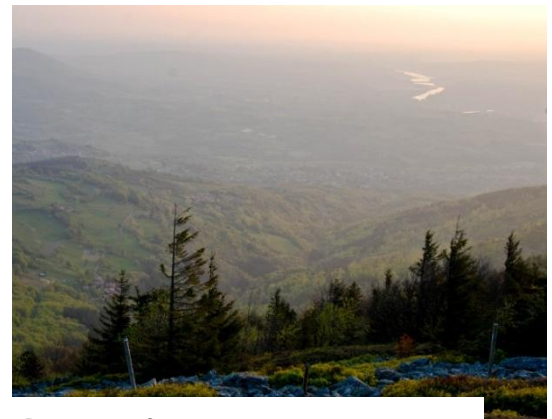
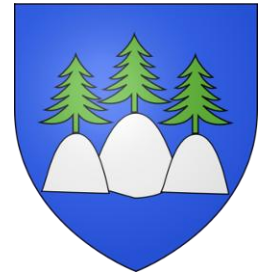
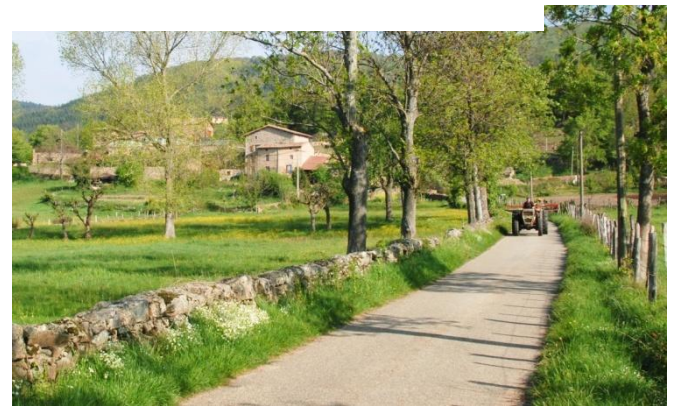


DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE PELUSSIN



Plan Local d'Urbanisme Modification n° 1

Rapport de présentation



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
01			

PRÉAMBULE	7
Le contexte de la modification	7
I. Situation géographique et administrative	8
I.1. Situation géographique.....	8
I.2. Situation administrative.....	9
I.2.1. Arrondissement.....	9
I.2.2. Canton	9
I.2.3. Communauté de Communes du Pilat Rhodanien	10
II. Les procédures antérieures	10
III. Le contexte réglementaire	11
III.1. Le contexte réglementaire local : les documents supra-communaux transversaux.....	12
III.1.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat	12
III.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône	15
PARTIE 1	27
L'objet de la modification	27
I. Les fondements de la procédure.....	28
II. Les justifications de la modification.....	29
II.1. Objectif 1: Modifier le règlement des zones agricoles et naturelles au regard de la loi Macron	29
II.2. Objectif 2 : Adapter les règles concernant l'évolution du bâti existant dans zones A et N et leurs différents secteurs	30
II.2.1. Travaux de réfection et d'adaptation sur les constructions existantes de plus de 200m ² de surface de plancher ³⁰	
II.2.2. Evolution des constructions existantes en secteur Nzh.....	30
II.3. Objectif 3 : Modifier certains points réglementaires en zones U et AU	30
II.3.1. Coefficient d'emprise au sol en zone UC.....	31
II.3.2. Possibilité d'évolution des constructions à usage artisanal et de bureau en zone UC	31
II.3.3. Simplification des règles concernant les annexes dans les zones U et AU.....	31
II.3.4. Problème des constructions en fond de parcelle dans les zones U et AU	31
II.3.5. Clôture de la ZAC de Notre-Dame.....	32
II.4. Objectif 4 : Préciser les modalités d'application des servitudes de mixité sociale en zone UC, AUa et AUb	32
II.5. Objectif 5 : Permettre la réalisation d'un gîte en zone agricole	32
II.6. Objectif 6 : Compléter la liste des constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.....	33
II.7. Objectif 7 : Favoriser la réalisation des projets dans les secteurs d'OAP.....	36

II.8. Objectif 8 : Adapter l'article 11 rédigé par le PNR	37
II.9. Objectif 9 : Modifier certaines zones du PLU	38
II.9.1. Suppression de la zone UH	38
II.9.2. Modification de zonage liée au projet de réalisation d'un ouvrage d'assainissement pour une activité industrielle	39
II.9.3. Suppression de la ZAC de Notre-Dame	39
II.9.4. Modification de l'emprise de la zone UA dans le secteur des Croix	39
II.9.5. Prise en compte d'un nouveau captage d'eau potable privé	40
II.10. Objectif 10 : Déplacement de la porte d'agglomération Est sur la RD7	40
II.11. Objectif 11 : Mise en cohérence de la légende et du figuré concernant les murs et murets à préserver	40
II.12. Objectif 12 : Mettre à jour les annexes.....	40
II.12.1. Plan du réseau d'eau potable.....	40
II.12.2. Plans du zonage et du réseau d'assainissement	41
II.12.3. Servitudes d'utilité publique	41
II.12.4. Plan du DPU	41
II.13. Objectif 13 : Corriger une erreur dans le dossier de l'AVAP	41
PARTIE 2.....	42
Les pièces concernées par la modification	42
I. Le règlement.....	43
I.1. Objectif 1: Modifier la zone agricole au regard de la loi Macron et objectif 2 : Adapter les règles concernant l'évolution du bâti existant dans zones A et N et leurs différents secteurs	43
I.2. Objectif 3 : Modifier certains points règlementaires en zones U et AU	51
I.3. Objectif 4 : Préciser les modalités d'application des servitudes de mixité sociale en zone UC, AUa et AUb.	52
I.4. Objectif 7 : Favoriser la réalisation des projets dans les secteurs d'OAP	53
I.5. Objectif 8 : Adapter l'article 11 rédigé par le PNR	55
I.6. Objectif 9 : Modifier certaines zones du PLU	55
II. Le zonage	57
II.1. Objectif 9 : Modifier certaines zones du PLU	57
II.2. Objectif 10 : Déplacement de la porte d'agglomération Est sur la RD7	63
II.3. Objectif 11 : Mise en cohérence de la légende et du figuré concernant les murs et murets à préserver	63
III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	64
III.1. Objectif 7 : Favoriser la réalisation des projets dans les secteurs d'OAP	64
IV. Le tableau des surfaces.....	76
V. Les annexes.....	77
VI. L'AVAP.....	77



PRÉAMBULE

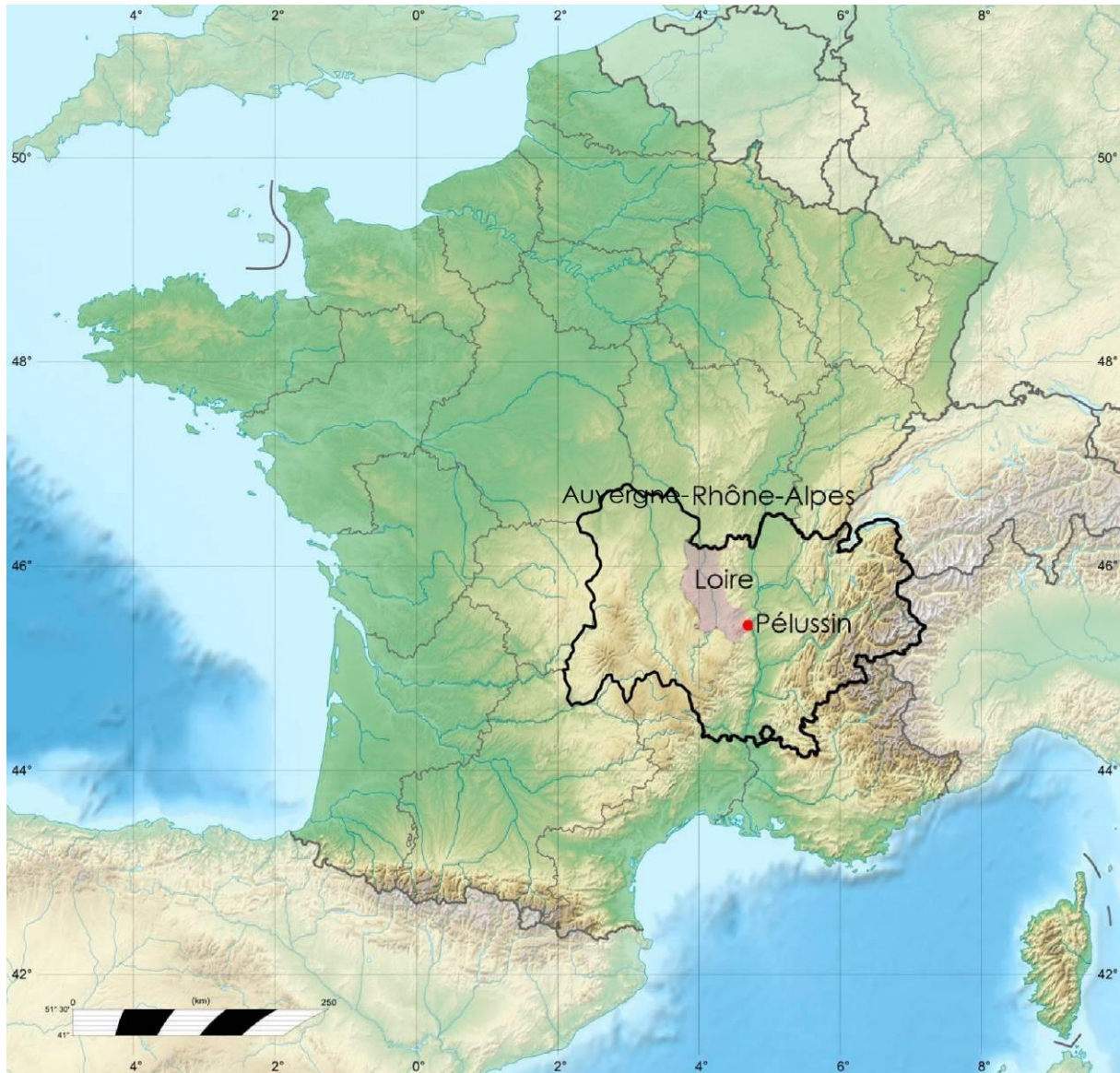
Le contexte de la modification



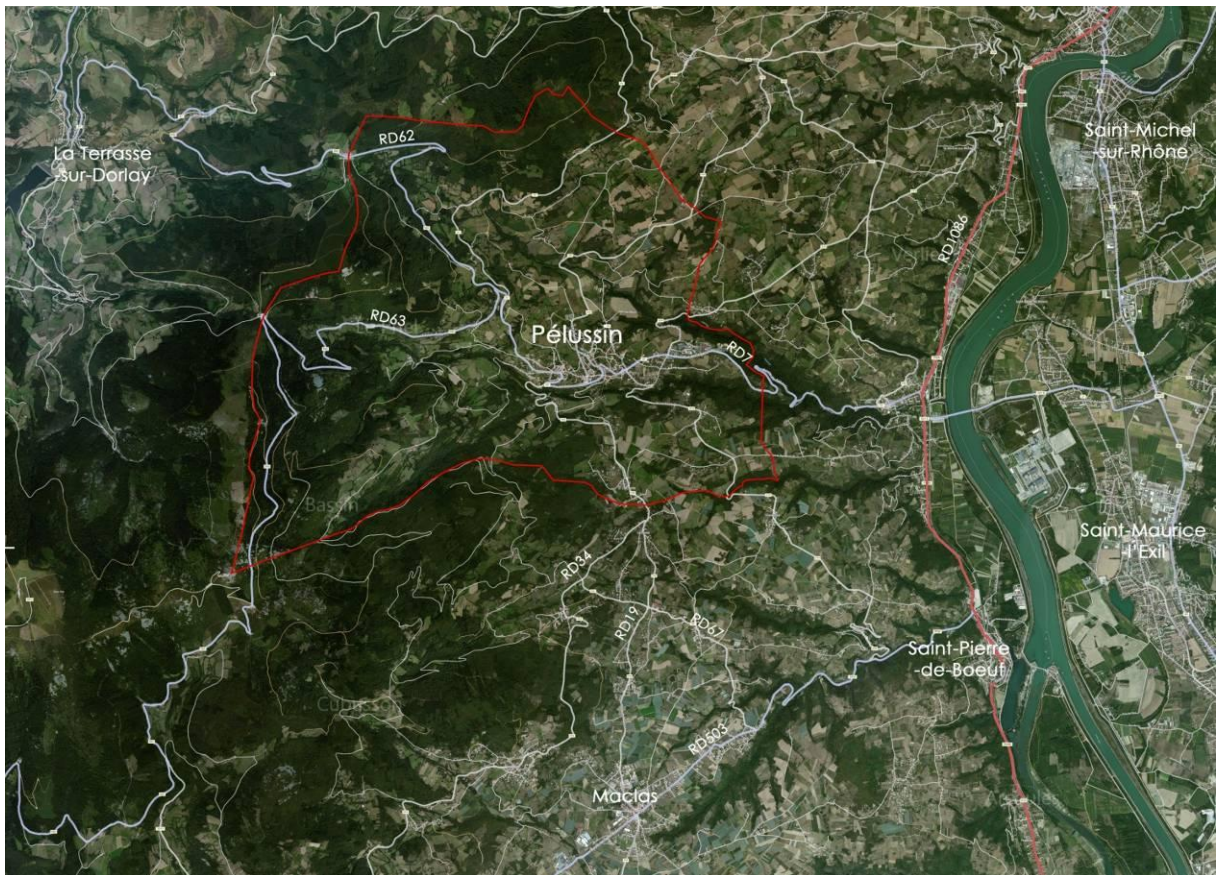
I. Situation géographique et administrative

I.1. Situation géographique

La commune de Pélussin se situe dans la partie Ouest de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément dans la pointe Sud-Est du département de la Loire. Elle fait partie du massif du Pilat, sur le plateau Est surplombant la vallée du Rhône.



Les communes limitrophes à Pélussin sont Bessey, Chavanay, Chuyer, Doizieux, La-Terrasse-sur-Dorlay, Pavezin, Roisey, Sainte-Croix-en-Jarez, Saint-Paul-en-Jarez et Véranne.



La commune de Pélussin est située à proximité de plusieurs grandes agglomérations :

- Lyon, distante de 53 km, pour laquelle un temps de trajet d'environ 1 heure est nécessaire via l'A7
- Saint-Etienne, distante de 42 km, accessible en 1 h
- Annonay, distante de 29 km, accessible en 40 min
- Vienne, distante de 25 km, accessible en 40 min

A l'échelle locale, l'agglomération roussillonnaise est l'entité urbaine la plus proche de Pélussin, située à 15 km seulement (20 min de trajet environ). L'agglomération viennoise est localisée quant à elle à 27 km, accessible en un peu plus de 30 min.

I.2. Situation administrative

I.2.1. Arrondissement

Pélussin fait partie de l'arrondissement de Saint-Etienne qui accueille une population de 423 286 habitants (chiffre 2015) sur une superficie de 1 041 km². Il regroupe 75 communes réparties sur 11 cantons depuis le redécoupage territorial de 2014 (entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017) .

I.2.2. Canton

La commune est le chef-lieu du nouveau canton du Pilat, entré en vigueur à l'occasion des élections départementales de 2015. Celui-ci s'étend sur 543,40 km² et regroupe une population de 35 321 habitants (chiffre 2016). Le canton compte 35 communes : Bessey, Bourg-Argental, Burdignes, Chavanay, Chuyer,

Colombier, Doizieux, Graix, Jonzieux, La Chapelle-Villars, La Terrasse-sur-Dorlay, La Valla-en-Gier, La Versanne, Le Bessat, Lupé, Maclas, Malleval, Marlhes, Pavezin, Pélussin, Planfoy, Roisey, Saint-Appolinard, Saint-Genest-Malifaux, Saint-Julien-Molin-Molette, Saint-Michel-sur-Rhône, Saint-Pierre-de-Bœuf, Saint-Régis-du-Coin, Saint-Romain-les-Atheux, Saint-Sauveur-en-Rue, Sainte-Croix-en-Jarez, Tarentaise, Thélis-la-Combe, Véranne et Vérin.

I.2.3. Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Le périmètre intercommunal a été validé par arrêté préfectoral le 30 Novembre 2001 et regroupe les 14 communes du canton de Pélussin.

La Communauté de Communes est issue du SIVOM de Pélussin (syndicat intercommunal à vocations multiples). Ce syndicat regroupe en plus les communes suivantes : Brossainc (07), Condrieu (69), Limony (07), Pavezin (42), Sainte-Croix-en-Jarez (42), Saint-Jacques-d'Atticieux (07) et Vinzieux (07).

Commune	Superficie en ha	Population 2016
Bessey	624	455
La Chapelle-Villars	825	529
Chavanay	1506	2887
Chuyer	1206	777
Lupé	147	313
Maclas	1015	1808
Malleval	506	578
Pélussin	3216	3786
Roisey	1303	917
St-Appolinard	984	670
St-Michel-sur-Rhône	587	811
St-Pierre-de-Bœuf	595	1739
Véranne	1596	830
Vérin	305	671

II. Les procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pélussin a été approuvé le 4 novembre 2016. Il n'a fait l'objet ni de modification ni de révision depuis cette date.

III. Le contexte réglementaire

Le PLU de Pélussin se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



La commune de Pélussin a approuvé en Conseil Municipal la Charte 2025 le 15 décembre 2011. Les nouveaux statuts du syndicat mixte du PNR du Pilat, correspondant à la nouvelle charte 2013-2025, ont été approuvés en comité syndical le 28 mars 2012.

Dans le cadre de la nouvelle charte 2025, la consultation a mis en avant la qualité de vie sur le territoire. Son ambition est de préserver cette qualité sans renoncer au développement. La charte vise à ce que le territoire soit tout à la fois **un lieu de vie remarquable, un réservoir de biodiversité protégé et connecté, un lieu de ressources et de production à haute valeur ajoutée environnementale et sociale et soit bien présent dans la région et au-delà.**

La Charte 2025 s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs :

AXE 1 : UNE GESTION MAITRISEE DES ESPACES ET DES RESSOURCES

Objectif stratégique 1.1 : Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté

Objectif stratégique 1.2 : Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages

Objectif stratégique 1.3 : Garantir une utilisation raisonnée des ressources locales

AXE 2 : DES MODES DE VIE PLUS SOBRES ET PLUS SOLIDAIRES

Objectif stratégique 2.1 : S'assurer d'un habitat durable

Objectif stratégique 2.2 : Prendre des initiatives pour une mobilité durable

Objectif stratégique 2.3 : Promouvoir des usages de loisirs doux

Objectif stratégique 2.4 : Valoriser les patrimoines et renforcer les échanges culturels

AXE 3 : DES MODES DE PRODUCTION DURABLES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION LOCALE

Objectif stratégique 3.1 : Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie

Objectif stratégique 3.2 : Renforcer l'exploitation et la production forestière dans le respect de l'environnement

Objectif stratégique 3.3 : Poursuivre le développement de l'écotourisme

Objectif stratégique 3.4 : Accompagner la création de biens et services ancrés territorialement

Objectif stratégique 3.5 : Viser sobriété et efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables

AXE 4 : UN PARC ACTEUR DU TERRITOIRE REGIONAL ET AU-DELA

Objectif stratégique 4.1 : Tisser des relations solidaires au sein du territoire et avec les métropoles voisines et territoires périphériques

Objectif stratégique 4.2 : Stimuler l'innovation et l'approche prospective par des collaborations ou coopérations

AXE 5 : UNE MOBILISATION DE TOUS LES CITOYENS POUR CHANGER D'ERE

Objectif stratégique 5.1 : Développer une culture commune du territoire par la connaissance

Objectif stratégique 5.2 : Rendre chacun acteur du projet de territoire

Cartographie de la charte 2025 du PNR du Pilat

1. Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté

- Site d'Intérêt Patrimonial à protéger
- Site Écologique Prioritaire dont l'image de « nature » est à préserver
- Corridors écologiques supra-territoriaux à maintenir ou à conforter

2. Engager des mesures de protection à long terme des espaces agricoles et forestiers

- Espace agricole à préserver ou reconquérir dans le respect des hommes et des patrimoines naturels et paysagers
- Espace forestier à gérer durablement
- Secteur de reconquête prioritaire par l'agriculture pour notamment éviter la fermeture du paysage

3. Mettre en valeur les paysages emblématiques

- Ensemble paysager emblématique du Pilat à préserver et valoriser
- Côtière rhodanienne jusqu'au Rhône à reconquérir paysagèrement

4. Conforter la position de belvédère du massif

- Col à maintenir ouvert
- Point de vue à garder dégagé
- Route offrant des vues « en balcon » à mettre en valeur (RD 63, RD 2, RD 120, RD 76, RD 7, RD 8, RD 503, RD 501) et grande traversante est-ouest (RD 1082)

5. Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysage

- Noyau central de centralité d'agglomération pour un développement urbain futur respectant un urbanisme durable
- Noyau central de centralité prioritaire pour un développement urbain futur respectant les principes d'un urbanisme durable
- Noyau central de village pour un développement urbain futur respectant un urbanisme durable
- Respiration verte entre village à conforter
- Limite ville-campagne à tenir
- Silhouette de centre-bourg ou hameau dont l'allure est à préserver dans le cadre des projets d'urbanisation et d'aménagement

6. Promouvoir des usages de loisirs doux

- Site touristique à enjeux sur lesquels la fréquentation est à réguler

7. Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat

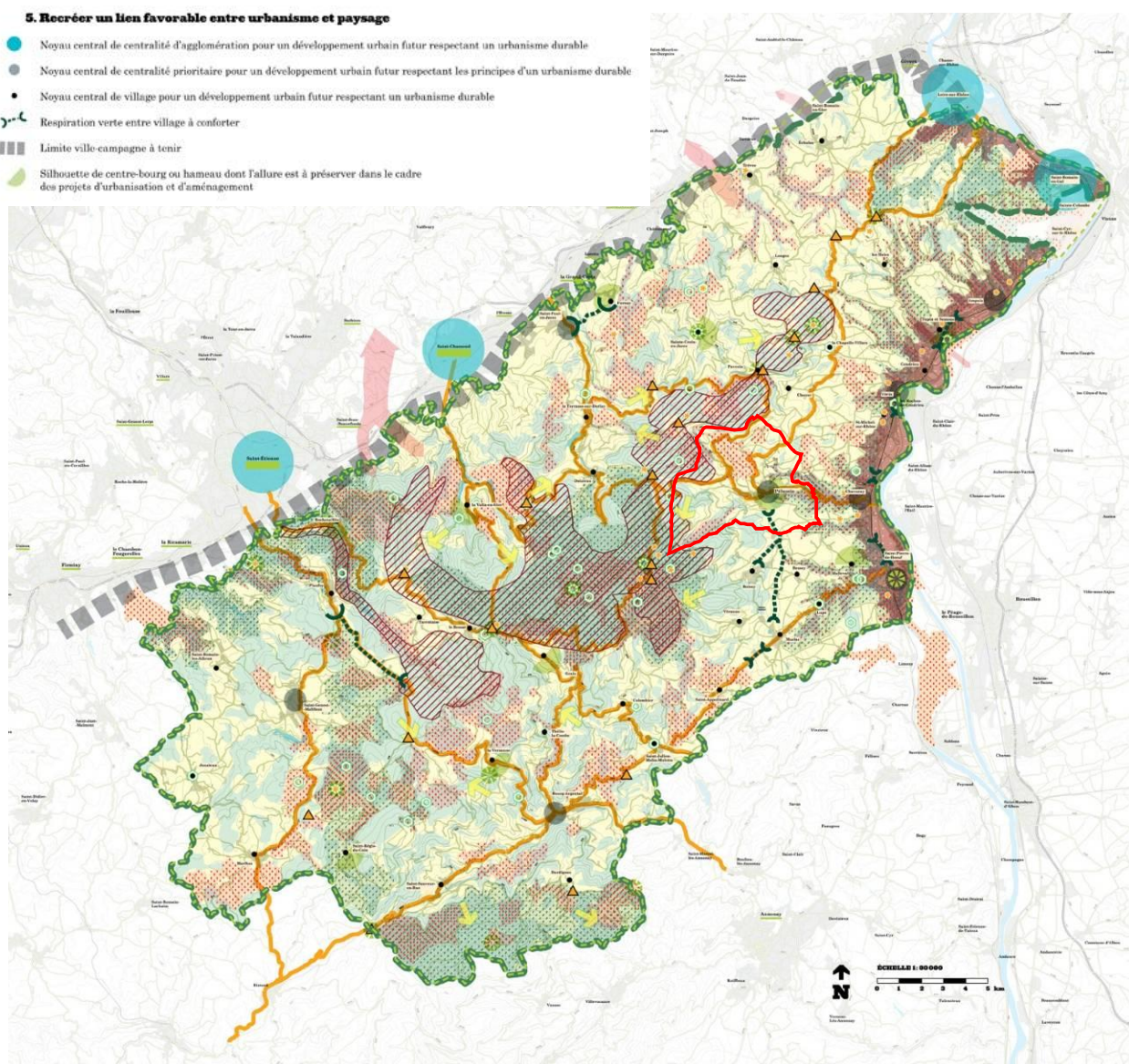
- Site identitaire à valoriser (paysager, naturel, bâti)

8. Limites du Parc

- Périmètre de révision
- Limite du Parc

9. Communes et villes-portes actuelles du Parc

- Graix Communes du Parc
- Sorbiers Villes-portes
- Étienne Villes-portes en partie incluses dans le périmètre du Parc

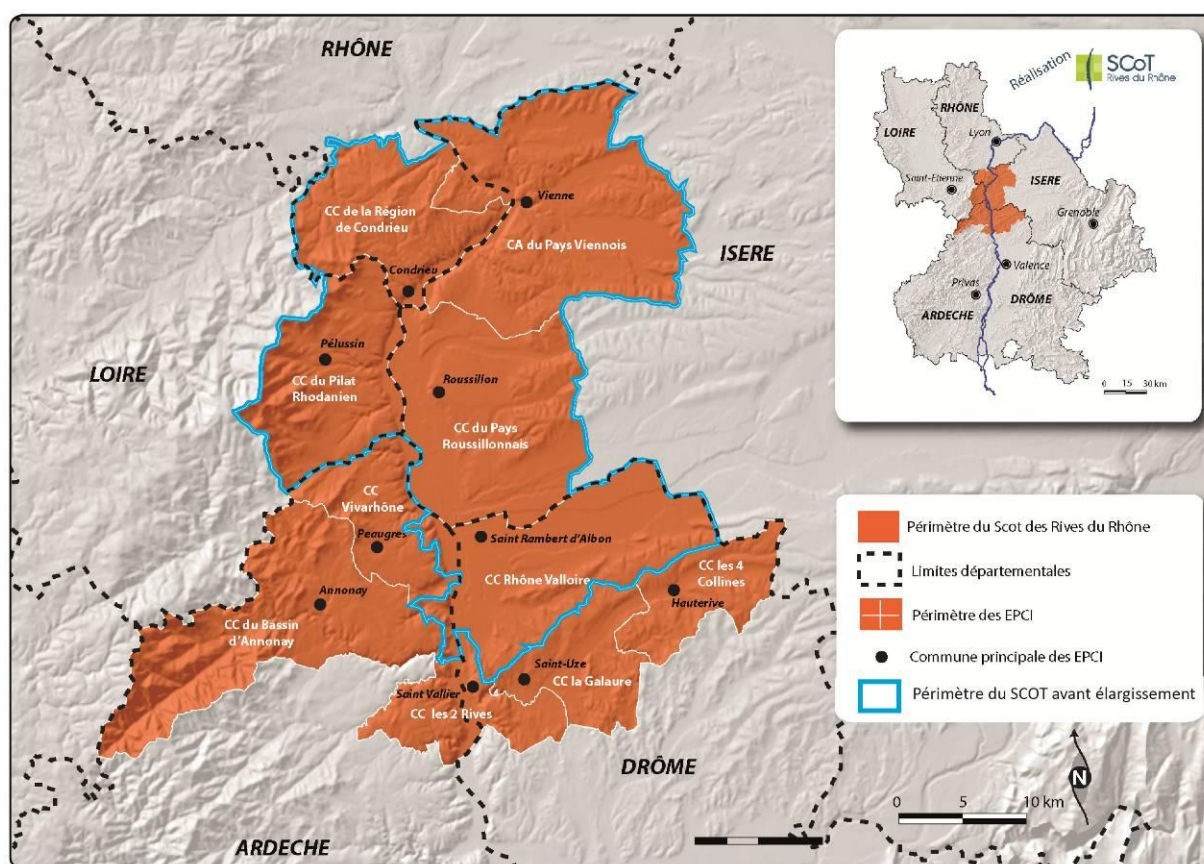


III.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône

La commune de Pélussin fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône.

En 2010, le périmètre du SCoT englobait 80 communes pour une population d'environ 170 000 habitants. Il prend en compte le périmètre de 5 groupements intercommunaux et une commune isolée, répartis sur 5 départements (Loire, Ardèche, Drôme, Isère et Rhône). L'étendue territoriale sur laquelle repose le SCoT équivalait à pas moins de 95 800 hectares. Il a été approuvé le 30 mars 2012.

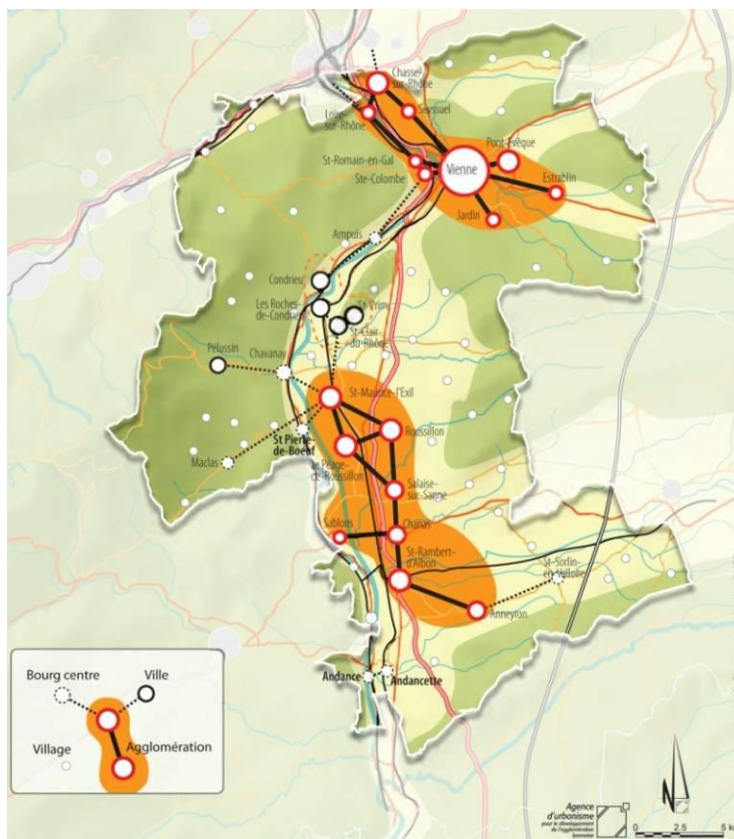
Suite aux extensions successives de son périmètre, faisant passer le nombre de communes à 153 réparties sur 6 intercommunalités, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision de son SCoT. Celle-ci porte également sur l'intégration des évolutions législatives. Le projet de révision a été arrêté le 14 février 2019.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le syndicat mixte du SCoT des Rives-du-Rhône a retenu un objectif de développement déterminé à 40 000 nouveaux habitants entre 2009 et 2030. En cohérence avec les engagements métropolitains partagés avec l'inter-SCoT de la région Lyonnaise, le SCoT des Rives du Rhône s'inscrit dans une démarche qualitative, d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation.

La stratégie du SCoT est d'inverser la tendance actuelle, conduisant la population à se desserrer de la vallée du Rhône. Cette dernière doit redevenir l'axe de développement principal, rapprochant la population des principaux équipements, services et réseaux de transports en commun.



Armature urbaine à l'horizon 2030 (Source. PADD du SCoT)

Par ailleurs, le SCoT vise à préserver les grandes entités naturelles, paysagères et agricoles du territoire, ainsi qu'à valoriser les grands axes de circulation existants ou en projet. Il doit également composer avec les contraintes existantes, inhérentes aux risques naturels prévisibles et technologiques. Le développement économique du territoire doit répondre pleinement à la croissance démographique attendue, sur l'objectif d'un logement nouveau par emploi créé.

Il s'agira plus particulièrement :

- d'analyser et favoriser les possibilités de renouvellement urbain à l'intérieur des tissus urbanisés existants, dans un objectif de reconquête des centres
- de fixer et viser des seuils de densité de logements plus importants
- de préserver les espaces agricoles et naturels, pour leur potentiel de développement économique ou leur valeur en termes de biodiversité
- de maîtriser spatialement les extensions urbaines, par une localisation en continuité du bâti existant et en priorité dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Ainsi, le PADD du SCoT des Rive du Rhône fixe 5 objectifs :

1	Affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - hiérarchiser une armature urbaine - affirmer les agglomérations de Vienne et de Roussillon - renforcer le poids des centres urbains - freiner les phénomènes de périurbanisation
2	Structurer et renforcer l'attractivité économique	<ul style="list-style-type: none"> - valoriser et optimiser les disponibilités foncières en bordure du Rhône - coordonner le développement des sites stratégiques - diversifier et encadrer le développement économique sur l'ensemble du territoire
3	Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et bâti - préserver les grandes unités paysagères - protéger et valoriser les espaces naturels - garantir la viabilité des exploitations agricoles - assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle
4	Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> - favoriser le développement des modes de transport alternatifs - participer à l'émergence d'un réseau de transport collectif à l'échelle métropolitaine lyonnaise (eau, fer) - hiérarchiser le réseau viaire
5	Promouvoir des politiques de l'habitat plus solidaires et des formes urbaines plus durables	<ul style="list-style-type: none"> - diversifier les formes d'habitat - favoriser la mixité sociale - encourager les modes de constructions innovants - produire des quartiers intégrant l'ensemble des objectifs de développement durable

Le Document d'Orientations Générales (DOG)

Le DOG constitue le document de référence du SCoT : si le PADD décline le projet politique des élus et les objectifs stratégiques retenus, le DOG est un document plus technique qui revêt un caractère prescriptif. Il représente le mode d'application pratique et opposable du SCoT.

Le Document d'orientations générales du SCoT des Rives du Rhône reprend les 5 grands enjeux du PADD et décline des prescriptions relatives à chaque niveau de polarité.

AFFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DES AGGLOMERATIONS DANS L'ARMATURE URBAINE.

Chapitre 1 : inverser les tendances et rompre avec la périurbanisation

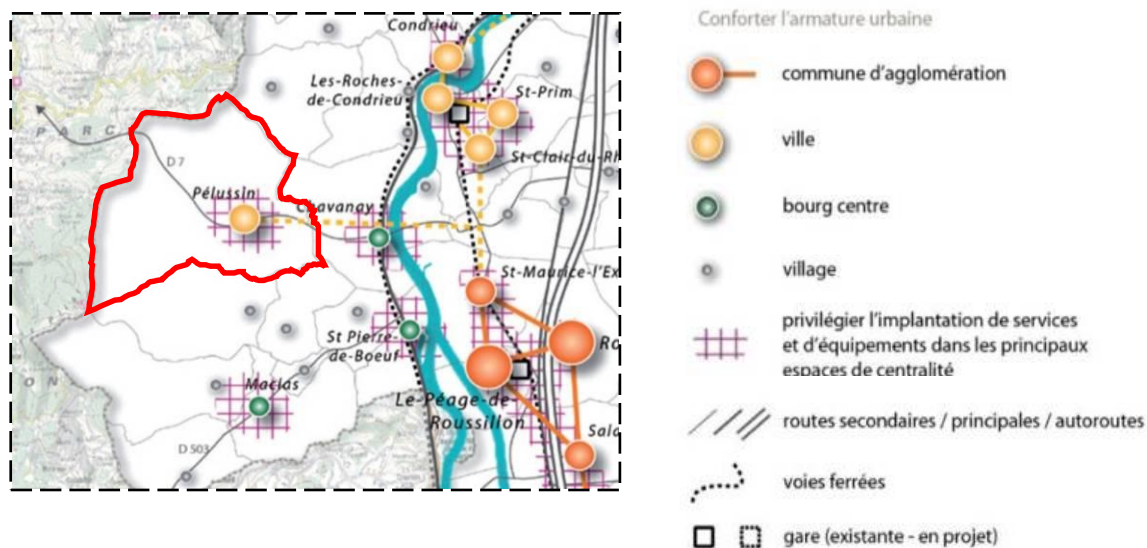
Les communes sont hiérarchisées selon 3 niveaux de polarités, plus les villages. Pélussin est classée à l'échelon 2, celui des villes, c'est-à-dire une commune qui concentre les fonctions plus locales en complément des bourgs centres qui concentrent principalement les services et commerces de proximité).

L'objectif maximal de constructions pour les villes, dont fait partie Pélussin, est fixé à **6 logements / an pour 1000 habitants**. La commune de Pélussin pourra construire **jusqu'à 430 logements entre 2009 et 2030, soit 21 logements/an en moyenne**.

Chapitre 2 : encourager et favoriser les « bonnes pratiques »

Les capacités de production de logements doivent être déclinées et réappropriées dans le cadre des PLH (objectifs à 6 ans) et des PLU (objectifs à 10/15 ans). Cependant afin de favoriser les bonnes pratiques et de promouvoir la solidarité intergénérationnelle et sociale ne seront pas comptés dans les objectifs de logements, tous les logements de type foyer-logement, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées, les logements abordables produit dans une logique de rattrapage au-delà des objectifs de base assignés par le SCoT, les logements issus d'opération de réhabilitation, démolition/reconstruction, changement de destination agricole, ainsi que les logements issus de l'innovation architecturale, porteurs d'images et d'attractivité pour le territoire.

Armature urbaine



STRUCTURER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

Chapitre 1 : se fixer des exigences communes pour l'accueil des activités économiques

La localisation des futures zones d'activités est à privilégier dans les enveloppes urbaines ou en continuité. Chaque zone d'activité doit être assurée par une bonne insertion paysagère, par des facteurs de qualité environnementale, par une rationalisation économe de l'espace. Par ailleurs, la desserte par les transports en commun doit y être assurée. Enfin les projets doivent répondre à la stratégie globale de l'intercommunalité en fonction des besoins du bassin de vie, doivent tenir compte de la disponibilité dans les zones d'activités existantes et tenir compte également des attentes des investisseurs.

Chapitre 2 : valoriser les grands sites de développement économique métropolitain

Aucun de ses grands sites ne concerne le territoire de Pélussin.

Les principaux espaces de développement économiques



Chapitre 3 : adapter les stratégies de développement aux différents contextes territoriaux

Les zones d'activités doivent dans un premier temps se développer sur elles-mêmes, avant de penser à leur extension ou leur création nouvelle. A l'échelle du Pilat, le **développement économique doit continuer à s'inscrire en cohérence avec la charte du PNR du Pilat**, visant à la préservation de l'environnement, à la valorisation des ressources et à la promotion de la vie sociale. **Les villes et les bourgs centres sont les lieux à privilégier pour l'accueil des zones d'activités. La filière agro-alimentaire doit être promue sur Maclas et Pélussin.** L'agriculture et la sylviculture emploient encore de nombreux actifs (6%) et doivent être soutenues à travers le règlement des documents d'urbanisme. **Le tourisme culturel** doit également être promu.

Chapitre 4 : encadrer le développement commercial

Accompagner l'intégration environnementale des activités commerciales (parking paysager, enseigne...). Promouvoir l'accessibilité des polarités marchandes pour tous les types de déplacement. Tenir compte des activités existantes afin de favoriser une concurrence saine. Inscrire son offre commerciale dans la hiérarchie des fonctions commerciales établie et l'adapter au besoin pour répondre au besoin démographique.

La commune de Pélussin est classée comme **pôle relais** (pôle 4 sur une échelle de 5). Elle constitue un pôle marchand de rayonnement intercommunal du fait de la présence d'un supermarché allant de 300 à 1000 m² (servant de locomotive alimentaire) et d'une offre en commerces et services de proximité

Chapitre 5 : organiser et promouvoir la diversification du tissu économique des Rives du Rhône en dehors des zones d'activités économiques

Les activités tertiaires sont à développer de préférence dans les centres urbains, les secteurs desservis par les transports en commun, les cœurs des grandes zones d'activités et les secteurs de reconversion urbaine.

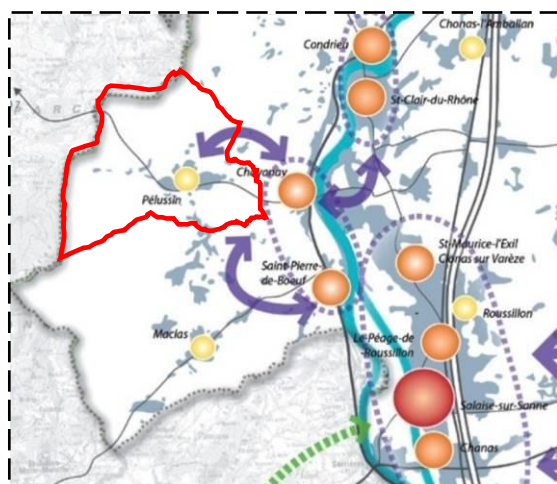
Chapitre 6 : garantir la qualité des politiques d'aménagement des zones d'activités économiques et des zones commerciales

Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et énergétique des nouvelles zones d'activités.

Chapitre 7 : mettre en réseau l'offre en tourisme et loisirs

Inscrire les nouveaux équipements en continuité des pôles urbains et en complémentarité de l'offre existante. Favoriser la découverte culturelle et patrimoniale, les sports de plein air, l'agrotourisme... Aucune Unité Touristique Nouvelle n'est prévue sur le territoire de Pélussin. Toutefois, le SCoT définit les principes d'implantations de ces dernières. Par ailleurs tout projet d'UTN doit être compatible avec la charte du PNR et la charte européenne du tourisme durable.

Les fonctions commerciales à l'horizon 2030



Hiérarchie commerciale à l'horizon 2030



PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

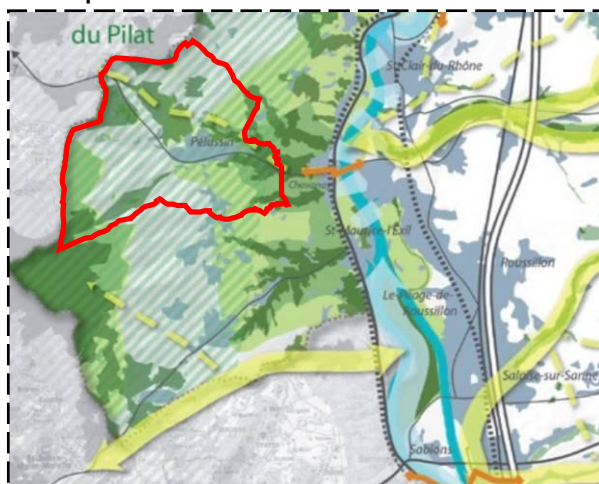
Chapitre 1 : protéger et valoriser les espaces naturels

Le SCoT différencie plusieurs types d'espaces naturels à prendre en compte :

- **Les « cœurs verts »**, tel le massif du Pilat, doivent avoir un développement plus qualitatif que quantitatif (agriculture, environnement, tourisme).
- **Les espaces et sites naturels à protéger** où toute urbanisation est proscrite, sauf exceptions (Natura 2000, ZNIEFF 1, site d'intérêt patrimonial du Pilat, réserve naturelle, périmètres établis par arrêté préfectoral de protection de biotope, corridors écologiques et axes de passage de faune).
- **Les espaces naturels à préserver et à valoriser**, pour lesquels leur destruction est interdite (ZNIEFF 2, site écologique prioritaire du Pilat, espace naturel sensible).
- **Les zones forestières et boisées** doivent être identifiées dans les règlements d'urbanisme afin de valoriser la production sylvicole et afin également de maintenir les continuums écologiques.
- **Les ripisylves** doivent être protégées et restaurées (Grenelle II).

La commune de Pélussin regroupe cœurs verts du massif du Pilat, espaces naturels remarquables à protéger ou à préserver (ZNIEFF, Natura 2000, SIP, SEP, ENS...), corridors écologiques (combe de la Valencize), coupures vertes (glacis végétal en contrebas du parc du château de Virieu) et zones agricoles et forestières (90% du territoire).






Les espaces et sites naturels



Maintenir les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

-  espaces naturels protégés
-  sites naturels préservés
-  espaces naturels préservés
-  cœurs verts
-  espaces urbanisés
-  espaces de vigilance "traversées faunistiques du Gier"

Prendre en compte les réseaux écologiques

-  axe de déplacement de la faune d'importance régionale à préserver
-  axe de déplacement de la faune d'importance locale, à restaurer si nécessaire
-  continuité terrestre des rives du Rhône à préserver
-  continuité terrestre des rives du Rhône à reconquérir
-  traversées faunistiques

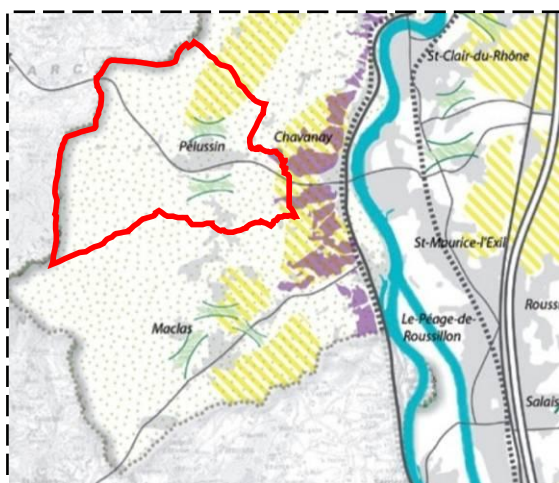
Chapitre 2 : assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle



Réaliser un diagnostic agricole avec son volet socio-économique, afin de définir dans le règlement du PLU les différents secteurs agricoles, de protéger les espaces agricoles stratégiques, de définir l'évolution de l'activité, de prendre en compte la circulation des engins agricoles.

Les PLU devront notamment protéger les parcelles agricoles valorisées, les surfaces fourragères à proximité des sièges d'exploitation pour faciliter la circulation vers les pâturages, les parcelles en AOP viticoles, les parcelles bénéficiant de labels qualité. Tout changement de destination devra être argumenté et justifié. Les extensions urbaines ne doivent pas porter atteinte à la viabilité globale des espaces agricoles. Par ailleurs, il y a lieu d'interdire la construction dans les zones agricoles stratégiques, sauf exceptions, d'établir un périmètre de réciprocité entre les exploitations agricoles et les constructions non-agricoles, de faciliter la circulation des engins agricoles et l'accès aux parcelles agricoles, d'accompagner la transformation des bâtiments agricoles en accord avec la charte agricole de la Loire, de limiter l'imperméabilisation des sols et de prioriser la construction de bâtiments agricoles à proximité de ceux existants.

Le SCoT définit toute une série de recommandations par type d'activité et de culture.

Les cœurs de production agricole



-  secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques
-  AOP viticoles
-  espaces urbanisés
-  AOP Rigotte de Condrieu
-  principales coupures vertes à conserver, assurant les liens entre les espaces agricoles

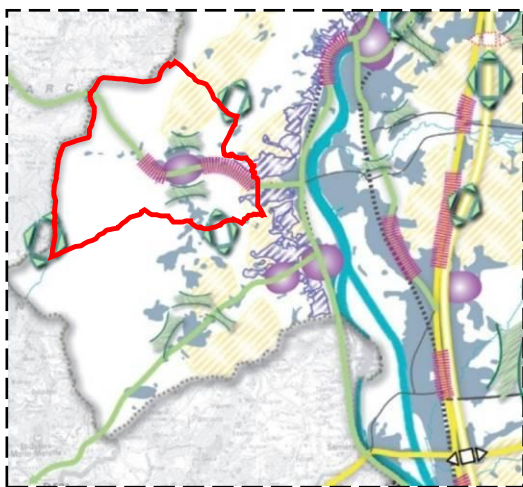
Chapitre 3 : garantir la pérennité des ressources naturelles

Protéger la ressource en eau, en compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, notamment les nappes alluvionnaires, les zones d'alimentation de captages d'eau potable et les zones humides. Protéger les milieux récepteurs et s'assurer de la disponibilité suffisante de la ressource avant toute urbanisation. Promouvoir une exploitation raisonnée des carrières en s'assurant du respect des préconisations environnementales.






Chapitre 4 : préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire

Préserver ou valoriser les transitions entre secteurs bâtis et non bâtis (interfaces ville/campagne). Maintenir les ouvertures paysagères (coupure verte) et proscrire l'urbanisation linéaire. Valoriser et maintenir les cônes de vue sur le Grand Paysage. Mettre en valeur les entrées de ville et les abords des axes structurants. Adapter les nouvelles constructions à la topographie. Préserver et valoriser l'architecture traditionnelle remarquable (article 11 du règlement de PLU).

Les principaux éléments paysagers



Mettre en valeur les spécificités des paysages des Rives du Rhône

-  coteaux viticoles à forte valeur paysagère à préserver
-  espaces agricoles ouverts à maintenir
-  qualité architecturale, principaux éléments de patrimoine à préserver
-  espaces urbanisés
-  principales coupures vertes à conserver

Valoriser les paysages depuis les principaux axes de déplacement

-  itinéraire de transit
 -  itinéraire touristique
 -  entrées de villes et traversées urbaines à valoriser
 -  diffuseurs autoroutiers (existant - en projet)
 -  principaux points de vue sur le grand paysage à maintenir
- axes dont la vitrine paysagère est à préserver

Chapitre 5 : valoriser un cadre de vie de qualité en limitant les nuisances

Développer la culture du risque au sein du territoire. Réduire le risque de ruissellement par la définition dans le PLU de mesures et/ou dispositifs permettant de limiter les volumes d'eau rejetés dans les réseaux et les cours d'eau. Limiter le risque d'inondation en intégrant les prescriptions du PPRI ou en appliquant un principe de précaution vis à vis des aléas connus. Prévenir les autres risques naturels en interdisant la constructibilité et les mouvements de sol dans les secteurs identifiés à risque. Gérer le risque industriel en limitant le développement urbain dans les secteurs à risque. Prendre en compte les autres pollutions et nuisances et améliorer le traitement des déchets

Chapitre 6 : lutter contre le réchauffement climatique et anticiper ses conséquences.

Réduire les émissions de gaz à effet de serre. Promouvoir les énergies renouvelables tout en préservant les espaces agricoles (pas de centrales solaires). Adapter les documents d'urbanisme aux effets attendus du changement climatique, notamment en préconisant une végétalisation du centre urbain pour limiter les îlots de chaleur.

RATIONALISER LES DEPLACEMENTS ET OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Chapitre 1 : renforcer les liens entre l'urbanisme et les transports

Les pôles-gares seront les secteurs prioritaires de la croissance urbaine. L'axe ferroviaire de la rive gauche doit devenir la « colonne vertébrale » du développement territorial. Les secteurs de développement urbain autour des pôles-gares devront favoriser les opérations de renouvellement urbain.

Le niveau de desserte par les transports en commun doit être le fil directeur de l'urbanisation. L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation se fera selon les possibilités de desserte en transport en commun : prendre en compte les autres modes de transport alternatif à la voiture individuelle, intensifier l'urbanisation sur les secteurs déjà bien desservis (notamment aux heures de pointe) par les transports en commun, réaliser des schémas d'accessibilités à la voirie, aux espaces et aux équipements publics afin d'être conforme à la loi relative à l'égalité des droits et des chances, limiter les places de stationnement quand une offre de déplacement alternative existe (arrêt de bus, piste cyclable...).

Chapitre 2 : développer l'intermodalité pour le transport de marchandises

Améliorer les connexions entre la route et les autres modes de transport de marchandises (voie ferrée, fluvial), notamment en assurant la valorisation du site industrialo-portuaire de Givors/Loire-sur-Rhône et de la zone industrialo-portuaire de Salaise/Sablons.

Chapitre 3 : valoriser les modes de déplacement non motorisés

Le renforcement des polarités urbaines du territoire concourt à la réduction des distances entre les lieux d'habitat, d'emplois, de services et de loisirs. Cet objectif doit permettre de renforcer l'utilisation des modes de déplacements non motorisés, dits « modes doux » (vélo, marche à pied...).

Aménager un maillage de voies pour les modes doux, notamment à destination des équipements publics et des arrêts desservis par les transports en commun. Favoriser les interconnexions entre réseaux en mode doux à l'échelle communale et intercommunale.

Chapitre 4 : maintenir une armature routière performante et hiérarchisée

Le territoire des Rives du Rhône bénéficie d'une excellente desserte routière et s'inscrit dans la logique des flux de transports européens (présence de l'A7, proximité d'infrastructures routières stratégiques comme l'A43, l'A46 et l'A47).

Le réseau routier est défini selon une hiérarchie à 4 échelons. La commune de Pélussin est définie au dernier niveau, le réseau de proximité. Ce dernier assure les liaisons entre les pôles d'agglomérations et les pôles de niveau secondaire. La RD7 est identifiée comme une pénétrante touristique, qu'il convient de valoriser.

Développement des transports en commun et des modes doux



Structurer le développement urbain autour des pôles gares



PROMOUVOIR DES POLITIQUES D'HABITATS SOLIDAIRES ET DES FORMES URBAINES PLUS DURABLES

Chapitre 1 : promouvoir des formes urbaines variées et limiter la consommation foncière

Assurer une densité minimale qui s'applique de manière globale sur la commune sur les zones à urbaniser et les tènements disponibles en zone U d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification, à l'exception de contraintes géographiques ou technologiques particulières ou d'un concept urbain innovant. L'objectif est de renforcer les centres urbains (continuité et renouvellement), de diversifier l'offre en logements selon les besoins identifiés, de privilégier l'habitat intermédiaire et collectif et de diversifier les modes de production (PPP, ZAC...). Les densités peuvent être plus fortes dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun.

Pour Pélussin cela se traduit par le respect d'une densité minimale de 30 logements par hectare sur les tènements stratégiques le permettant

Chapitre 2 : rompre avec la dispersion de l'habitat

Le développement urbain doit s'opérer par des opérations de renouvellement, de réhabilitation et d'extension en continuité du bâti existant.

Le SCoT préconise pour chaque forme urbaine les densités suivantes : habitat individuel : 12 logt/ha avec procédure d'urbanisme ; habitat intermédiaire : 20 à 30 logt/ha ; habitat collectif : 50 à 150 logt /ha. La répartition des typologies pour les villes, dont fait partie Pélussin, est fixée à 40% de logements collectifs, 50% de logements intermédiaires et 10% de logements individuels.

Chapitre 3 : réinvestir dans le tissu urbain existant

Réhabiliter le tissu ancien par des opérations de démolitions/reconstructions, réhabilitations. Densifier les centres urbains et cœurs de villages par de nouvelles constructions dans les dents creuses, par la reprise des friches ou par des opérations de divisions parcellaires. Ne pas proscrire les possibilités de densification dans les règlements des documents d'urbanisme.

Chapitre 4 : diversifier l'offre en logements pour répondre à tous les besoins

Diversifier l'offre locative, en respectant l'objectif minimal de 20% de logements sociaux pour les villes sur le parc total d'ici à 2030. Tout logement abordable construit au-dessus de la barre des 20%, ne sera pas compté dans le volume total des logements à construire. Les PLH déclinent et ventilent les objectifs de construction de logements abordables et les modalités de « rattrapage du retard ». Les logements abordables doivent en priorité être localisés à proximité des équipements, services et arrêts desservis par les transports en communs. Les 2/3 des logements abordables construits feront l'objet d'une aide à la pierre en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social – soit 60% de la population éligible). Les villes feront un effort pour la production des PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration = plafonds de revenus équivalents à 40 % de la population) pour arriver à 15% du total des logements abordables.

Adapter l'offre immobilière à l'accueil des personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et aux jeunes adultes. Le PLH définira le pourcentage de logements adaptés à produire.

Pour Pélussin cela se traduit par la réalisation de 86 logements abordables jusqu'en 2030, soit 20% de la production.

Chapitre 5 : Poursuivre la requalification urbaine et sociale des quartiers "politiques de la ville"

Ce chapitre concerne uniquement les quartiers de Malissol à Vienne et du Plan des Aures à Pont-Evêque.

Chapitre 6 : encourager un urbanisme respectueux de l'environnement

Permettre la réalisation de modes de construction innovants permettant une réduction des consommations énergétiques, notamment dans la conception des bâtiments neufs et par des démarches de type AEU pour les opérations d'aménagement importantes.

Chapitre 7 : favoriser le développement d'un urbanisme de projet

Les documents d'urbanisme conduisent à la réussite de cet objectif par les orientations d'aménagement et de programmation, dans lesquelles sont prises en compte toutes les composantes du projet urbain (mail piéton, trame végétale, densité et esthétique du bâti, espaces publics, domanialité...).

Chapitre 8 : anticiper les besoins en équipements

L'horizon 2030 annonce des besoins en équipements scolaires et santé qui doivent être prioritairement aménagés dans les centres-bourgs. Les équipements structurants de rayonnement intercommunal (cinéma, centre-nautique, médiathèque...) doivent s'implanter dans les agglomérations et pôles urbains.

Chapitre 9 : mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier

Une politique intercommunale sera portée aux côtés de l'EPOA et de la SAFER pour le traitement des friches industrielles, l'optimisation du foncier autour des gares, l'accompagnement du développement des zones d'activités économiques stratégiques et la protection des espaces agricoles et naturels périurbains à valeur stratégique.



PARTIE 1

L'objet de la modification



I. Les fondements de la procédure

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

L'article L153-41 stipule que:

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Conformément à l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances.

Au regard des modifications, objets de la présente procédure, le dossier sera soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

II. Les justifications de la modification

II.1. Objectif 1: Modifier le règlement des zones agricoles et naturelles au regard de la loi Macron

L'article L151-12 du code de l'Urbanisme stipule que:

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La commune souhaite permettre une évolution des constructions existantes à usage d'habitation hors des secteurs urbains. Il existe une demande forte pour des extensions, mais également la réalisation d'annexes et de piscines qui constituent des compléments fonctionnels à l'habitation. La commune ayant un caractère rural affirmé, il existe aussi une demande importante pour la réalisation d'abris pour animaux de la part des non agriculteurs, notamment pour les chevaux.

La commune profite ainsi de la présente modification pour adapter les règlements des zones A et N et permettre :

- la réalisation d'extensions (dans la limite de 60m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, d'une extension par tènement et de 200m² de surface de plancher totale après travaux),**
- la création d'annexes (limitées à 3 annexes par tènement et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher sur l'ensemble des annexes) et de piscines à condition que ces ouvrages s'implantent dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Des règles d'implantation des piscines et des annexes sont précisées dans le règlement.**
- la réalisation de constructions liées à l'agriculture de loisirs dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Ces abris devront s'implanter à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur (règles inspirées de la doctrine de la CDPENAF) et au moins l'un des quatre côtés de l'abri sera entièrement ouvert et la construction devra s'intégrer parfaitement dans le paysage (ajout demandé par le PNR du Pilat pour éviter la transformation en logement et minimiser l'impact paysager).**

Par ailleurs la hauteur des annexes (à l'instar des autres zones du PLU) et des constructions liées à l'agriculture de loisirs sera limitée à 4 mètres en zone A et N.

II.2. Objectif 2 : Adapter les règles concernant l'évolution du bâti existant dans les zones A et N et leurs différents secteurs

Au delà de la prise en compte des dispositions de la loi dite « Macron », la commune souhaite à travers cette procédure de modification ajuster certains points règlementaires afin d'uniformiser ou d'améliorer les règles dans les zones A et N :

II.2.1. Travaux de réfection et d'adaptation sur les constructions existantes de plus de 200m² de surface de plancher

Dans les zones A et N, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux. Cette règle pose des problèmes pour les travaux de réfection (par exemple des toitures) des constructions dont la surface dépasse les 200 m² de surface de plancher. En application du règlement actuel, les travaux doivent être refusés.

Il est prévu de distinguer 2 cas dans le règlement :

- la réfection et l'adaptation des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher,
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes sans limite de surface de plancher et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher.

II.2.2. Evolution des constructions existantes en secteur Nzh

Il existe quelques constructions situées en secteur Nzh, dont une a été identifiée comme pouvant changer de destination. Pourtant le règlement actuel ne comprend aucune disposition pour encadrer ces changements de destination.

Les dispositions édictées pour les changements de destination dans la zone agricole seront reprises dans le secteur Nzh afin d'encadrer cette possibilité.

II.3. Objectif 3 : Modifier certains points règlementaires en zones U et AU

La commune souhaite à travers cette procédure de modification ajuster certains points règlementaires qui posent problème aujourd'hui dans leur application :

II.3.1. Coefficient d'emprise au sol en zone UC

Le coefficient d'emprise au sol des zones UC, fixé actuellement à 30%, est trop contraignant et limite certains projets. Les élus souhaitent faciliter la réalisation des projets et le renouvellement urbain, notamment les extensions du bâti existant, en augmentant le CES dans cette zone.

Le coefficient d'emprise au sol passe à 40% en zone UC.

II.3.2. Possibilité d'évolution des constructions à usage artisanal et de bureau en zone UC

Le règlement actuel encadre de façon assez limitative la création ou l'évolution des constructions à usage artisanal ou de bureau en zone UC. Elles ne sont autorisées qu'à condition d'être intégrées au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher totale de la construction. Les élus souhaitent assouplir le règlement pour ces 2 types d'activités afin de favoriser l'évolution des activités existantes.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'artisanat ou de bureau seront autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante avant extension et d'une extension par tènement.

II.3.3. Simplification des règles concernant les annexes dans les zones U et AU

Les règles concernant le nombre et la surface maximale pour les annexes sont souvent difficiles à appliquer et complexifient le règlement pour les zones urbaines et à urbaniser. De ce fait les élus souhaitent supprimer les dispositions concernant les annexes à l'article 2 des zones U et AU.

Les annexes ne seront plus limitées en nombre et en taille dans les zones U et AU uniquement.

II.3.4. Problème des constructions en fonds de parcelles dans les zones U et AU

Le règlement actuel des zones urbaines impose que les façades des constructions soient implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques (zone UA), soit dans une bande de 0 à 6 m par rapport à l'alignement (zone UB, secteur UCa). Il n'est pas prévu de règle dérogatoire d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour des constructions annexes qui pourraient s'implanter en fonds de parcelles. Les élus souhaitent permettre la réalisation des annexes en fonds de parcelles et leur implantation sur limites séparatives.

Dans les zones UA, UB et le secteur UCa, les annexes pourront s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions

de l'article 7. De même les annexes pourront s'implanter sur limites séparatives dans les zones et secteurs où cela n'était pas possible jusqu'à présent (UA, UCa).

II.3.5. Clôture de la ZAC de Notre-Dame

La commune a clôturé la ZAC de Notre-Dame en date du 29 mars 2019. Le règlement de l'ancienne ZAC, repris dans le PLU actuel étant plus restrictif que le règlement des UA et UB sur certains aspects (stationnement, implantation, ...) les élus souhaitent donner les mêmes droits à tous les habitants, qu'ils soient situés dans le périmètre de l'ancienne ZAC ou dans le reste des zones UA et UB.

Les dispositions concernant la ZAC seront supprimées du règlement.

II.4. Objectif 4 : Préciser les modalités d'application des servitudes de mixité sociale en zone UC, AUa et AUb

La commune rencontre des difficultés dans l'application des servitudes de mixité sociale mises en place dans les zones UC, AUa et AUb.

Dans la zone UC, soumise à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement impose actuellement pour les programmes de constructions à usage d'habitation à partir de 4 logements que 25% de la surface de plancher soit affectée à du logement abordable.

Dans les zones AUa et AUb, soumises à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°, le règlement énonce que les constructions à usage d'habitation devront affecter 25% de leur surface de plancher à du logement abordable. *(Nota : ce pourcentage sera abaissé à 20%, voir objectif 7).*

Ces règles posent des problèmes d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque les projets portent sur des maisons individuelles.

Il est prévu d'ajouter que la règle de calcul du pourcentage de surface de plancher dédié aux logements abordables s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (dans le cas d'un lotissement).

II.5. Objectif 5 : Permettre la réalisation d'un gîte en zone agricole

La commune souhaite permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique dans un ancien bâtiment agricole, situé Aux Collonges, parcelle n°63. Cette construction n'est plus concernée par l'activité agricole et sa réhabilitation ne devrait pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Par ailleurs la construction concernée respecte les critères définis dans le PLU actuel

pour autoriser le changement de destination. Le projet prévoit moins de 5 chambres et 15 couchages et peut donc être assimilé à de l'habitation au sens du code de l'urbanisme.

Il est prévu d'ajouter la construction à la liste des bâtiments pouvant changer de destination (cf tableau dans l'objectif suivant).

II.6. Objectif 6 : Compléter la liste des constructions identifiées comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

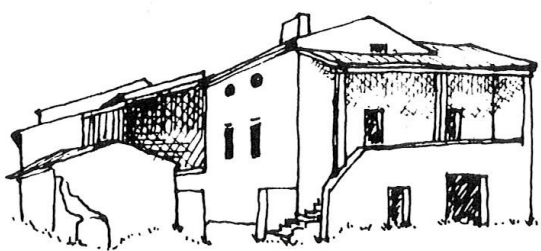
Les élus ont identifié cinq constructions qui répondent aux critères établis dans le PLU pour l'identification des constructions pouvant changer de destination. Une de ces constructions fait l'objet d'un projet de gîte qui a été abordé dans le point précédent.

Il est rappelé les critères retenus par les élus pour établir la liste des bâtiments éligibles au changement de destination en zones agricoles et naturelles dans le PLU actuel :

1/ La valeur patrimoniale :

Tous les bâtiments correspondent aux critères établis pour l'identification des constructions patrimoniales, à savoir :

- pas de forme particulière de la construction, mais présence de petits volumes accolés,
- toits à deux pans, terrasses couvertes de petite dimension (avant toit débordant sur l'entrée et reposant sur des piliers),
- façade principale de l'habitation sans rigueur géométrique
- quelques détails de construction : granit pour la pierre, linteau droit, génoises...
- tuiles creuses pour la couverture,
- Implantation des constructions en habitat groupé à l'alignement.



Bâtiment agricole

Habitation

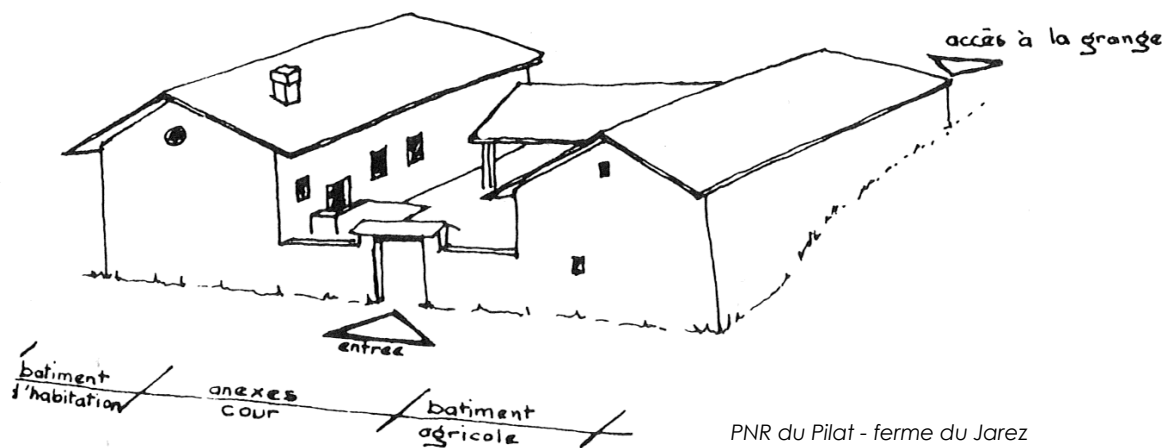
PNR du Pilat - ferme du Pélussinois



Ferme du Pélussinois – la Chauderie

2/ Les constructions reprenant des caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Jarez dans leur implantation :

- Les fermes isolées comportent souvent trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour.
- De part et d'autre de cette cour, on trouve deux longs volumes pratiquement symétriques, l'un servant d'habitation et l'autre de bâtiment agricole.



PNR du Pilat - ferme du Jarez

3/ L'absence d'atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère :

Les constructions ne sont plus concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne compromet pas une autre activité agricole située aux alentours et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages et des espaces naturels.

4/ Les risques :

Selon les connaissances des élus, les constructions ne sont pas impactées par les risques majeurs (géologiques, inondation, etc...).

5/ L'accessibilité, les réseaux :


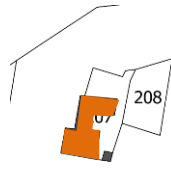

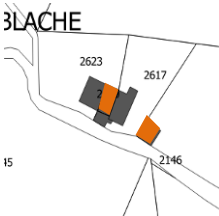

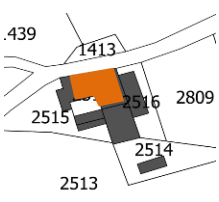

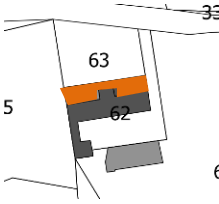

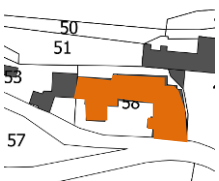
Les constructions éligibles sont aisément desservies par les voies.

Eau potable : le réseau est suffisant pour accueillir un changement de destination. En cas d'absence de réseau d'alimentation en eau potable, les constructions disposent de leur propre alimentation (sources).

6/ Sécurité incendie :

Les élus n'ont pas souhaité prendre en compte ce critère jugeant que cette question est à régler au cas par cas.

Le tableau ci-après présente les 5 nouvelles constructions identifiées :

	Photo	Type de bâtiment	Localisation - Accessibilité	Parcelle - Bâtiment concerné	Défense incendie	Assainissement	Alimentation en eau potable
82		Ancienne ferme	La Rivory - VC n° 14 via chemin rural	Parcelle D 207 	Plan d'eau conforme à 2000 m ?	individuel	Source privée
83		Anciens bâtiments agricoles	La Blache - chemin du Bois de la Selle depuis RD62	Parcelles E 2620 et 2147 	PI n°54 non conforme à 745 m	individuel	Réseau communal
84		Ancienne ferme, déjà en partie réhabilité	La Priverie - route de Chuyer	Parcelle 2517 	PI n°44 non conforme à 145 m	individuel	Réseau communal
85		Ancienne ferme	Les Collonges - route de la Ribaudy	Parcelle AX 63 	PI n°56 conforme à 60 m	individuel	Réseau communal
86		Ancienne usine	Le Truchet -	Parcelle AA58 	PI n°70 conforme à 430 m et retenue d'eau n°105 à 115 m	Réseau communal	Réseau communal

Il est prévu d'ajouter ces 5 constructions à la liste des bâtiments pouvant changer de destination. Elles seront repérées sur le document graphique.

II.7. Objectif 7 : Favoriser la réalisation des projets dans les secteurs d'OAP

Les schémas de principe des OAP définissent précisément l'aménagement attendus des secteurs : typologie par secteur, gabarits, fronts bâtis à respecter, etc... Toutefois cette précision limite les possibilités d'adaptation des projets et rend difficile leur concrétisation. Plusieurs secteurs d'OAP ont fait l'objet de projets depuis l'approbation du PLU sans qu'aucune opération ne voit le jour. Par ailleurs les informations précises sur les hauteurs, les gabarits et les typologies présentes sur les schémas n'ont pas leur place dans une OAP et relèvent du règlement d'après la jurisprudence récente (CAA de LYON, 13 février 2018, n° 16LY00375). Forts de ce constat, les élus souhaitent simplifier les schémas pour laisser une plus grande marge d'adaptation et ainsi favoriser l'aboutissement des projets. La localisation des typologies et les gabarits seront supprimés et les schémas seront allégés ou adaptés. Les principes d'aménagements écrits sont toutefois conservés, voir complétés pour compenser la simplification des schémas et le caractère indicatif de ceux-ci. Le nombre de logements attendu dans chaque secteur reste inchangé, de même que les densités afin de conserver la compatibilité avec le SCoT et le PLH.

La part de logements abordables à réaliser est également une contrainte forte qui pèse sur les projets, notamment sur les secteurs soumis à OAP. La CCPR l'a compris et a abaissé la part de logements sociaux demandée dans le nouveau Programme Local de l'Habitat 2018-2024, passant de 25% à 20% de l'offre nouvelle. Ainsi la commune a décidé d'abaisser le pourcentage de surface de plancher dédiée aux logements abordables dans les zones UA, UB, UC, AUa et AUb de 25% à 20%, en cohérence avec le nouveau PLH. Cette disposition reste compatible avec le SCoT qui demande également une part minimale de 20% de logements abordables dans l'offre nouvelle.

Pour certains secteurs, les projets pressentis au moment de l'approbation du PLU en 2016 n'ont pas abouti et de ce fait l'OAP est trop restrictive car trop précise quant au projet attendu. C'est notamment le cas pour l'OAP n°1 de La Croisette où un projet de logements adaptés pour les séniors devait voir le jour dans la partie Est du tènement. Ce projet n'étant plus d'actualité, les élus ont fait le choix de supprimer les dispositions spécifiques à ce type de résidence dans la programmation de l'OAP. Le secteur du Planil (OAP n°2) portait également un projet de logements pour séniors, sous la forme d'une résidence. Le projet n'arrivant pas à se réaliser, les élus ont décidé de laisser plus de souplesse quant à la répartition entre les logements groupés et individuels à programmer sur le secteur. Le nombre de logements collectifs et/ou intermédiaires reste inchangé, de même que la densité globale à respecter. Toutefois une incohérence entre le nombre de logements affiché dans la programmation (environ 35 logements) et celui affiché dans le tableau récapitulatif en fin de document d'OAP (environ 30 logements) a été relevée. Le potentiel du secteur est de 30 logements, conformément à la densité minimale attendue. Ce point sera corrigé dans la programmation par une diminution du nombre de logements collectifs/intermédiaires.

Par ailleurs les élus souhaitent que l'urbanisation des secteurs d'OAP reste cohérente. Il sera ainsi précisé dans le règlement que l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa et AUb sera admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et non plus au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cela permettra de garantir une meilleure prise en compte des principes définis dans les OAP à l'échelle de chaque secteur.

Dans les 2 secteurs d'OAP situés dans la zone UB (OAP de la Barge et des Croix), il a été ajouté des règles d'implantation différentes de celles de la zone (articles UB6 et UB 7), dans le respect des principes définis dans les OAP afin, d'une part, de mettre en cohérence le règlement et les OAP et, d'autre part, d'assurer

plus de souplesse pour favoriser les projets dans ces secteurs concernés par le renouvellement urbain, notamment pour la réalisation de logements groupés.

Enfin, le sous-secteur AUB1v, disposant de règles assouplies concernant le stationnement est supprimé suite à l'abandon d'un projet dans ce secteur ayant guidé les élus à mettre en place cette règle spécifique lors de l'élaboration du PLU.

Il est prévu de simplifier les schémas d'OAP et d'adapter le texte.

Le règlement précisera que l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa et AUB se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les zones UA, UB, UC, AUa et AUB il sera à présent demandé qu'une part de 20% de la surface de plancher soit dédiée à du logement abordable (au lieu de 25% initialement).

Une règle particulière sera ajoutée dans les articles UB 6 et UB 7 du règlement pour les secteurs soumis à une OAP.

Le sous-secteur AUB1v est supprimé du règlement.

II.8. Objectif 8 : Adapter l'article 11 rédigé par le PNR

L'application de l'article 11 actuel a révélé plusieurs points qui méritent d'être adaptés afin de ne pas bloquer certains projets, notamment en ce qui concerne l'évolution du bâti existant. Par ailleurs les dispositions relatives aux constructions patrimoniales étaient applicables à l'ensemble des constructions et secteurs identifiés au titre de la préservation du patrimoine ce qui n'était pas toujours adapté, selon qu'il s'agissait d'une construction isolée ou d'un groupement bâti. Il a été décidé de différencier les règles en fonction du type de constructions identifiées : bâtiments isolés remarquables (repérés par une étoile rouge sur le document graphique), groupements remarquables (secteurs Ap sur le document graphique) et changements de destination (repérés par une étoile orange sur le document graphique). En accord avec le PNR du Pilat qui est en charge de la rédaction de l'article 11 pour les communes adhérentes, des modifications ont été effectuées sur les points suivants :

- sens du faitage pour les extensions,
- précision sur les constructions à usage d'activité,
- clarification des dispositions applicables aux différentes constructions ou groupements bâtis préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Un nouvel article 11 a été rédigé et se substituera à l'ancienne version dans le règlement.

Nota : la commune avait choisi d'avoir 2 versions de l'article 11. La première ne comporte que les prescriptions opposables, sans recommandations. Le deuxième reprend les prescriptions et les recommandations. Cette distinction a été reconduite dans la modification.

II.9. Objectif 9 : Modifier certaines zones du PLU

Les modifications concernant le document graphique portent sur les points suivants :

II.9.1. Suppression de la zone UH

La commune souhaite reclasser l'ensemble de la zone UH en zone agricole. En effet les possibilités constructives étaient faibles (zone UH) voir très limitées (secteurs 1UH et 2UH). Le sous-secteur 1UH, bien qu'en assainissement collectif avait vu ses possibilités constructives limitées au minimum du fait d'un ouvrage d'épuration en limite de capacité. Le sous-secteur 2UH correspondait à des secteurs en assainissement non collectif. Dans les 2 cas, les possibilités avaient été limitées à une simple évolution du bâti (extension limitée, annexes). Le reclassement en zone agricole des secteurs 1UH et 2UH, du fait de l'intégration des dispositions rendues possibles par la loi « Macron », ne changera pas la vocation de ces secteurs qui est de permettre l'évolution du bâti. Ce classement simplifiera également la lecture du zonage et du règlement. Les protections du patrimoine mises en place dans le cadre de l'AVAP seront conservées (secteurs S3). Le reclassement du reste de la zone UH en agricole vise à rendre équitable le classement des différents secteurs urbanisés situés dans l'espace agricole.

Cette modification entraîne le reclassement du hameau de Pompailler de UHa en UCa, du fait de sa proximité avec l'enveloppe urbaine du bourg et de la présence de la maison de retraite des Bleuets qui pourrait être amenée à évoluer dans le futur.

Cette modification entraîne une mise à jour du tableau des surfaces du PLU et du plan des zones soumises au droit de préemption urbain.

Secteur de Pompailler :

- le secteur UHa sera reclassé en UCa

Secteur de la Chaize :

- le secteur 1UH(S3) sera reclassé en A(S3)
- le secteur 1UH sera reclassé en A
- le secteur 1UHa(S3) sera reclassé en A(S3)

Secteur du Bancet :

- le secteur 1UH sera reclassé en A
- le secteur 2UH sera reclassé en A

Secteur du Petit Ambuant :

- le secteur 2UH sera reclassé en A
- la zone UH sera reclassée en As à l'Ouest et en A à l'Est
- le secteur UHa sera reclassé en As à l'Ouest et en A à l'Est

Secteur des Collonges :

- le secteur 2UH sera reclassé en A

Secteur de la Massée :

- le secteur 2UH sera reclassé en A
- la zone UH sera reclassée en A

Secteur de la Vialle :

- le secteur 2UH sera reclassé en A
- le secteur UHap sera reclassé en Ap

II.9.2. Modification de zonage liée au projet de réalisation d'un ouvrage d'assainissement pour une activité industrielle

Fromagerie Pavé d'Affinois :

La fromagerie a été mise en demeure par la police de l'eau de revoir son système d'assainissement afin de supprimer les rejets effluents industriels non conformes directement dans le réseau communal. En effet ces effluents perturbent fortement le fonctionnement de la station d'épuration communale. Pour répondre à cette demande, la fromagerie doit réaliser un bassin tampon complémentaire pour améliorer le traitement de ses effluents avant de les rejeter dans le réseau communal. Ce projet nécessite l'utilisation de la partie de terrain située à l'aval des bassins existants, qui correspond à la partie des parcelles déjà occupées par les bassins existants (parcelles 55 et 6) et qui est classée en zone AU_i. Le tracé de la zone U_i rend impossible l'implantation du nouveau bassin.

Afin de permettre la mise en conformité de la fromagerie, la commune souhaite que la partie des parcelles 73, 55 et 6 classées en zone AU_i soit reclassée en U_i. La surface reclassée en zone U_i reste limitée, (environ 1960 m²), et correspond uniquement aux besoins pour la réalisation du bassin tampon. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_i restera soumise à modification. La surface cumulée des zones U_i et AU_i n'évoluera pas.

Cette modification entraîne une mise à jour du tableau des surfaces du PLU.

II.9.3. Suppression de la ZAC de Notre-Dame

Comme annoncé précédemment dans la partie traitant des évolutions du règlement, la ZAC de Notre-Dame est clôturée. Toutes les références à celle-ci sont donc également supprimées sur le document graphique.

II.9.4. Modification de l'emprise de la zone UA dans le secteur des Croix

La commune porte le projet de créer des logements et éventuellement un centre de loisirs sur le tènement (communal) de l'ancienne école Saint-Charles. Le projet comprendrait la réhabilitation du bâtiment existant et la création de nouveaux bâtiments. Une partie de la parcelle d'assiette de l'école est classée en zone urbaine centrale UA et une partie en zone pavillonnaire UC. Cette dernière correspondant à la

partie occupée par un vaste jardin au Sud. Les élus souhaitent étendre la zone UA jusqu'à la rue du Pilat afin de renforcer la zone centrale et permettre la réalisation d'un projet plus cohérent avec sa position en plein centre bourg.

Cette modification entraîne une mise à jour du tableau des surfaces du PLU.

II.9.5. Prise en compte d'un nouveau captage d'eau potable privé

Un arrêté préfectoral a été pris pour l'utilisation d'un captage privé pour l'alimentation en eau potable d'un GAEC au lieu-dit Bassin. Ce captage sera reporté sur le document graphique au même titre que les autres captages. Les dispositions générales du règlement seront complétées pour faire apparaître ce nouveau captage.

Nota : les captages faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique ne sont pas reportés sur le document graphique.

II.10. Objectif 10 : Déplacement de la porte d'agglomération Est sur la RD7

Les marges de reculs imposées par le règlement départemental des voiries contraignent fortement les possibilités d'évolution des constructions situées en bord de la RD7 dans la zone industrielle du Planil. La commune souhaite revoir le positionnement de la porte d'agglomération en la déplaçant juste à l'amont de la déchetterie sur le côté Nord de la RD7. La porte côté Sud restera inchangée.

II.11. Objectif 11 : Mise en cohérence de la légende et du figuré concernant les murs et murets à préserver

Le figuré de la légende du document graphique pour les murs et murets à préserver ne correspond pas à leur représentation sur le plan. Le plan et la légende seront mis en cohérence.

II.12. Objectif 12 : Mettre à jour les annexes

Les modifications concernant les annexes portent sur les points suivants :

II.12.1. Plan du réseau d'eau potable

Suite à une erreur, le plan du réseau d'eau potable fourni par le gestionnaire ne faisait pas apparaître les réseaux dans la partie Sud de la commune. Le plan des réseaux de la partie Sud sera produit et ajouté au dossier.

II.12.2. Plans du zonage et du réseau d'assainissement

Le plan du réseau d'assainissement a été mis à jour par le gestionnaire et son délégataire pour intégrer les nouveaux secteurs raccordés. Le plan de réseau mis à jour représente à présent l'intégralité des secteurs de la commune où le réseau est présent. Le nouveau plan global sera substitué aux plans actuels représentant les secteurs un par un.

Par ailleurs la commune a lancé une procédure de modification du zonage d'assainissement pour mettre le plan de zonage en cohérence avec les derniers travaux effectués. Le nouveau plan de zonage sera substitué à l'ancien. Il a été soumis à enquête publique conjointement avec le dossier de modification du PLU.

II.12.3. Servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes d'utilité publique faisait apparaître par erreur le périmètre de la ZAC de Notre-Dame et les entrées d'agglomération. Ces éléments seront supprimés et le nouveau plan des SUP remplacera l'actuel.

II.12.4. Plan du DPU

La suppression de la zone UH nécessite la mise à jour du plan représentant les secteurs soumis au droit de préemption urbain. Le nouveau plan sera substitué à l'ancien.

II.13. Objectif 13 : Corriger une erreur dans le dossier de l'AVAP

Le titre sur la page de garde est erroné. Il sera corrigé.



PARTIE 2

Les pièces concernées par la modification



I. Le règlement

Nota : Les parties surlignées en jaunes sont ajoutées dans le règlement, celles en bleu sont supprimées.

Zones agricole et naturelle

Les modifications règlementaires de la zone agricole et naturelle répondent aux objectifs suivants (abordés en première partie de la note de présentation).

I.1. Objectif 1 : Modifier la zone agricole au regard de la loi dite «Macron » et
objectif 2 : Adapter les règles concernant l'évolution du bâti existant dans les
zones A et N et leurs différents secteurs

Les règlements des zones A et N sont ainsi rédigés :

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

[...]

Sous réserve d'être situés en zone A et dans le secteur Ap à l'exception des secteurs Aco, Ah, As et Azh :

a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et **dans la limite de 200 m²** de surface de plancher*

b) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m² et sans compromettre l'activité agricole et en respectant les périmètres de réciprocité :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de **60 40** m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux

- **les annexes*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

c) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.

d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sous réserve d'être situés dans les secteurs As et Aco :

a) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m² et sans compromettre l'activité agricole et en respectant les périmètres de réciprocité :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 40 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

b) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.

[...]

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah :

a) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'activité économique** à la date d'approbation du PLU et pour un usage d'activité économique sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **L'aménagement** des constructions dans le volume existant,
- **L'extension** des constructions dans la limite de 15% de l'emprise au sol* existante et d'une seule extension par tènement

b) **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes **à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont

encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m² et sans compromettre l'activité agricole et en respectant les périmètres de réciprocité :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 40 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

[...]

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,50 mètre**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,50 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règle générale

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

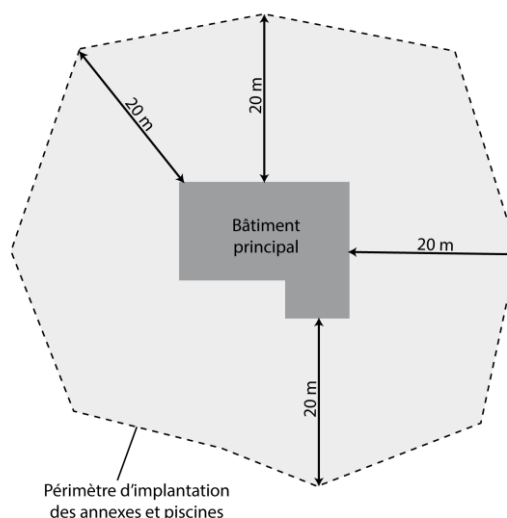
[...]
[...]

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et les piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

Pour les constructions liées à l'agriculture de loisirs, le périmètre est porté à 50 m par rapport à tout bâti en propriété du demandeur.



Article A 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

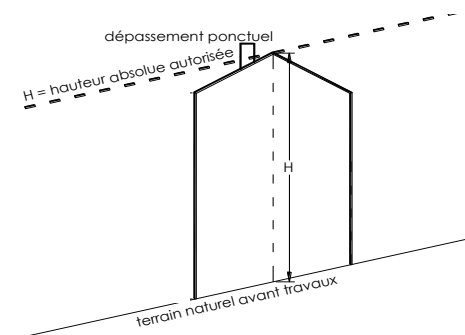
La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à **9 m**.

La hauteur* maximale des constructions à usage agricole est fixée à **13 mètres**, à l'exclusion des installations techniques (silos, unités de conditionnement...) qui peuvent dépasser cette hauteur.

La hauteur des annexes et des constructions liées à l'agriculture de loisirs est limitée à **4 m**.

[...]



Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situé dans la zone N à l'exception de tous les autres secteurs

- a) Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- c) les constructions et installations nécessaires **à l'exploitation agricole et forestière,**
- d) **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- e) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 40 m² :
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux **lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher***
 - **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
 - **L'extension des constructions existantes** dans la limite de **60 40** m² de surface de plancher* **et/ou d'emprise au sol***, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
 - **les annexes*** dans de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
 - **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.
- f) Des règles plus contraignantes peuvent être édictées dans les secteurs indicés C1, C2 et C3, conformément aux prescriptions relatives aux périmètres de protection définies dans les documents annexes (DUP et rapports d'hydrogéologue).
- g) Dans le périmètre du site classé des Crêts du Pilat, les ouvrages techniques* strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité des milieux et à la protection des paysages.

Sous réserve d'être situé dans le secteur Nco

- a) Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

c) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 40 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

[...]

Sous réserve d'être situés dans les secteurs NL

a) Dans le sous-secteur NL1 :

- les constructions neuves et travaux sur constructions existantes liés à l'activité de réception et d'hébergement touristique existante à la date d'approbation du PLU et dans les limites définies aux articles 9 et 10 ;
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher*
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de 60 40 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux ;
- **les annexes*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes ;
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

b) Dans le sous-secteur NL2 :

- les constructions neuves et travaux sur constructions existantes en lien avec l'activité de camping existante à la date d'approbation du PLU et dans les limites définies aux articles 9 et 10 ;

- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* après travaux **lorsque les travaux sont constitutifs de surface de plancher***
- **La réfection et l'adaptation** des constructions existantes sans limite de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol après travaux lorsque les travaux ne modifient pas la surface de plancher*
- **L'extension des constructions existantes** dans la limite de **60 40** m² de surface de plancher* **et/ou d'emprise au sol***, d'une extension par tènement et dans la limite de 200m² de surface de plancher* après travaux
- **les annexes*** dans la limite de 3 annexes par tènement et de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sur l'ensemble des annexes
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- **les constructions liées à l'agriculture de loisirs :**
 - dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
 - à condition de se situer à moins de 50 mètres de tout type de bâti en propriété du demandeur, de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

[...]

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nzh

Le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation, des constructions repérées par une étoile orange sur le document graphique.

[...]

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Règle générale

Le **long des voies**, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

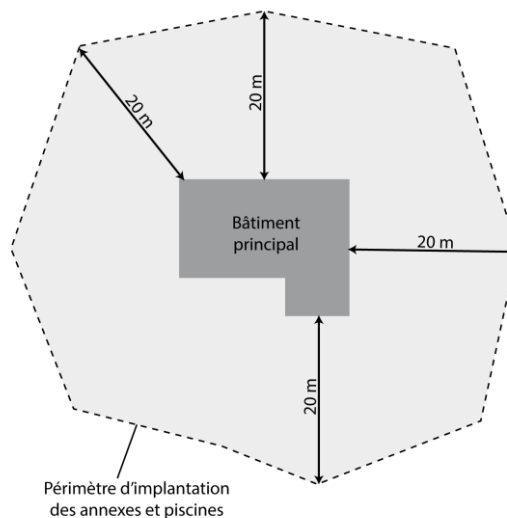
[...]

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

Pour les constructions liées à l'agriculture de loisirs, le périmètre est porté à 50 m par rapport à tout bâti en propriété du demandeur.



Article N 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser dans le cadre dans lequel elles s'intègrent.

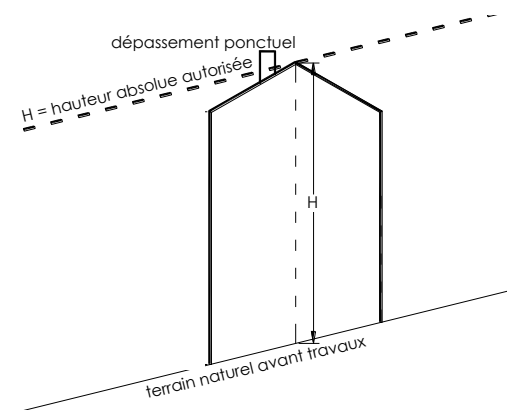
Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

Dans le secteur Nj, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

Dans les secteurs NL, la hauteur des constructions est limitée à **6 mètres**

La hauteur des annexes et des constructions liées à l'agriculture de loisirs est limitée à **4 m**.



Zones urbaines et à urbaniser

Les modifications règlementaires de la zone urbaine répondent aux objectifs suivants (abordées en première partie de la note de présentation).

I.2. Objectif 3 : Modifier certains points règlementaires en zones U et AU

I-3-1 Suppression de la zone UH

L'ensemble de la zone UH étant reclassé en zone A (et dans les différents secteurs de celle-ci) à l'exception du hameau de Pompailler qui est reclassé en UCa , toutes les dispositions les concernant sont supprimées du règlement.

I-3-2 Coefficient d'emprise au sol en zone UC

Zone UC

[...]

Article UC 9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% 30%.

[...]

I-3-3 Possibilité d'évolution des constructions à usage artisanal et de bureau en zone UC

L'article UC 2 est modifié de la façon suivante :

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

[...]

a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage :

- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **4 logements (ou 4 lots)**, **25% de la surface de plancher*** soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements),
- **artisanal** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction,
- **de bureau** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction,
- **agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU.
-

b) **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU **à usage de commerce** dans la limite de **50% de l'emprise au sol*** de la construction existante avant extension et d'une extension par tènement.

c) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU **à usage artisanal ou de bureau** dans la limite **de 20% de l'emprise au sol*** de la construction existante avant extension et d'une extension par tènement.

[...]

I-3-4 Simplification des règles concernant les annexes dans les zones U et AU

Dans tous les articles 2 des zones U et AU, le paragraphe concernant la limitation de la taille et du nombre des annexes est supprimé.

[...]

Les constructions **à usage d'annexes***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement.

[...]

I-3-5 Problème des constructions en fonds de parcelles dans les zones U et AU

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 6 des zones UA, UB, Ui, AUa, AUb et du secteur UCa :

[...]

Les annexes peuvent s'implanter de manière différente si elles s'implantent au-delà des 3 mètres par rapport à l'alignement, à l'arrière d'une construction existante ou à créer. Dans ce cas leur implantation doit respecter les dispositions de l'article U 7.

[...]

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 7 de la zone UA et des secteurs UCa :

[...]

Les annexes peuvent s'implanter **sur limite(s) séparative(s)**.

[...]

I-3-6 Clôture de la ZAC Notre-Dame

La ZAC étant clôturée, toutes les dispositions la concernant sont supprimées du règlement des zones UA et UB.

1.3. Objectif 4 : Préciser les modalités d'application des servitudes de mixité sociale en zone UC, AUa et AUb.

La rédaction est complétée de la façon suivante :

Zones U, articles UA 2, UB 2 et UC 2

[...]

Sont admis sous conditions

a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage:

- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **4 logements (ou 4 lots), 20% 25% de la surface de plancher*** soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements),

[...]

Zones AUa, articles AUa 2 et AUb 2

[...]

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que **20% 25%** de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements).

[...]

1.4. Objectif 7 : Favoriser la réalisation des projets dans les secteurs d'OAP

Zones AUa, AUb et UB

La rédaction de l'article UB 6 est modifiée de la façon suivante :

[...]

Règles générales

Les **façades des constructions** sur voies et emprises publiques doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 à 6 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique. **Dans ces secteurs les constructions pourront s'implanter avec un retrait supérieur à 6 mètres par rapport à l'alignement dans le respect des principes de l'Orientations d'aménagement et de programmation.**

[...]

La rédaction de l'article UB 7 est modifiée de la façon suivante :

[...]

Règles générales

Limites latérales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative,

- soit en retrait des limites séparatives et dans ce cas, la distance minimum entre la construction et la limite séparative **ne peut être inférieure à 3 m**

Limites de fonds de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 m.

Si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites latérales et de fonds de parcelles. Cette distance est mesurée à partir du bassin.

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » pour les secteurs concernés et repérés sur le document graphique. **Dans ces secteurs les constructions pourront s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales dans le respect des principes de l'Orientations d'aménagement et de programmation. En cas de retrait la distance minimale entre la construction et la limite séparative ne peut être inférieure à 3 m.**

[...]

La rédaction de l'entête de la zone AUb est modifiée de la façon suivante :

[...]

La zone AUb comprend un secteur AUb1 avec des règles de hauteur spécifiques **et un sous-secteur AUb1v avec des règles de stationnement spécifiques.**

[...]

La rédaction de l'article AUb 12 est modifiée de la façon suivante :

[...]

Pour les constructions neuves à usage d'habitation:

- 2 places de stationnement par logement **et 1 place de stationnement par logement pour le sous-secteur AUb1v.**
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état.

[...]

La rédaction de l'article AUa 2 et AUb 2 est modifiée de la façon suivante :

[...]

Sont admis sous conditions

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que 20% 25% de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements).

[...]

La rédaction de l'article UA 2, UB 2 et UC 2 est modifiée de la façon suivante :

[...]

Sont admis sous conditions

- b) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage:
- **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de **4 logements (ou 4 lots), 20% 25% de la surface de plancher*** soit affectée à du logement abordable. Cette règle s'applique dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un permis de construire ou par lot (pour les lotissements).

[...]

Toutes zones

1.5. Objectif 8 : Adapter l'article 11 rédigé par le PNR

L'article 11 du PNR est modifié de la façon suivante :

Page 4 : "Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume" devient "Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction".

Page 5 : "Cas particulier des bâtiments patrimoniaux" devient "Cas particulier des bâtiments patrimoniaux identifiés dans le plan de zonage par des étoiles rouges et oranges"

Page 7 : Un paragraphe "cas particulier pour les bâtiments à usage agricole" a été rajouté.

Page 9 : "Cas particulier des bâtiments patrimoniaux" devient "Cas particulier des bâtiments patrimoniaux identifiés par des étoiles rouges"

Page 13 : "Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine" devient "Cas particulier des bâtiments patrimoniaux identifiés par des étoiles rouges et oranges et classés en zone Ap dans le plan de zonage"

Une mention "y compris agricole" a été rajoutée dans les paragraphes dédiés aux équipements et bâtiments d'activités dans la version de l'article comprenant également les recommandations.

1.6. Objectif 9 : Modifier certaines zones du PLU

La partie "6. périmètres de protection des sources d'eau potable" du règlement est complétée de la façon suivante :

[...]

6.3 - captages privés :

Le territoire communal est concerné par **trois** **deux** captages privés qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral autorisant l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine et déterminant les zones de protection et de servitudes s'y rapportant :

- Arrêté n° 2013-048 concernant l'alimentation en eau par captage privé d'une habitation et d'un atelier de fromagerie au lieu-dit "Les Chirattes" ;
- Arrêté n° 2012-046 concernant l'alimentation en eau par captage privé d'habitations et d'un atelier de charcuterie fermière au lieu-dit "Le Priel",
- Arrêté n° 2018-014 concernant l'alimentation en eau par captage privé d'une habitation et d'un atelier de fromagerie au lieu-dit "Bassin".

Des périmètres de protection immédiate et rapprochée sont définis par ces arrêtés et représentés sur le document graphique par un indice C1 et C2.

En plus du règlement du présent PLU, les dispositions de l'arrêté préfectoral s'appliquent dans les périmètres de captage.

[...]

II. Le zonage

II.1. Objectif 9 : Modifier certaines zones du PLU

II-1-1 Zone UH

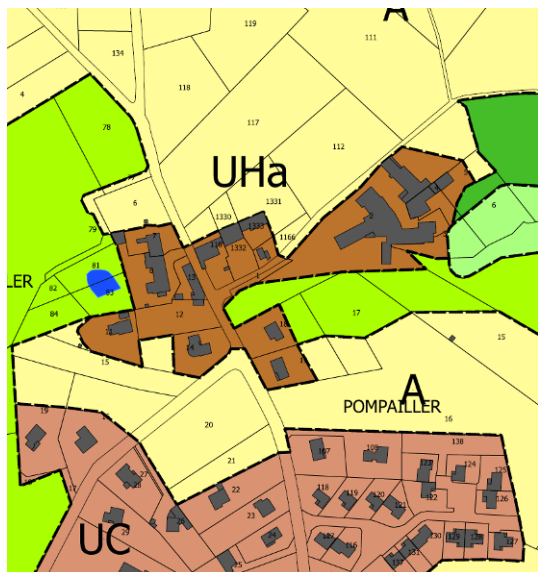
légendes des extraits du document graphique

- | | |
|--|---|
|  Zone UA : Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune, immédiatement constructible. |  UA : zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune, immédiatement constructible. |
|  Zone UB : Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne en périphérie immédiate du centre ancien. |  UB : zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne en périphérie immédiate du centre ancien. |
|  Zone UC : Zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété. |  UC : zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété. |
|  Secteur UCa : Secteur correspondant au cœur ancien des hameaux avec des règles de densité spécifiques. |  UCa : secteur correspondant au cœur ancien des hameaux avec des règles de densité spécifiques. |
|  Zone UH : Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat. Cette zone comprend un secteur 1UH où l'assainissement collectif est insuffisant et un secteur 2UH qui est soumis à l'assainissement individuel. |  Ui : zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire. |
|  Secteur UHa : Secteur correspondant au cœur ancien des hameaux avec des règles de densité spécifiques. |  Uid : secteur correspondant aux activités liées aux traitements des déchets. |
|  Zone Ui : Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire. |  AUa : zone à urbaniser, destinée à assurer à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux. Cette zone comprend un secteur AUa1 avec des règles d'implantation spécifiques. |
|  Secteur Uid : secteur correspondant aux activités liées aux traitements des déchets. |  AUB : zone à urbaniser, destinée à assurer à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux. Cette zone comprend un secteur AUB1 avec des règles de hauteur spécifiques et un sous-secteur AUB1v avec des règles de stationnement spécifiques. |
|  Zone AUa : zone à urbaniser, destinée à assurer à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux. Cette zone comprend un secteur AUa1 avec des règles d'implantation spécifiques. |  AUi : zone à urbaniser, destinée à assurer à terme, le développement d'une zone dédiée aux activités industrielles et artisanales dans le prolongement de la ZA du Planil. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification du PLU. |
|  Zone AUB : zone à urbaniser, destinée à assurer à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux. Cette zone comprend un secteur 1AUB avec des règles de hauteur spécifiques et un sous-secteur AUB1v avec des règles de stationnement spécifiques. |  A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. |
|  Zone AUi : zone à urbaniser, destinée à assurer à terme, le développement d'une zone dédiée aux activités industrielles et artisanales dans le prolongement de la ZA du Planil. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification du PLU. |  Aco : secteur inconstructible lié à la trame verte et bleue. |
|  Zone A : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. |  Ah : secteur où l'aménagement des constructions existantes est admis sous certaines conditions. |
|  Secteur Aco : Secteur inconstructible lié à la trame verte et bleue. |  Ap : secteur bâti patrimonial à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. |
|  Secteur Ah : Secteur où l'aménagement des constructions existantes est admis sous certaines conditions. |  As : secteur inconstructible. |
|  Secteur Ap : Secteur bâti patrimonial à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. |  Azh : secteur inconstructible lié à la présence de zones humides. |
|  Secteur As : Secteur inconstructible. |  N : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. |
|  Secteur Azh : Secteur inconstructible lié à la présence de zones humides. |  Nco : secteur inconstructible lié à la trame verte et bleue. |
|  Zone N : Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. La zone correspond aux trames vertes et bleues. |  Nh : secteur où l'aménagement des constructions existantes est admis sous certaines conditions. |
|  Secteur Nco : Secteur inconstructible lié à la trame verte et bleue. |  Nj : secteur naturel inconstructible lié à la présence de jardins. |
|  Secteur Nh : Secteur où l'aménagement des constructions existantes est admis sous certaines conditions. |  NL : secteurs liés aux activités de loisirs ou de plein air, où certaines constructions et installations sont admises sous conditions. |
|  Secteur Nj : Secteur naturel inconstructible lié à la présence de jardins. |  Nzh : Secteur naturel inconstructible lié à la présence d'une zone humide. |
|  Secteurs NL : Secteurs liés aux activités de loisirs ou de plein air, où certaines constructions et installations sont admises sous conditions. | |
|  Secteur Nzh : Secteur naturel inconstructible lié à la présence d'une zone humide. | |

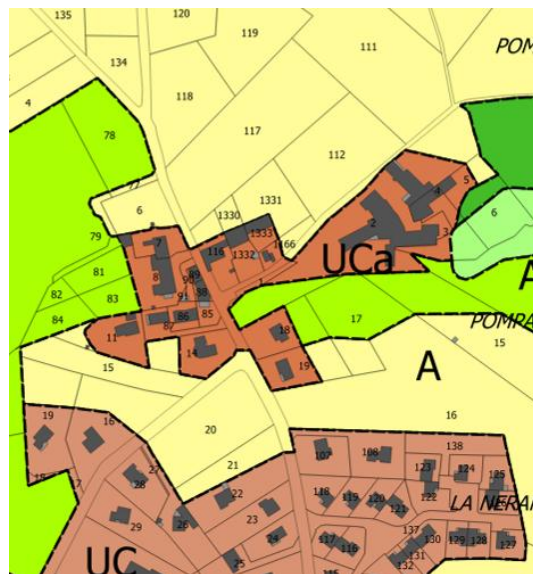
Zonage avant modification

Zonage après modification

Pompailler : reclassement de UHa en UCa

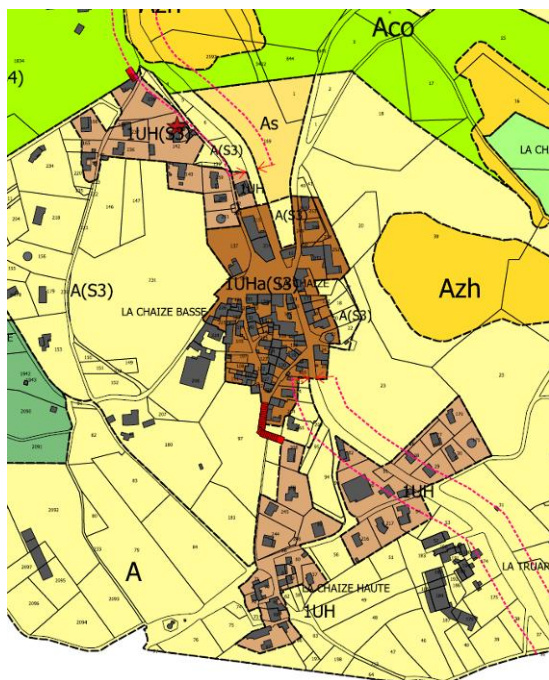


Zonage avant modification

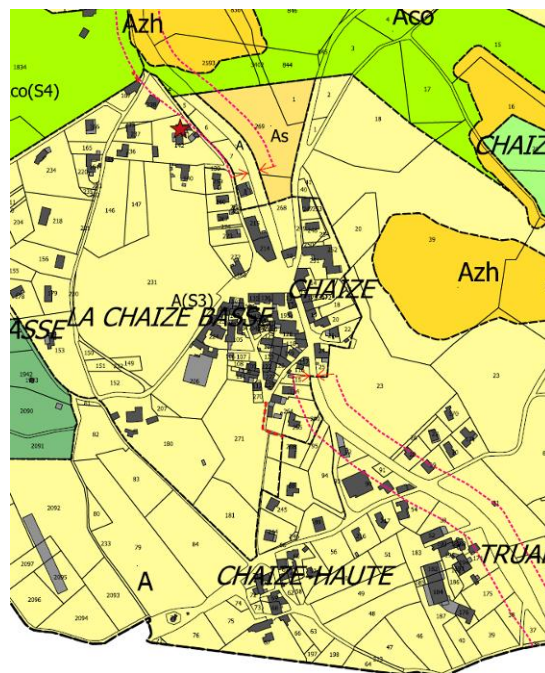


Zonage après modification

La Chaize : reclassement de 1UHa et 1UH en A

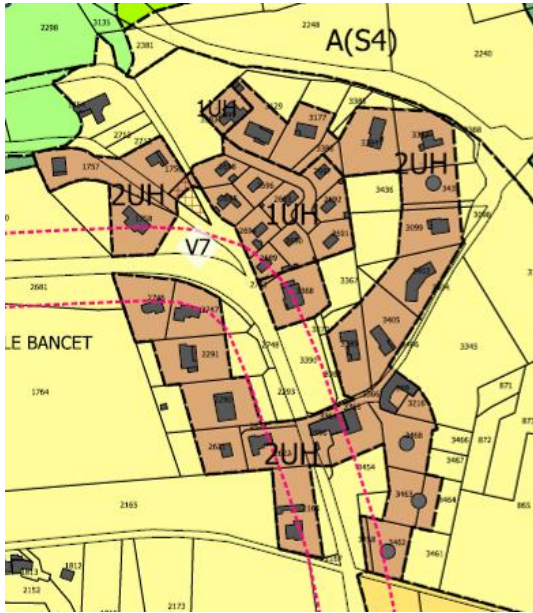


Zonage avant modification

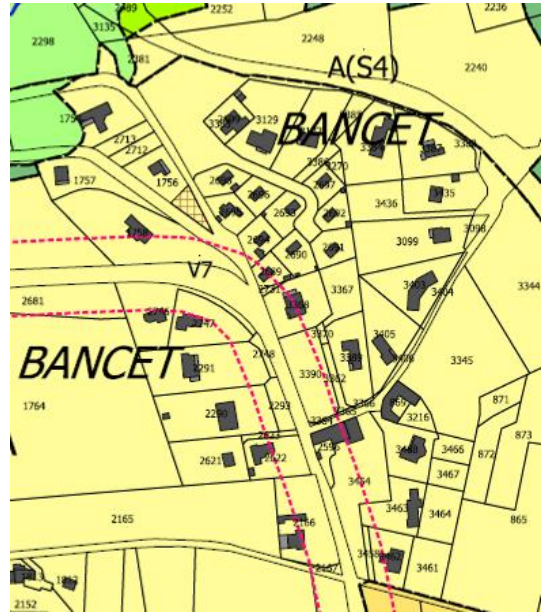


Zonage après modification

Le Bancet : reclassement de 1UH et 2UH en A

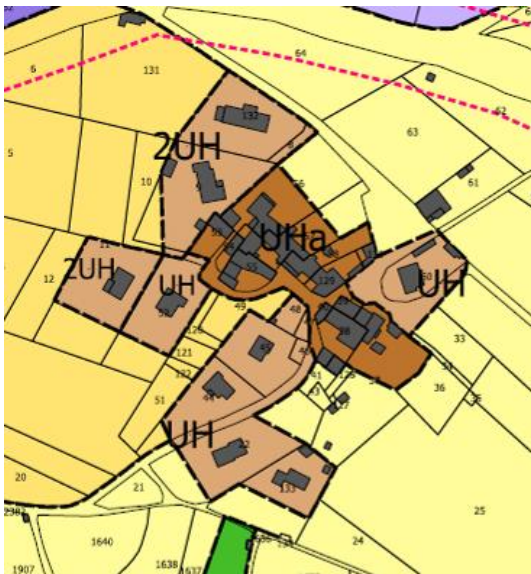


Zonage avant modification

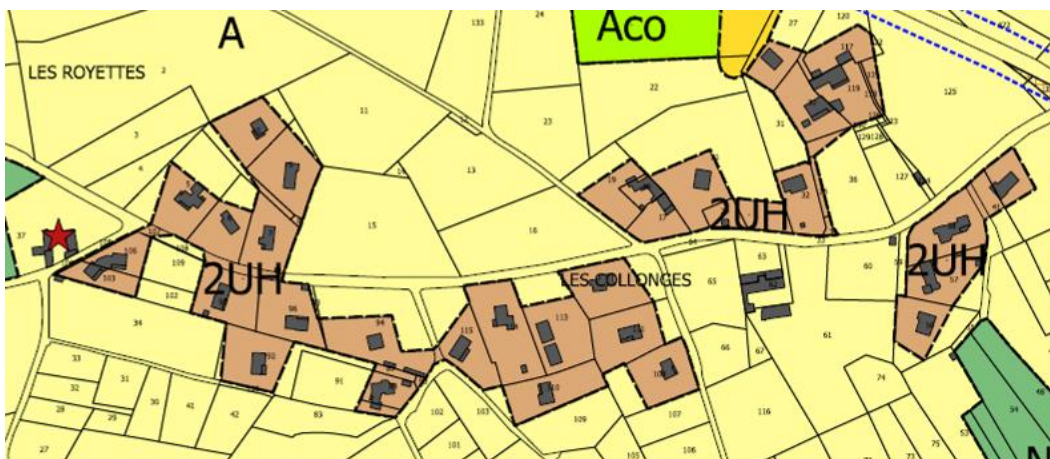


Zonage après modification

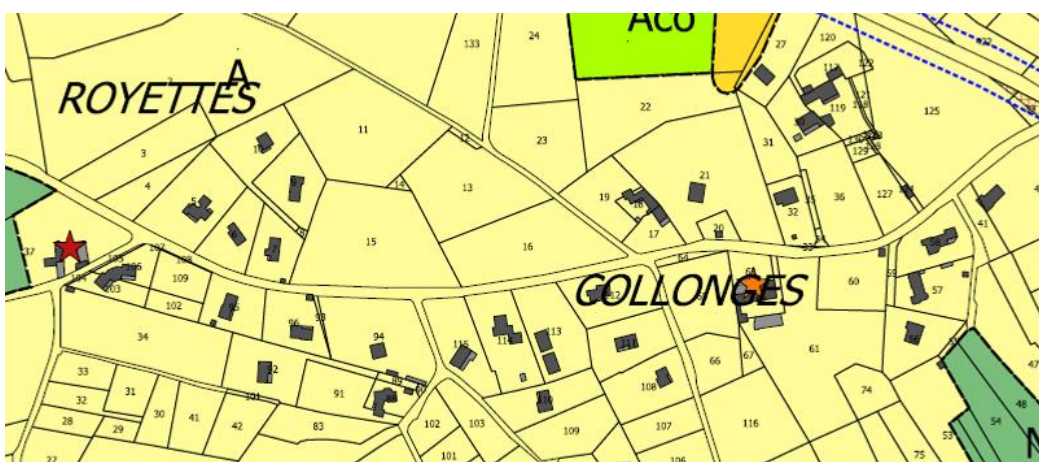
Le Petit Ambuant : reclassement de UH, UHa et 2UH et A et As



Les Collonges : reclassement de 2UH en A

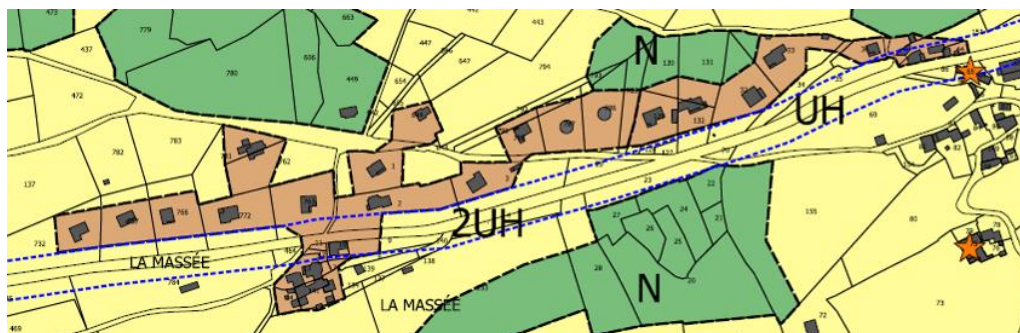


Zonage avant modification

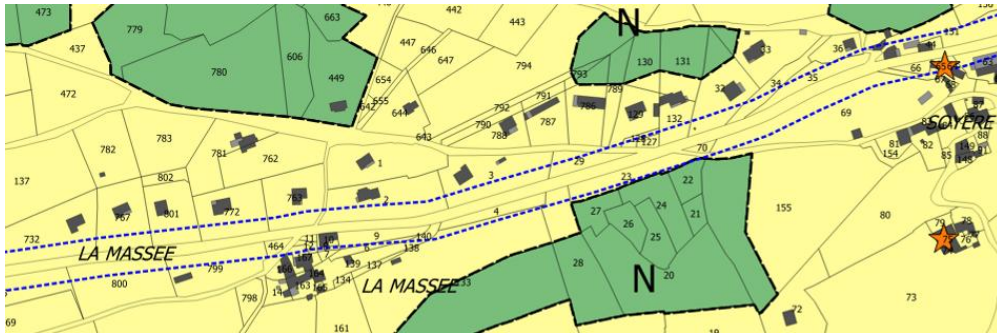


Zonage après modification

La Massée : reclassement de UH et 2UH en A

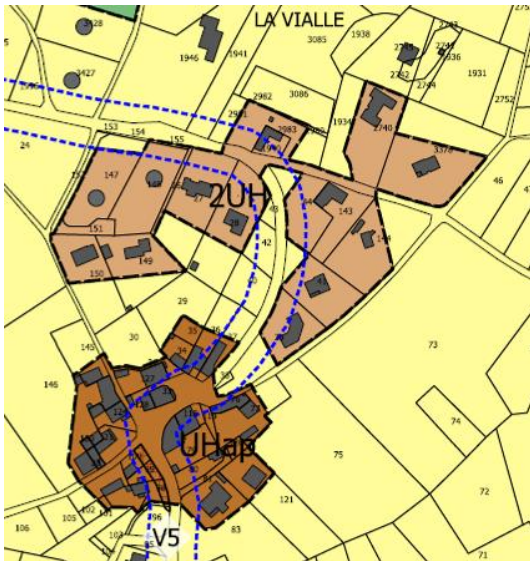


Zonage avant modification

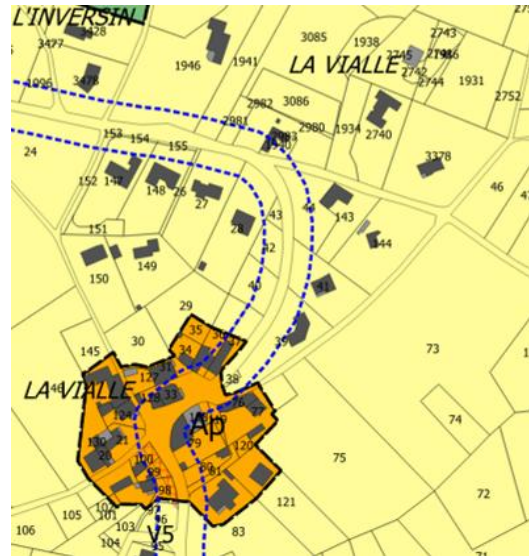


Zonage après modification

La Vialle : reclassement de UHap et 2UH en A et Ap

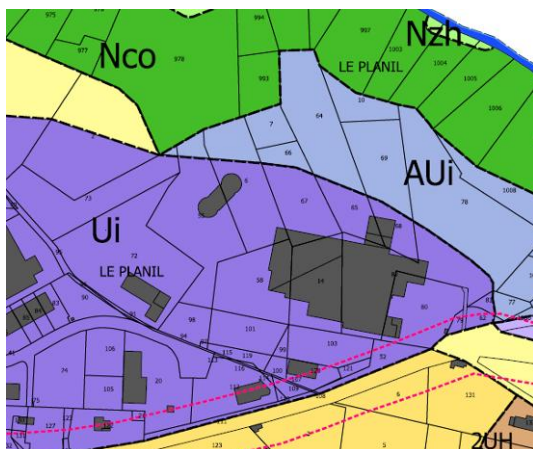


Zonage avant modification

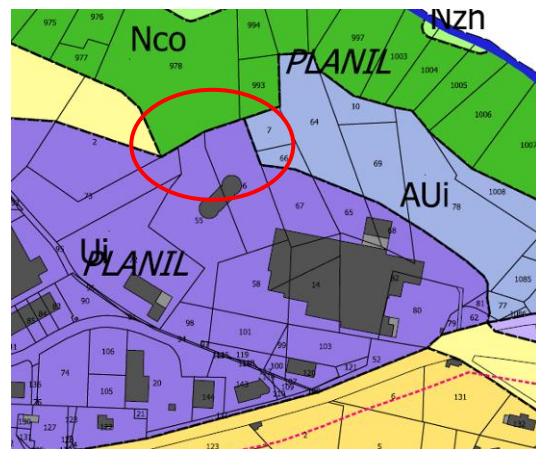


Zonage après modification

II-1-2 Modification de la zone Ui liée au projet de réalisation d'un ouvrage d'assainissement pour une activité industrielle

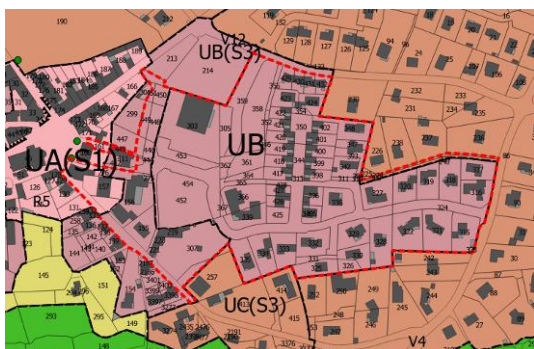


Zonage avant modification

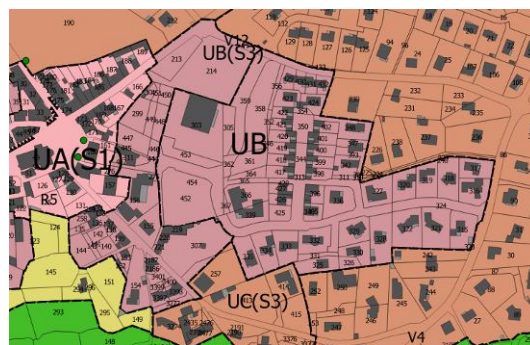


Zonage après modification

II-1-3 Suppression de la ZAC de Notre-Dame

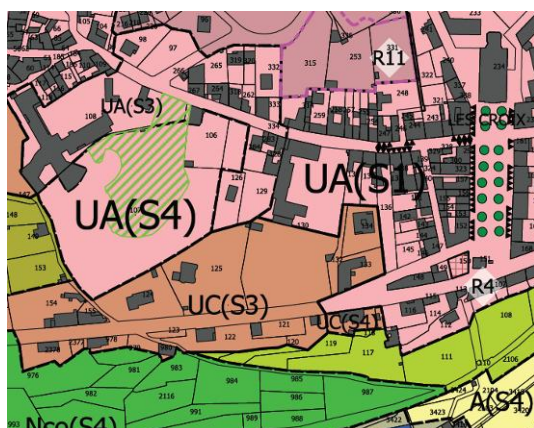


Zonage avant modification

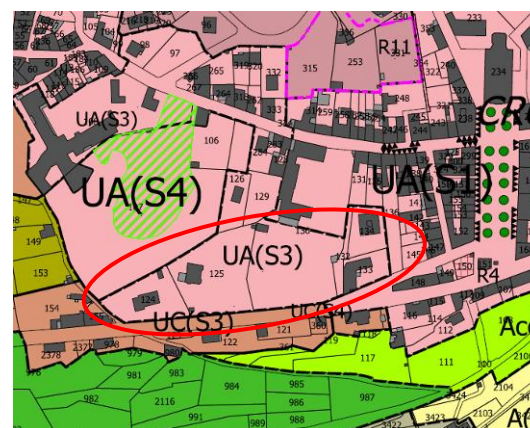


Zonage après modification

II-1-4 Modification de l'emprise de la zone UA dans le secteur des Croix



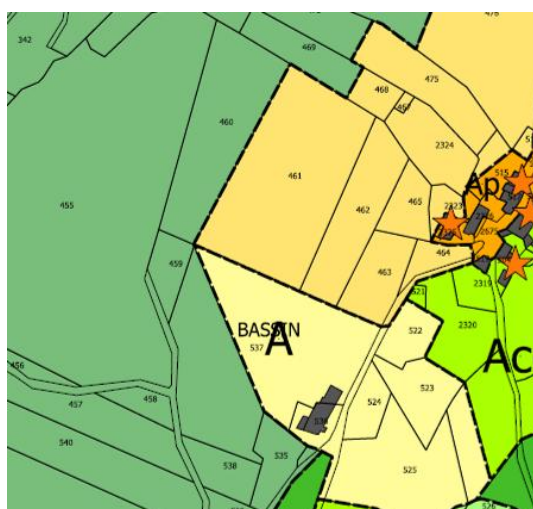
Zonage avant modification



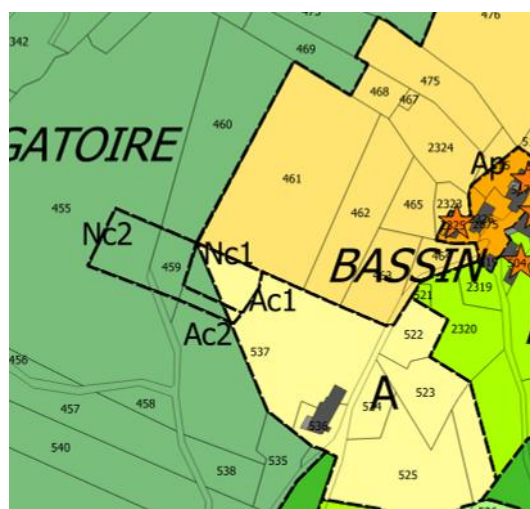
Zonage après modification

II-1-5 Intégration d'un nouveau captage privé d'eau potable

Bassin

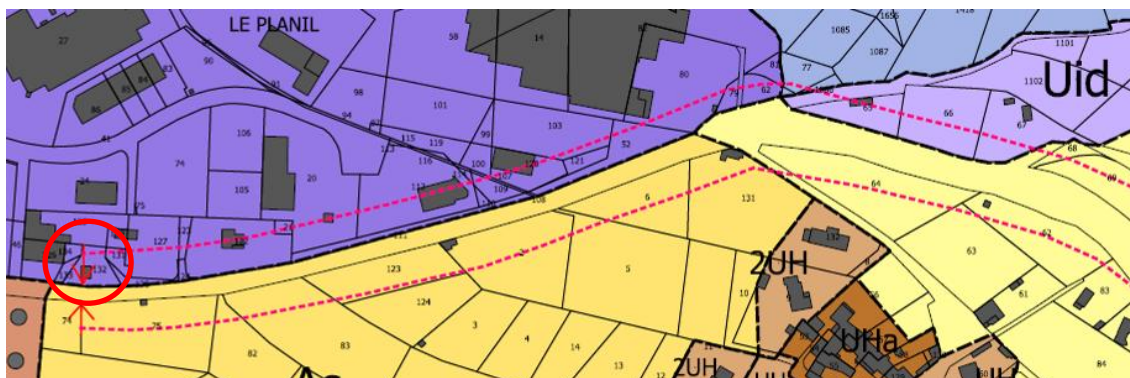


Zonage avant modification



Zonage après modification

II.2. Objectif 10 : Déplacement de la porte d'agglomération Est sur la RD7

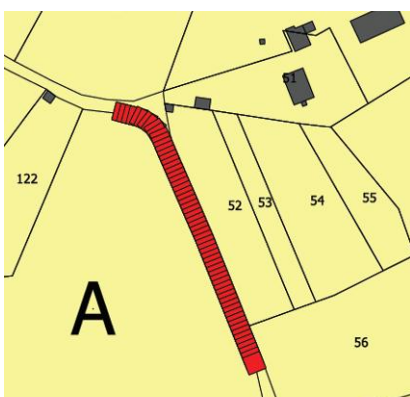


Zonage avant modification



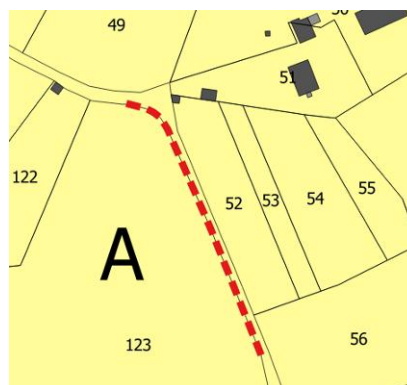
Zonage après modification

II.3. Objectif 11 : Mise en cohérence de la légende et du figuré concernant les murs et murets à préserver



--- mur et muret à protéger
(L151-19 du code de l'urbanisme)

Figuré et légende avant modification



--- mur et muret à protéger
(L151-19 du code de l'urbanisme)

Figuré et légende après modification

III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

III.1. Objectif 7 : Favoriser la réalisation des projets dans les secteurs d'OAP

Nota : Les parties surlignées en jaunes sont ajoutées dans les OAP, celles en bleu sont supprimées.

Secteur 1 : La Croisette

Le texte est modifié de la façon suivante :

[...]

Principes d'aménagement

- ▶ Créer les accès depuis le Chemin du Pont de la Meule
- ▶ Conserver une bande piétonne le long du chemin du Pont de la Meule
- ▶ Préserver une zone dédiée aux jardins dans la partie aval orientée au Sud
- ▶ Préserver le mur d'enceinte en pierre autour de la parcelle 77
- ▶ Conserver un espace collectif (végétalisé ou non) dans la partie aval au Sud-Ouest, accessible depuis le chemin du Pont de la Meule
- ▶ Préserver une liaison piétonne depuis le chemin du Pont de la Meule en direction du chemin du Contour Lombard

[...]

Programmation

- environ 10 logements groupés dans la partie Ouest
- 5 à 6 logements individuels ou groupés et des locaux communs (habitat de type "sénioriale") dans la partie Est
- Surface du tènement : 8 410 m²
- Densité : environ 18 logements/ha
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable, soit environ 3 4 logements sur l'ensemble des deux parties.

[...]

Le schéma est modifié de la façon suivante :

Schéma

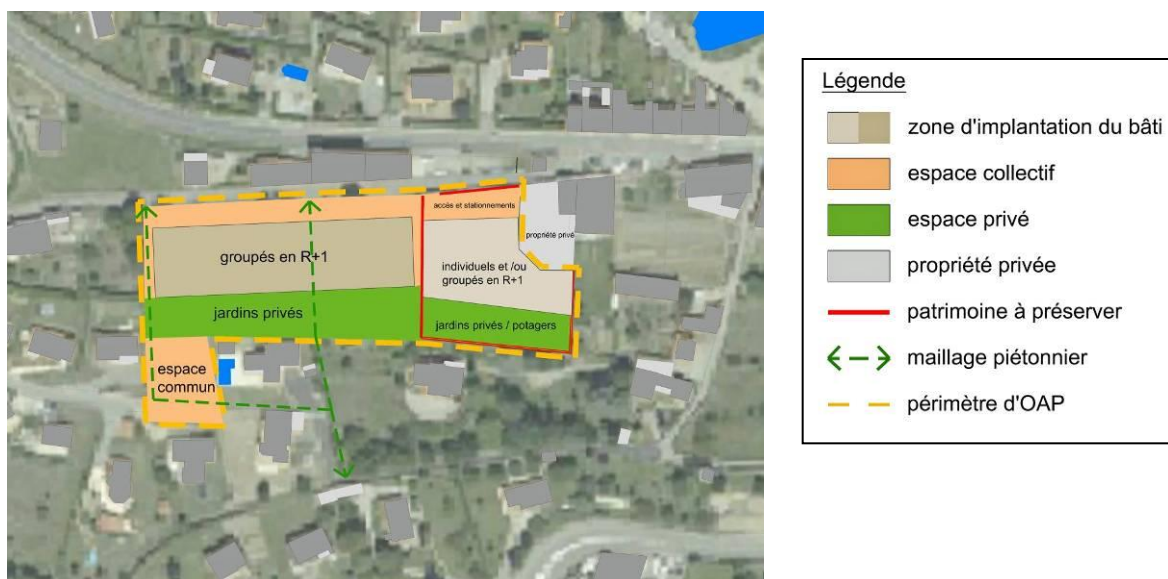


Schéma avant modification

Schéma à titre indicatif

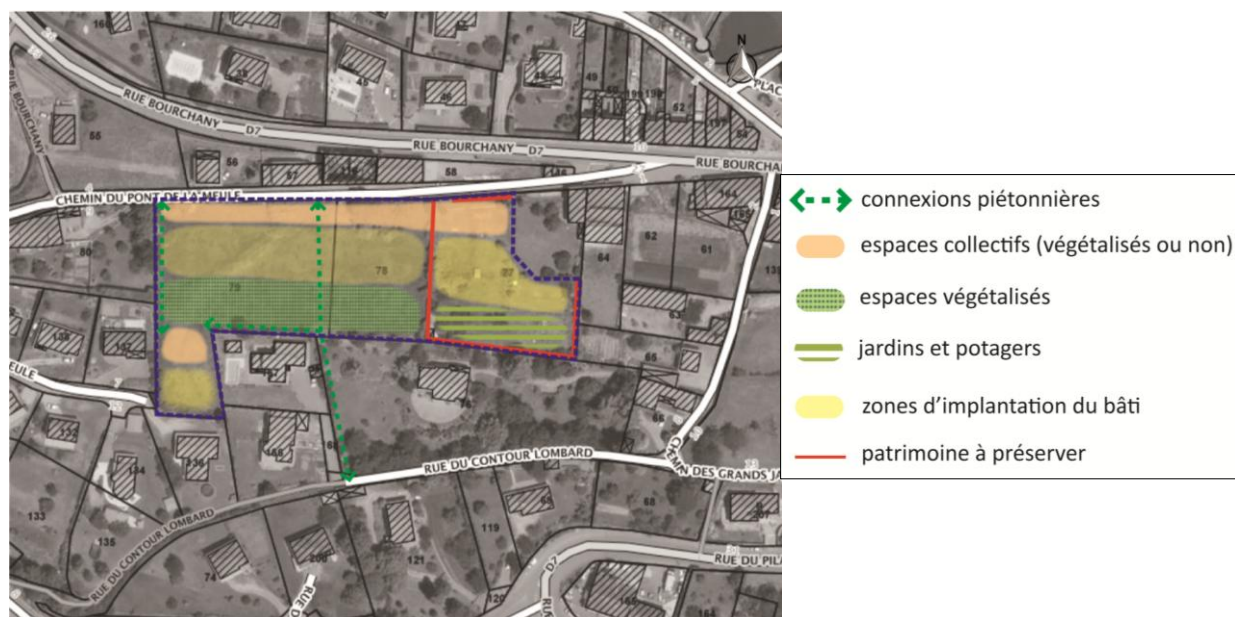


Schéma après modification

Secteur 2 : La Néranie

Le texte est modifié de la façon suivante :

[...]

Principes d'aménagement

- ▶ Créer un accès en sens unique depuis la rue Gaston Baty en direction de la rue des Alpes ;
- ▶ Créer une voirie de desserte en boucle depuis la voie communale au Sud se raccordant sur la rue des Alpes ;
- ▶ Dans la partie centrale, implantation des constructions le long de la voie de desserte créée permettant la création d'un îlot, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) au cœur de l'îlot créé ;
- ▶ Traiter les franges par des espaces végétalisés et des plantations ;
- ▶ Traiter l'interface entre le hameau ancien de la Nérantie et les nouvelles constructions par des espaces végétalisés et des plantations ;
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes entre la rue Gaston Baty et la rue des Alpes en parallèle des voies d'accès au secteur.

[...]

Le schéma est modifié de la façon suivante :

Schéma

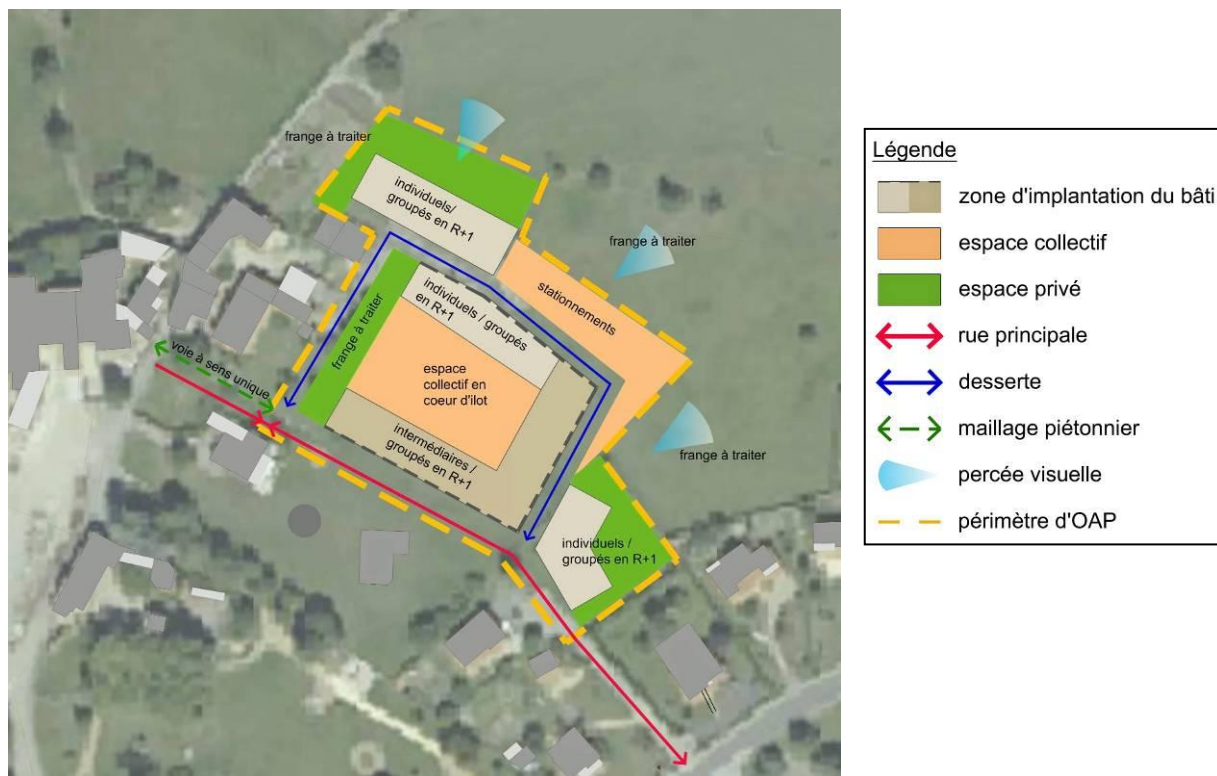


Schéma avant modification

Schéma à titre indicatif

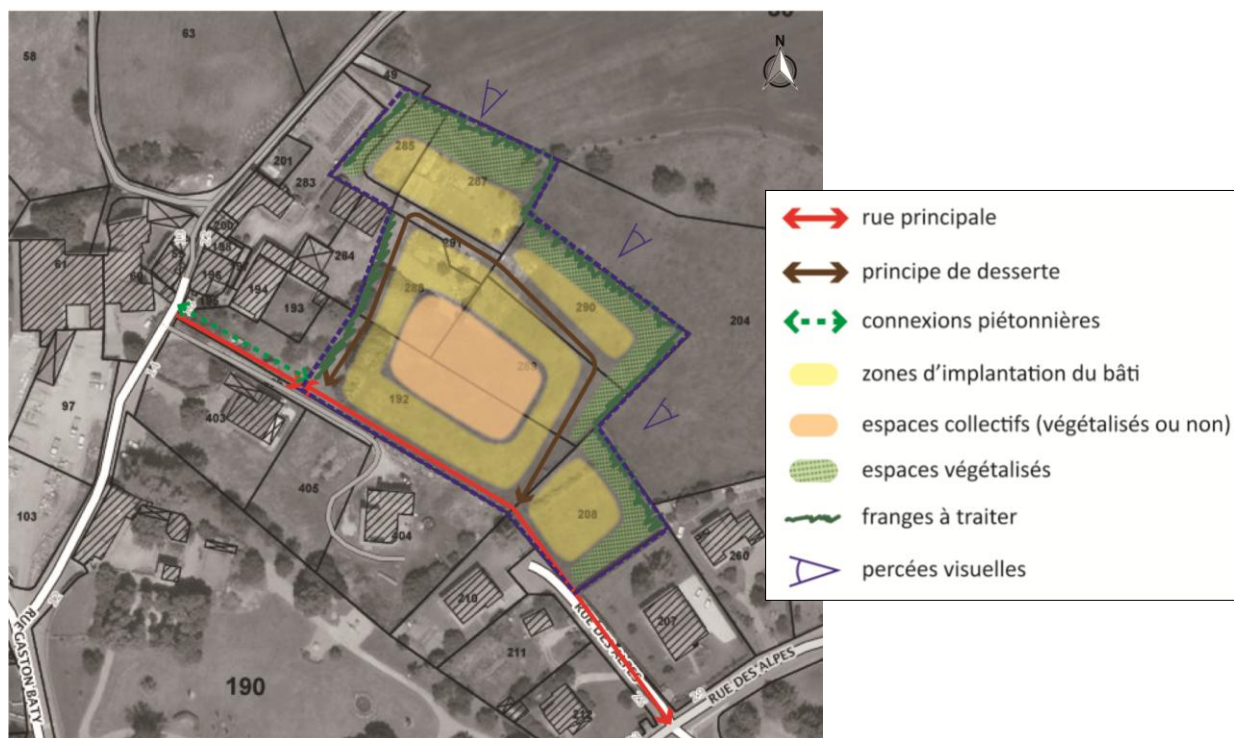


Schéma après modification

Programmation

- environ une dizaine de logements individuels et/ou groupés et une quinzaine de logements intermédiaires et/ou groupés
- Surface du tènement : 11 000 m²
- Densité : environ 23 logements/ha
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable, soit environ 5 6 à 7 logements.

[...]

Secteur 3 : La Le Planil

Le texte est modifié de la façon suivante :

[...]

Programmation

- Une vingtaine de logements individuels et/ou groupés Une dizaine de logements individuels, une dizaine de logements groupés et une dizaine quinzaine de logements en collectifs et/ou intermédiaires
- Surface du tènement : 9 715 m²
- Densité : 31 logements/ha environ

- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable soit environ 6 7 à 8 logements.

[...]

Le schéma est modifié de la façon suivante :

Schéma



Légende	
	zone d'implantation du bâti
	espace collectif
	espace privé
	patrimoine à préserver
	desserte
	maillage piétonnier
	percée visuelle
	périmètre d'OAP

Schéma avant modification

Schéma à titre indicatif



	principe de desserte
	accès existants à maintenir
	connexions piétonnières
	espaces végétalisés
	zones d'implantation du bâti
	franges à traiter
	patrimoine à préserver
	percées visuelles

Schéma après modification

Secteur 4 : Pompailler

Le texte est modifié de la façon suivante :

[...]

Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voie principale de liaison et de desserte entre les rues des Hortensias et de la Croix Rouge ;
- ▶ Création d'un îlot bâti dans la partie Nord avec création d'espaces collectifs (végétalisés ou non) en cœur d'îlot. Les constructions ne formeront pas nécessairement un front bâti continu ;
- ▶ Implantation des constructions le long de la voie de liaison créée et éventuellement le long de la rue des Hortensias, pour construire la rue sans obligatoirement former un front bâti continu.
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes :
 - entre la rue des Hortensias et la rue de la Croix Rouge en parallèle de la voie traversante,
 - en direction de la rue des Hortensias au Sud à travers le bâti,
 - en direction de la rue du Pompailler au Nord via le tènement de la maison de retraite.

[...]

Le schéma est modifié de la façon suivante :

Schéma

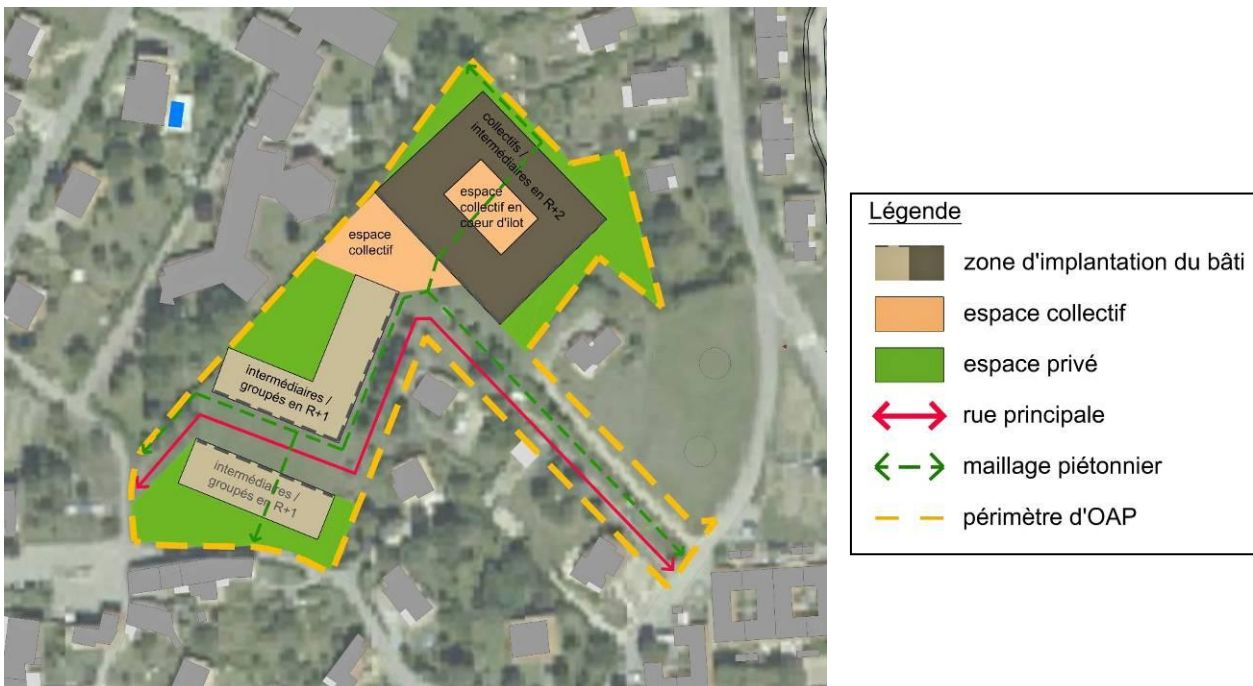


Schéma avant modification

Schéma à titre indicatif

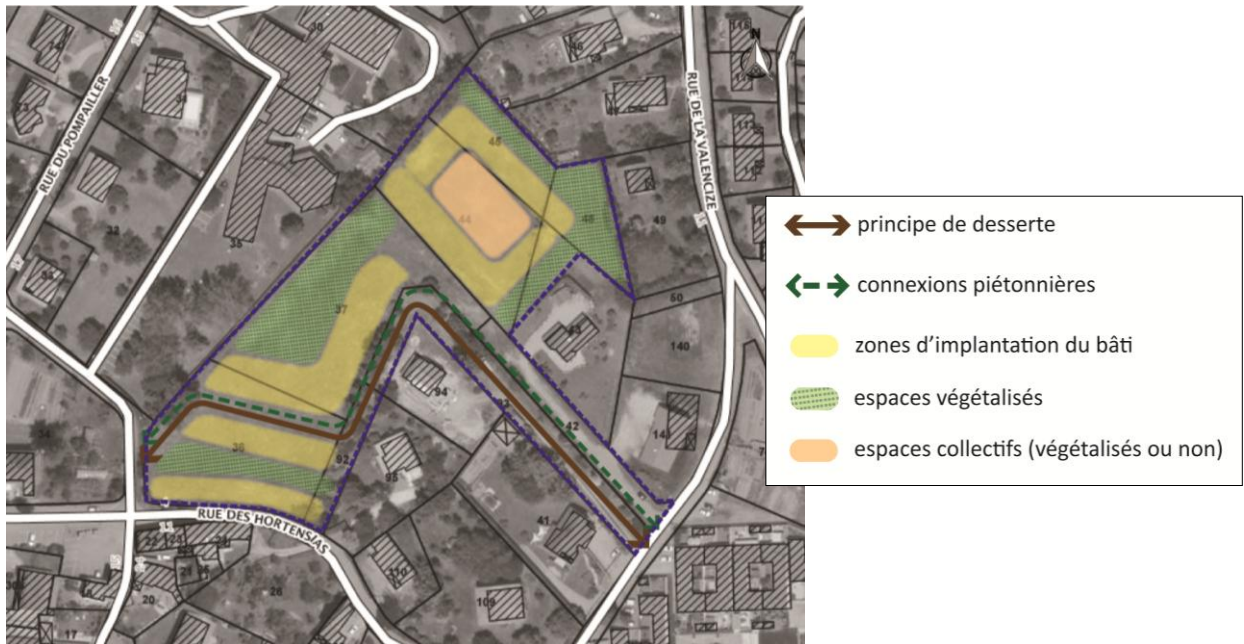


Schéma après modification

Programmation

- Une vingtaine de logements intermédiaires et/ou groupés et une quarantaine de logements collectifs et/ou intermédiaires
- Surface du tènement : 1,24 ha
- Densité : 43 logements/ha environ
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° : 20% 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement abordable, soit environ 11 15 logements.

Secteur 5 : La Barge

Le texte est modifié de la façon suivante :

[...]

Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voie de liaison et de desserte entre les rues de la Quiétude et de la Croix Rouge ;
- ▶ Implanter les bâtiments le long des voies (voie de liaison créée, rue de la Gare et de la rue de la Croix Rouge) pour construire la rue, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Possibilité d'implanter les constructions en retrait de la voie créée au niveau des parcelles 42 et 43, sans obligatoirement former un front bâti continu ;

- ▶ Implanter les constructions le long de la voie créée au carrefour avec la rue de la Croix Rouge, sans obligatoirement former un front bâti continu ;
- ▶ Conserver des espaces collectifs (végétalisés ou non) en cœur d'îlot dans la partie centrale ;
- ▶ Conserver une frange végétalisée en bordure Nord des deux tènements ;
- ▶ Conserver l'activité hôtelière ;
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes :
 - entre la rue de la Quiétude et la rue de la Croix Rouge en parallèle de la voie traversante,
 - en direction de la rue de la Gare au Sud à travers le bâti,
 - en direction de la rue de la Croix Rouge à l'Est pour rejoindre le tènement Est.

[...]

Le schéma est modifié de la façon suivante :

Schéma



Schéma avant modification

Schéma à titre indicatif

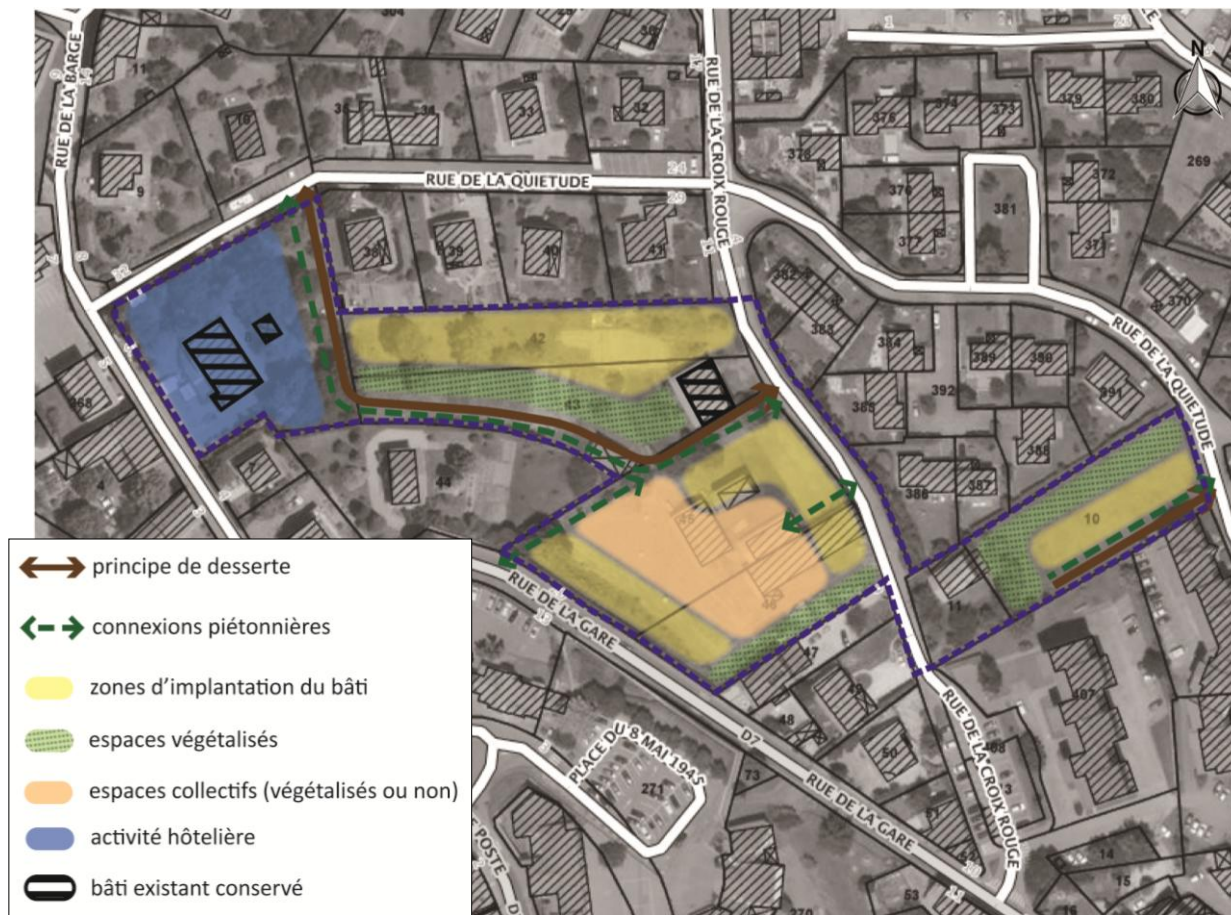


Schéma après modification

Programmation

- Une dizaine de logements en individuel et/ou groupé, une vingtaine de logements collectifs et/ou intermédiaires et une trentaine de logements collectifs. Sur l'ensemble de ces logements environ 35 sont prévus sur des parcelles déjà construites (n° 8, 43, 45, 46, 11) et une quinzaine sur des parcelles libres de toute construction (n° 42 et 10).
- Surface des tènements : 15 320 m² dont 10 697 m² de terrains déjà construits et 3 767 m² de terrains libres de toute construction (et 856 m² de voies existantes).
- Densité : 33 logements/ha environ
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 : lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% 25% de la surface de plancher doivent être affectés à du logement locatif abordable, soit environ 10 15 logements.
- Les constructions à usage de hangar pourront muter dans le cadre de nouveaux projets.

Secteur 6 : Les Croix

Le texte est modifié de la façon suivante :

[...]

Principes d'aménagement

- ▶ Créer une voie de desserte depuis la rue du Jardin Public via l'emprise existante en bordure du parking de la médiathèque ;
- ▶ Assurer une liaison piétonne vers la rue du Jardin Public et vers la rue du Docteur Soubeyrand ;
- ▶ Assurer des liaisons piétonnes internes ;
- ▶ **Implanter les constructions** **Créer un front bâti** le long de la rue du Jardin Public dans la partie Nord-Ouest. **Dans le reste du tènement, l'implantation est libre** ;
- ▶ Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux : murs en pierre.

[...]

Le schéma est modifié de la façon suivante :

Schéma



Schéma avant modification








Légende	
	zone d'implantation du bâti
	espace collectif
	espace privé
	patrimoine à préserver
	desserte
	maillage piétonnier
	périmètre d'OAP

Schéma à titre indicatif

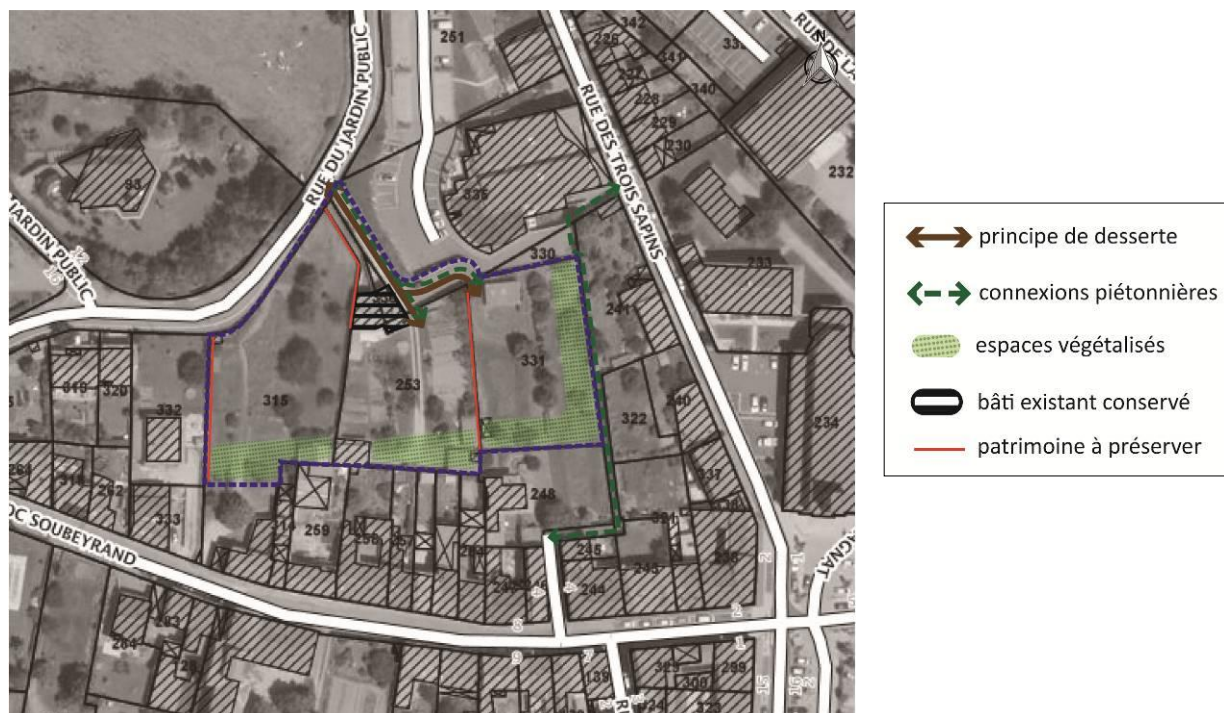


Schéma après modification

Programmation

- Une dizaine de logements en individuel et/ou groupé et environ 6 logements collectifs. Sur l'ensemble de ces logements 6 sont prévus sur des parcelles déjà construites (n° 315, 253 et 335) et 10 sur des parcelles libres de constructions (n° 336 et 331).
- Surface total du tènement : 5 265 m² dont 3775 m² de terrains déjà construits et 1488 m² de terrains libres de constructions.
- Densité : 30 logements/ha environ
- secteur soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 : lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% 25% de la surface de plancher doivent être affectés à du logement locatif abordable soit environ 3 4 logements.
- Les constructions à usage d'annexes pourront muter dans le cadre de nouveaux projets.

Récapitulatif du potentiel de logements

Le tableau est modifié de la façon suivante :

Secteur	nombres de logements	dont logements abordables
OAP 1 : La Croisette	± 16	± 3 ± 4
OAP 2 : La Néranie	± 25	± 5 ± 6
OAP 3 : Le Planil	± 30	± 6 ± 7
OAP 4 : Pompailler	± 55	± 11 ± 15
OAP 5 : La Barge	± 50	± 10 ± 15
OAP 6 : Les Croix	± 16	± 3 ± 4
<i>total</i>	<i>environ 192 logements</i>	<i>dont environ 38 47 logements abordables</i>

IV. Le tableau des surfaces

Les surfaces des zones UA, UB, Ui, AUi, A, Ap et As sont modifiées. La zone UH et ses secteurs sont supprimés.

PLU 2016			PLU modification n°1 2019			variation 2016/2019
zone	surface en ha	%	zone	surface en ha	%	
zones A			zones A			
A	902,7 ha	27,76%	A	923,5 ha	28,41%	
Aco	244,0 ha	7,50%	Aco	244,0 ha	7,50%	
Ah	0,5 ha	0,02%	Ah	0,5 ha	0,02%	
Ap	4,8 ha	0,15%	Ap	5,8 ha	0,18%	
As	133,6 ha	4,11%	As	135,0 ha	4,15%	
Azh	87,5 ha	2,69%	Azh	87,5 ha	2,69%	
Total zones A	1 373,1 ha	42,2%	Total zones A	1 396,4 ha	42,9%	23,3 ha
zones N			zones N			
N	1 284,3 ha	39,50%	N	1 284,3 ha	39,50%	
Nco	343,2 ha	10,55%	Nco	343,2 ha	10,55%	
Nh	5,0 ha	0,15%	Nh	5,0 ha	0,15%	
Nj	1,7 ha	0,05%	Nj	1,7 ha	0,05%	
NL	10,8 ha	0,33%	NL	10,8 ha	0,33%	
Nzh	83,5 ha	2,57%	Nzh	83,5 ha	2,57%	
Total zones N	1 728,4 ha	53,2%	Total zones N	1 728,4 ha	53,2%	0,0 ha
zones U et AU			zones U et AU			
UA	18,7 ha	0,58%	UA	19,8 ha	0,61%	
UB	30,5 ha	0,94%	UB	30,5 ha	0,94%	
UC	51,5 ha	1,58%	UC	50,4 ha	1,55%	
UCa	0,6 ha	0,02%	UCa	2,6 ha	0,08%	
Ui	12,9 ha	0,40%	Ui	13,1 ha	0,40%	
Uid	1,3 ha	0,04%	Uid	1,3 ha	0,04%	
UH	1,7 ha	0,05%				
1UH	4,8 ha	0,15%				
2UH	12,6 ha	0,39%				
UHa	3,6 ha	0,11%				
1UHa	2,7 ha	0,08%				
AUa	0,6 ha	0,02%	AUa	0,6 ha	0,02%	
AUa1	0,3 ha	0,01%	AUa1	0,3 ha	0,01%	
AUb	2,4 ha	0,07%	AUb	2,4 ha	0,07%	
AUb1	0,9 ha	0,03%	AUb1	0,9 ha	0,03%	
AUi	4,7 ha	0,14%	AUi	4,5 ha	0,14%	
Total zones U et AU	149,7 ha	4,6%	Total zones U et AU	126,4 ha	3,9%	-23,3 ha
TOTAL	3 251,2 ha	100%	TOTAL	3 251,2 ha	100%	

V. Les annexes

Le plan du réseau d'alimentation d'eau potable de la partie Sud de la commune est ajouté au dossier.

Le plan du réseau d'assainissement mis à jour est substitué à ceux d'origine.

Le plan du zonage d'assainissement mis à jour est substitué à celui d'origine.

Le plan des servitudes d'utilité publique corrigé est substitué à celui d'origine.

Le plan du Droit de Prémption Urbain est mis à jour suite à la suppression des secteurs UH, 1UH et 2UH. Le nouveau plan est intégré au dossier.

VI. L'AVAP

La page de garde de l'AVAP corrigée est substituée à celle d'origine.