

COMMUNE DE GIGORS-ET-LOZERON

DEPARTEMENT DE LA DROME

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

Pièce n°1 :

Exposé des motifs et notice de présentation

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 10 juin 2013*

Octobre 2019

Commune de Gigors-et-Lozeron
68 rue Bellevue, Hameau de Gigors
26 400 Gigors-et-Lozeron
Tél : 04 75 76 41 39
mairie.gigorsetlozeron@orange.fr

Communauté de Communes du Val
de Drôme en Biovallée
Ecosite du Val de Drôme
96 ronde des Alisiers
26 400 EURRE
Tél. 04 75 25 43 82





INTERSTICE SARL
urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD
Espace Saint-Germain – Bât. Orion
30 avenue Général Leclerc
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. CONTEXTE GENERAL.....	9
1.1 Présentation de la commune.....	9
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune	11
2. EXPOSE DES MOTIFS.....	19
2.1 La constructibilité en zones agricole et naturelle : le cadre réglementaire.....	19
2.2 Modification du règlement des zones A et N	21
3. LA SUPPRESSION DU « PASTILLAGE ».....	25
3.1 Le zonage en vigueur	25
3.2 Le projet de zonage après modification du PLU	25
4. DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES - STECAL.....	27
4.1 Quartier des Michauds (Classé en zone Nh)	27
4.2 Quartier des Michauds nord, lieu-dit « La Pranne » (Classé en zone Nh1)	29
4.3 Quartier Paruel (Classé en zone Ah)	30
4.4 Quartier Sagnol (Classé en zone NI).....	32
5. PIECES MODIFIEES DU PLU	35
5.1 Le règlement graphique.....	35
5.2 Le règlement écrit.....	35
6. ÉVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	47
7. TABLEAU DE SURFACE.....	49

INTRODUCTION

■ Historique de la planification à Gigors-et-Lozeron

La commune de Gigors-et-Lozeron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 juin 2013. Le PLU intègre les dispositions des lois issues du Grenelle de l'environnement.

Pour information, la délimitation du site Natura 2000 « Gervanne et rebord occidental du Vercors » étant intervenue après l'approbation du PLU (09/12/2016), celui-ci n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale requise au titre de l'article R104-9 du code de l'urbanisme.

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 mai 2017, la Communauté de Communes du Val de Drôme est devenue compétente en matière de document d'urbanisme.

Une procédure de modification n°1 du PLU a été engagée par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme.

■ Objet de la présente modification du PLU

La modification n°1 porte sur l'évolution du règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N) suite à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », et à la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi « Macron » qui permettent d'admettre les extensions et les annexes aux habitations existantes situées en zone A et N.

Elle a également pour objet la création de 4 secteurs de taille et de capacités limitées suite aux évolutions du règlement des zones A et N.

■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme

Ecosite du Val de Drôme, 96 ronde des Alisiers, 26 400 EURRE

Tel. 04 75 25 43 82

■ Procédure de modification du PLU

La procédure de « modification » définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, est utilisée, dans la mesure où les évolutions envisagées du PLU :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le projet de modification sera 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 car il pourrait avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

■ Étapes de la procédure de modification du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

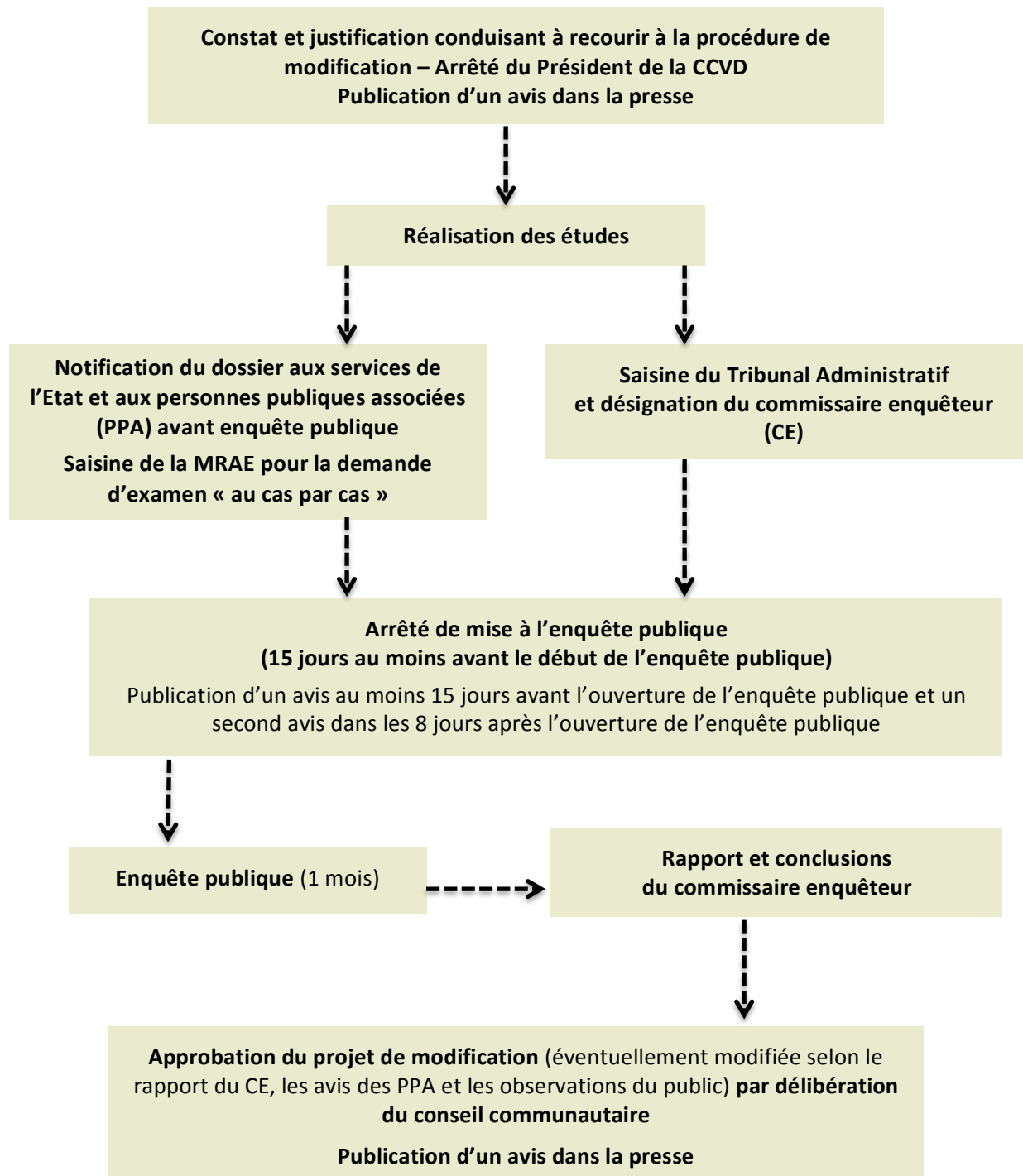
- Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gisors-et-Lozeron. Un avis est publié dans la presse.
- Rédaction d'une notice de présentation du projet exposant les motifs et préparation des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme modifié
- Notification du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Leurs observations sont versées à l'enquête publique.
- Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAE)
- Organisation de l'enquête publique.

Le président soumet à enquête publique le projet de modification du PLU par un **arrêté** qui précise l'objet de la modification, le nom du Commissaire Enquêteur désigné par le tribunal administratif, les dates et lieu de l'enquête.

L'enquête publique a une durée minimum de 30 jours consécutifs. Après la clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai d'un mois.

- Le projet de modification du PLU peut alors faire l'objet de rectifications et d'ajustements pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou être approuvé par le conseil communautaire en l'état ou être abandonné
- Délibération d'approbation du Conseil Communautaire qui marque l'achèvement de la procédure
- Transmission de la délibération accompagnée du dossier de modification du PLU qui lui est annexé, au Préfet en vue du contrôle de légalité
- Mesures de publicité

■ Schéma de la procédure de modification



■ Mention des textes qui régissent la procédure de modification

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...). »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunal (...) qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée (...) par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) 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 (...). »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique (...), le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux Maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire (...), est approuvé par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale (...). »

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26. »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

1. CONTEXTE GENERAL

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Gigors-et-Lozeron se situe dans le département de la Drôme, sur les contreforts Sud-Ouest du Vercors, dans la vallée de la Gervanne-Sye. Elle est distante d'environ 17 km de Crest, environ 22 km d'Eurre, 36 km de Valence et de 45 km de Die.

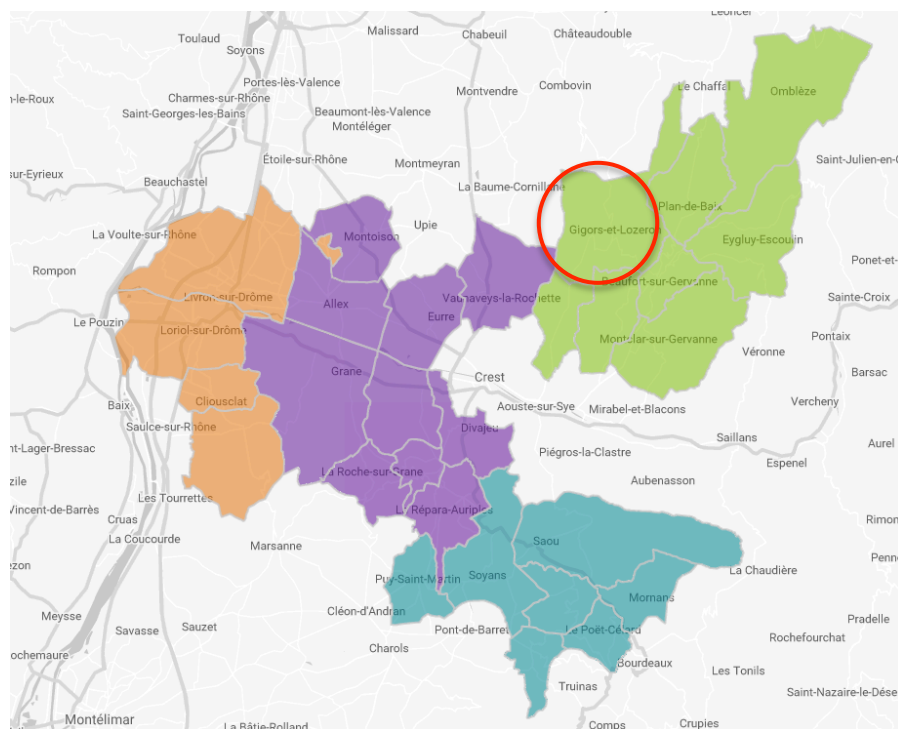
La commune, constituée de trois hameaux, Gigors, Lozeron (villages perchés) et La Rivière (bord de Sye), couvre une surface de 3 539 hectares. Les altitudes varient de 352 à 1 148 mètres. Gigors-et-Lozeron qui fait partie du Parc Naturel Régional du Vercors, est concernée par la **loi Montagne**.

La population totale est de 178 habitants (populations légales millésimées 2016 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2019). Le taux de croissance annuel moyen est de - 0,6 % entre 2010 et 2015 (163 habitants en 2015 contre 168 en 2010). Le maintien du niveau de population et de l'emploi est un enjeu pour la commune.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	137	128	126	135	156	168	163

Gigors-et-Lozeron fait partie de la **communauté de communes du Val de Drôme** qui regroupe 30 communes de 4 bassins de vie (La confluence, La vallée de la Drôme, La Gervanne-Sye et le Haut-Roubion) et couvre une superficie de 600 km², pour une population de 30 415 habitants en 2015.

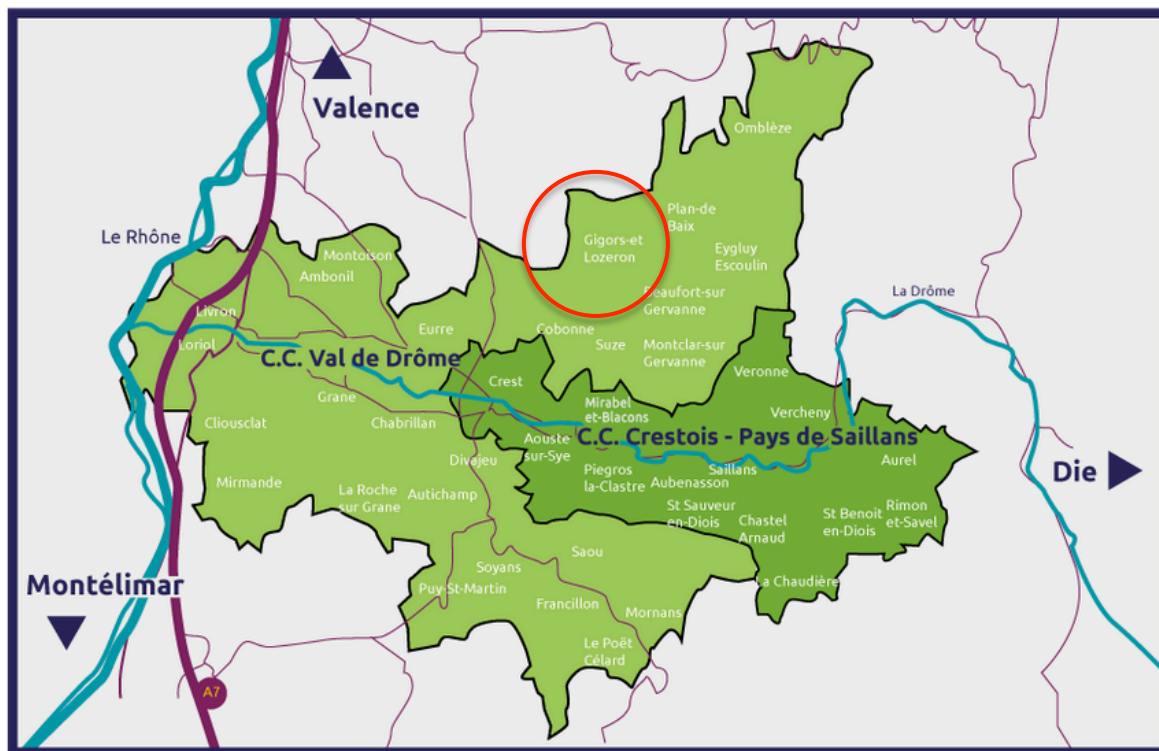
Depuis le 27 mars 2017, la compétence en matière de PLU a été transférée de plein droit à la Communauté de Communes du Val de Drôme (CCVD), qui a décidé d'engager l'élaboration d'un PLU intercommunal.



Source : www.valdedrome.com

La commune de Gigors-et-Lozeron fait partie du syndicat mixte de la Vallée de la Drôme Aval en charge du **Schéma de Cohérence Territoriale** portant sur 2 communautés de communes, 45 communes (45 367 habitants en 2015).

Le Conseil Syndical a prescrit le 15 mars 2017 l'élaboration du SCoT et fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Le diagnostic du territoire a été validé fin 2018 et l'élaboration du PADD est en cours.



Périmètre du Syndicat Mixte de la Vallée de la Drôme Aval – Source : www.scot-valleedrome.fr

La commune de Gigors-et-Lozeron est concernée par des **inventaires et des zonages nature ou paysage** :

- Un site d'importance communautaire (Directive Habitats) – NATURA 2000 « Gervanne et rebord occidental du Vercors »
- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 : « Rocher de l'Aigle, vallée de lesperi et plateau du savel », « Plateau des chaux », « Vallons de la blache »
- De nombreuses zones humides : « Zone humide de Boussière », « Sources de la Sye », « Haute bassin de la Sye », « Zone humide et mare de Sagnol », « Zone humide du lac Collinaire des Sorbières », « Ruisselet de Chantemerle », « La Sye »
- D'un édifice inscrit à l'inventaire des monuments historiques (Eglise Saint-Pierre)

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou Appellation d'Origine Protégée (AOP), **Picodon**, est présente sur le territoire communal ainsi que de nombreuses Indications géographiques protégées (IGP).

1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Ce chapitre met essentiellement en avant les dispositions du PLU ayant un rapport avec les objets de la présente procédure de modification.

1.2.1 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Gigors-et-Lozeron comprend 4 objectifs principaux :

- *Préserver les paysages agricoles, naturels et architecturaux et protéger les espaces naturels qui constituent une richesse importante pour la commune*
- *Protéger et pérenniser l'activité agricole sous ses différentes formes*
- *Protéger et pérenniser l'activité touristique*
- *Assurer la vitalité du territoire en soutenant la croissance démographique afin de rajeunir la population, en équilibrant population permanente et population secondaire et en renforçant la mixité sociale*

9 orientations générales et des objectifs de modération de la consommation foncière sont déclinés :

- Orientations générales de la politique :

- d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs sont de conserver et affirmer la structure actuelle de l'urbanisation en hameaux. Le PADD indique que « le travail sera effectué prioritairement sur l'enveloppe urbaine actuelle. Le changement de destination de bâtiments agricoles situés dans les hameaux et ne pouvant plus servir dans ce cadre, sera également autorisé ». « Les éventuelles capacités de densification seront utilisées avant d'investir de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Les extensions urbaines, sauf exception, seront envisagées uniquement en continuité des trois hameaux principaux (Gigors, Lozeron, La Rivière). »

- d'équipements

- de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et préservation des continuités écologiques.

La commune souhaite affirmer le caractère rural de son territoire, pérenniser les activités agricoles et préserver les espaces naturels remarquables et les continuités écologiques.

Le caractère rural de la commune de Gigors-et-Lozeron sera conservé et affirmé. Ainsi, dans les secteurs agricoles, afin de ne pas entraver le maintien et le développement de l'activité agricole, la construction de bâtiments non liées à l'activité agricole, sera interdite, à l'exclusion de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

En outre, le développement futur de l'habitat devra tenir compte de la localisation des bâtiments d'exploitation, notamment ceux d'élevage, afin de ne pas compromettre l'avenir de l'activité agricole sur la commune. En effet, leur proximité avec des habitations peut être source de « nuisances réciproques ». Il s'avère donc nécessaire de préserver, là où le contact n'est pas déjà une réalité, « une zone tampon » entre habitations et bâtiments d'élevage, pour les exploitants souhaitant poursuivre leur activité.

- Orientations générales concernant l'habitat

« La commune souhaite attirer de nouveaux habitants permanents au profil varié et des jeunes, tout en utilisant de manière économe l'espace, en respectant la configuration de l'urbanisation actuelle, la qualité architecturale et en diversifiant les formes d'habitat.

La municipalité ne souhaite pas bouleverser l'image rurale que possède très largement Gigors-et-Lozeron.

Il s'agit donc de prévoir un développement raisonné et durable qui ne remette pas en cause de façon irréversible les atouts de la commune :

- *Par l'extension modérée des trois principales zones urbanisées existantes.*
- *En ouvrant des parcelles à la construction de petites, voire très petites tailles, de manière à réduire le coût d'achat du terrain.*
- *Par le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles et /ou la réhabilitation du bâti existant ; sont notamment concernés d'anciens grands corps de ferme difficilement accessibles à l'achat et nécessitant d'importants travaux d'entretien en tant que résidence secondaire. Cela dans l'objectif de privilégier des habitats groupés, de favoriser des projets d'habitats locatifs, ou des projets professionnels touristiques, agricoles ou artisanaux. »*

« La commune souhaite aussi favoriser une cohérence architecturale :

- *Qualité architecturale des extensions :*
 - *Rechercher la cohérence dans le parti pris architectural entre l'existant et les constructions nouvelles et le retranscrire dans le règlement (affirmer le nouveau bâti, dans le respect du bâti ancien, réfléchir aux volumes, aux ouvertures, au sens de faîtages, ...)*
 - *L'aspect extérieur des constructions est réglementé de façon à permettre aux hameaux de s'étendre et de se moderniser tout en conservant leurs caractéristiques bâties.*
 - *Anticiper la mise en œuvre des zones à urbaniser en respectant l'organisation urbaine actuelle groupée et en réglementant l'intégration à la pente.*

- *Qualité architecturale des restaurations*

La rareté du foncier urbanisable doit faire privilégier une attitude d'entretien et de restauration du patrimoine bâti existant. Le bâtiment doit être considéré dans son paysage, il ne doit pas être pris isolément, il n'est qu'un élément de l'aménagement du village.

Utiliser les matériaux et les techniques adéquates pour entretenir et restaurer le patrimoine. »

« La commune souhaite aussi encourager l'utilisation des énergies renouvelable dans l'habitat et les économies d'énergie :

- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par une réduction des consommations énergétiques des logements. Il est donc important de développer l'usage des énergies non fossiles. A conditions que les dispositifs utilisant les énergies renouvelables ne génèrent pas de nuisances pour les habitations voisines (éolien).*
- *Les installations photovoltaïques ou solaire thermiques sont encouragées mais soumises à la charte du Parc naturel régional du Vercors ainsi qu'au document cadre photovoltaïque réalisé en 2010 par le département de la Drôme. Cela de manière à prévenir les atteintes importantes à l'esthétique architecturale ou paysagère et à prévenir les atteintes techniques donc économiques des*

installations en orientant les implantations par rapport aux bâtiments existants et en encadrant la localisation et les caractéristiques des nouvelles constructions afin qu'elles ne constituent pas de masques solaires pour les installations voisines.

- *Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), par la détermination des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords pourra être utilement exploité afin de garantir un ensoleillement pour l'utilisation de l'énergie solaire.*

Le règlement du PLU doit permettre l'utilisation de nouveaux matériaux et techniques de construction en les règlementant de manière à ne pas créer de rupture trop radicale entre le bâti ancien et le bâti nouveau ou rénové. »

- Orientations générales concernant les transports et les déplacements

- Orientations générales concernant le développement des communications numériques

Le PADD rappelle que « Afin d'accompagner le développement démographique souhaité dans le cadre du projet de PLU, il est nécessaire d'envisager, de favoriser et de permettre l'implantation et le développement de commerces de proximités au cœur de la zone urbaine. Cette démarche dépasse en partie le cadre communal. Un travail important a été mené et se poursuit au niveau du bassin de vie : agence postale intercommunale, point public¹ de Beaufort, soutien à l'épicerie² de Beaufort.

Sur son propre territoire, la commune essaiera dans la mesure de ses moyens de favoriser toute initiative allant dans ce sens. »

- Orientations générales concernant l'équipement commercial, les services et les loisirs

- Orientations générales concernant le développement économique

Concernant l'activité agricole, le PADD rappelle que « La commune dispose d'importants espaces agricoles et pastoraux et qu'il existe un grand nombre d'exploitations aux activités et formes très diverses, dont certaines cultures spéciales. L'enjeu est de pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique et sa fonction d'entretien de l'espace »

Concernant les activités industrielles et autres : le PADD indique que « le potentiel de développement des activités industrielles est assez faible sur la commune, compte tenu de la position de cette dernière par rapport aux axes de transport routier ». Cependant, Il prend en compte un site de production de produits de cosmétique et d'aromathérapie FAREVABIO et Sanoflore, laboratoire de recherche et développement en cosmétique et aromathérapie³. »

Concernant les activités artisanales : « peu nombreuses sur la commune mais l'activité artisanale constitue pourtant une réponse adaptée à la commune, à son échelle, pour ce qui concerne la question de l'activité économique et de l'emploi sur place, et donc des transports. » le PADD a pour objectif de « Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles situés à l'intérieur ou très proche des zones déjà urbanisées, et ne pouvant plus servir à l'activité agricole (bâtiments d'élevage désaffectés) vers les activités artisanales. »

- Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

¹ Le point public correspond en 2019 à la Maison des Services Publics (MSP)

² La municipalité souhaite préciser qu'il s'agit de l'épicerie associative

³ Depuis la réalisation du PADD et l'approbation du PLU en 2013, la commune a vu s'implanter sur son territoire « la Brasserie des Trois Becs », en 2019

1.2.2 Traduction du PADD dans le règlement graphique

Les justifications retenues pour la délimitation des zones agricoles et naturelles et les règles applicables dans ces zones lors de l'élaboration du PLU, sont issues du rapport de présentation du PLU de 2013

Ont été classés en **zone agricole** :

- L'ensemble des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles de la commune
- Les terrains présentant un fort potentiel agricole et qui sont d'ailleurs aujourd'hui exploités
- Des terres présentant un potentiel agricole plus faible et certains espaces naturels qui font l'objet d'une exploitation agricole extensive

La **zone agricole** comprend plusieurs secteurs particuliers :

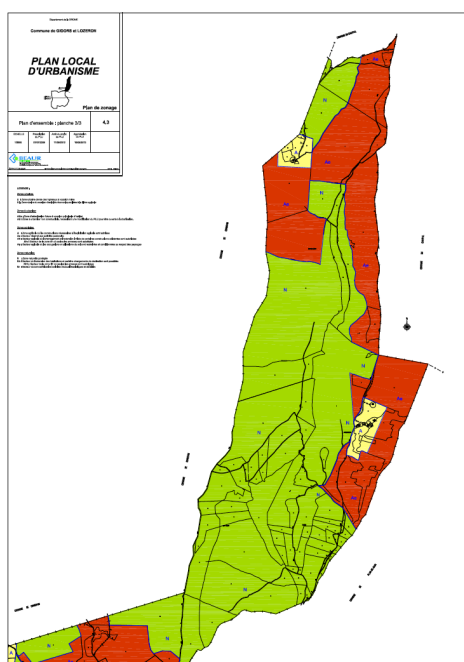
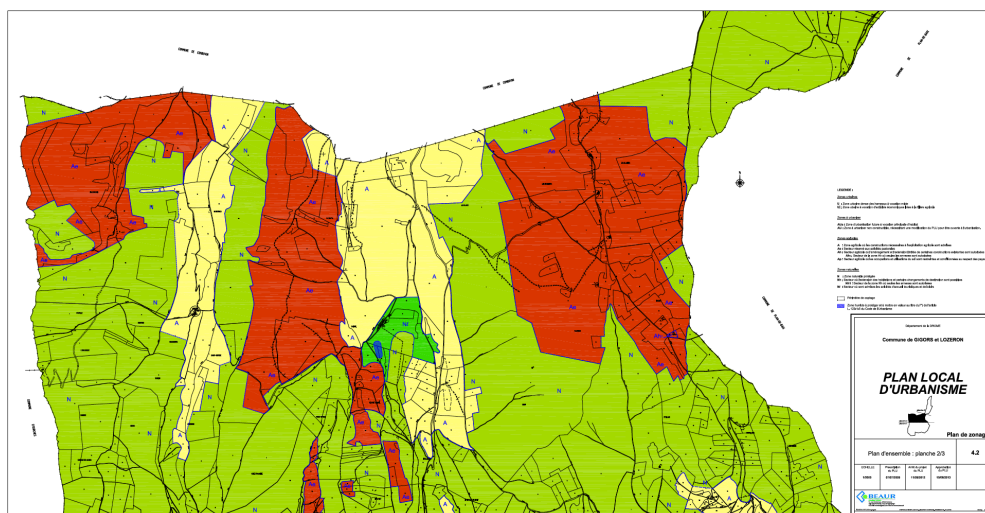
- **un secteur Ap** (La Chaux) destiné à la protection des espaces présentant une unité paysagère particulière et une biodiversité remarquable ; ce secteur fait l'objet d'une réglementation spécifique et restrictive visant à permettre l'exploitation agricole sans autoriser l'implantation de nouveaux bâtiments.
- **des secteurs Ah** (6 secteurs) **et Ah1** (20 secteurs) dans lesquelles des constructions autres qu'agricoles sont autorisées. Ils correspondent aux nombreuses habitations ou groupes d'habitations réparties sur la zone rurale de la commune et qui n'ont pas ou plus de vocation agricole. Dans ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées sous certaines conditions afin de permettre la gestion du bâti existant et éviter ainsi le recours à des constructions nouvelles pour répondre aux besoins futurs. Les secteurs Ah1 n'autorisent que la construction d'annexes (alors que les secteurs Ah autorisent également l'extension modérée des habitations et des constructions artisanales) car les secteurs Ah1 concernent des bâtiments dont la surface de plancher est déjà importante et leur extension n'est soit pas nécessaire soit pas souhaitable au regard de la nécessité de préserver les sols agricoles et forestiers.
- **un secteur Ae** dans lequel, seules les constructions légères nécessaires aux activités pastorales sont autorisées.

La **zone naturelle** recouvre la grande majorité du territoire communal qui est riche en espaces naturels variés. Les zones naturelles du PLU correspondent aux espaces naturels de la commune protégés en raison de leur intérêt écologique : secteurs boisés de la Raye, du plateau du Savel, de la Montagne de Lozeron, du Rocher de Supiere, de Charchauve, etc., les espaces rupestres de Saint-Pancrace, du Rocher de l'Aigle, etc., et le Causse de Combovin..., :

La zone naturelle comprend trois sous-secteurs particuliers :

- des **secteurs Nh** (4 secteurs), dans lesquels des extensions et changements de destinations des constructions existantes sont autorisées, ainsi que les annexes.
- des **secteurs Nh1** (8 secteurs), dans lesquels seules les annexes aux constructions existantes sont autorisées.
- un **secteur NI** à vocation d'activités de loisirs et d'accueil touristique.

Les secteurs Nh et Nh1 correspondent à certaines des habitations ou groupes d'habitations réparties sur la zone naturelle de la commune. Dans ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limité des constructions de très faibles ampleurs y sont autorisées sous certaines conditions afin de permettre la gestion du bâti existant et éviter ainsi le recours à des constructions nouvelles pour répondre aux besoins futurs



1.2.3 Traduction du PADD dans le règlement écrit

(uniquement les points en rapport avec l'objet de la procédure de modification)

■ Dans la zone A, l'article 2 du règlement autorise :

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ap et Ae et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surfaces de planchers et à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 200 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants.
(...)
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, d'hôtellerie et d'activités de services, des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m² de Surfaces de planchers.
(...)

Dans le secteur Ah, sont en outre autorisés :

- L'aménagement et l'extension de constructions à usage d'habitat et d'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'extension, dans la limite totale de 200 m² de surfaces de planchers après travaux ;
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de celle-ci.
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, d'hôtellerie et d'activités de services, des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m² de Surfaces de planchers.

Dans le secteur Ah1, sont seules autorisés :

- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.
(...)

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

■ **Dans la zone N, l'article 2 du règlement autorise :**

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- L'extension limitée à 50 m² de surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite totale de 200 m² de surfaces de planchers après travaux.
- Le changement de destination vers l'habitation, l'artisanat et les services des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

Dans le secteur Nh1, sont seules autorisées :

- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

Dans le secteur NI, sont autorisés :

- les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'annexes,
 - de piscines,à condition qu'elles soient implantées à proximité des installations et bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les travaux, installations et aménagements suivants : aires de jeux et de sports ouvertes au public, golf, affouillements et exhaussements de sol, les terrains de camping de moins de 6 emplacements, les coupes et abattages d'arbres, les défrichements,

2. EXPOSE DES MOTIFS

2.1 LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

Depuis l'approbation du PLU de la commune le 10 juin 2013, des évolutions législatives permettent de reconsidérer la question de la gestion du bâti d'habitation existant dans les zones naturelles et agricoles.

Il s'agit notamment de :

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » qui rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et permet, sans repérage particulier, d'autoriser uniquement les travaux d'adaptation ou de réfection de l'existant pour les habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles non liées à une exploitation agricole ou forestières. L'objectif est de limiter le mitage des terrains, la forte consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi « LAAAF ») d'octobre 2014, qui a assoupli ce dispositif en généralisant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 06 août 2015, a étendu cette disposition, rendant possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » complète l'article L151-11. Le règlement peut désormais autoriser expressément les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Il est donc possible d'envisager dans le règlement du PLU de la commune de Glgors-et-Lozeron, des dispositions règlementaires permettant la construction d'annexes en zone naturelle et agricole sous certaines conditions.

La modification a donc pour objectif de supprimer le « pastillage » Ah, Ah1, Nh et Nh1, devenu illégal depuis la loi ALUR, et de modifier le règlement des zones A et N dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, pour permettre sous conditions l'extension des habitations et la construction d'annexes.

La modification fixera les conditions nécessaires tel que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

2.1.1 Principe général

Les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme sont des zones où la constructibilité doit rester très limitée.

En zone agricole et naturelle, peuvent être autorisées :

- **en zone A :** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel

agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (art. R151-23) ;

- **en zone N** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime (art. R151-25) ;
- **en zones A et N** (art. L151-11) :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
 - et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Peut également être autorisée dans les zones A et N **à titre exceptionnel et sous conditions**, la délimitation de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), dans lesquels peuvent être autorisés selon l'art. L151-13 :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF.

En dehors des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), le règlement peut sous conditions :

- Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. L151-11) ;
- Autoriser l'extension ou la construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants en zone A et N, 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 CDPENAF (art. L151-12).

2.1.2 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la Drôme (CDPENAF)

Créée par la loi MAP du 27 juillet 2010 sous le nom de Commission Départementale de la Consommation des espaces agricoles (CDCEA), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) **doit obligatoirement être consultée pour avis au titre de la rédaction de règles permettant la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles et forestières (avis simple).**

Afin d'éviter de trop longs débats sur les dispositions du règlement des zones A et N, la CDPENAF de la Drôme propose aux communes un **règlement « type »**.

Ce règlement autorise, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

Les définitions sont précisées :

Annexe : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N

La présente modification s'inscrit dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme.

La modification souhaite donc introduire dans le règlement des zones A et N du PLU, la possibilité d'édifier des annexes conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et revoit les conditions pour l'extension des habitations existantes.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), 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. »

2.2.1 L'extension des « bâtiments d'habitation existants »

■ La notion de « bâtiments d'habitation existants »

Le code de l'urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment » s'entend d'une construction close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209).

Le bâtiment doit être existant : une construction est considérée comme existante d'une part, si elle est reconnue comme légalement construite et d'autre part, si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc pas être considérée comme une construction existante.

Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et non à une autre destination. Afin d'éviter la transformation en logement, de bâti léger, de cabanon, de garage..., le bâtiment existant devra présenter une surface de plancher initiale supérieure à 40 m². Il peut être considéré que ce seuil de 40 m², déclencheur pour la réalisation d'une extension, correspond à la superficie de plancher minimum qui caractérise l'espace habitable pour un logement.

■ La notion d'extension

Comme le précise l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il peut être **autorisées les extensions** et non les nouvelles constructions.

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent. Elle doit être mesurée et présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la modification propose d'adapter les dispositions du PLU en limitant l'extension à 33% de la surface de plancher initiale (et non 50 m² quelque soit la taille de la construction comme le prévoit le PLU en vigueur dans les zones Nh et Ah).

La modification propose aussi d'ajouter des dispositions permettant un meilleur encadrement et notamment :

- d'autoriser une seule extension pour éviter les extensions successives difficiles à encadrer,
- de plafonner la surface totale de la construction après travaux à 250 m² de surface de plancher.

Ces possibilités d'agrandissement sont adaptées aux besoins inhérents à l'évolution des ménages pour réaliser une pièce de plus sans créer de nouveaux logements. Cette nouvelle règle empêche aussi une consommation excessive d'espace agricole ou naturel grâce à la compacité du bâti qu'elle impose.

Il est proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les bâtiments existants à destination d'habitation à la date d'approbation du plan local d'urbanisme sous réserve qu'ils aient une surface de plancher minimale de 40 m² et une existence légale, il peut être autorisé :

- Une extension à usage d'habitation dès lors que l'extension n'excède pas 33% de la surface de plancher initiale et à condition que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher. Cette extension doit être réalisée en une seule fois.

2.2.2 Les annexes et les piscines

La modification propose d'autoriser dans les zones A et N pour les bâtiments d'habitation existants, la réalisation d'une seule annexe de 35 m² maximum. Cette surface reste en dessous de la surface exigée pour prétendre à une extension (seuil supérieur à 40 m²).

Il est précisé que s'il existe déjà une piscine ou une annexe à la date d'approbation du PLU, il ne pourra y en avoir une deuxième sur une même unité foncière.

Le règlement limitera aussi la superficie du bassin de la piscine à 50 m² dans une volonté de limiter la consommation d'eau et d'espace.

Afin d'encadrer la localisation de l'annexe ou de la piscine, une zone d'implantation de 20 mètres maximum est définie autour du bâtiment principal d'habitation. Cette règle sera écrite mais n'aura pas de transposition graphique. Cette zone d'implantation correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il peut être autorisé :

- Une seule construction à usage d'annexe sur une même unité foncière du bâtiment d'habitation principal à condition qu'elle n'excède pas 35 m² d'emprise au sol et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une seule piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

2.2.3 Les conditions de hauteur

L'article L151-12 du code de l'urbanisme prévoit que les conditions de hauteur doivent être définies permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il est proposé de limiter la hauteur au faitage des annexes à 5 mètres en cohérence avec le règlement « type » de la CDPENAF de la Drôme.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 10 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

3. LA SUPPRESSION DU « PASTILLAGE »

Comme expliqué au chapitre précédent, la loi « ALUR » du 24 mars 2014 rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

La présente modification a donc pour objectif la mise en conformité du PLU avec la loi « ALUR » et supprime les zones « Ah, Ah1, Nh, Nh1 » en les reclassant dans des zonages cohérents et appropriés à leur localisation sur le territoire.

3.1 LE ZONAGE EN VIGUEUR

Le territoire de Gigors-et-Lozeron est classé :

- **En grande partie en zone naturelle « N »**, qui recouvre la majorité du territoire communal et notamment les secteurs boisés (la Raye, plateau du Savel, montagne de Lozeron, rocher de Supière...), les espaces rupestres de Saint-Pancrace, du Rocher de l'Aigle... et le Causse de Combovin. 13 micro-zones « Nh » et « Nh1 » sont dénombrées. Leur taille moyenne est d'environ 2 900 m².
- **Également en zone agricole « A »**, pour les terrains exploités présentant un fort potentiel agricole, pour l'ensemble des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles de la commune et pour les terres présentant un potentiel plus faible ainsi que certains espaces agricoles faisant l'objet d'une exploitation plus extensive. Dans la zone agricole sont dénombrés 28 secteurs classés « Ah » ou « Ah1 », d'une taille moyenne d'environ 1600 m².

3.2 LE PROJET DE ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLU

Dans la zone naturelle, tous les secteurs « Nh » et « Nh1 » sont reclassés en zone agricole « N » en cohérence avec leur environnement, à l'exception de :

- Un secteur aux « Michauds » (intitulé « Aux Michels » sur le plan de zonage) qui accueille des activités économiques et qui sera délimité comme secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (voir paragraphe suivant) et classé en zone « Na » (naturel d'activités)
- Une micro zone « Nh1 » située à proximité du quartier « Les Michauds », au lieu-dit « La Pranne », qui sera également délimitée comme secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (voir paragraphe suivant) et également classée en zone « Na »

Au total, les secteurs « Nh » et « Nh1 » représentaient une surface totale de 3,79 ha au PLU en vigueur, ils ont été reclassés comme suit :

- 2,6 ha reclassés dans la zone naturelle
- 1,3 ha dans les deux STECAL « Na »

Dans la zone agricole, tous les secteurs « Ah » et « Ah1 » sont reclassés en zone naturelle « A » en cohérence avec leur environnement immédiat, à l'exception de :

- Un secteur quartier « Paruel » qui accueille des activités économiques et qui sera délimité comme secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (voir paragraphe suivant) et classé en zone « Aa » (agricole d'activités)

Au total, les secteurs « Ah » et « Ah1 » représentaient une surface totale de 4,47 ha au PLU en vigueur, ils ont été reclassés comme suit :

- 4,17 ha reclassés dans la zone agricole
- 0,3 ha dans le STECAL « Aa »

CARTE MONTRANT LES RECLASSEMENTS DES ZONES Nh, Nh1, Ah et Ah1 **AU PROJET DE PLU MODIFIE**



4. DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES - STECAL

Comme rappelé au chapitre précédent, la loi « ALUR » prévoit que le règlement peut délimiter dans les zones A et N à **titre exceptionnel et sous conditions**, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

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

Ces secteurs sont délimités après 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 (CDPENAF de la Drôme).

La commune de Gigors-et-Lozeron a identifié quatre secteurs, classés dans la zone agricole ou naturelle au PLU en vigueur, dans lesquels elle souhaite autoriser des constructions pour pérenniser des activités existantes ou permettre des projets.

4.1 QUARTIER DES MICHAUDS (CLASSE EN ZONE NH)

Dans la zone Nh délimitée au PLU en vigueur, il existe des activités artisanales (forgeron/coutelier ; couturière/décoratrice) ainsi que les locaux d'une brasserie qui vient de se délocaliser sur la commune.

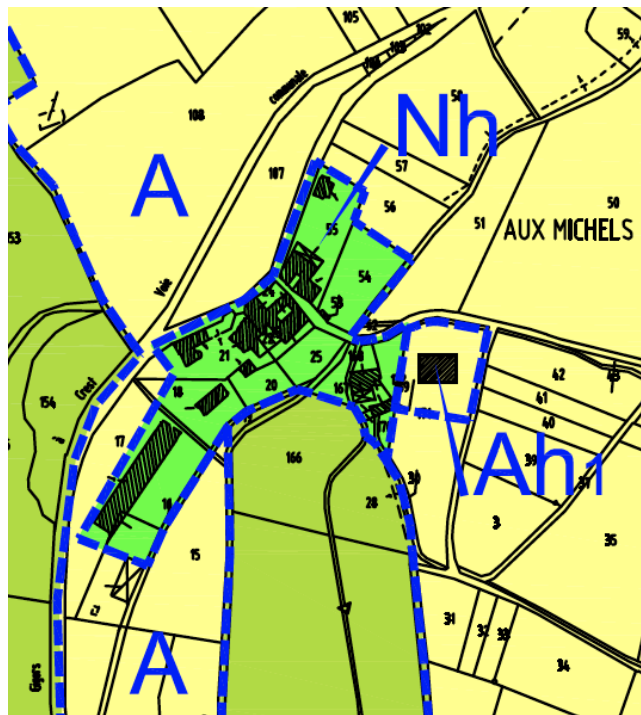
Afin de prendre en compte et pérenniser ces activités économiques, il est envisagé la création d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** qui autoriserait les constructions à usage artisanal (par exemple, petit atelier de production...), à usage d'entrepôt (bâtiment de stockage), à usage de service (bureau), ainsi que le changement de destination des constructions existantes vers ces destinations. L'objectif est de pérenniser les activités existantes.



Image Google du 21/08/2017 – quartier les Michauds le long de la RD731

Ce secteur, d'environ 9700 m², est classé en zone « Nh » au PLU en vigueur.

La modification du PLU prévoit donc la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Na » (naturel d'activités) correspondant à l'emprise de la zone Nh existante puis que les activités économiques sont réparties sur l'ensemble de cette zone.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur



Extrait plan de zonage PLU modifié
(Extrait de plan - sans échelle)

Dans le règlement du PLU en vigueur avant modification, le changement de destination vers l'habitation, l'artisanat et les services des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est admis dans les limites du volume existant.

La modification introduit donc de nouvelles dispositions dans le règlement de la zone naturelle pour le secteur « Na » afin d'encadrer la constructibilité.

Seront admis en zone « Na » :

- le changement de destination des bâtiments existants vers des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'entrepôt ou de services
- l'extension des bâtiments jusqu'à 33% de la surface de plancher initiale

Cette mesure permet de pérenniser les activités existantes sur le territoire tout en encadrant la constructibilité. Il n'y a pas d'impact sur l'agriculture, ni sur les paysages, la zone étant restreinte autour du bâti existant.

4.2 QUARTIER DES MICHAUDS NORD, LIEU-DIT « LA PRANNE » (CLASSE EN ZONE NH1)

Une petite zone « Nh1 » d'environ 3 000 m² a été délimitée au PLU en vigueur sur une habitation existante située au nord du quartier des Michauds sur la RD 731, au lieu-dit « La Pranne ».

Une activité artisanale de plâterie / peinture a été transférée dans cette zone. Pour permettre de pérenniser cette activité sur Gigors-et-Lozeron, la commune souhaite créer un STECAL « Na » sur l'emprise de la zone « Nh1 » autorisant les constructions à usage artisanal.

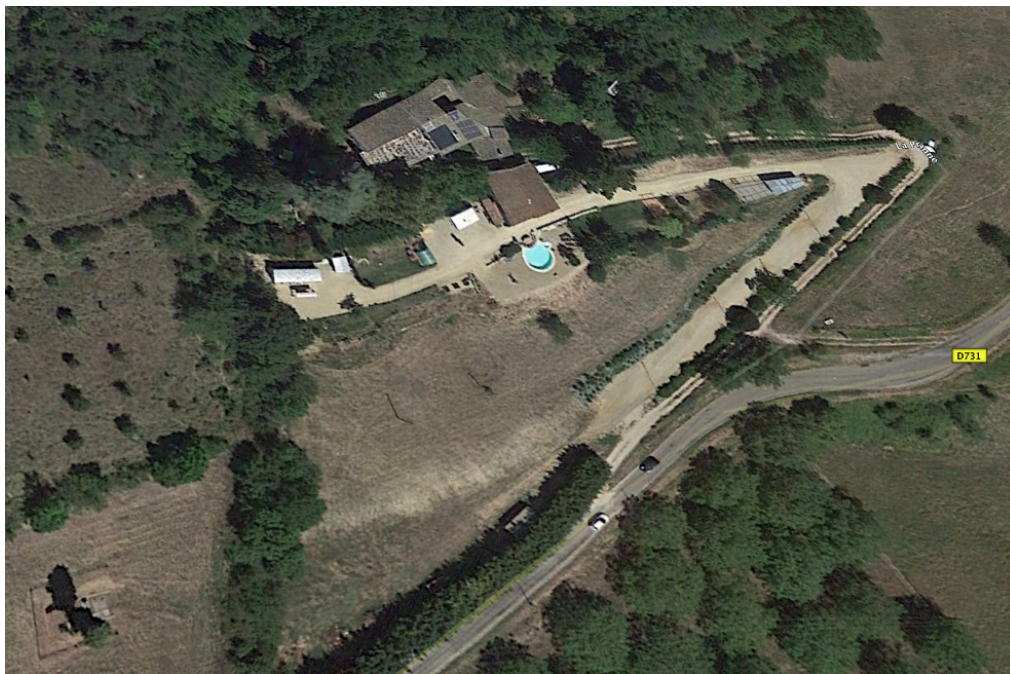


Image Google du 21/08/2017 – quartier les Michauds Nord le long de la RD731, lieu-dit La Pranne



4.3 QUARTIER PARUEL (CLASSE EN ZONE AH)

Une petite zone « Ah » d'environ 3000 m² a été délimitée au PLU en vigueur, sur un groupe de bâtiments. Des possibilités de changement de destination de plusieurs bâtiments ont également été identifiées au PLU.

Dans la zone « Ah », il existe des activités artisanales : un atelier de menuiserie / jouet bois et luthier.

Le règlement du PLU en vigueur autorise :

- le changement de destination de bâtiments vers l'artisanat notamment dans la limite de 200 m² de SP
- l'extension de constructions à usage artisanal existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'extension et dans la limite totale de 200 m² de SP après travaux.

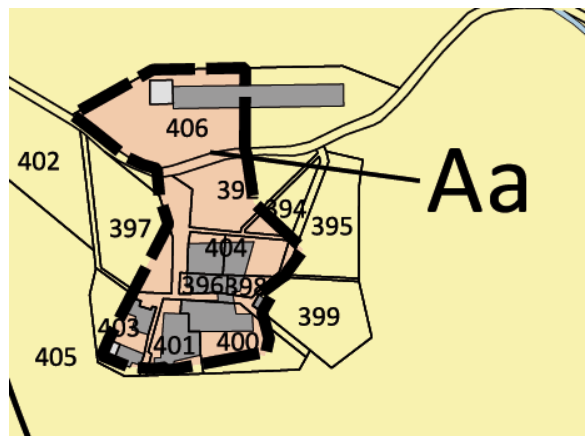
Pour permettre si besoin l'extension des activités artisanales en place ou de nouveaux projets, la commune souhaite créer un STECAL « Aa » sur cette zone.



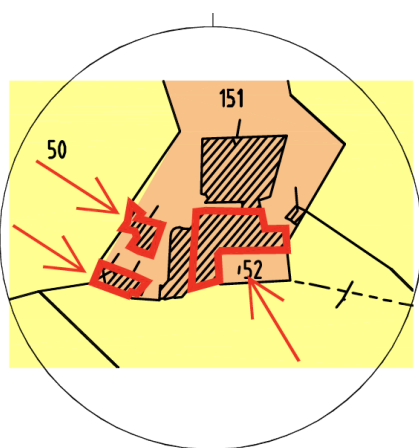
Image Google du 21/08/2017 – quartier Paruel



Extrait plan de zonage PLU en vigueur



Extrait plan de zonage PLU modifié
(Extrait de plan sans échelle)



Extrait plan de zonage PLU en vigueur
Zoom sur le changement de destination

La modification n°1 introduit de nouvelles dispositions dans le règlement de la zone agricole pour le secteur « Aa » afin d'encadrer sa constructibilité.

Seront admis en zone « Aa » :

- le changement de destination des bâtiments existants vers des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'entrepôt ou de services
- l'extension de ces constructions jusqu'à 33% de la surface de plancher initiale

Cette mesure permet de pérenniser les activités existantes tout en encadrant la constructibilité. Il n'y a pas d'impact sur l'agriculture, ni sur les paysages, la zone étant restreinte autour du bâti existant.

De plus, le règlement de la zone « Aa » autorisant le changement de destination des bâtiments existants dans le STECAL, il n'est plus nécessaire de maintenir l'identification des bâtiments repérés pour ce secteur dans le PLU en vigueur. En effet, le code prévoit que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés en dehors des STECAL (art. L.151-11).

4.4 QUARTIER SAGNOL (CLASSE EN ZONE NI)

Un secteur NI correspondant aux espaces à vocation de loisirs a été délimité dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette zone comprend le site de Sagnol : gîte de séjour pour groupes et activités de loisirs (golf, bar et restaurants réservés aux utilisateurs des gîtes). Des résidences hôtelières sont en construction.



Image Google du 21/08/2017 – quartier Sagnol

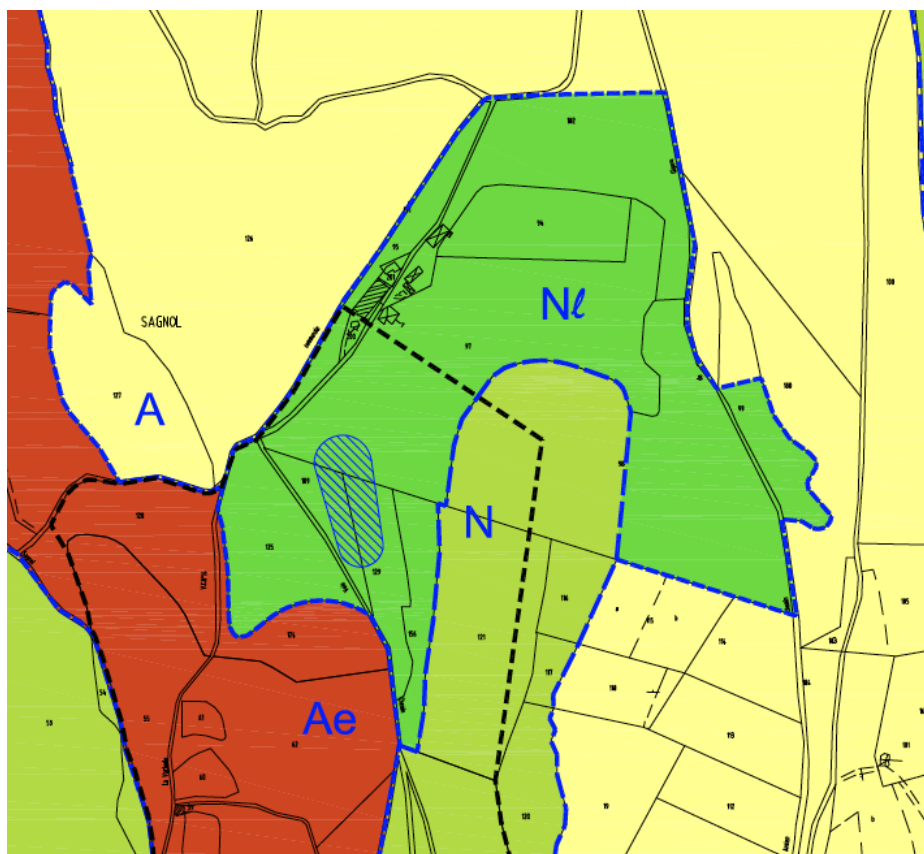
Dans le secteur NI, sont autorisées par le règlement du PLU en vigueur :

- les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'annexes,
 - de piscines,à condition qu'elles soient implantées à proximité des installations et bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les terrains de camping de moins de 6 emplacements,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements.

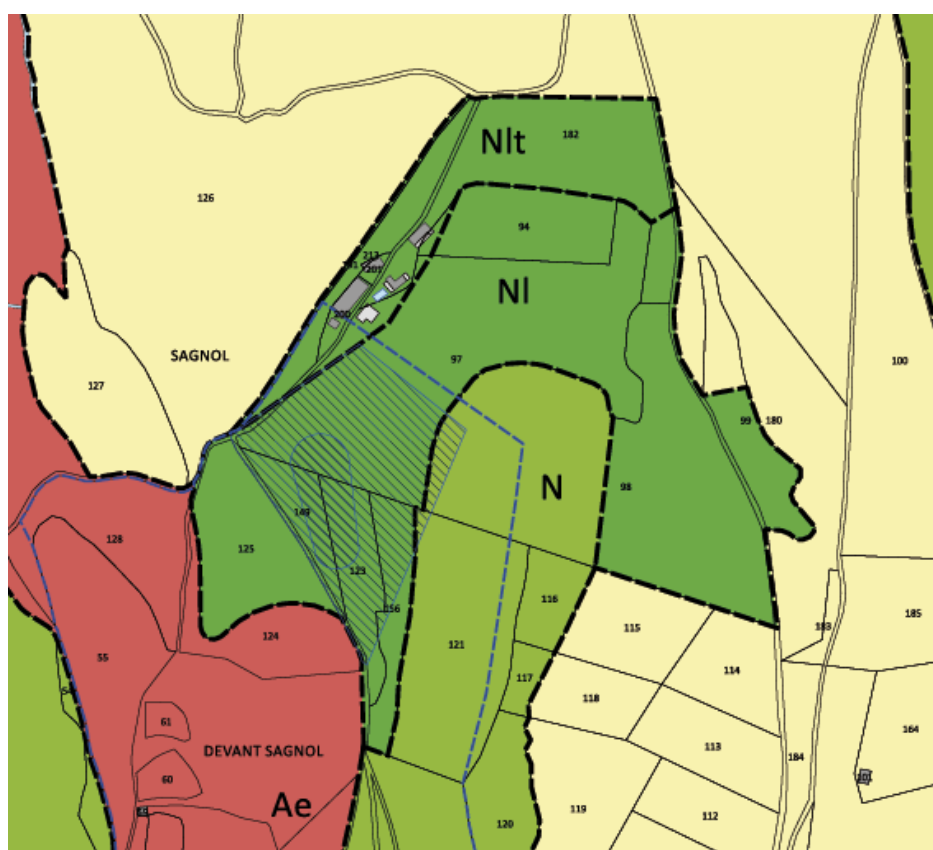
Pour assurer la pérennité de cet équipement de loisirs à plus long terme, **la définition d'un STECAL à l'intérieur de la zone naturelle de loisirs est envisagée par la modification n°1 du PLU.**

Ce STECAL « Nlt » (loisirs et tourisme) couvrira uniquement les parties construites de la zone NI. Il représente une surface de 3,20 ha au sein de la zone NI (15,40 ha au PLU en vigueur).

Dans le cadre de la modification, le règlement de la zone NI et celui de la zone Nlt vont évoluer. La zone NI autorisera les travaux, les installations et les aménagements, tandis que le règlement de la zone Nlt sera réservé aux constructions.



Extrait plan de zonage PLU en vigueur (extrait sans échelle)



Extrait plan de zonage PLU modifié (extrait sans échelle)

5. PIECES MODIFIEES DU PLU

La modification n°1 porte sur le règlement écrit et le plan de zonage. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Les modifications apportées figurent **en rouge** ; les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

5.1 LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le plan de zonage de la commune de Gigors-et-Lozeron se divise en 3 planches : 4.1 / 4.2 /4.3, correspondant aux différents secteurs de la commune (nord, centre, sud). Il est aussi accompagné d'un plan 4.4 correspondant aux autres éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (arbres remarquables et zones humides) reportés sur un fond IGN.

Dans le cadre de la modification n°1, le règlement graphique du PLU est rectifié sur plusieurs points :

- Le fond cadastral a été mis à jour afin de bénéficier des dernières évolutions (remplacement par le plan cadastral d'avril 2019)
- Les zones Nh, Nh1, Ah et Ah1 ont été supprimées (suppression du « pastillage » conformément à la loi ALUR) et reclassées dans les zones A et N appropriées
- 4 secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ont été créés pour prendre en compte des activités existantes dans la zone agricole et naturelle et pérenniser ces activités sur la commune : 2 secteurs « Na » (activités économiques) sur le quartier des Michauds, 1 secteur « Aa » (activités économiques) sur le quartier Paruel et 1 secteur « Nlt » (loisirs et tourisme) autour du site de Sagnol.
- Pour faciliter la lecture du règlement graphique, il a été décidé de reporter les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme figurant sur le plan 4.4 (arbres remarquables et zones humides) sur les plans de zonage 4.1 / 4.2 /4.3 qui comprenaient eux aussi certains éléments protégés.
- La légende est également mise à jour. De plus, des symboles « rond » et « triangle » étaient repérés sur certains bâtiments sur le plan de zonage mais aucune indication dans la légende ne permettait de décrire ces bâtiments. La légende est donc complétée : les ronds représentent les sièges d'exploitation et les triangles, les bâtiments agricoles.
- Les symboles et les couleurs du plan de zonage ont pu évoluer suite à la nouvelle mise en page de ce document.

5.2 LE REGLEMENT ECRIT

Plusieurs zones du règlement écrit sont rectifiées :

- Le règlement des zones agricoles et naturelles pour introduire les possibilités offertes par la loi pour permettre aux habitations existantes de s'étendre et de construire des annexes.
- Le règlement des zones agricoles et naturelles pour introduire des dispositions pour encadrer l'urbanisation dans les 4 STECAL créés sur la commune

De plus, une incohérence dans le règlement écrit a été supprimée par la présente modification. En effet, dans l'article 11, commun à l'ensemble des zones, il est précisé que les annexes sont intégrées à la construction principale ; alors que dans le lexique, l'annexe est définie comme une construction indépendante physiquement du corps principal. Il convient de rectifier cette incohérence en précisant dans les définitions que l'annexe peut être accolée au bâtiment principal ou non. « L'obligation d'intégrer l'annexe à la construction principale » est de ce fait supprimée en article 11.

5.2.1 Le règlement de la zone agricole

■ **Extrait des articles du PLU en vigueur (avant modification) :**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend 3 sous-secteurs particuliers :

- un secteur Ap (Les Chaux), destiné à la protection des espaces présentant une unité paysagère particulière et une biodiversité remarquable.
- des secteurs Ah et Ah1 dans lequel des constructions autres qu'agricoles sont autorisées.
- un secteur Ae dans lequel seules les constructions légères nécessaires aux activités pastorales sont autorisées.

La zone A est concernée par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de ses caractéristiques paysagères particulières.

La zone A est concernée par un risque de glissement de terrain.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ap et Ae et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiées.
- Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surfaces de planchers et à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 200 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants.

L'exploitation agricole mentionnée aux deux alinéas précédents étant définie comme suit : Pour les activités d'élevage, l'exploitation agricole est une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

Pour les autres activités agricoles, l'exploitation agricole est une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, y compris les installations classées, à condition qu'elles ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et ne soient pas destinées à l'accueil de personnes. En outre, elles ne devront pas avoir d'impact négatif sur le paysage.

Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils

ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

L'emplacement des constructions devra minimiser la consommation de foncier agricole.

Le changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, d'hôtellerie et d'activités de services, des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m² de Surfaces de planchers.

L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de leurs caractéristiques paysagères particulières, toute construction est interdite et les arbres et les haies ne peuvent être coupés sans déclaration préalable.

Dans le secteur Ah, sont en outre autorisées :

- L'aménagement et l'extension de constructions à usage d'habitat et d'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'extension, dans la limite totale de 200 m² de surfaces de planchers après travaux ;
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de celle-ci.
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, d'hôtellerie et d'activités de services, des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m² de Surfaces de planchers.

Dans le secteur Ah1, sont seules autorisées :

- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

Dans le secteur Ap, sont seulement autorisées :

- les constructions et installations liées aux dispositifs d'irrigation, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 12 m².
- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et ne soient pas destinées à l'accueil de personnes. En outre, ils devront être parfaitement intégrés au paysage.
- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées d'intérêt collectif lié à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et ne soient pas destinées à l'accueil de personnes. En outre, ils devront être parfaitement intégrés au paysage.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ae, sont seulement autorisées :

- les bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation pastorale, dans la limite de 400 m² de surface de plancher. Dans tous les cas ces constructions ne pourront pas être raccordées aux équipements publics de voirie, d'eau potable et d'électricité.

L'exploitation pastorale étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation qui valorise de façon extensive *des terres et des pâturages et qui tient compte des cycles saisonniers et des contraintes climatiques. Dans ce mode d'élevage, les troupeaux pâturent sur de grandes étendues naturelles généralement non cultivées.*

En outre, dans l'ensemble de la zone A, les coupes et abattages de **muriers** sont soumis à déclaration préalable.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres pour les constructions autorisées,
- 8 mètres pour les habitations autorisées,
- 8 mètres dans le secteur Ap ;
- 8 mètres dans le secteur Ae.
- 15 mètres pour les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

■ Extrait des articles après projet de modification :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend 4 sous-secteurs particuliers :

- un secteur Ap (Les Chaux), destiné à la protection des espaces présentant une unité paysagère particulière et une biodiversité remarquable.
- un secteur Aa dans lequel des constructions autres qu'agricoles sont autorisées.
- un secteur Ae dans lequel seules les constructions légères nécessaires aux activités pastorales sont autorisées.

La zone A est concernée par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de ses caractéristiques paysagères particulières.

La zone A est concernée par un risque de glissement de terrain.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ap et Ae et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiées.
- Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surfaces de planchers et à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 200 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants.

(...)

- Les extensions des bâtiments existants à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface de plancher minimale de 40 m² et une existence légale. L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale et la surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m² (Surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). Cette extension doit être réalisée en une seule fois.
- Les constructions à usage d'annexe (1 seule) sur une même unité foncière du bâtiment d'habitation principal à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol, et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une piscine (1 seule) à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, y compris les installations classées, à condition qu'elles ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et ne soient pas destinées à l'accueil de personnes. En outre, elles ne devront pas avoir d'impact négatif sur le paysage.

Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

L'emplacement des constructions devra minimiser la consommation de foncier agricole.

~~Le changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, d'hôtellerie et d'activités de services, des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m² de Surfaces de planchers.~~

L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de leurs caractéristiques paysagères particulières, toute construction est interdite et les arbres et les haies ne peuvent être coupés sans déclaration préalable.

Dans le secteur **Aa**, sont en outre autorisées :

- ~~— L'aménagement et l'extension de constructions à usage d'habitat et d'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'extension, dans la limite totale de 200 m² de surfaces de planchers après travaux ;~~
- ~~— Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de celle-ci.~~
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'artisanat, d'entrepôt, d'hôtellerie et d'activités de services, ~~des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m² de Surfaces de planchers.~~

~~Dans le secteur **Ah1**, sont seules autorisées :~~

- ~~— Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.~~

Dans le secteur **Ap**, sont seulement autorisées :

- Les constructions et installations liées aux dispositifs d'irrigation, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 12 m².
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et ne soient pas destinées à l'accueil de personnes. En outre, ils devront être parfaitement intégrés au paysage.
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées d'intérêt collectif lié à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole et ne soient pas destinées à l'accueil de personnes. En outre, ils devront être parfaitement intégrés au paysage.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **Ae**, sont seulement autorisées :

- les bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation pastorale, dans la limite de 400 m² de surface de plancher. Dans tous les cas ces constructions ne pourront pas être raccordées aux équipements publics de voirie, d'eau potable et d'électricité.

L'exploitation pastorale étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation qui valorise de façon extensive *des terres et des pâturages et qui tient compte des cycles saisonniers et des contraintes climatiques. Dans ce mode d'élevage, les troupeaux pâturent sur de grandes étendues naturelles généralement non cultivées.*

En outre, dans l'ensemble de la zone A, les coupes et abattages de **muriers** sont soumis à déclaration préalable.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres pour les constructions autorisées,
- 8 mètres pour les habitations autorisées,
- **5 mètres pour les annexes**
- 8 mètres dans le secteur Ap ;
- 8 mètres dans le secteur Ae.
- 15 mètres pour les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

5.2.2 Le règlement de la zone naturelle

■ Extrait des articles du PLU en vigueur avant modification :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend deux sous-secteurs particuliers :

- un secteur Nh, dans lequel des extensions et changements de destinations des constructions existantes sont autorisées.
- un secteur NI à vocation d'activités de loisirs et d'accueil touristique.

La zone N est concernée par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de ses caractéristiques paysagères particulières.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nh, sont autorisées :

- L'extension limitée à 50 m² de surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite totale de 200 m² de surfaces de planchers après travaux.
- Le changement de destination vers l'habitation, l'artisanat et les services des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

Dans le secteur Nh1, sont seules autorisées :

- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

Dans le secteur NI, sont autorisées :

- les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'annexes,
 - de piscines,à condition qu'elles soient implantées à proximité des installations et bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les terrains de camping de moins de 6 emplacements,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Dans les secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de leurs caractéristiques paysagères particulières, les arbres et les haies ne peuvent être coupés sans déclaration préalable.

En outre, dans l'ensemble de la zone N les coupes et abattages de muriers sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

Pour les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, la hauteur maximum est de 15 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

■ **Extrait des articles après projet de modification :**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend deux sous-secteurs particuliers :

- un secteur Na, dans lequel des ~~constructions autres que naturelles , agricoels ou forestières extensions et changements de destinations des constructions existantes~~ sont autorisées.
- un secteur Nl à vocation d'activités de loisirs ~~et d'accueil touristique~~.
- un secteur Nlt à vocation d'activités de loisirs et d'accueil touristique.

La zone N est concernée par des secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de ses caractéristiques paysagères particulières.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.
- L'entretien et la restauration des éléments bâtis ou naturels repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions des bâtiments existants à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface de plancher minimale de 40 m² et une existence légale. L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale et la surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m² (Surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). Cette extension doit être réalisée en une seule fois.
- Les constructions à usage d'annexe (1 seule) sur une même unité foncière du bâtiment d'habitation principal à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol, et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

- Une piscine (1 seule) à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

Dans le secteur Na, sont en outre autorisées :

- Le changement de destination des bâtiments existants vers des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'entrepôt ou de services des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant.
- L'extension de ces constructions jusqu'à 33% de la surface de plancher initiale limitée à 50 m² de surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite totale de 200 m² de surfaces de planchers après travaux.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

~~**Dans le secteur Nh1**, sont seules autorisées :~~

- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² et de piscine à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

Dans le secteur NI, sont autorisées :

- les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- à condition qu'elles soient implantées à proximité des installations et bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les terrains de camping de moins de 6 emplacements,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Dans le secteur NIt, sont autorisées :

- les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce et de service en lien avec l'activité touristique du site,
 - d'annexes,
 - de piscines,

Dans les secteurs repérés et protégés au titre du 7°) de l'article L.123-1-5, en raison de leurs caractéristiques paysagères particulières, les arbres et les haies ne peuvent être coupés sans déclaration préalable.

En outre, dans l'ensemble de la zone N les coupes et abattages de muriers sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 5 mètres.

Pour les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, la hauteur maximum est de 15 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII, paragraphe E.

6. ÉVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La suppression du « pastillage » (secteurs Nh, Nh1, Ah, Ah1) et l'introduction de la possibilité de réaliser des extensions et des annexes à l'habitation dans les zones agricoles et naturelles, s'inscrit dans la mise en œuvre des dispositions législatives nationales.

Les nouvelles dispositions introduites visent uniquement à adapter le bâti résidentiel existant aux besoins des pétitionnaires, sans création de nouveaux logements (extension limitée et construction d'annexes à l'habitation uniquement).

De plus, la modification encadre plus clairement les possibilités de changement de destination et d'extension pour les constructions à usages économiques, ou de loisirs et de tourisme en intégrant des STECAL (zones « Na » et « Aa » sur des activités économiques identifiées).

Les évolutions induites par la modification n°1 en **termes de consommation d'espace** n'ont pas d'impact sur les espaces agricoles et naturels. En effet, d'une part :

- Les extensions étaient déjà autorisées dans les zones Nh, Nh1, Ah et Ah1 du PLU approuvé (jusqu'à 200 m² de surface de plancher). La modification est seulement venue adapter des dispositions déjà inscrites et harmoniser ces dispositions avec la doctrine de la CDPENAF de la Drôme.
- L'évolution induite aura un impact faible en termes de surface de plancher ou d'emprise au sol :
 - o pour les extensions, leur surface est limitée à 33% de la surface initiale de l'habitation et au maximum à 250 m²
 - o pour les annexes et les piscines, la surface est limitée respectivement à 35 m² et 50 m²
- La zone d'implantation de 20 mètres autour de l'habitation principale exigée pour les annexes et les piscines, correspond souvent à une réalité de l'occupation sur les parcelles. Ces abords sont souvent déjà artificialisés. La probabilité d'impacter sur des espaces naturels ou agricoles, est quasiment nulle.
- Pour les STECAL, ils correspondent à l'emprise des secteurs figurant déjà au PLU sans extension ; en outre, ils ne concernent que des espaces déjà bâtis et le règlement prévoient uniquement des extensions ou des possibilités de changement de destination, ce qui impactent très faiblement sur les espaces agro-naturels.

En termes de paysage, la modification n'est pas de nature à impacter sur le paysage et plusieurs dispositions permettent d'assurer un impact limité sur la qualité paysagère de la commune :

- les hauteurs des annexes ne pourront dépasser 5 mètres.
- la création d'une zone tampon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation permet de regrouper annexe et piscine sur des espaces proches de l'habitation évitant la sensation de mitage et permettant de maintenir les espaces de respiration entre les habitations. De plus, cette zone d'implantation permet de s'affranchir de la taille de la parcelle pour favoriser une implantation plus compacte des annexes et non au milieu des parcelles.
- chaque projet demeure encadré par l'article 11 du PLU
- pour les STECAL, ils correspondent déjà à des secteurs construits ; le projet de règlement prévoit uniquement des possibilités de changement de destination et des extensions.

En termes de protection de l'environnement, la présente modification du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, l'introduction des dispositions liées aux évolutions législatives dans les zones agro-naturelles ouvre de nouvelles possibilités de gestion du bâti résidentiel existant. Toutefois, celles-ci n'ont pas vocation à permettre la création de nouveaux logements et sont conditionnées au respect de dispositions strictes.

En outre, elles ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

En termes de risques et de nuisances, la révision allégée prend en compte les risques naturels et n'est pas de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire. Les rectifications apportées ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications règlementaires apportées par la modification n°1 **respectent le champ d'application de cette procédure**, à savoir :

- ne changent pas les orientations générales du PADD du PLU en vigueur
- 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 de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- en revanche, elles pourraient entraîner une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

7. TABLEAU DE SURFACE

ZONES	SURFACE (en ha) PLU 2013	SURFACE (en ha) PLU SUITE AU PROJET DE MODIFICATION N°1
U	5,02	5,02
Ui	4,56	4,56
AU	0,13	0,13
AUa	0,27	0,27
A	758,04	761,78
Ap	67,74	67,74
Ae	622,48	622,74
Ah	1,82	
Ah1	2,66	
Aa		0,48
N	2089,98	2092,37
Nh	2,20	
Nh1	1,60	
NI	15,40	12,19
Nlt		3,2
Na		1,4
TOTAL	3571,88	3571,88