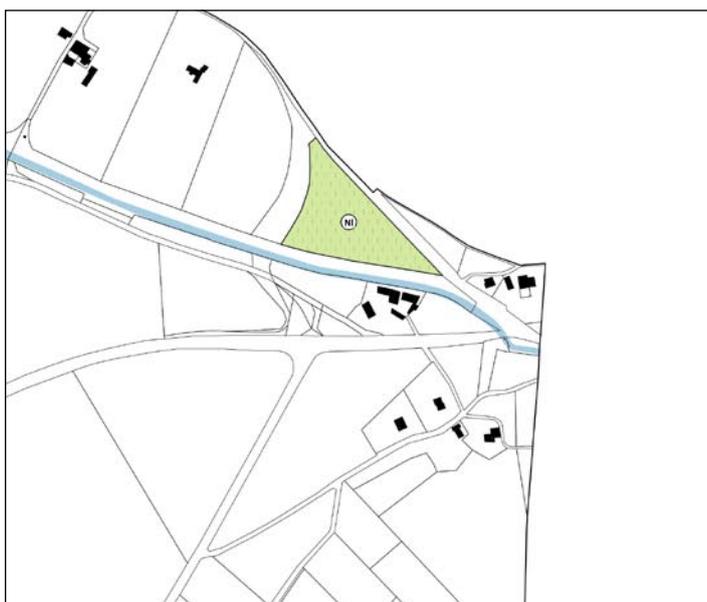
Plusieurs évolutions sont à noter dans la délimitation de la zone N.

Tout d'abord, la délimitation de la zone naturelle a été revue et élargie dans certain secteur de la commune, notamment autour du village selon l'avancée de la forêt ou de la vocation réelle des terres. Suite à la suppression de la zone UF, comme indiqué précédemment, la zone naturelle s'est également élargie aux abords de l'autoroute.

La zone Nh a été supprimée du nouveau plan de zonage tout comme le « pastillage » en zone naturelle des différentes constructions situées dans la plaine agricole. L'un des principes de la loi ALUR de mars 2014 est de mettre fin à cette pratique qui consistait à contourner l'interdiction de construire en délimitant des petites zones constructions au sein des zones agricoles. Ainsi, les bâtis isolés situés dans les espaces à dominante agricole ont été classés en zone agricole A, qui autorise les extensions et les annexes dans la limite des règles fixées dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.



Plan Local d'Urbanisme 2006
Zone NI



Plan Local d'Urbanisme 2020
Zone NI

Si la délimitation de la zone Nd n'a pas évolué, ce n'est pas le cas de la zone NI qui est identifiée comme un STECAL au sein du nouveau document d'urbanisme. La délimitation de cette zone a été revue afin de coller à la réalité du terrain. Selon l'article L151-13 « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Ce STECAL doit permettre le développement de l'activité de tir à l'arc : Ecole Baumoise de Tir à l'arc, déjà présente et située dans un environnement à dominante naturelle. La création d'un club devrait se concrétiser pendant l'année 2020. Pour le bon fonctionnement à l'année de la structure même par mauvais temps, certains aménagements sont nécessaires au niveau des infrastructures.

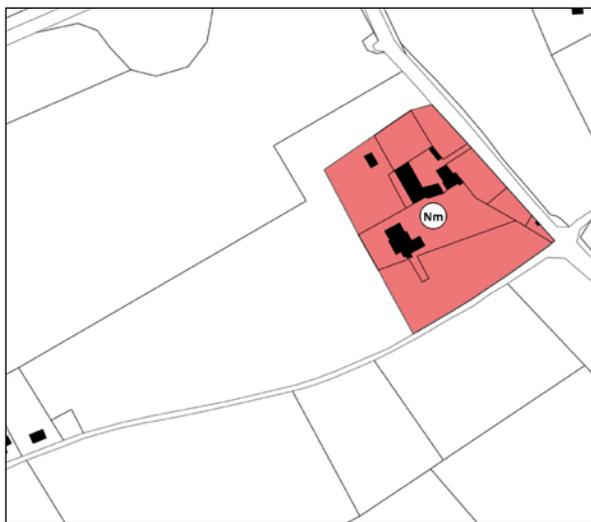


1. Bâtiment d'accueil (environ 150 m² d'emprise au sol, hauteur 9 mètres au faîtage)
2. Bâtiment d'activités (sarbacane) (environ 140 m² d'emprise au sol, plein pied)
3. Garage atelier (environ 140 m², hauteur 9 mètres au faîtage)

C = Cibles

..... Allées pour personnes à mobilité réduite

En ce qui concerne le centre de convalescence, la commune a souhaité inscrire ce site dans une zone spécifique. Ce bâtiment devrait fermer ses portes en 2021. La commune a affiché dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables la volonté de *trouver une fonction à l'ancienne maison de repos*. L'établissement est actuellement en vente. Afin de ne pas «bloquer» la réalisation d'un éventuel projet privé ou public à moyen ou long terme, le centre ainsi que son parc ont été inscrits dans une zone particulière Nm. Cette zone interdit toute nouvelle construction. Cependant, ce classement permettra, au moment venu, de réaliser une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU afin de réaliser un projet. La Mairie dispose ainsi d'un «droit de regard» sur le futur projet.



Plan Local d'Urbanisme 2006
Zone Nm



Plan Local d'Urbanisme 2020
Zone Nm

2.4. Présentation des éléments de sur-zonage

Les éléments du patrimoine à protéger

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

La commune a ainsi identifié 7 éléments du patrimoine vernaculaires et 2 éléments du patrimoine naturel. A chaque élément du patrimoine à préserver correspond une fiche qui est annexée au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Les changements de destination

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que « dans les zones agricoles et naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...]».

La commune a identifié 10 bâtiments en zone agricole A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Deux de ses bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination ont pour objectif de créer un atelier de fleuriste et une école Montessori.

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme «le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques».

La commune a identifié un emplacement réservé afin d'aménager le site de la cascade et du lavoir.

Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme «les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.» Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés de la commune inscrit dans le précédent document d'urbanisme ont été repris aux exceptions suivantes :

- Les servitudes I4 (ouvrages électriques), ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Ainsi, dans le cas d'une présence de lignes, un déclassement du bois c'est imposé de part et d'autre du linéaire sur une bande de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 000 Volts, et de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 X 63 000 Volts.

- Suite à la demande du Syndicat d'Irrigation Drômois l'emprise de l'Espace Boisé Classé a également été réduite autour des parcelles A n°274, ZB n°53 et 54 afin que le SID puisse procéder à la rénovation/reconstruction des stations de pompage.

Une trame de «plantation à créer ou à conserver» était identifiée autour des parcelles E n°334, 335 et 336. Afin de structurer et maintenir le talus au dessus de la route du Château et de rendre plus discrète les futures constructions implantées sur ce talus, les élus ont souhaité mettre en place un Espace Boisés Classé au titre «des plantations d'alignement».

Il en est de même pour la trame de «plantation à créer ou à conserver» situé au lotissement Bellevue, ou un Espace Boisé Classé a également été mis en place afin de préserver les vues.



Trame «Plantation à créer ou à préserver» dans le PLU de 2006



Espaces Boisés Classé dans le PLU de 2020

Prise en compte des risques naturels

Le risque d'inondation à la suite de fortes pluies est avéré sur la commune. En effet, le long de la D503 se trouve une zone d'expansion des crues, cartographiée dans le règlement graphique du PLU approuvé en 2006, servant de déversoir à une résurgence de cours d'eau venant des hauteurs, à l'Est. Cette source de connaissance permet uniquement de définir l'emprise des zones inondables sans qualification de l'aléa. Par principe de précaution, ce champ d'expansion des crues a été maintenu dans le projet de PLU. Une étude plus précise est en cours de réalisation par Valence Romans Agglo.

3. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de veiller au respect des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Plan Local d'Urbanisme définit plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières développent des dispositions portant notamment sur l'aménagement.

En application de l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, ces orientations peuvent notamment :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme développent trois types d'Orientation d'Aménagement et de Programmation : les OAP sectorielles, les OAP patrimoniales, les OAP aménagements. Le PLU définit uniquement des OAP sectorielles, qui, par secteur, définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquelles s'inscrit la zone. Le périmètre des secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le document graphique prévus à l'article R 151-10.

Ainsi, deux secteurs ont été définis sur le territoire. Pour chaque secteur les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent :

- la programmation et les formes urbaines attendues,
- la trame viaire,
- la qualité environnementale, paysagère et architecturale du site lorsque cela est nécessaire.

La définition de la programmation urbaine et de la forme urbaine

D'une manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification du parc de logements inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, pour chaque secteur, l'OAP indique un nombre de logements à réaliser, ce qui in fine doit permettre de réduire la surface moyenne par logement et donc de répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de modération de la consommation foncière.

Ainsi le secteur du Bacchus s'inscrit dans un environnement résidentiel : le secteur est entouré de maisons individuelles. Afin de respecter cet environnement bâti, l'OAP indique qu'il conviendra d'accueillir des formes urbaines individuelles mais aussi groupées et/ou intermédiaire, une forme qui peut répondre aux attentes des populations en matière d'espace extérieur mais qui permet également de modérer la consommation foncière.

L'urbanisation du secteur de la Noyeraie doit permettre de créer un nouveau quartier de la commune. Le secteur se situe en continuité des équipements communaux (Mairie, Ecole) et d'une maison bourgeoise, des constructions aux volumes «importants». Ainsi, ce secteur doit accueillir à la fois des logements individuels et groupés mais aussi des logements collectifs adaptés à la commune. En effet, afin de tenir compte de l'environnement bâti, il s'agira de créer des logements collectifs dont la forme et le volume se rapprochent des «grosses» maisons individuelles. C'est pourquoi, le règlement écrit de la zone 1AU limite la hauteur des constructions à 9 mètres soit R+1(+ combles éventuelles), et que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique qu'ils convient de réaliser 10 logements collectifs répartis sous la forme de

deux «plots» distincts afin de limiter la réalisation de volumes trop importants non adaptés à l'architecture généralement observée sur le territoire.

En plus de ces prescriptions liées à la forme du bâti, il est délimité sur le secteur du Bacchus une servitude de mixité sociale afin d'assurer la diversification de l'offre en logement en matière de statut.

Au-delà du programme de logements, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Noyeraie indique des éléments en matière de réalisation des équipements publics. Il est notamment attendu sur ce secteur la création d'un parking qui doit permettre de répondre à la problématique du stationnement autour de l'Eglise, de la Mairie et de l'Ecole. Ce parking (+/- 1000 m²) répond à une problématique «communale» qui dépasse le simple secteur de la Noyeraie. Ainsi, comme prévu par le SCOT et le PLH, cet espace doit être retiré du calcul de la densité.

La définition de la trame viaire

La mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation a également pour but d'intégrer des prescriptions en matière de voie de desserte. L'objectif est de veiller d'une part à la bonne accessibilité du site et d'autre part à l'intégration du futur maillage viaire existant, le tout dans un objectif d'optimisation des réseaux et de préservation du cadre de vie.

Par exemple, le dessin de la voirie de l'OAP de la Noyeraie permet de limiter les impasses en permettant un dégagement sur la partie Nord du secteur dans le cas d'une urbanisation à très long terme. L'organisation de cette trame viaire s'inscrit également dans un contexte plus large que celui du secteur de la Noyeraie : le tracé de la voirie doit permettre à terme de sécuriser les déplacements autour du centre bourg en créant un sens unique de circulation.

La recherche de la qualité architecturale

La commune de la Baume d'Hostun se caractérise par un cadre de vie rural. Le développement urbain que pourrait connaître le territoire dans le futur nécessite d'anticiper l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager.

La commune souhaite être attentive à la qualité architecturale du secteur de la Noyeraie. Plusieurs prescriptions sont ainsi indiquées dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation : implantation des constructions, qualité des espaces verts, transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels ...

La recherche de la qualité environnementale

Spécifiquement sur le secteur de la Noyeraie, l'Orientation d'Aménagement et de Programme développe des prescriptions en matière de gestion des eaux de ruissellement. En effet, suite à une étude hydraulique sur ce secteur et au vu de la localisation du site en pied de pente, la Noyeraie est en proie aux ruissellements des eaux pluviales. Ainsi, il est essentiel de réaliser des noues paysagères qui permettront l'infiltration progressive des eaux. L'OAP prévoit notamment la réalisation d'un bassin de rétention (environ 1 500 m²) qui permettra de stocker à la fois des eaux de ruissellement du site de projet mais aussi du village. Afin de profiter de cet aménagement et d'assurer sa qualité paysagère, la commune a souhaité en faire un espace de jeux pour enfants (city stade ou stade de foot). Ainsi, cet aménagement doit servir à l'ensemble de la commune et pas uniquement au site de projet de la Noyeraie. Par conséquent, l'emprise de cet espace a été retirée du calcul de la densité.

4. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement écrit

D'après le code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Autrement dit, il précise les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol. Le règlement est un des leviers de mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'écriture réglementaire du nouveau Plan Local d'Urbanisme a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan Local d'Urbanisme de 2008, d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain de développement, d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des Plan Locaux d'Urbanisme et notamment à la nouvelle structure du règlement.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 «relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme» a modifié la structuration du règlement des PLU.

Précédemment structuré autour de 14 articles dont deux obligatoires, le règlement ne présente désormais plus aucun article obligatoire.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Ces trois parties permettent de répondre à trois grandes questions :

Que puis-je construire ?

Comment dois-je construire ?

Comment dois-je me raccorder ?

Cette nouvelle structuration se veut plus simple et adaptée à un urbanisme de projet. Aucune thématique et aucun article ne sont obligatoires. Des règles alternatives peuvent être introduites ainsi que des règles qualitatives et quantitatives.

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATIONS DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</p>	
<p>Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations. Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.</p> <p style="text-align: center;">Habitation Logement Hébergement</p> <p style="text-align: center;">Commerce et activités de service Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma</p> <p style="text-align: center;">Equipements d'intérêt collectif et services publics Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salle d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public</p> <p style="text-align: center;">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition</p>	
<p>Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	
<p>La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi, l'article 1 développe toutes les destinations et sous-destinations qui sont interdites dans les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites. Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances. Ces dispositions sont définies dans l'article 2.</p>	

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone U	Zone Ue	Zone UI	Zone Uli	Zone 1AU	Zone 1AUi
Exploitations agricoles et forestières						
Exploitations agricoles	X	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	V	X	X	V
Explication de la règle	L'ensemble des zones U et AU ont une vocation principale d'habitat ou d'activités économiques. Les exploitations agricoles et forestières représentant des activités sources de nuisances, sont de fait interdites dans toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme à l'exception des exploitations forestières dans la zone d'activités des Monts du Matin.					
Habitation						
Logement	V	X	X	V*	V	X
Hébergement	V	X	X	X	V	X
Explication de la règle	La zone U et la zone 1AU sont des zones urbaines à vocation principale d'habitat. Ces zones sont destinées à accueillir le développement urbain de demain. Ainsi, les logements et les hébergements sont autorisés. A l'inverse, les zones UI, Uli et 1AUi, qui sont des zones destinées à accueillir les activités économiques du territoire, n'ont pas vocation à accueillir des habitations. Il en est de même pour la zone Ue qui a vocation à accueillir uniquement des équipements sportifs et de loisirs. Cependant, dans la zone Uli, le logement de gardiennage ou d'astreinte est autorisé pour des raisons liées aux activités présentes.					
Commerce et activités de services						
Artisanat et commerces de détail	V	X	V	X	V	V
Restauration	V	X	V	X	X	V
Commerce de gros	X	X	V	X	X	V
Activités de service	V	X	V	X	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	Le cinéma représente une sous-destination non adaptée à l'armature territoriale de la commune. C'est pourquoi elle a été interdite dans toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. La zone Ue, qui est uniquement réservé aux équipements sportifs et de loisirs, interdit toutes les destinations commerciales et d'activités de service tout comme la zone Uli qui a une vocation purement industrielle. La zone 1AU, qui doit accueillir en priorité des logements, interdit l'ensemble des sous-destinations issues de la destination «commerce et activités de services» hormis l'artisanat et les commerces de détail afin de permettre l'installation éventuelle de certaine activité comme un cordonnier ou un salon de coiffure par exemple.					

X : Interdit

V* : Autorisé sous condition

V : Autorisé

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone U	Zone Ue	Zone UI	Zone Uli	Zone 1AU	Zone 1AUi
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Bureaux et locaux accueillant du public	V	X	V	X	X	V
Locaux techniques et industriels	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	X	X	V
Salle d'art et de spectacle	V	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	X	X	V	X
Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	X	X
Explication de la règle	<p>Les locaux techniques et industriels sont autorisés sous condition dans toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Cette sous-destination recouvre <i>«les équipements d'intérêt collectifs nécessaire à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communes, les stations d'épuration ... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques»</i>. Afin de ne pas bloquer la mise en place d'un transformateur électrique mais d'interdire l'installation d'une fourrière automobile à proximité des habitations et des zones d'activités économiques, l'article 2 du Plan Local d'Urbanisme autorise cette sous-destination à condition qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives ...).</p> <p>Hormis les locaux techniques et industriels, toutes les sous-destinations de la rubrique <i>«équipements d'intérêts collectif et services publics»</i> sont autorisées en zone U, secteur qui se délimite autour du centre-bourg et qui a donc vocation à recevoir ce type de construction. A l'inverse, et à l'exception des équipements sportifs (l'OAP de la Noyeraie prévoit la construction d'un city stade ou d'un stade de foot) l'ensemble des sous-destinations de cette rubrique sont interdites en zone 1AU. Il s'agit ici de favoriser en priorité la création de logements.</p> <p>En ce qui concerne les zones économiques (UI, Uli et 1AUi), ses dernières se situent en discontinuité du centre-bourg de la commune. Les constructions destinées aux équipements collectifs et aux services publics n'ont pas vocation à s'implanter en dehors du cœur du village. Par conséquent, elles ont été interdites hormis dans les zones UI et 1AUi qui autorisent les bureaux et locaux accueillant du public ainsi que que les établissements de santé et d'action sociale déjà représenté sur la zone d'activités des Monts du Matin.</p>					

X : Interdit

V* : Autorisé sous condition

V : Autorisé

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone U	Zone Ue	Zone UI	Zone Uli	Zone 1AU	Zone 1AUi
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	V*	X	V	V	X	V
Entrepôts	V*	X	V	V	X	V
Bureau	V	X	V	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	<p>Les industries sont autorisées sous condition dans la zone U. Cette sous-destination recouvre «<i>les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (constructions automobiles, constructions aéronautiques, ateliers métallurgies, maçonnerie, menuiserie, peinture ...)</i> Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser». Afin de ne pas bloquer l'installation d'un plombier ou d'un électricien par exemple, mais d'interdire l'installation d'une activité aux nuisances plus importantes, l'article 2 du Plan Local d'Urbanisme de la zone U autorise cette sous-destination à condition qu'elle ne génère pas de nuisances pour l'habitat et dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Il en est de même pour les entrepôts : les élus ne souhaitent pas bloquer le développement éventuel des entrepôts déjà existant. Par conséquence, leur seule évolution est autorisée dans la limite de 300 m² de surface de plancher.</p> <p>A l'inverse, dans les zones UI, Uli et 1AUi destinées aux activités économiques, les industries et les entrepôts sont autorisés.</p> <p>Afin de favoriser la création de logements, les sous-destinations de la rubrique «<i>autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>» ont été interdites.</p> <p>Les centres de congrès et d'exposition représentent une sous-destination non adaptée à l'armature territoriale de la commune. C'est pourquoi elle a été interdite dans toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.</p>					

X : Interdit

V* : Autorisé sous condition

V : Autorisé

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone A	Zone Aa	Zone Ap	Zone N	Zone Nd	Zone Nm	STECAL NI
Exploitations agricoles et forestières							
Exploitations agricoles	V	V*	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	V	X	X	X	X	X	X
Habitation							
Logement	V*	V*	X	V*	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activités de services							
Artisanat et commerces de détail	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de service	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics							
Bureaux et locaux accueillant du public	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Etablissement d'enseignement, santé et action sociale	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X	V*
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X

X : Interdit

V* : Autorisé sous condition

V : Autorisé

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone A	Zone Aa	Zone Ap	Zone N	Zone Nd	Zone Nm	STECAL NI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							
Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	<p>La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin d'affirmer la vocation agricole des terres et de favoriser le développement de l'activité. Cette zone recouvre l'ensemble des parcelles agricoles du territoire ainsi que les exploitations agricoles. Ainsi, toutes les constructions qui n'ont pas de lien avec l'activité sont interdites et seules es exploitations agricoles et forestières sont autorisées. La zone Aa correspond à une zone de protection autour des zones habitées où les installations classées sont interdites. Par conséquent le règlement écrit de cette zone autorise uniquement les exploitations agricoles à condition d'être nécessaire au stockage (matériels et productions). Au-delà de la protection des populations vis-à-vis des installations classées agricoles, le PLU identifie une zone Ap qui doit permettre de préserver les vues sur le village. Par conséquent, aucune construction n'est autorisée dans cette zone.</p> <p>La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique. Cette zone recouvre l'ensemble des parcelles boisées de la commune. Ainsi, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites afin de préserver au maximum le caractère naturel de la zone.</p> <p>Deux sous-destinations sont autorisées sous conditions dans les zones A et N. Il s'agit notamment des logements et des locaux techniques et industriels. Comme indiqué précédemment, cette sous-destination recouvre <i>« les équipements d'intérêt collectifs nécessaire à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration ... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques ... »</i> Afin de ne pas bloquer la mise en place d'un transformateur électrique mais d'interdire l'installation d'une fourrière automobile dans des espaces à dominante agricole et naturel, l'article 2 du Plan Local d'Urbanisme autorise cette sous-destinations à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ces constructions sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>L'article 2 de la zone A autorise également sous condition les logements. Conformément à la loi, ces dernières doivent être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. Par ailleurs sont également autorisées les évolutions du bâti existant non liées à l'activité agricole ou forestière en zone A et N. Cette disposition, rendue possible par la loi Macron (article L 151-11 du Code de l'Urbanisme), permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone A ou de la zone N de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>En ce qui concerne le STECAL NI à vocation de loisirs (tir à l'arc), toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements sportifs et de loisirs à condition que les limites de hauteur et d'emprise au sol édictées par le règlement écrit soient respectées.</p>						

X : Interdit

V* : Autorisé sous condition

V : Autorisé

<p style="text-align: center;">RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATIONS DES RÈGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>	
<p>Le bon fonctionnement de la ville s'appuie aujourd'hui sur une proximité des différentes fonctions qu'elle abrite, de l'emploi du logement et des services. C'est pourquoi il est possible de réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme la mixité fonctionnelle et sociale des zones.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone 1AU uniquement</u></p> <p>Conformément aux prescriptions de l'OAP, le règlement distingue une servitude de mixité sociale dans laquelle un nombre de logements à réaliser doit être affecté à des catégories de logements sociaux définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, sur le secteur du BACCHUS, il est attendu la création de 5 logements sociaux.</p>	<p>Dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, la mixité des fonctions n'est pas réglementée.</p> <p>Dans la zone U, cette dernière est assurée par les destinations et sous-destinations diverses qui sont autorisées.</p> <p>Les zones UI, Uli et 1AUi sont des secteurs à la vocation spécifiques (activités économiques) où la mixité des fonctions n'est pas recherchée. Il en est de même pour la zone 1AU, où la commune a souhaité privilégier en priorité la construction de logements, et pour les zones agricoles A et naturelles N qui n'ont pas vocation à accueillir des activités autres que celles liées à l'agriculture ou à l'exploitation forestière.</p> <p>La mixité sociale est quant à elle réglementé dans la zone 1AU. Afin d'assurer une production de logements sociaux compatible avec les objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a mis en place une servitude de mixité sociale sur le secteur du BACCHUS où elle souhaite développer ce type de logements.</p>

REGLES	EXPLICATIONS DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</p>	
<p>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	
<p>La volumétrie, l'implantation et la détermination de la hauteur des constructions participent à la définition de la forme urbaine dans les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme, et répondent à un souci de paysage urbain. Cet article est donc destiné à garantir l'intégration de tout projet dans l'environnement de la commune, de protéger les vues mais aussi la silhouette générale et le caractère spécifique des zones.</p>	
<p>Volumétrie des constructions</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones</u></p> <p>Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible. Ainsi, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage. Les constructions présenteront une volumétrie simple et compacte.</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans la zone U uniquement</u></p> <p>La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 2,50 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.</p>	<p>Cette règle doit permettre l'intégration des constructions sans heurt à la forme généralement observée sur le territoire communal. Au vue du caractère rural de la commune et de son relief, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol, afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.</p> <p>La zone U présente une topographie variable. Ainsi, les élus ont souhaité dans cette zone spécifique réglementer la hauteur des déblais et des remblais afin de préserver les vues sur la montagne du Mazant et limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.</p>

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures - soit avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. <p>L'implantation des piscines est laissée libre.</p>	<p>La zone U se caractérise à la fois par une implantation du bâti en milieu de parcelle, essentiellement pour les constructions pavillonnaires, mais également par une implantation à l'alignement de la voie correspondant au tissu bâti ancien.</p> <p>Afin de favoriser la densification du tissu bâti tout en laissant une certaine marge de manoeuvre aux propriétaires dans l'implantation de leurs constructions, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme développe deux règles qui respectent l'architecture généralement observée dans l'enveloppe bâtie. Si l'implantation à l'alignement est retenue en cohérence avec le tissu ancien, une implantation en retrait est également autorisée : celle-ci doit notamment permettre de limiter le stationnement «sauvage» sur les espaces publics.</p> <p>La zone U et la zone 1AU disposent des mêmes règles afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions de la zone 1AU au tissu bâti existant de la zone U.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones UI et 1AUj</u></p> <p>Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A49 - avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques. 	<p>Les zones Uj, Uli et 1AUj correspondent à des zones dédiées aux activités économiques (entreprise «Marcel Industrie», zone d'activités des Monts du Matin). Les règles développées dans le Plan Local d'Urbanisme doivent permettre d'assurer les manoeuvres et la gestion des places de stationnement sur le ténement foncier et non sur les voies pour des raisons de sécurité.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones Uli</u></p> <p>Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions doivent être édifiées avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones A et N</u></p> <p>Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises actuelles ou futures.</p>	<p>Cette règle doit permettre de faciliter l'accès des véhicules agricoles à la parcelle (notamment en zone A) et de limiter le stationnement et les manoeuvres des véhicules sur la voie.</p>

<p style="text-align: center;"><u>STECAL NI</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations délimitées sur le document graphique.</p>	<p>Comme indiqué dans l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme <i>«le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone [...]»</i>.</p> <p>Ainsi, le règlement graphique affiche des polygones d'implantation qui permettent d'encadrer l'implantation des futures constructions.</p>
--	---

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) - soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite <p>L'implantation des piscines est laissée libre.</p> <p>Dans la zone 1AU uniquement, lorsque la limite jouxte la zone A, les équipements à usage d'agrément ainsi que les habitations doivent être implantées en respectant un retrait de 10 mètres.</p>	<p>Afin de permettre une densification des zones U et 1AU du Plan Local d'Urbanisme, le règlement autorise l'implantation des constructions en limite séparative. Cependant, afin de laisser une certaine marge de manoeuvre aux propriétaires et constructeurs tout en limitant les effets d'ombre portée, une implantation en retrait est également autorisée.</p> <p>Afin de respecter les nouvelles réglementations en matière de traitement phytosanitaire, la Chambre d'Agriculture demande un retrait plus important des constructions lorsque la limite séparative jouxte la zone A afin de limiter les nuisances.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones UI et 1AUi</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres si la limite séparative ne constitue pas une limite à la zone UI.</p> <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone UI, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) - soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette même limite. <p>Toutefois, cette marge peut être supprimée sur une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.</p> <p>L'aménagement des aires de stationnement à l'intérieur des marges de recul est autorisé.</p>	<p>La première possibilité d'implantation doit permettre de maintenir une zone de transition entre les espaces naturel et agricole notamment et l'espace d'activité économique.</p> <p>A l'inverse, la deuxième règle d'implantation développée doit permettre d'assurer une certaine «densification» de la zone d'activités, tout en tenant compte des mesures de sécurité et de desserte.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone Uli</u></p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Lorsque la limite séparative jouxte la zone U, cette distance est portée à 10 mètres.</p>	<p>La première règle énoncée par le règlement répond aux logiques d'implantations actuelles avec prise en compte de la sécurité et de la desserte.</p> <p>La deuxième règle doit permettre de limiter les nuisances que pourraient entraîner les constructions à vocation d'activités économiques vis-à-vis de la zone pavillonnaire.</p>

<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone A</u></p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.</p> <p>Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.</p> <p>Les annexes et les piscines doivent être implantées à 10 mètres de la limite séparative.</p>	<p>La règle concernant les constructions et les extensions doit permettre de limiter la diffusion des constructions dans l'espace agricole. Il en est de même pour la règle concernant les annexes, qui vise à encadrer la «dispersion» des volumes secondaires sur le tènement.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone N</u></p> <p>Les constructions, y compris les extensions, doivent être édifiées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.</p> <p>Les annexes et les piscines doivent être implantées à 10 mètres de la limite séparative.</p>	<p>La règle concernant les piscines doit permettre de limiter les conflits d'usage, tout comme la règle concernant les installations classées.</p>
<p style="text-align: center;"><u>STECAL NI</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations délimitées sur le document graphique.</p>	<p>Comme indiqué dans l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme <i>«le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone [...]»</i>.</p> <p>Ainsi, le règlement graphique affiche des polygones d'implantation qui permettent d'encadrer l'implantation des futures constructions.</p>

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>L'implantation est laissée libre.</p>	<p>La distance entre deux bâtiments non accolés sur une même propriété n'est pas réglementée afin de laisser plus de souplesse aux propriétaires dans l'implantation de leurs constructions.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones UI et 1AUj</u></p> <p>Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>	<p>Cette règle doit permettre de tenir compte de la sécurité et de la desserte des différentes constructions réalisées sur un même tènement.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans le zone Uli</u></p> <p>L'implantation est laissée libre.</p>	<p>La distance entre deux bâtiments non accolés sur une même propriété n'est pas réglementée afin de laisser plus de souplesse aux propriétaires dans l'implantation de leurs constructions.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone A</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du siège d'exploitation. Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principale de l'habitation dont elles dépendent</p>	<p>Cette règle issue des prescriptions de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a pour objectif de limiter la diffusion du bâti dans la zone A, de limiter la consommation foncière des terres agricoles et de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone N</u></p> <p>Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principale de l'habitation dont elles dépendent.</p>	<p>De plus, le Code de l'Urbanisme (article L 151-11) demande que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent des dispositions pour éviter que les annexes non liées à l'activité agricole et forestière consomment des terres agricoles ou naturelles. Cette règle d'implantation doit donc préserver les caractères des secteurs en limitant la diffusion de volumes secondaires sur le tènement foncier.</p>
<p style="text-align: center;"><u>STECAL NI</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations délimitées sur le document graphique.</p>	<p>Comme indiqué dans l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme <i>«le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone [...]»</i>.</p> <p>Ainsi, le règlement graphique affiche des polygones d'implantation qui permettent d'encadrer l'implantation des futures constructions.</p>

Hauteur des constructions	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 9 mètres au faîtage (R+1+combles) ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.</p> <p>La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.</p>	<p>Le règlement précise tout d'abord la définition de la hauteur et son mode de calcul. En effet, afin de prendre en compte le relief de la commune et de limiter l'émergence de constructions dans l'environnement, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.</p> <p>Les règles de hauteur ont pour objectifs de conserver l'architecture généralement observée sur le territoire et d'assurer l'insertion des projets dans l'environnement.</p> <p>Ainsi, dans les zones U et 1AU qui correspondent aux espaces pavillonnaires de la commune, la hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage ce qui correspond à R+1+combles éventuelles. Cela permet ainsi une densification verticale acceptable de ses secteurs.</p> <p>En ce qui concerne les hauteurs développées pour les zones dédiées aux activités économiques (UI, Uli et 1AUI), cela correspond aux besoins des destinations et sous-destinations autorisées dans ces zones.</p> <p>La zone A reprend les règles de hauteur de la zone U concernant les constructions à usage d'habitation afin d'assurer une harmonie architecturale de ces constructions. Il est important de rappeler que les limites retenues pour les constructions à usage d'habitation sont issues des règles de la CDPENAF pour la gestion des constructions en zone A.</p> <p>La mise en place d'une hauteur plus importante pour les bâtiments à usage agricole doit permettre de ne pas bloquer l'activité, tout en assurant leur insertion dans le paysage environnant.</p> <p>La règle concernant les annexes doit permettre de limiter la hauteur des volumes secondaires, alors que la règle concernant les extensions doit permettre d'assurer une certaine harmonie des constructions. Les limites retenues sont issues des règles de la CDPENAF pour la gestion des constructions en zone A et N.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone UI et 1AUI</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.</p> <p>Toutefois, cette hauteur limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone Uli</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage (R+1+combles) ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate, sauf contrainte technique dûment justifiée.</p> <p>Une hauteur différente pourra être autorisée pour des besoins précis liés à l'activité ou à son développement.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone A</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 10 mètres au faîtage ou à la sablière dans le cas de toit plat.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones</u></p> <p>La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.</p> <p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.</p>	

<p style="text-align: center;"><u>STECAL NI</u></p> <p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres au faitage.</p>	<p>Comme indiqué dans l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme <i>«le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone [...]»</i>.</p> <p>Ainsi, la hauteur indiquée dans le règlement doit permettre uniquement la réalisation des projets autorisés.</p>
---	---

Emprise au sol	
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone A</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m² de surface de plancher.</p> <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².</p> <p>Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.</p> <p>La superficie de la piscine est limitée à 50 m².</p>	<p>Contrairement aux zones U et AU où l'utilisation du foncier doit être optimisée dans une logique de densification il convient de réglementer l'emprise au sol des constructions dans autorisées en zone A et N, deux zones à la constructibilité limitée.</p> <p>Ces dispositions sont imposées par le Code de l'Urbanisme qui prévoit que le Plan Local d'Urbanisme, quand il autorise les extensions et les annexes doit «<i>préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i>».</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone N</u></p> <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².</p> <p>Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.</p> <p>La superficie de la piscine est limitée à 50 m².</p>	<p>Les limites retenues se sont celle issues des règles de la CDPENAF. Elles visent à éviter, comme l'exige le Code de l'Urbanisme, une densification excessive des constructions en zone naturelle et agricole.</p>
<p style="text-align: center;"><u>STECAL NI</u></p> <p>L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 600 m².</p>	<p>Comme indiqué dans l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme «<i>le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées [...] Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone [...]</i>».</p> <p>Ainsi, l'emprise au sol indiquée dans le règlement doit permettre uniquement la réalisation des projets autorisés.</p> <p>Le projet comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un bâtiment d'accueil d'une surface au sol de 148 m² - un garage/atelier d'une surface au sol d'environ 140 m² - un bâtiment dédié à la pratique de la sarbacane d'une surface au sol d'environ 140 m² - trois cibles couvertes qui permettent de maintenir l'activité en cas de mauvais temps d'une surface au sol totale de 145 m²

REGLES	EXPLICATIONS DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>Article 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>Cet article a pour objectif d'intégrer au mieux les constructions futures dans l'environnement et de ne pas dégrader le cadre paysager de la commune tout en respectant la cohérence et l'harmonie du tissu de chaque zone. Cet article réglemente notamment l'aspect extérieur des constructions mais aussi leur performance énergétique dans un objectif de développement durable.</p>	
<p>Aspect extérieur des constructions</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone U et 1AU</u></p> <p>Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.</p> <p style="text-align: center;">Façades</p> <p>Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs des façades devront respecter les teintes retenues dans le nuancier présenté en Mairie. Le bardage bois est limité à 50% de la surface de la façade de la construction principale. Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou la bois, elles seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal. L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.</p> <p style="text-align: center;">Toitures et couverture</p> <p>Les toitures seront recouvertes de tuiles ou matériaux similaires. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte de la construction principale. L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.</p> <p style="text-align: center;">Ouvertures</p> <p>Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons devront être intégrés au percement et sans débords sur le nu du mur.</p>	<p>La lecture du règlement débute par une règle générale incitant à la qualité des constructions afin d'éviter toute dégradation du paysage de la commune et d'assurer une certaine intégration des constructions au milieu environnant.</p> <p>D'une manière générale, le règlement du Plan Local d'Urbanisme reste souple dans ces prescriptions en matière d'aspect extérieur afin de laisser plus de liberté aux propriétaires.</p> <p>Cependant, afin d'éviter toute dégradation de «l'image» de la commune, le règlement prescrit des règles qualitatives excluant notamment les architectures typiques étrangères à la région, l'emploi à nu de matériaux à être recouverts.</p>

<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone UI et 1AUi</u></p> <p>Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.</p> <p style="text-align: center;">Façades</p> <p>L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits. Les matériaux réfléchissants sont interdits sur les bâtiments implantés aux abords de l'autoroute et visibles depuis cette dernière.</p> <p style="text-align: center;">Toitures</p> <p>Les toitures terrasses seront autorisées. L'emploi en toiture ou en parement de tôle ondulée galvanisée est interdit.</p> <p style="text-align: center;">Enseignes</p> <p>Les enseignes seront apposées en façade des bâtiments, les enseignes sur toitures sont interdites.</p>	<p>Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UI, Uli et 1AUi restent souples afin de répondre aux exigences de toutes les activités et de s'adapter à la charte de chaque enseigne.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone Uli</u></p> <p>Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p style="text-align: center;">Façades</p> <p>Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits. Toutes enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne devra dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.</p> <p style="text-align: center;">Toitures et couverture</p> <p>Les toitures devront être de forme simple à un, deux ou quatre pans. Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition d'être colorées d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.</p>	<p>Cependant, afin d'éviter toute dégradation de l'image de la commune, le règlement prescrit certaines règles qualitatives.</p>

Dans la zone A et N

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Façades

En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction principale.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole (uniquement dans la zone A)

Pour les constructions à usage agricole, la sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchée. Les matériaux blancs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété. Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage sont à privilégier en façade en évitant les contrastes entre elles.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Toitures et couverture

En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole (uniquement dans la zone A)

Pour les constructions à usage agricole, les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site. Les matériaux blancs, réfléchissants et les couleurs vives sont proscrits.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Le règlement de la zone A distingue les règles concernant les constructions à usage non agricole et les règles concernant les constructions à usage agricole.

Les règles concernant les constructions à usage non agricole sont identiques à celles des zones U et 1AU (*cf voir ci-dessus*). Ainsi, les règles développées ci-contre concernent uniquement les constructions à usage agricoles, les annexes et les extensions.

La lecture du règlement débute par une règle générale et de bon sens incitant à la qualité des constructions afin d'éviter toute dégradation du paysage de la commune et d'assurer une certaine intégration des constructions dans le milieu naturel.

Les règles pour les constructions à usage agricole sont assez souples afin de ne pas bloquer le développement de l'activité, mais elles doivent également permettre de limiter l'impact visuel de gros volume dans le paysage de la commune.

Les règles concernant les annexes et les extensions sont issues des prescriptions de la CDPENAF. Elles doivent notamment permettre d'assurer une certaine unité, cohérence et harmonie entre la construction et ses volumes annexes.

Performances énergétiques des constructionsDans toutes les zones

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Cette règle doit permettre de répondre aux exigences du développement durables.

<p style="text-align: center;">REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATIONS DES REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Cet article incite à la maîtrise des espaces libres et favorise le maintien des plantations. Les règles édictées doivent répondre à la volonté d'assurer une qualité paysagère des espaces libres, de favoriser la création des espaces verts et d'assurer une cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.</p>	
<p>Clôtures</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur bahut ou gabions n'excédant pas 1m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1m60 ; - soit d'un dispositif à claire voie, doublée ou non d'une haie végétale, sans que la hauteur ne puisse dépasser 1m60 ; - soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales. <p>Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.</p> <p>En limite séparative, les clôtures sont limitées à 2 mètres.</p>	<p>En ce qui concerne les clôtures, et notamment les clôture à l'alignement de la voie, le règlement propose la mise en place de différents types de clôtures afin de laisser plus de marge de manoeuvre aux propriétaires. Elles correspondent aux différents types de clôtures que l'on retrouve généralement dans le centre bourg et les hameaux de la commune.</p> <p>La règle concernant les clôtures en limite séparatives est tout à fait souple : aucune prescription n'est inscrite dans la règle hormis une hauteur limite.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone UI et 1AUi</u></p> <p>Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur rue et les espaces publics doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1m80 et par un mur en béton peint d'une hauteur de 1m80 au niveau de l'accès aux parcelles.</p> <p>Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelles doivent être constituées par un grillage d'une hauteur maximale d'1m80 et doublées d'une haie végétale. Elles devront être composées d'essences locales variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les végétaux de l'espèce prunus sont interdits, sauf le cerisier. Seront utilisés des arbres feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante annexée au présent règlement.</p>	<p>Les règles développées ci-contre doivent permettre d'assurer la sécurité des constructions à usage économique. Les dispositions concernant les caractéristiques des clôtures doivent permettre une certaine qualité de ses espaces.</p>

<p style="text-align: center;"><u>Dans la zone Uli</u></p> <p>Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout dans le limite d'1m60.</p>	<p>Cette règle correspond à la clôture mise en place autour de l'entreprise «Marcel Industrie».</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones A et N</u></p> <p>Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de lafaune. Ainsi, elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1m60 - soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales sans excéder 2 mètres de hauteur. <p>Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.</p>	<p>La réglementation des clôtures en zone A et N vise à favoriser les clôtures légères afin de ne pas dégrader le paysage alentour, de respecter le caractère naturel des lieux et d'assurer le passage de la faune.</p>

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.</p> <p>Lorsque la limite séparative jouxte la zone A, des haies anti-dérives doivent être plantées dans une bande de 10 mètres.</p>	<p>Conformément à la nouvelle structure du règlement du Plan Local d'Urbanisme, des règles concernant la qualité des espaces libres ont été mises en place.</p> <p>Ces dernières visent à valoriser les espaces libres de toutes constructions en encourageant la végétalisation des parcelles et à la prise en compte de l'environnement urbain et naturel de chaque parcelle.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones UI et 1AUi</u></p> <p>Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché. Tout arbre existant sera conservé ou remplacé de même que les plantations existantes localisées au document graphique.</p> <p>Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées). D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.</p> <p>Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.</p> <p>Des plantations seront réalisées le long des voies nouvelles.</p> <p>Les espaces libres situés dans la bande de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute seront traités en espace vert (pas de stationnement, ni de stockage).</p> <p>Les marges de recul le long de la RD532 et 325a (entre le giratoire d'accès à l'autoroute et le giratoire) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.</p> <p>Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Les dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.</p> <p>Ainsi, des haies doivent être implantées dans les parcelles en bordure des voies et des limites séparatives. Elles devront être composées d'essences locales variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les végétaux de l'espèce prunus sont interdits, sauf le cerisier. Seront utilisés des arbres feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante annexée au présent règlement.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones Uli</u></p> <p>Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées.</p>	

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U, Uli, 1AU</u></p> <p>Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondie à l'entier supérieur.</p>	<p>Au-delà des règles qualitatives, des règles quantitatives ont également été définies.</p> <p>Il s'agit notamment de limiter la création d'espaces trop minéraux, de réduire l'imperméabilisation des sols, et de créer «des îlots de fraîcheurs» sur les nappes de stationnement.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones UI et 1AUj</u></p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou un arbre pour 100 m².</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>Au moins 20% de l'unité foncière doivent être végétalisés.</p>	

<p style="text-align: center;">REGLES</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATIONS DES REGLES</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>Article 7 : Obligations en matière de stationnement</p>	
<p>Cet article formule des prescriptions en matière de nombre de places de stationnement automobile et deux roues. En effet, le Code de l'Urbanisme (article L 151-30) prévoit que «lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux». Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places est fixé suivant la destination des constructions.</p>	
<p>Stationnement automobile</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est attendu 2 places de stationnement par logement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place «visiteurs» par tranche achevée de trois logements.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hébergement, il est attendu 1 place de stationnement pour 3 unités.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est attendu 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux.</p> <p>Pour les industries et les entrepôts, il est attendu au moins 1 place pour 4 emplois et 2 aires de livraison pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Dans la zone UI et 1AUi uniquement</u>, pour les constructions à usage de commerce et activités de service, et pour les commerces de gros :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la surface de vente est inférieure à 300 m², le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux lorsque - lorsque la surface de vente est supérieure à 300 m², il est attendu 1 place minimum par tranche de 80 m² plus 1 aire de livraison. 	<p>D'une manière générale, cet article a pour objectif de réglementer le stationnement des véhicules afin d'éviter la dispersion du stationnement sur les unités foncières. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'appuie notamment sur les prescriptions de Valence Romans Agglo Déplacement.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans les différentes zones du PLU. Par exemple, et d'après le diagnostic territorial, les ménages de la commune sont dépendant de la voiture individuelle et des activités de Romans et Valence. Par conséquent les ménages disposent d'une manière générale de deux véhicules. Ainsi, le règlement prévoit notamment la mise en place de deux places par logement.</p>

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 1 logement. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5 m².

Pour toutes les autres constructions d'intérêt collectif et services publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.

Le Plan Local d'Urbanisme régleme également le stationnement des deux roues comme l'indique l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme en s'appuyant notamment sur les prescriptions de Valence Romans Agglo Déplacement.

<p style="text-align: center;">REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p style="text-align: center;">EXPLICATIONS DES REGLES</p> <p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p>	
<p>Cet section régit le raccordement des constructions que cela soit à la voirie, aux réseaux secs ou aux réseaux humides.</p>	
<p>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</p>	
<p>Accès</p>	
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones hormis les zones UI et 1AUi</u></p> <p>Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.</p> <p>Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune, Département ou Etat).</p> <p>L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.</p> <p>Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération, - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic), - les types de trafic généré par l'opération, - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte. 	<p>Cette première règle doit permettre d'assurer la sécurité et de ne pas multiplier la création de voirie.</p> <p>Ces règles définissent les caractéristiques minimums des accès de façon à assurer la bonne accessibilité à chaque secteur de la commune.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones UI et 1AUi</u></p> <p>L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les portails devront être implantés de manière à préserver un trapèze de 5 mètres de profondeur à l'entrée des lots privés.</p>	

Voirie	
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones hormis les zones UI et 1AUi</u></p> <p>Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.</p> <p>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.</p>	<p>Cette première règle doit permettre de limiter la multiplication de voiries en impasse et impose de réfléchir sur le long terme au développement de la commune.</p> <p>Les règles suivantes, qui définissent les caractéristiques minimums des voiries, doivent assurer la bonne accessibilité à chaque secteur de la commune.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dans toutes les zones UI et 1AUi</u></p> <p>Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.</p> <p>Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.</p>	
Cheminements piétons et modes doux	
<p style="text-align: center;"><u>Dans les zones U et 1AU</u></p> <p>Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.</p> <p>Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein de l'opération.</p>	<p>Cette règle doit favoriser le développement des cheminements piétons et répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de déplacements doux.</p>

REGLES	EXPLICATIONS DES REGLES
<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols</i></p>	<p><i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i></p>
<p>SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p>	
<p>Cet section régit le raccordement des constructions que cela soit à la voirie, aux réseaux secs ou aux réseaux humides.</p>	
<p>Article 9 : Desserte par les réseaux</p>	
<p>Eau potable</p>	
<p><u>Dans toutes les zones du PLU</u></p> <p>L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.</p> <p>En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.</p>	
<p>Assainissement des eaux usées</p>	
<p><u>Dans toutes les zones du PLU</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.</p> <p>Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.</p> <p>Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau publique ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.</p> <p>L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.</p>	<p>D'une manière générale, l'article 9 définit les modalités de raccordement des parcelles aux différents réseaux humides. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Par conséquent, les règles ci-contre sont issues de la réglementation en vigueur.</p> <p>En matière d'eau potable et d'eaux usées, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public. Le règlement s'inscrit ainsi dans une démarche environnementale en protégeant le plus possible les milieux naturels.</p>

<p>Assainissement des eaux pluviales</p> <p><u>Dans toutes les zones du PLU</u></p> <p>Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».</p> <p>Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.</p> <p>Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.</p>	<p>Un zonage pluvial est en cours d'élaboration dans le cadre d'un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle du territoire communautaire. Il fixera des prescriptions précises en termes de gestion des eaux pluviales et notamment en termes de dimensionnement et de débit de rejet. C'est pour cette raison qu'il est indiqué que les dispositions doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Cette servira également à mettre en avant certains dysfonctionnements liés à la gestion des eaux pluviales à prendre en compte à l'avenir.</p>
<p>Électricité, télécommunications et réseaux divers</p> <p><u>Dans toutes les zones</u></p> <p>Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.</p> <p>Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.</p>	<p>Ces règles ont pour objectif de limiter l'impact visuel négatif des branchements aériens.</p>

LES INDICATEURS DE SUIVI

L'article L153-27 du Code de l'Urbanisme dispose que : «*Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan.*»

Indicateurs	Sources	Objectifs	Evaluation au plus tard en 2029
Objectifs de production de logements	Données quantitatives (commune et INSEE)	36 logements	
Objectifs de production de logements sociaux	Données quantitatives (commune et INSEE)	5 logements	
Zones d'urbanisation future ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement	Données quantitatives (commune)	Secteur dU Bacchut Secteur de la Noyeraie	
Espaces agricoles ou naturels consommés par l'urbanisation	Données quantitatives (commune)	Secteur dU Bacchut : 5 000 m ² Secteur de la Noyeraie : 11 813 m ²	
Evolution de la tâche urbaine			
Densité des logements	Données quantitatives (commune)	Secteur dU Bacchut : 22 logements/hectare Secteur de la Noyeraie : 17 logements/hectare	
Evolution du patrimoine identifié par le Plan Local d'Urbanisme	Données qualitatives et quantitatives (commune)	9 éléments du patrimoine identifiés et 10 changements de destination	
Evolution de la superficie des îlots de culture	Données quantitatives (commune, chambre d'agriculture)	368 hectares	
Evolution de l'occupation des sols au sein de la zone agricole et naturelle	Données qualitatives (commune)	Une occupation du sol dominée par l'agriculture et les espaces naturelle. Une urbanisation strictement encadrée et des possibilités d'évolution limitée.	
Evolution de l'assainissement collectif	Données qualitatives (commune)		