

LA BAUME D'HOSTUN

PLAN LOCAL D'URBANISME



ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Avril 2021

Remarques	Propositions d'évolutions
<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscription dans le règlement écrit de la zone à urbaniser de la Noyeraie une interdiction d'implantation des constructions à usage d'habitation ainsi que de l'affectation des sols pour des usages d'agrément sur une bande de 10 mètres calculée depuis les limites séparatives contiguës à la zone agricole. <i>Cette mesure d'interdiction peut être prise sur le fondement de l'article R.151-30 du Code de l'Urbanisme.</i> • Afficher la définition de « l'exploitation agricoles » : <i>l'exploitation agricole est définie comme une unité économique répondant à l'activité minimale d'assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</i> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : une restriction doit être apportée s'agissant des installations destinées à accueillir des personnes (page 64) • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : la condition d'implantation à proximité immédiate du siège d'exploitation doit être assortie de dérogations tenant aux « contraintes techniques ou au cas exceptionnels dument justifiés » (page 68) • Aspect extérieur des constructions : l'interdiction de l'emploi du blanc en façade et en toiture n'est pas adaptée aux constructions agricoles et doit être plus précise (interdiction du blanc pur ou du blanc réfléchissant) (page 69-70). • Assainissement des eaux usées : l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement gagnerait à prévoir une exception pour les constructions agricoles non prévues à cet effet (ex : hangar de stockage) (page 73) • Obligation de réalisation des équipements nécessaires à la fibre optique : il convient de réserver cette prescription aux seules constructions à usage d'habitation (page 74). <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reclassement en zone A des trois hectares de potentiel d'extension excédentaires sur la zone d'activités des Monts du Matin (parcelles ZE n°114, 154 et 168 notamment). 	<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des remarques concernant le règlement écrit seront prise en compte. <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La compétence développement économique est une compétence de Valence Romans Agglo. Les services de l'Etat et le SCOT n'ont pas émis d'avis défavorable, de remarques ou de réserves quant au classement de

<ul style="list-style-type: none"> Supprimer la trame d'EBC sur les parcelles agricoles E n°234, 235 et 236 et les parcelles E n°330 et 130. Revoir l'identification des changements de destination suivants : CD n°4, CD n°6, CD n°8, CD n°10. 	<p>la zone d'activités. Par conséquent, les parcelles ZE n°114, 154 et 168 seront maintenues en zone UI.</p> <ul style="list-style-type: none"> La trame d'EBC sur les parcelles agricoles mentionnées sera supprimée. L'identification des changements de destination sera reprise et revue.
---	---

AVIS DE LA CDPENAF	
Remarques	Propositions d'évolutions
<p><u>STECAL</u></p> <p>AVIS DEFAVORABLE</p> <p><u>Règlement extensions et annexes en zones A et N</u></p> <p>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajouter une liste des définitions techniques principales (annexes, emprise au sol ...) référencées dans le lexique national d'urbanisme afin de faciliter la lecture du règlement au public. 	<p><u>STECAL</u></p> <p>La justification du STECAL sera renforcée et ce dernier sera maintenu en l'état.</p> <p><u>Règlement extensions et annexes en zones A et N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Un lexique sera annexé au règlement écrit du PLU

AVIS DU SCOT AVIS FAVORABLE	
Remarques	Propositions d'évolutions
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la justification de la protection des pelouses sèches identifiées. Justifier l'adéquation des capacités d'alimentation en eau potable avec le projet démographique. Prévoir un traitement de l'interface entre la zone agricole et l'OAP Bacchus Renforcer la justification de l'emplacement réservé n°1. Le classement en zone A non indiquée d'une parcelle située entre la zone 1AU (OAP de la Noyeraie) et la zone Aa pose question alors que l'ensemble des secteurs agricoles en bordure du bourg sont protégés. 	<ul style="list-style-type: none"> La justification concernant la protection des pelouses sèches sera renforcée. L'adéquation des capacités d'alimentation en eau potable avec le projet démographique sera justifié. Un traitement de l'interface entre la zone agricole et l'OAP du Bacchus sera ajouté dans le dessin de l'OAP. La justification de l'emplacement réservé n°1 sera renforcée. Le secteur en question sera classé en zone Aa.

Remarques	Propositions d'évolutions
<p><u>Rapport de présentation - Justifications</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Justifier la nécessité d'intégrer dans l'OAP de la Noyeraie un projet d'équipements collectifs (bassin de rétention des eaux + espace de stationnement). ▪ Justifier plus précisément le potentiel attendu dans l'enveloppe urbaine, en particulier les 3 divisions parcellaires et la petite dent creuse n°4 en indiquant la surface de la parcelle pouvant être dédiée à une ou des constructions supplémentaires. ▪ Préciser la nature de l'aménagement sur le site de la cascade (emplacement réservé) et justifier la surface nécessaire. ▪ Compléter le rapport de présentation par des éléments assurant qu'à moyen terme la ressource en eau sera suffisante pour assurer la desserte de la population future e qu'à court terme, en cas d'insuffisance de ressource en eau à l'étiage, une stratégie de compensation temporaire est prévue. <p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retirer la possibilité de construire des logements dans la zone Uli dédiée à l'activité économique. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faire figurer sur l'OAP de la Noyeraie la bande de retrait et haies anti-dérives. ▪ Expliquer la signification des pointillés bleus sur l'OAP de la Noyeraie. <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Concernant le STECAL NI, il est demandé de se référer à la décision prise par la CDPENAF sous réserve d'apporter des éléments supplémentaires assurant que l'activité existante est circonscrite à la zone NI et que cette activité nécessite une surface d'aménagement de 600 m². 	<p><u>Rapport de présentation - Justifications</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La nécessité d'intégrer dans l'OAP de la Noyeraie un projet d'équipements collectifs sera justifiée. ▪ La justification du potentiel attendu dans l'enveloppe urbaine sera renforcée. ▪ La nature de l'aménagement sur le site de la cascade sera justifiée. ▪ Le rapport de présentation sera complété en conséquence. <p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les élus ne souhaitent pas retirer la possibilité de construire des logements dans la zone Uli : cette règle correspond aux demandes de l'entreprise IDBAT. Cependant, et comme indiqué dans le règlement écrit, « les logements sont autorisés dans la limite d'un seul par entreprise, à condition de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et d'être nécessaire à l'activité (astreinte, gardiennage) » : une règle qui permet l'encadrement des constructions. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La bande de retrait anti dérive sera matérialisée sur l'OAP. ▪ La signification des pointillés bleus sera expliquée dans l'OAP. <p><u>Règlement graphique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La justification du STECAL sera renforcée et ce dernier sera maintenu en l'état.

<ul style="list-style-type: none"> Concernant la zone Nm, il est demandé de préciser le ou les projets envisagés sur ce secteur ainsi que la nécessité de conserver ce zonage spécifique. A défaut, il conviendra de le supprimer ou de rédiger un règlement plus adapté à l'objectif attendu. <p><u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Annexer l'étude hydraulique de la Noyeraie permettant de s'assurer de la viabilité de l'OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> Les projets envisagés sur ce secteur seront précisés. Le rapport de présentation précise à ce jour que le sous-secteur Nm correspond à la maison de santé et de repos et au parc qui l'accompagne. La commune a souhaité inscrire ce site dans une zone spécifique, le bâtiment devant fermer ses portes en 2021. La commune a affiché dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de « trouver une fonction à l'ancienne maison de repos ». Afin de ne pas « bloquer » la réalisation d'un éventuel projet privé ou public à moyen ou long terme, le centre et son parc ont été inscrits dans une zone singulière 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. <p><u>Annexes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'étude hydraulique de la Noyeraie est bien présente en annexe du PLU (Annexes > Etude hydraulique).
---	--

AVIS DE VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS (REÇU LE 22/01/2021) AVIS FAVORABLE	
Remarques	Propositions d'évolutions
<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant les constructions à usage de bureaux, le règlement du PLU doit fixer des obligations suffisantes de stationnement pour les vélos dès lors qu'il fixe des obligations pour le stationnement des véhicules (article L.151-30 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit, dans le PLU de votre commune, de réglementer le stationnement vélo pour les constructions de bureaux dans les zones U, Ui et 1AUi. La surface dédiée au stationnement des vélos doit correspondre à au moins 1,5% de la surface de plancher. 	<p><u>Règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les règles concernant le stationnement pour la sous-destination « bureaux » sera complété en conséquence.

Remarques	Propositions d'évolutions
<p><u>Compétence GEMAPI (réserve)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le ruisseau de la cascade présente un risque d'inondation des habitations en rive droite. Le service GEMAPI lancera une étude hydraulique durant l'été 2021 notamment pour statuer sur le rôle et l'état de la digue en rive droite. La dent creuse n°4 est située derrière une digue où il y a un risque d'inondabilité. Dans un principe de précaution, il convient de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle en la classant en U avec une trame hachurée reportée sur le règlement graphique et écrit avec un « secteur soumis à ruissellement ». <p><u>Compétence économique (réserves)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Elaborer une OAP sur le secteur de la zone AUi Les reculs sur le RD 532 prévus pour la zone d'activité des Monts du Matin n'ont pas été pris en compte conformément à l'étude paysagère dite « Loi Barnier ». Il convient de mettre en cohérence tous les documents dont le pastillage sur règlement graphique, le rapport de présentation et le règlement écrit (article UI4). Modifier la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UI : « Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> Si la limite constitue une limite de zone UI, elles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum, Si la limite ne constitue pas une limite de zone UI : soit les constructions seront implantées sur limite, soit les constructions seront implantées avec un recul de 3 mètres minimum. <p>Il convient de supprimer la phrase « toutefois cette marge peut être supprimée (...) lorsque la circulation est aisément assuré par ailleurs ».</p> <ul style="list-style-type: none"> En zone UI et 1AUi (article 2) autoriser sous condition les exploitations agricoles à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel. Interdire les exploitations forestières. En zone UI et 1AUi autoriser les Etablissements Recevant du Public (ERP). 	<p><u>Compétence GEMAPI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Cette trame sera ajoutée au règlement graphique et les justifications du rapport de présentation renforcées. <p><u>Compétence économique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Une OAP sera réalisée sur le zone AUi. Les marges de recul définit dans l'étude « Loi Barnier » seront reprises. Le règlement sera modifié en conséquence.