

# MODIFICATION N°2 DU PLU

J u i l l e t 2 0 2 4

1 – Notice explicative

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ADAPTATION DU REGLEMENT CONCERNANT LES COMMERCES</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	8
<b>3</b>	<b>MODIFICATION DES OAP ET DU REGLEMENT</b>	<b>16</b>
3.1	Contexte, objectifs et motivations	16
3.2	Modification du PLU	24
<b>4</b>	<b>CLASSEMENT D'UN SECTEUR NON DESSERVI DE LA ZONE UC EN ZONE AU</b>	<b>30</b>
4.1	Contexte, objectifs et motivations	30
4.2	Modification du PLU	31
<b>5</b>	<b>ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>32</b>
5.1	Contexte, objectifs et motivations	32
5.2	Modification du PLU	33
<b>6</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>35</b>
6.1	Sur la consommation foncière	35
6.2	Sur l'agriculture	35
6.3	Sur les milieux naturels	35
6.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	37
6.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	37
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	37
6.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	38
<b>7</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>39</b>
7.1	Pièces écrites modifiées	39
7.2	Pièces graphiques modifiées	39

# 1

## Le document d'urbanisme de la commune

### Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de LE CHEYLARD dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30/09/2019.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée le 13/04/2021.

### La collectivité compétente en matière de PLU :

La Communauté de communes Val'Eyrieux (CCVE), dont fait partie LE CHEYLARD, dispose depuis mars 2024 de la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

### La procédure de modification mise en œuvre :

Une nouvelle procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Président de la CCVE, qui concerne :

- L'adaptation du règlement concernant les possibilités d'implantation des commerces, afin de préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- La modification des OAP et du règlement en vue d'augmenter la densité, notamment sur des secteurs de densification stratégique repérés par le SCOT Centre Ardèche et de protéger des parcs urbains ;
- La modification du règlement graphique afin d'intégrer en zone AU des terrains de la zone UC non desservis par le réseau d'eau potable ;
- Des modifications du règlement écrit :
  - o Pour réduire l'emprise maximale des constructions autorisées en secteur Na ;
  - o Concernant les accès en zone UE ;
  - o Concernant les clôtures.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

# 2

## Adaptation du règlement concernant les commerces

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le règlement du PLU actuellement en vigueur encadre l'implantation des commerces de la manière suivante :

Zone/Secteur	Caractéristiques de la zone	Réglementation des commerces
UA	Centre-ville à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)
UB	1ères extensions urbaines à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
UC	Extensions urbaines en coteaux, à dominante pavillonnaire	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)
UE UEi	Zone réservée aux activités économiques UEi = industrie (ICPE <sup>1</sup> )	Commerces autorisés, à condition d'être liés à une activité artisanale et industrielle présente dans la zone (magasin d'usine, show-room,...)
UEc	UEc = secteur artisanal et commercial de La Palisse	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)
UT	Zone à vocation touristique et de loisirs	Commerces interdits
AUa	Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Commerces interdits

L'implantation de nouveaux commerces et l'extension des commerces existants sont donc admis sans limite dans l'ensemble des zones UA, UC et dans le secteur UEc. Les commerces sont en outre autorisés dans l'ensemble de la zone UB, dans la limite de 300 m<sup>2</sup>.

Le **SCOT Centre Ardèche** (approuvé en avril 2022) affiche pour objectifs généraux en matière de commerces de :

- conforter un maillage commercial de proximité et organiser l'accueil des activités commerciales ;
- créer les conditions du maintien et du développement du commerce dans les centralités ;
- réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain

Pour Le Cheylard, le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT** définit deux secteurs préférentiels pour l'accueil de commerces :

- un **secteur de centralité** (centre-ville), qui constitue la localisation préférentielle pour le développement du commerce de proximité, mais également pour les commerces d'importance ;

- un **secteur d'implantation périphérique**, qui correspond à la zone commerciale de La Palisse, où seuls les commerces d'importance (+ de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) peuvent être autorisés.

<sup>1</sup> ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

**Extrait du DAACL du SCOT Centre Ardèche entré en vigueur en décembre 2022****Localisation du centre-ville du Cheylard****Orientations générales et objectifs :**

- Maintenir la vocation actuelle du pôle, tout en structurant l'offre liée au tourisme,
- Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offres foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus,
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial), notamment autour de la place centrale Saléon Terras.

**Localisation du secteur d'implantation périphérique du Cheylard – La Palisse****Orientations générales et objectifs :**

- Maintenir la mixité fonctionnelle de la zone d'activités, en sectorisant ses fonctions économiques (et notamment le maintien de la fonction productive),
- Conforter le rôle de la zone dans la réponse aux besoins occasionnels lourds et exceptionnels, dans un objectif de complémentarité avec l'offre du centre-ville du Cheylard.

**> En dehors de ces localisations préférentielles, le SCOT Centre Ardèche demande de :**

- Proscrire les nouvelles implantations de commerces d'importance (+ de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente).
- Permettre et encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés. Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> existants hors localisations préférentielles identifiées peuvent s'étendre de manière limitée dans le cadre de leur modernisation (de l'ordre de 10 % de la surface de vente).
- Réserver les nouvelles implantations commerciales de proximité aux localisations préférentielles. En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

**> Il est donc proposé d'adapter le règlement du PLU afin d'améliorer sa compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT Centre Ardèche en matière de commerces :**

- en interdisant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de localisation préférentielle. Seuls l'aménagement et l'extension limitée de commerces existant seront admis en dehors de ces secteurs.

- en établissant des limites de surface de vente dans le secteur d'implantation périphérique de La Palisse.

> Pour cela, des secteurs seront délimités dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme correspondant :

- aux **secteurs de centralité commerciale, dans lesquels les commerces seront autorisés :**

- Le secteur de centralité défini par le SCOT comprend la quasi-totalité de la zone UA du centre-ville et les secteurs de la zone UB situés en continuité immédiate. C'est ici que sont aujourd'hui concentrés la plupart des « petits » commerces et services de proximité ;

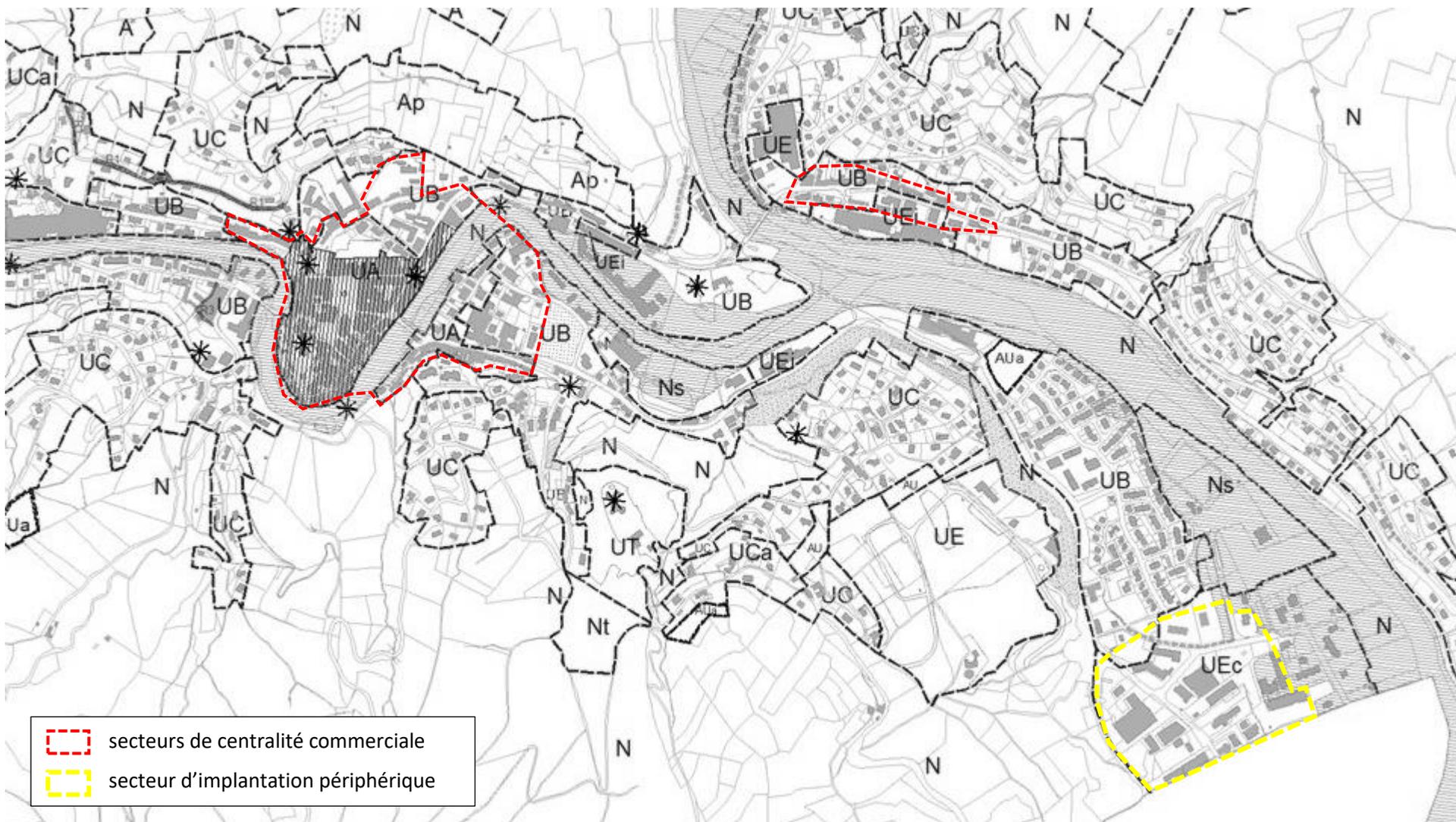
- Il est également proposé de prendre en compte le secteur situé quartier de la Gare, en rive gauche de l'Eyrieux. En effet, de part et d'autre de l'avenue de la Gare sont implantés plusieurs commerces et activités de proximité : une supérette, deux restaurants, deux brasseries artisanales, un magasin de sport, un salon d'esthétique.

Ce petit pôle commercial existe depuis des décennies et est appelé à perdurer. Il est donc proposé de délimiter ici un 2<sup>ème</sup> secteur de centralité commerciale, qui concernera à la fois la zone UB et la zone UEi. L'objectif étant de conforter l'implantation commerciale sur le foncier existant dans ce secteur.

- au **secteur d'implantation périphérique de la Palisse, dans lequel seuls les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente seront autorisés.**

> Les **nouveaux commerces seront interdits dans le reste des zones urbaines et à urbaniser.** Cependant, afin de tenir compte des commerces existants en dehors des futurs secteurs de centralité ou d'implantation périphérique, en zone UB et en zone UE et UEi, l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 seront autorisés.

Secteurs à délimiter dans le PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme



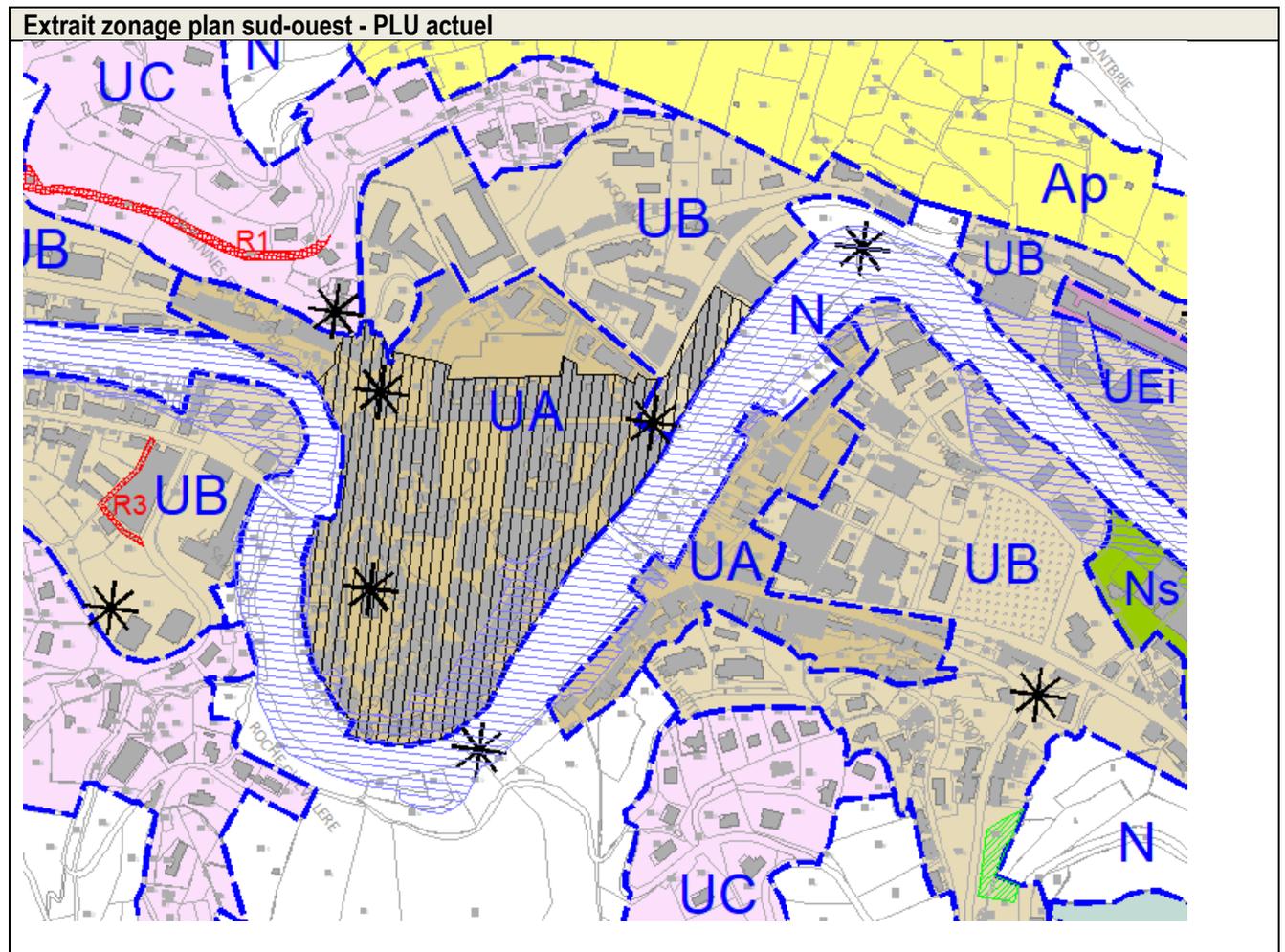
Zone/Secteur	Caractéristiques de la zone	Réglementation des commerces avant modification	Réglementation des commerces après modification
UA	Centre-ville à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)	Commerces <b>autorisés</b> (sans limite de surface) <b>uniquement dans le secteur de centralité commerciale</b> (qui couvre la quasi-totalité de la zone UA)
UB	1ères extensions urbaines à vocation multifonctionnelle	Commerces autorisés dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Commerces <b>autorisés</b> (sans limite de surface) <b>uniquement dans les secteurs de centralité commerciale</b> <b>Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente autorisés dans le secteur d'implantation périphérique</b> <b>En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, seront seuls autorisés : l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024.</b>
UC	Extensions urbaines en coteaux, à dominante pavillonnaire	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)	<b>Commerces interdits.</b>
UE UEi	Zone réservée aux activités économiques UEi = industrie (ICPE <sup>2</sup> )	Commerces autorisés, à condition d'être liés à une activité artisanale et industrielle présente dans la zone (magasin d'usine, show-room,...)	UE : Sans changement <b>UEi : Commerces autorisés uniquement dans le secteur de centralité commerciale.</b>
UEc	UEc = secteur artisanal et commercial de La Palisse	Commerces autorisés sans limite de surface (ni minimum, ni maximum)	<b>Commerces autorisés uniquement dans le secteur d'implantation périphérique et si + de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b>
UT	Zone à vocation touristique et de loisirs	Commerces interdits	Sans changement
AUa	Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Commerces interdits	Sans changement

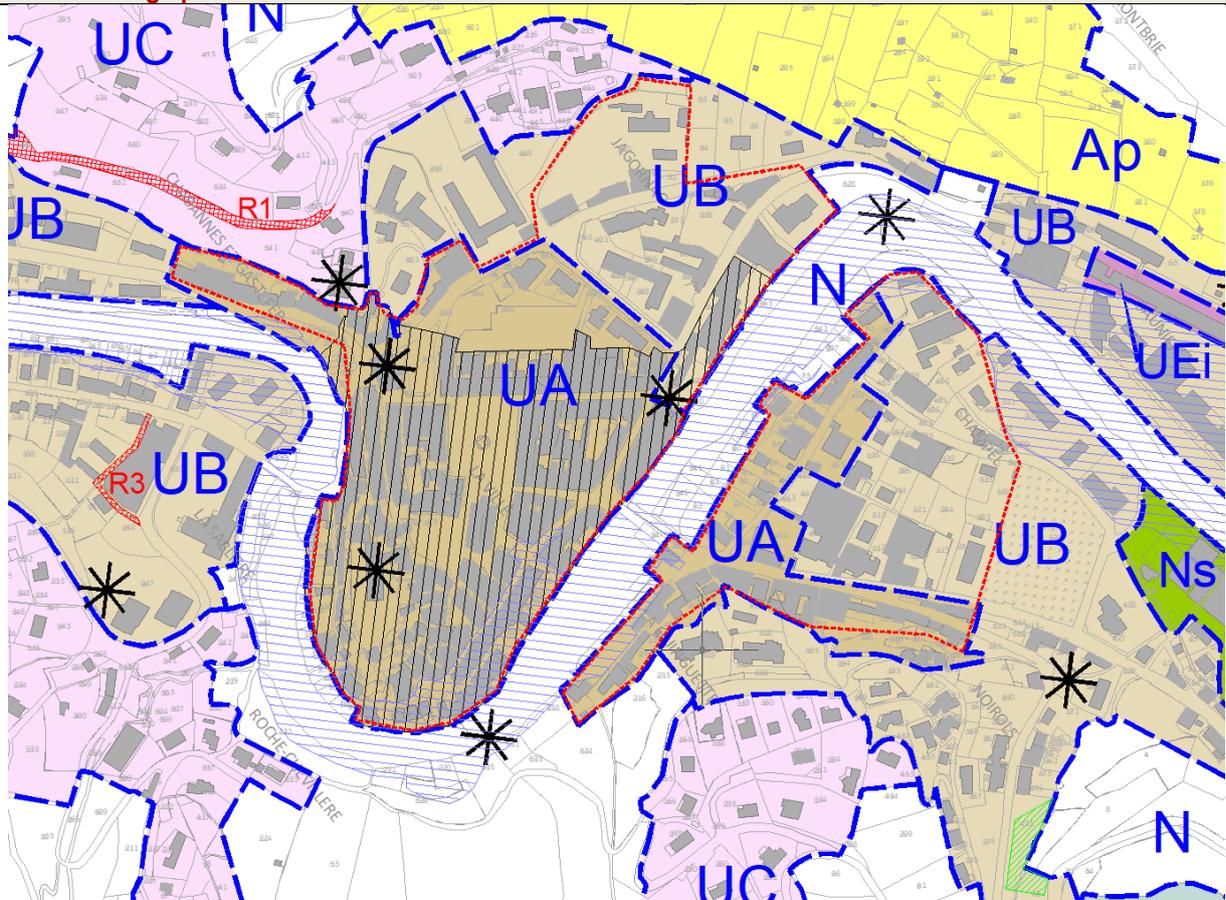
<sup>2</sup> ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Délimitation de secteurs au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme : trois secteurs de centralité commerciale (celui du centre ville étant scindé par la Dorne) et un secteur d'implantation périphérique ;

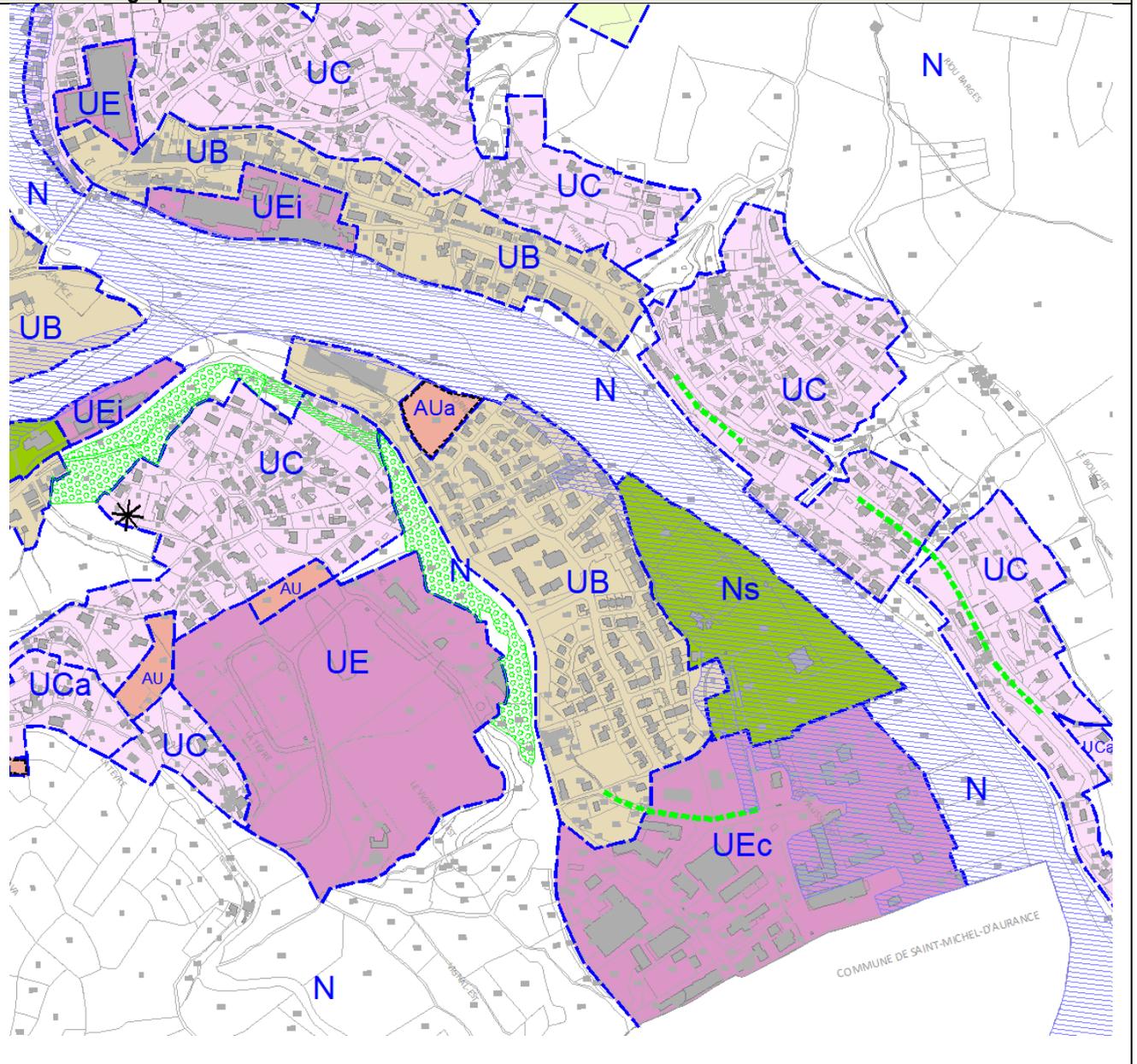


**Extrait zonage plan sud-ouest - PLU modifié**

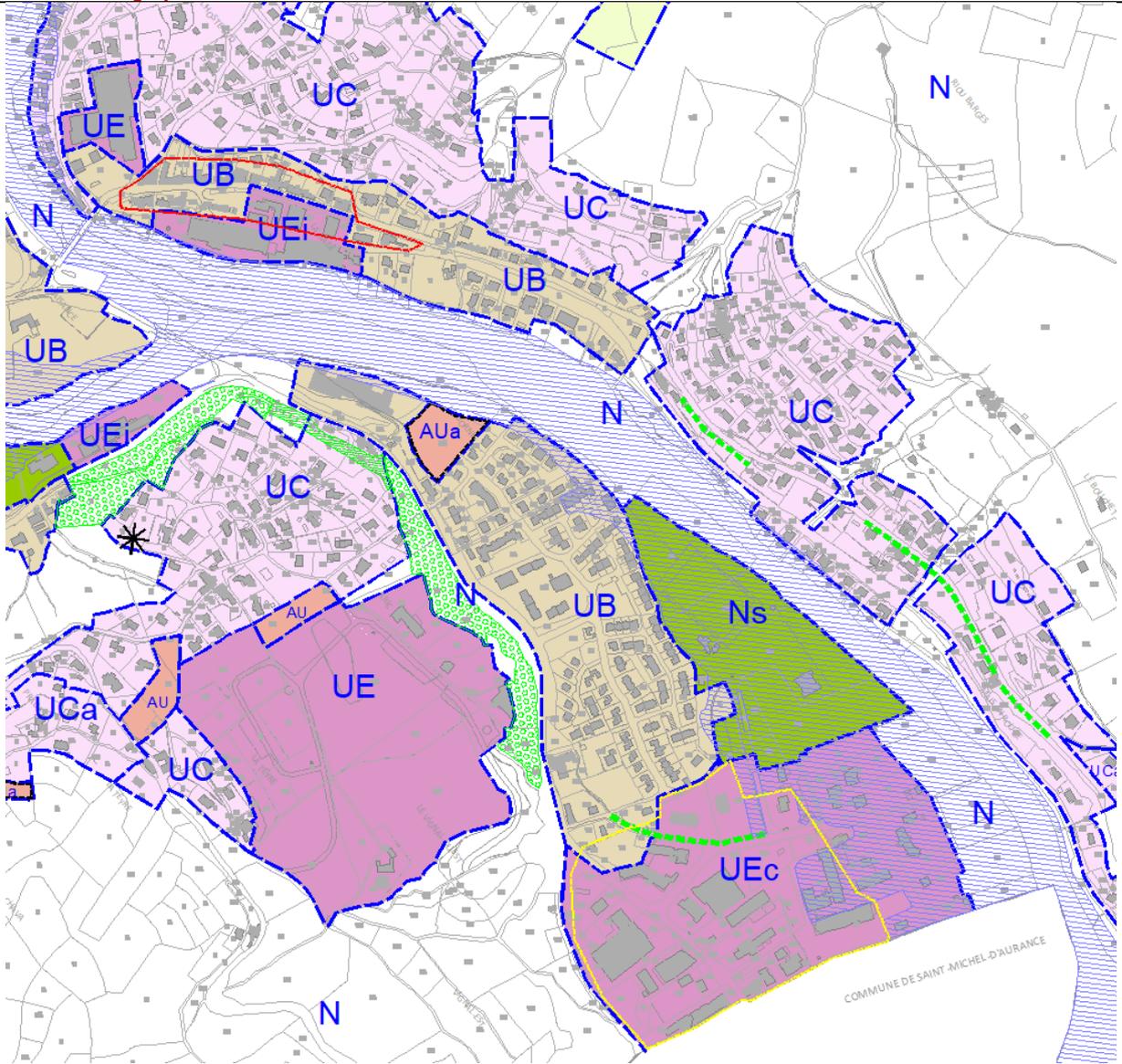
**Secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :**

 Secteur de centralité commerciale

Extrait zonage plan nord-est - PLU actuel



**Extrait zonage plan nord-est - PLU modifié**



**Secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :**

- Secteur de centralité commerciale
- Secteur d'implantation périphérique

## 2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser est modifié comme suit :

✓ Le règlement de la zone **UA** est modifié pour interdire la destination « commerce » en dehors des secteurs de centralité commerciale.

✓ Le règlement de la zone **UB** est modifié pour autoriser la destination « commerce » uniquement :

- dans les secteurs de centralité commerciale (sans limite de surface),
- dans le secteur d'implantation périphérique, dans lequel seuls les commerces d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> seront autorisés

En dehors de ces secteurs, seule l'extension des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 sera autorisée.

✓ Le règlement de la zone **UC** est modifié pour interdire la destination « commerce ».

✓ Le règlement de la zone **UE** est modifié pour :

- interdire la destination « commerce » en dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, à l'exception de ceux déjà autorisés (si liés à une activité de production en secteur UEi et en zone UE).

- autoriser les commerces d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> dans le secteur d'implantation périphérique.

*Nota : le texte ajouté figure en caractères rouges et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~*

## Modification du règlement de la zone UA :

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UA est concernée par :

- le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.).
- des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).
- des secteurs de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules.

**En dehors des secteurs de centralité commerciale, les constructions à usage de commerce sont interdites.**

En outre est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour les destinations autres que bureau, commerce ou équipement nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Ainsi, aucun local commercial ou professionnel ne peut être transformé en logement ou garage.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

## Modification du règlement de la zone UB :

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UB est concernée par :

- le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.).
- des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).
- des secteurs de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.
- un secteur d'implantation périphérique délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisées.

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt, en dehors de celles admises à l'article UB2
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules.

**En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UB2.**

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- Les constructions à usage artisanal ~~et commercial~~ sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et que la construction soit de type traditionnel.
- L'extension d'entrepôt existant à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- 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.

**En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, seuls l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/1/2024 sont autorisés pour les commerces existants.**

**Dans le secteur d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

### **Modification du règlement de la zone UC :**

#### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- **Les constructions à usage de commerce,**
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage artisanal, en dehors de celles admises à l'article UC 2,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UC2,
- Les dépôts de véhicules.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

### **Modification du règlement de la zone UE :**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

[...]

Elle comprend :

- un secteur **UEc** à vocation d'activités artisanales et commerciales, situé à la Palisse.
- un secteur **UEi** à vocation d'activités économiques comportant des installations classées.

Le secteur **UEc** est concerné par :

- le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.).
- des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'article 6 du titre I (dispositions générales).
- un **secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce sont autorisées.
- un **secteur d'implantation périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisées.

## **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions à usage :
  - Agricole
  - D'habitation en dehors de celle autorisée à l'article 2
  - D'annexe à l'habitation et de piscine.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'exploitation de carrières.

**En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UE2.**

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

## **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- 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,
- Les logements de gardiennage incorporés dans le volume de la construction à vocation économique dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une entreprise.

En outre, **dans le secteur UEi** sont admises, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être liées à une occupation du sol autorisée.

En outre, **dans la zone UE et le secteur UEi** sont admises, les constructions à usage de commerces à condition d'être liées à une activité industrielle et artisanale présente dans la zone (magasin d'usine, show-room, ...).

**En outre, dans le secteur d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>.**

[...]

# 3

## Modification des OAP et du règlement

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

#### 3.1.1 Les orientations du SCOT Centre Ardèche et le PLU du Cheylard

En matière d'habitat, le SCOT Centre Ardèche a, entre autres, défini les orientations suivantes :

✓ **Proposer une offre de logements sans foncier**

**PRESCRIPTION 7 - Analyser les capacités de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines concertées.**

Les constructions nouvelles devront être situées au sein de ces enveloppes définies pour chacune des communes. Au sein des enveloppes urbaines concertées, plusieurs secteurs sont identifiés :

- les **dents creuses stratégiques à mobiliser en priorité**. Elles représentent au minimum 50 % du potentiel pour répondre aux besoins.

- des **secteurs stratégiques en matière de densification** ;

- des **secteurs stratégiques en matière d'extension au sein des enveloppes urbaines concertées**.

Avant de mobiliser les secteurs stratégiques de densification et d'extension, les collectivités locales, dans leur document d'urbanisme, devront justifier des capacités de densification dans les zones déjà urbanisées, ainsi qu'une analyse du potentiel d'urbanisation des friches urbaines.

**PRESCRIPTION 8 - Accueillir sans mobiliser de foncier en luttant contre la vacance de logements.**

La requalification et le réinvestissement de l'existant dans tout projet de développement sont la priorité. L'objectif de remise sur le marché des logements vacants à hauteur de 30 % pour chaque commune (dans la limite de 6 % de vacance) est déjà décompté du potentiel de logements neufs à construire.

✓ **Produire des formes d'habitat diversifiées et économe en foncier**

**PRESCRIPTION 14 - Concilier densité urbaine et qualité de vie par les formes urbaines :**

Afin de limiter la consommation foncière et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, des objectifs de densités et de formes urbaines sont fixés par commune pour 2020-2040. Ces densités intègrent toutes les opérations au sein de l'enveloppe urbaine concertée et sont à considérer comme des minima.

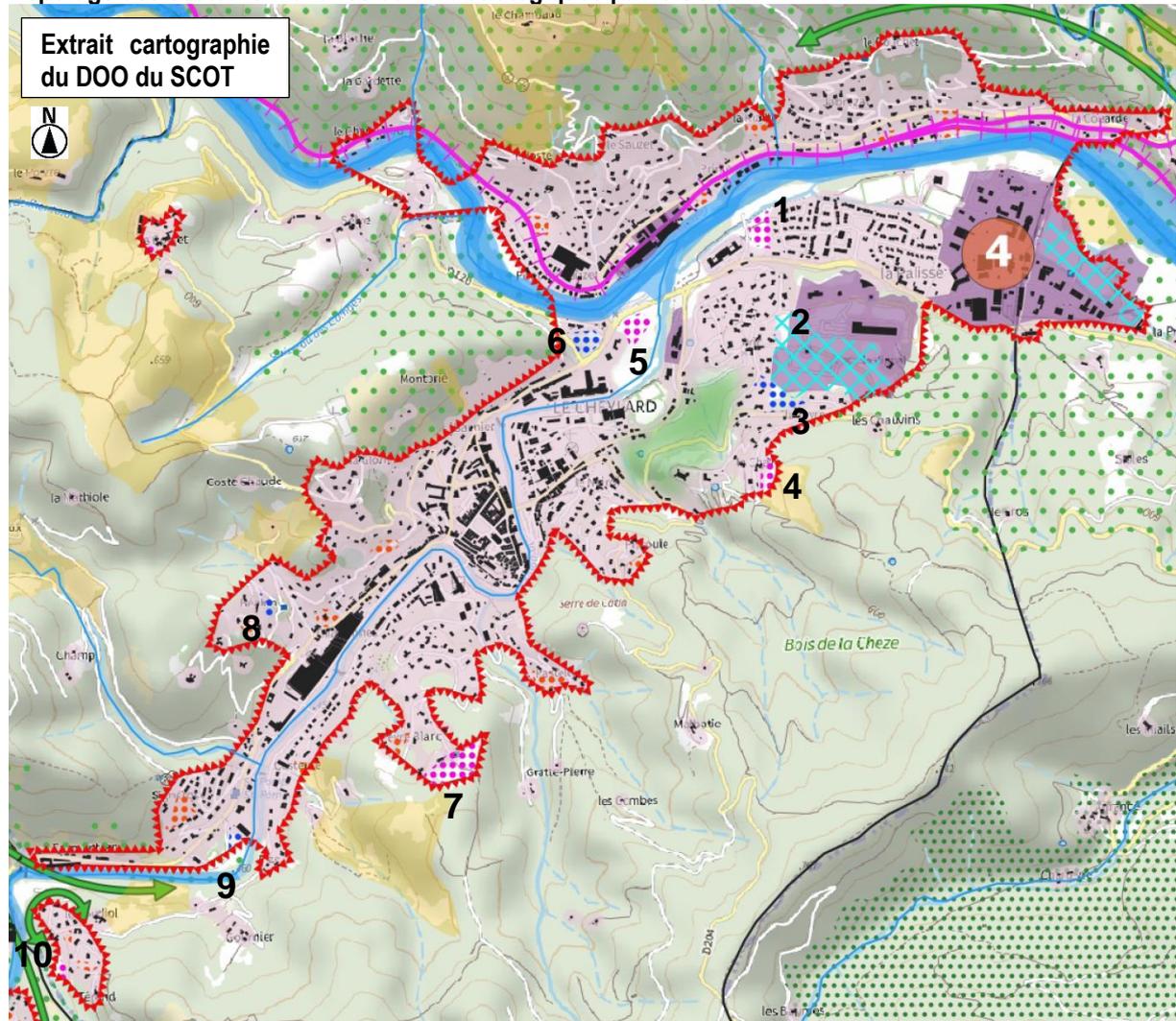
Densité brute moyenne minimum fixée pour les villes : **22 log/ha pour 2020-2030 et 24 log/ha pour 2031-2040.**

Des formes urbaines diversifiées : collectif / intermédiaire ou accolé / individuel avec une part minoritaire d'individuel.

Le PLU du Cheylard a globalement bien analysé et pris en compte les capacités de densification des zones déjà urbanisées. Cependant, l'analyse détaillée de la compatibilité du PLU avec le SCOT Centre Ardèche, réalisée en octobre 2023, a montré que **cette compatibilité pouvait être améliorée en ce qui concerne l'économie de foncier en fixant des objectifs de densité plus ambitieux dans les OAP actuelles et en ajoutant des OAP densités dans les principales dents creuses**. Certains terrains identifiés comme stratégiques ou à mobiliser en priorité dans le SCOT s'avèrent non mobilisables à l'échéance du PLU ou concernent des parcs urbains qui méritent d'être préservés. Il s'agit donc également d'en tenir compte.

### 3.1.2 Rappel du bilan de la densité sur les secteurs stratégiques SCOT

#### Repérage des secteurs identifiés comme stratégiques par le SCOT



#### Bilan de la densité sur les secteurs stratégiques de l'enveloppe urbaine concertée identifiés dans le SCOT :

N°	Typologie	Densité imposée ou pressentie dans le PLU	Adaptation proposée
1	Extension	Zone AUa de La Borne avec OAP imposant 15 logements intermédiaires ou groupés sur 0,59 ha	Augmenter le nombre de logements prévus à 18-20 logements
2	Extension ZAE	Le secteur stratégique englobe une zone AU fermée inconstructible à vocation d'habitat	RAS
3	Densification	Zone AU fermée inconstructible à vocation d'habitat (0,5 ha) – 4-5 logements potentiels y sont estimés dans le Rapport de présentation	Zone AU inconstructible - RAS
4	Extension	Zone AUa de La Chava avec OAP imposant 3 - 4 logements individuels voire groupés sur 0,36 ha	Augmenter le nombre de logements à 6 - 8 logements
5	Extension	Parc attenant à 2 bâtisses de caractère en zone UC. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	Tènement non mobilisable. Il est proposé de protéger le parc
6	Extension	Parcelle de 0,44 ha en zone UC. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	Ajouter une OAP densité sur ce secteur : minimum de 5-7 logements attendus
7	Extension	Zone AUa de Chantelauve Sud avec OAP imposant 5 à 8 logements individuels purs ou groupés sur 0,83 ha.	Pas de changement proposé compte tenu de la pente.

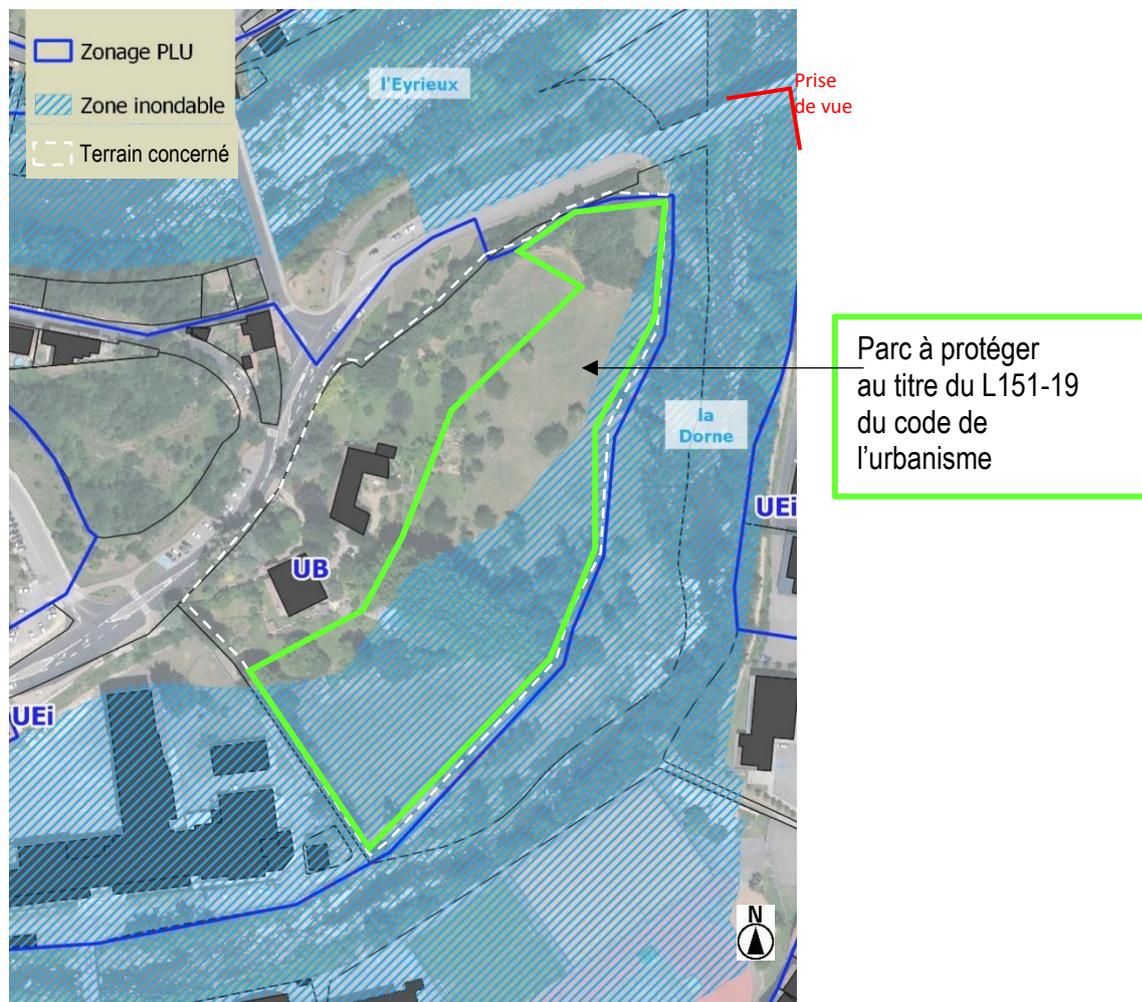
8	Densification	Dents creuses classées en zone UCa dans un secteur d'habitat individuel très pentu. 3/5 logements potentiels sont estimés sur une surface d'environ 4700 m <sup>2</sup>	Ajout d'une OAP densité pour imposer un minimum de 2-3 logements sur un secteur de 3100 m <sup>2</sup> non raccordé au réseau d'assainissement
9	Densification	Seule une partie correspondant au parc attenant à une habitation est intégrée à la zone urbaine UB. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	RAS – Seule une petite partie du secteur stratégique est classé en zone constructible ;
10	Extension	Jardins attenant à 2 habitations individuelles. La mise en œuvre de ce secteur n'est pas envisagée à l'échéance du PLU.	RAS – Parcelles bâties

### 3.1.3 Les adaptations proposées pour le PLU du Cheylard

#### ► Protection de parcs ou boisements :

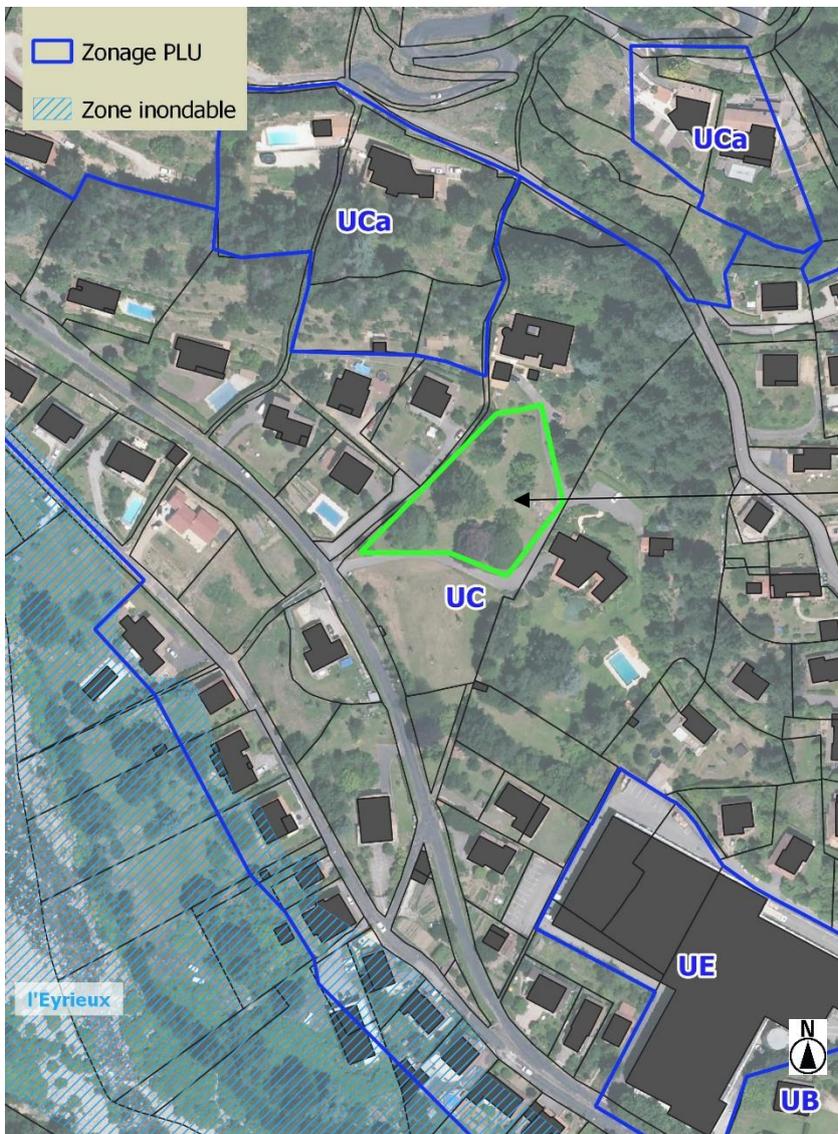
✓ Secteur stratégique n°5 : Il s'agit d'un terrain situé en bordure de la Dorne et de l'Eyrieux, sur lequel sont implantés une maison de maître et l'ancienne demeure qui en dépendait, ainsi qu'un vaste parc arboré. La moitié de ce parc est concerné par un risque fort d'inondation et est donc inconstructible. Ce terrain inclus en zone UB, en limite de la zone naturelle correspondant aux deux rivières, n'a pas été identifié comme mobilisable pour la construction lors de l'élaboration du PLU et en 2024 cette constatation est confirmée.

Compte-tenu de l'intérêt du parc arboré pour le paysage et pour la fonctionnalité du corridor écologique constitué par les rivières de la Dorne et de l'Eyrieux, **il est proposé de le protéger dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**





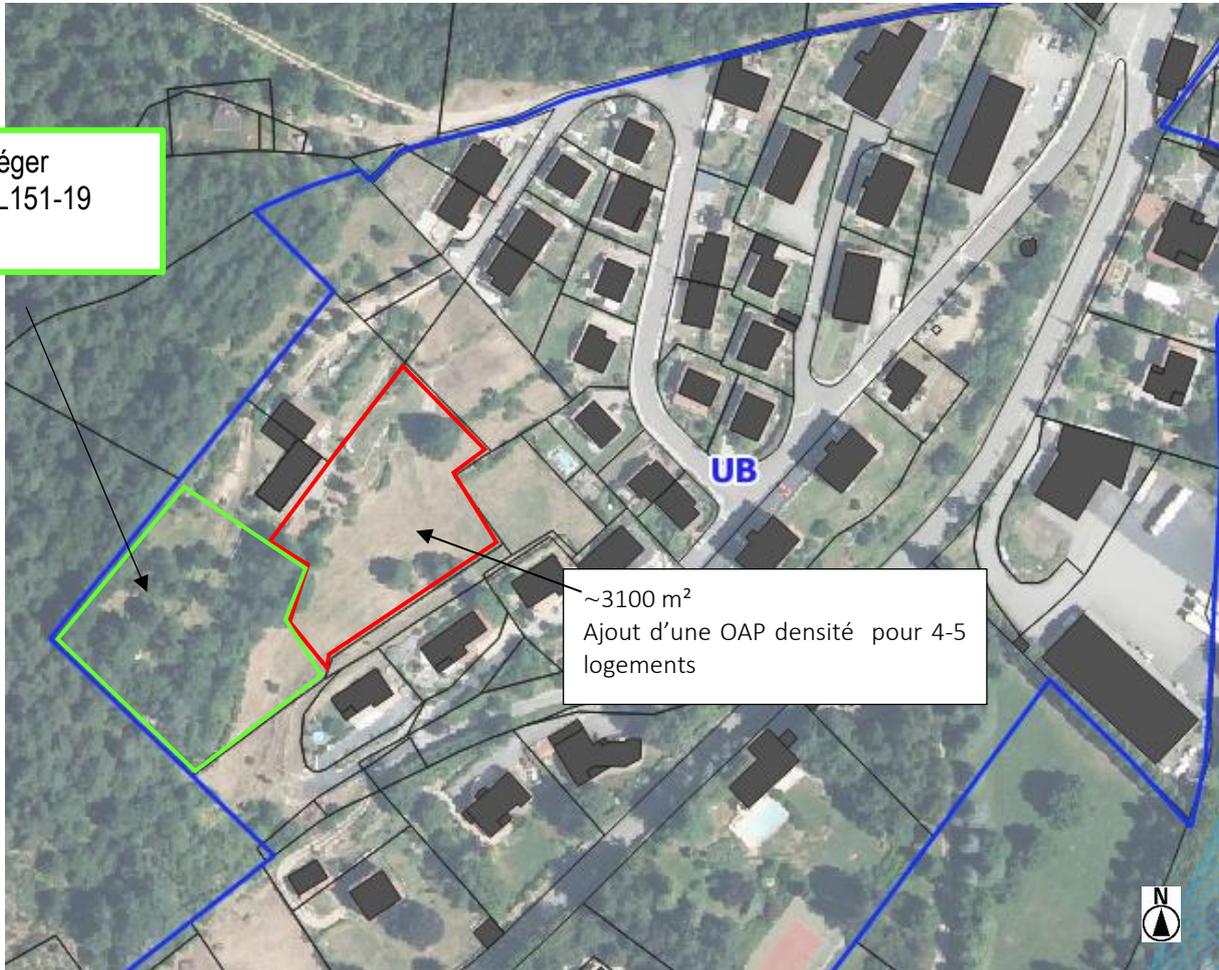
✓ Un parc situé en rive droite de l'Eyrieux dans le quartier de L'Hoste. Il s'agit d'un parc arboré attenant à une habitation. Comme dans le cas précédent, ce parc mérite une protection au titre de son intérêt paysager et en tant que continuité écologique entre le versant naturel au dessus et la rivière en contre-bas, bien qu'il soit identifié comme une dent creuse à mobiliser en priorité dans le SCOT.



Parc à protéger  
au titre du L151-19  
du code de l'urbanisme

✓ Un terrain situé dans le quartier Signerose, à l'extrême sud-ouest de la zone urbaine du Cheylard. Il s'agit du terrain d'agrément attenant à une maison d'habitation. Ce terrain pentu situé en limite de zone naturelle n'est pas mobilisable à court terme, bien qu'il soit identifié comme dent creuse à mobiliser en priorité dans le SCOT. En outre la partie ouest est pentue et boisée.

Il est proposé de protéger la partie ouest boisée du terrain et d'ajouter une OAP densité pour imposer un minimum de 4 à 5 logements sur le secteur non protégé, qui représente environ 3100 m<sup>2</sup> de terrain relativement pentu.



► Adaptations à apporter concernant les secteurs potentiellement mobilisables à l'échéance du PLU :

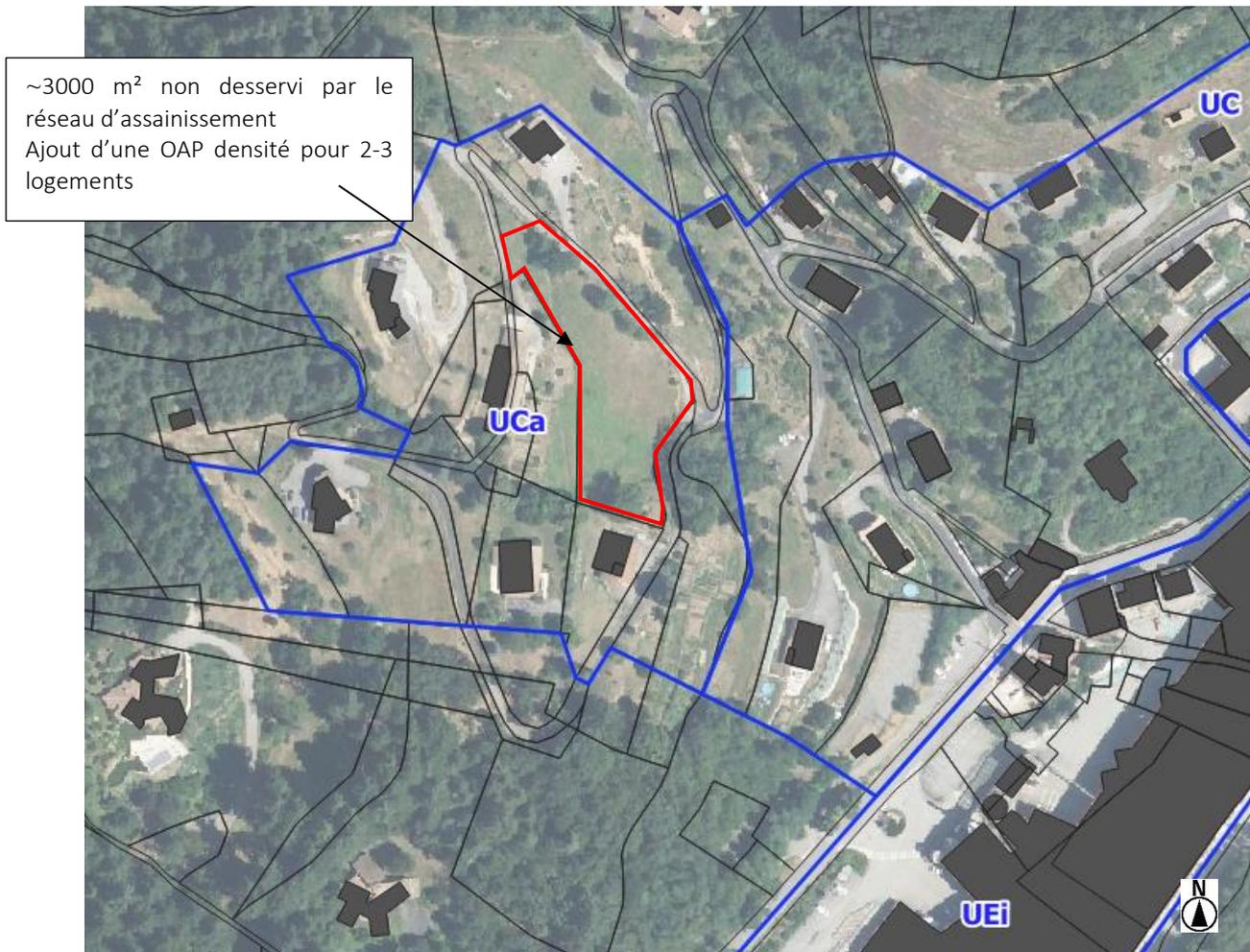
Il s'agit d'optimiser l'utilisation de secteurs constructibles en y instaurant une OAP densité ou en modifiant des OAP existante pour augmenter la densité prévue.

- Création d'OAP densité :

✓ **Secteur Béalon** : quartier très pentu, en partie non desservi par l'assainissement collectif (secteur UCa).

Secteur stratégique n°8 SCOT ~3000 m<sup>2</sup> - Pas de potentiel identifié au PLU

Il est proposé d'ajouter une OAP densité pour imposer un minimum de logements sur ce secteur.

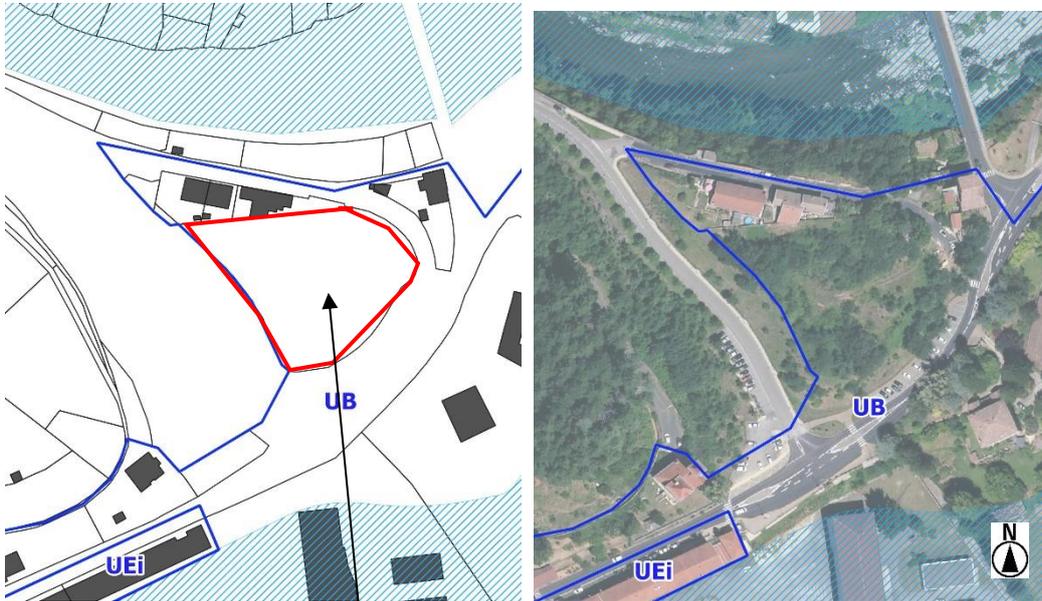


✓ **Secteur Plaisance** : parcelle de 4400 m<sup>2</sup> desservie par l'impasse de Plaisance.

Ce terrain est enserré entre 3 voies (dont 2 départementales) et en partie pentu.

Secteur stratégique n°6 SCOT ~4400 m<sup>2</sup> - Pas de potentiel identifié au PLU

Il est proposé d'ajouter une OAP densité pour imposer un minimum de 5-7 logements sur ce secteur.



~4400 m<sup>2</sup> non desservi par le réseau d'assainissement  
Ajout d'une OAP densité pour 5-7 logements

- Augmentation des objectifs de densité fixés dans deux des OAP actuelles :

✓ Zone AUa La Chava  
3600 m<sup>2</sup>

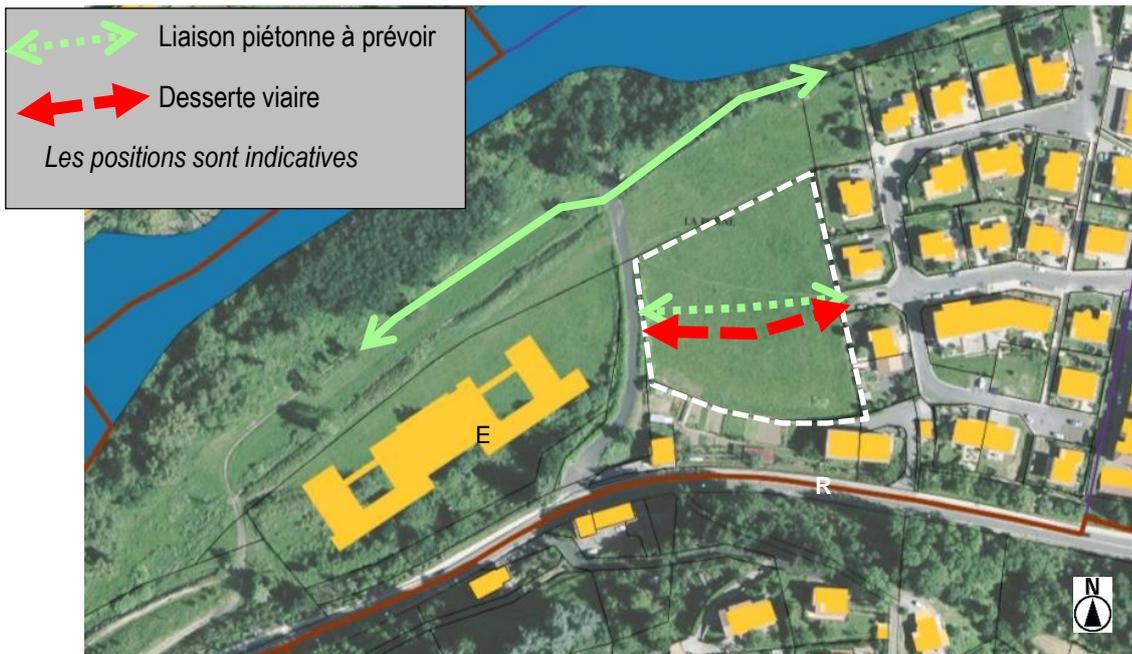
**Logements attendus dans l'OAP actuelle :**  
Habitat individuel (pur ou groupé). 3 à 4 logements attendus



Il est proposé d'augmenter le nombre de logements attendus sur la zone AUa La Chava à 6 - 8 logements.

✓ Zone AUa La Borne  
5900 m<sup>2</sup>

**Logements attendus dans l'OAP actuelle:**  
Habitat intermédiaire et/ou groupé. 15 logements attendus

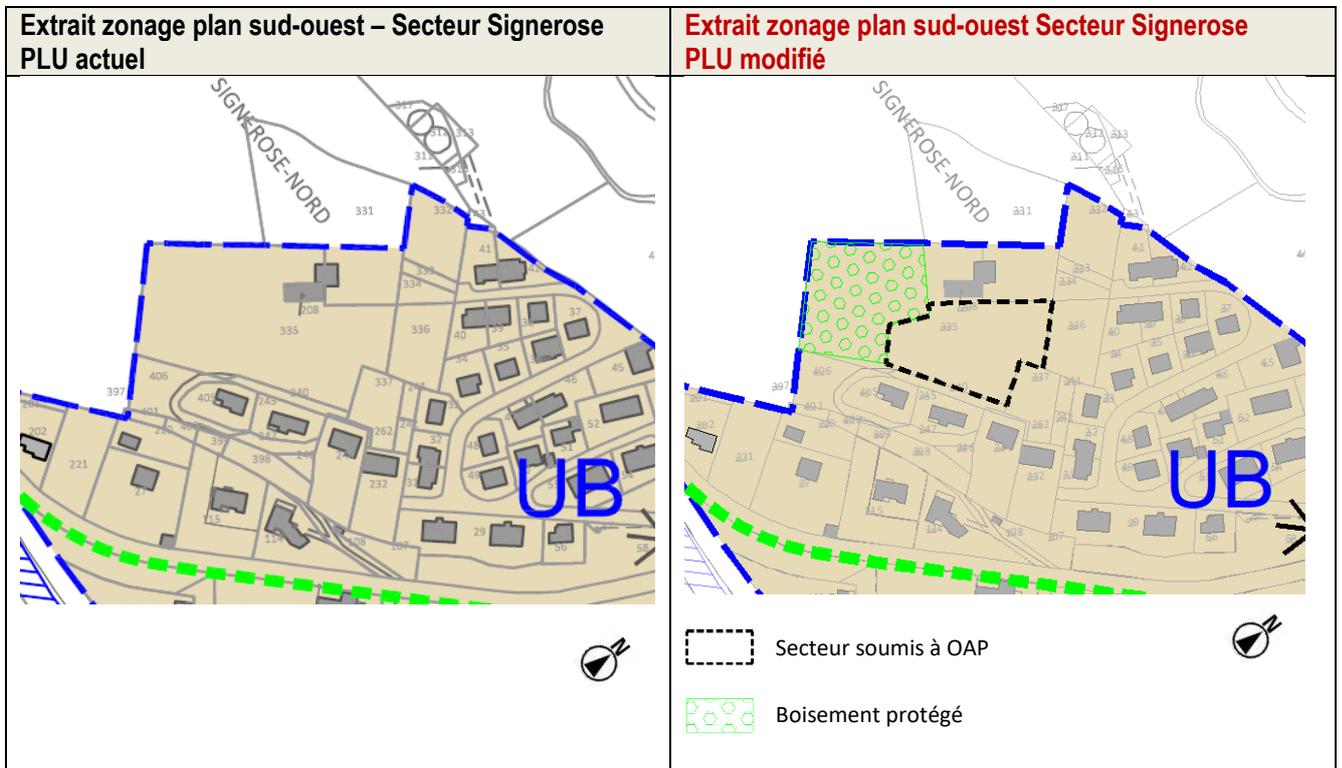
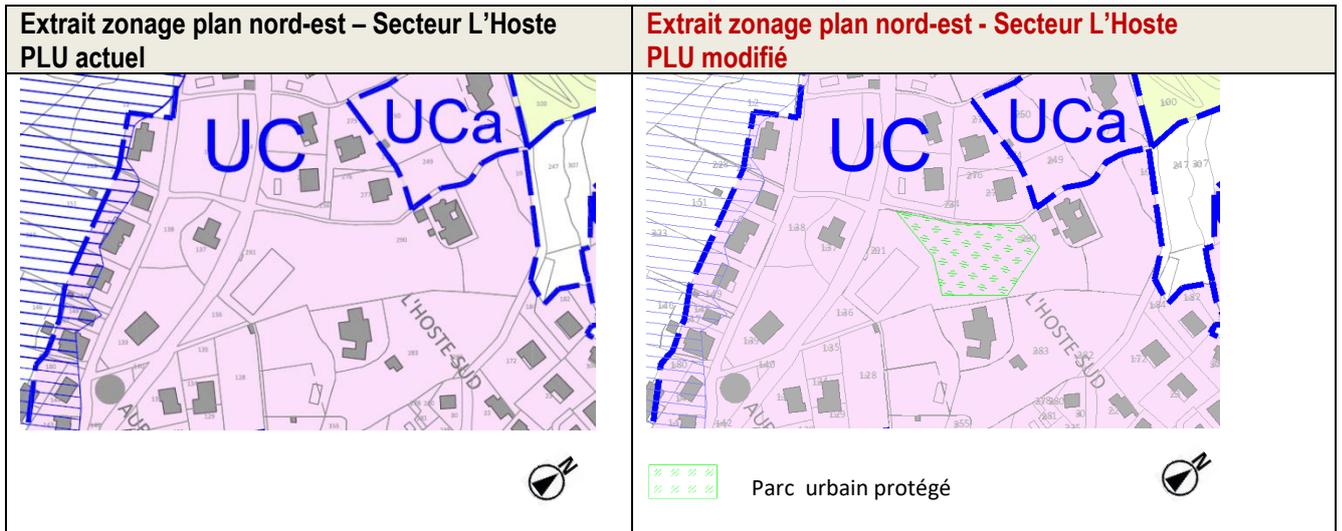


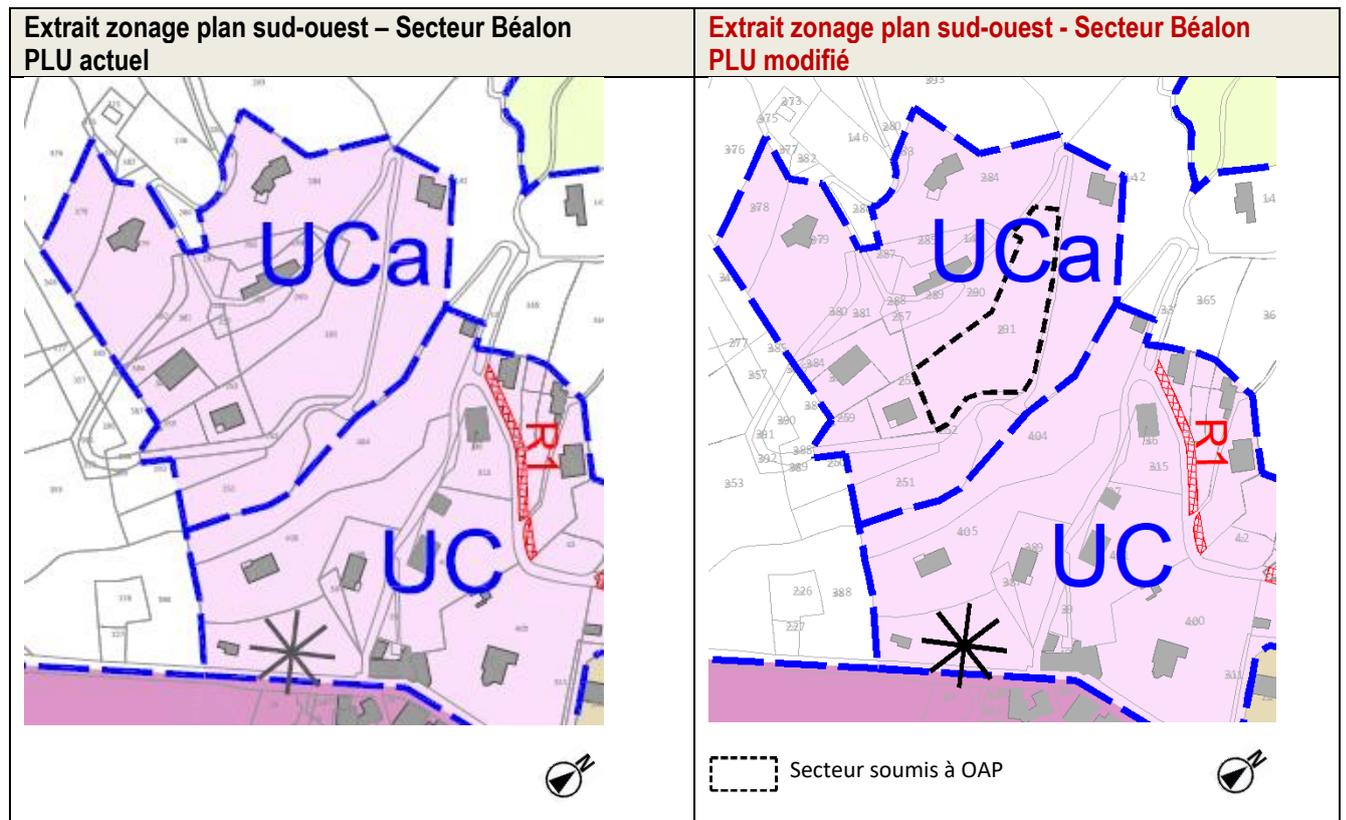
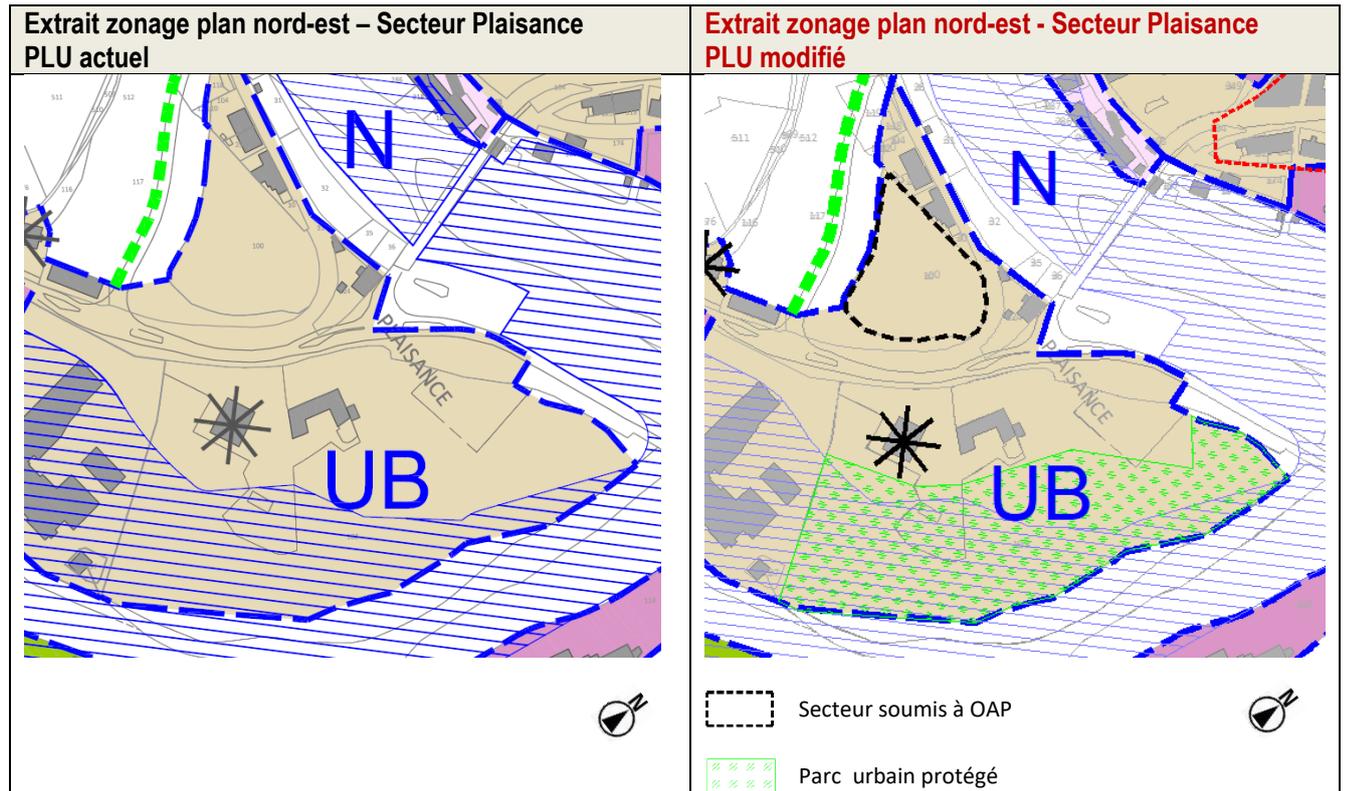
Il est proposé d'augmenter le nombre de logements attendus sur la zone AUa La Borne à 18 - 20 logements.

## 3.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

- > Ajouts de protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour deux parcs urbains et un boisement ;
- > Ajout de périmètres concernant les nouveaux secteurs soumis à OAP.





## 2.2.2. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- > Modification des OAP des zones AUa La Chava et La Borne ;
- > Ajout d'une OAP densité pour les secteurs de Signerose, Plaisance et Béalon.

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

### Modification de l'OAP de la zone AUa La Chava

#### Principes d'aménagement

##### Accès

- L'accès à la zone se fait depuis la route de Pradier.

##### Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
- Elles s'adapteront donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
- Elles respecteront les terrasses existantes,
- Les mouvements de sols (déblais et remblais) trop importants et/ou susceptibles de porter atteinte au site sont interdits. Un équilibre déblai / remblai devra être recherché
- Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la pente
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)
- L'implantation de la voirie suivra les courbes de niveau.

##### Orientations et Volumes

- Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.
- Les bâtiments auront au maximum 3 niveaux (R+2), selon les conditions prévues par le règlement écrit.

##### Energies renouvelables

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaires, vérandas, ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager.

##### Logements attendus

- La zone accueillera de l'habitat individuel pur (ou groupé).
- ~~3 à 4~~ **6 à 8** logements sont attendus sur cette zone AUa.

## Modification de l'OAP de la zone AUa La Borne

### Principes d'aménagement

#### Accès et desserte

- Desserte par une voie interne depuis la rue des Fruitières et/ou le chemin de la Borne avec bouclage possible.
- Cheminements piétons à prévoir vers ces voies.

#### Formes urbaines et constructions

- Prévoir des formes urbaines avec en majorité des logements intermédiaires et/ou des logements individuels groupés.
- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs ainsi que des espaces extérieurs.

#### Logements attendus

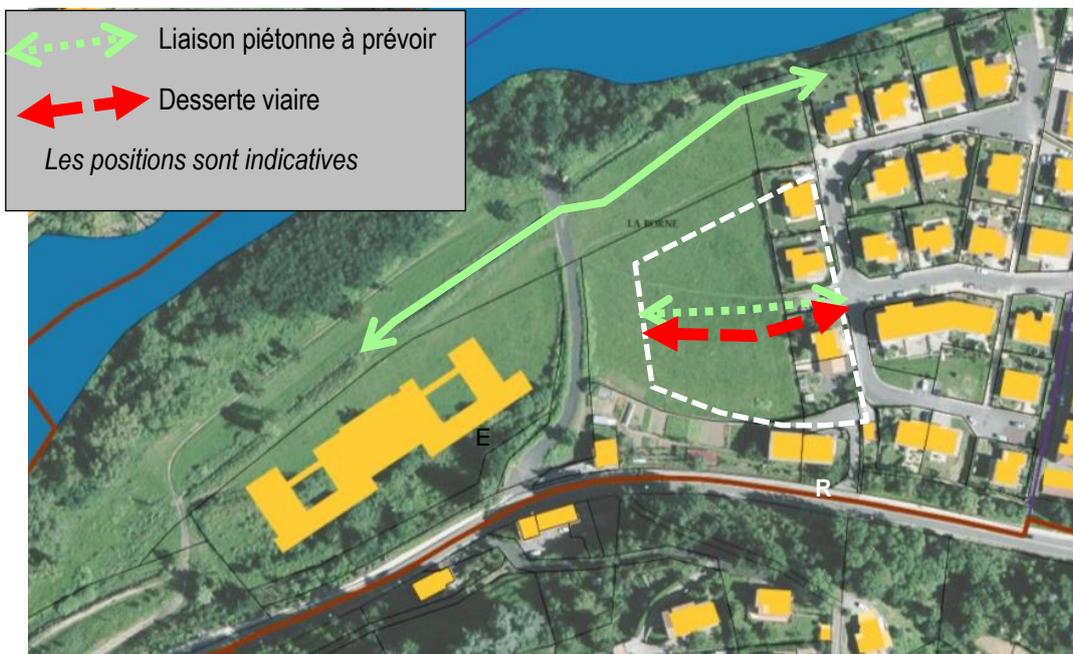
- Environ ~~15~~ 18 à 20 logements majoritairement intermédiaires et/ou groupés sont attendus sur cette zone AUa.

#### Environnement et paysage

- Les limites de l'opération seront traitées de manière qualitative. La limite nord sera végétalisée.
- Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.
- Une présence affirmée du végétale devra être prévue dans la composition du quartier.

#### Gestion des eaux pluviales

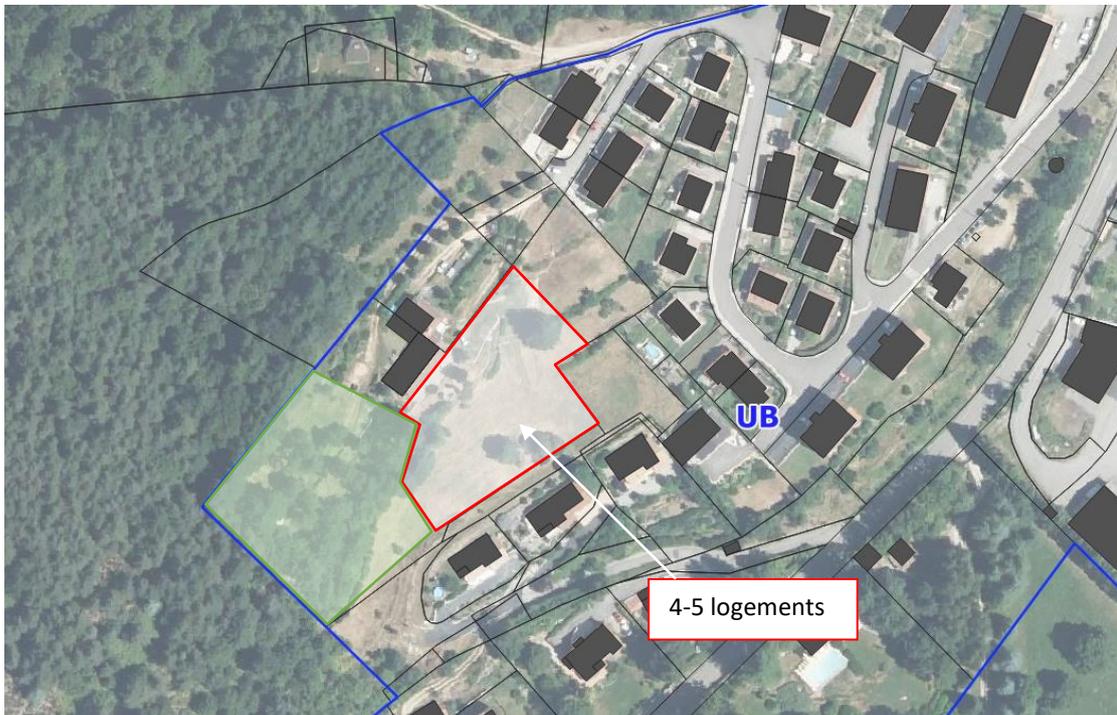
- Pour la gestion des eaux pluviales, on privilégiera des systèmes alternatifs par l'aménagement de noue, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.



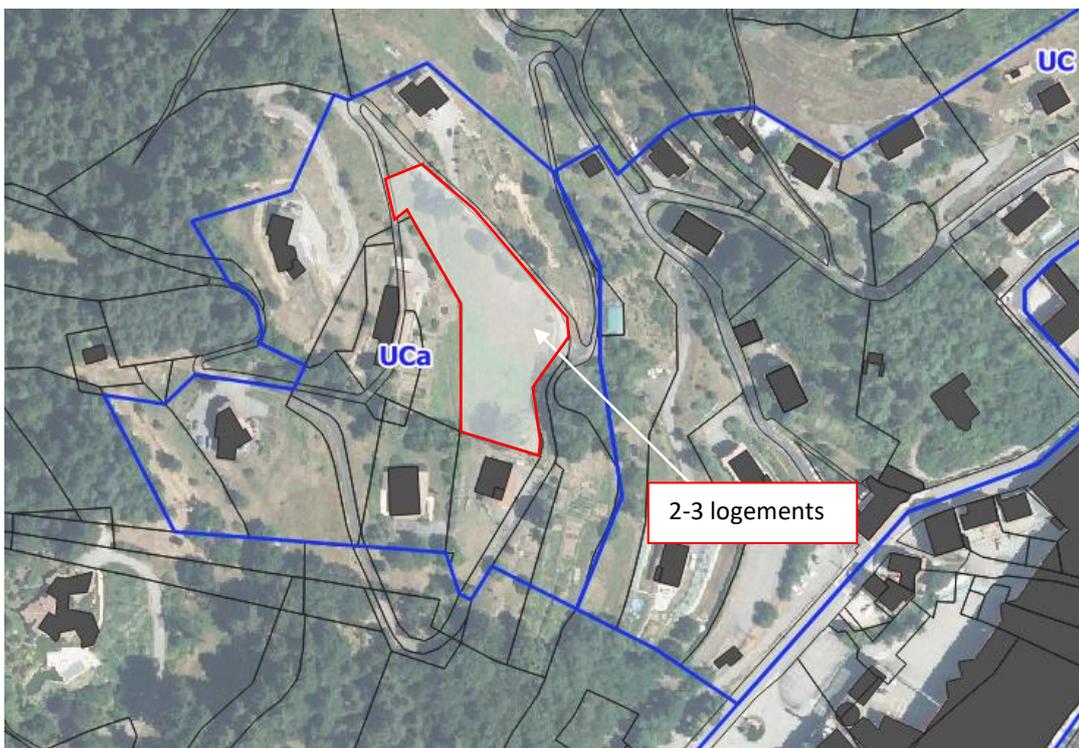
### Ajout d'une OAP densité pour les secteurs de Signerose, Plaisance et Béalon

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification. Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : **les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.**

#### OAP Densité zone UB quartier Signerose



#### OAP Densité zone UCa quartier Béalon



**OAP Densité zone UB quartier Plaisance**

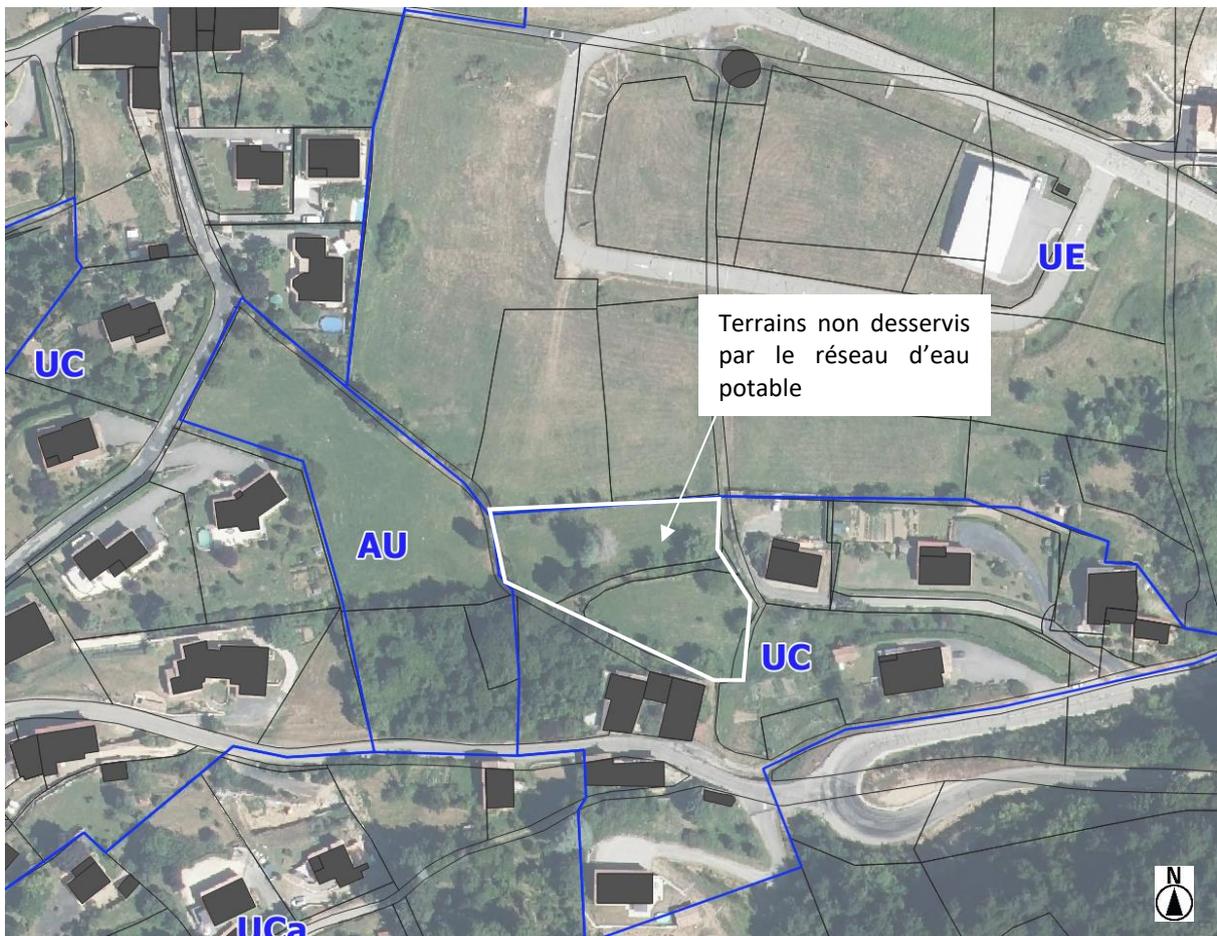


## 4

# Classement d'un secteur non desservi de la zone UC en zone AU

## 4.1 Contexte, objectifs et motivations

Des terrains situés en zone UC au sud de la zone d'activité d'Arice (zone UE) s'avèrent non desservis par le réseau d'eau potable.



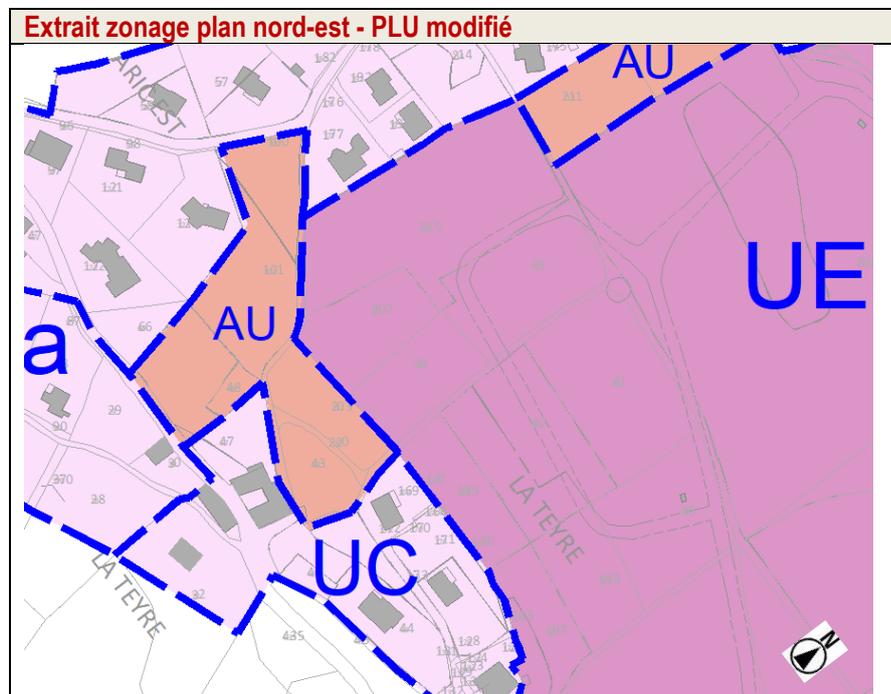
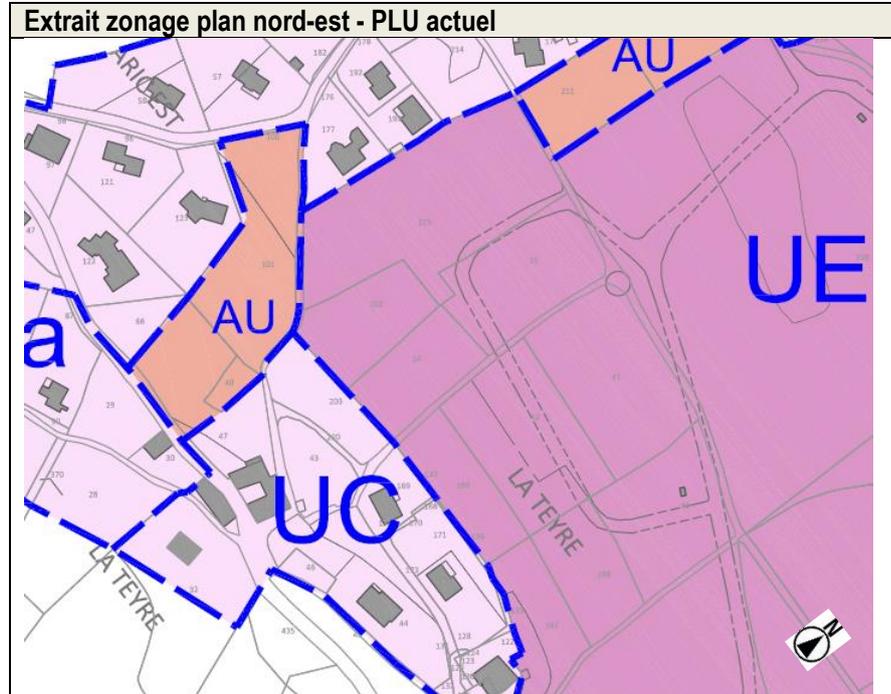
En l'absence de projet d'extension de ce réseau à court terme dans le secteur, il est proposé d'exclure ces terrains de la zone UC et de les intégrer à la zone à urbaniser « fermée » AU adjacente à l'ouest.

Les terrains concernés représentent 2800 m<sup>2</sup> environ.

## 4.2 Modification du PLU

### 4.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Intégration d'un secteur de la zone UC en zone AU ;



# 5

## Adaptations du règlement écrit

### 5.1 Contexte, objectifs et motivations

#### > Pour assouplir la règle concernant le nombre d'accès en zone UE

L'article 3 du règlement de la zone UE (zone réservée aux activités économiques) limite le nombre d'accès sur les voies publiques à un seul accès par unité foncière et par voie.

Cette contrainte empêche le bouclage de la desserte interne des lots d'activité et ne permet pas non plus de dissocier l'entrée des véhicules légers de ceux des véhicules lourds.

En outre, elle apparaît superflue car le règlement prévoit par ailleurs que les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité.

Il est donc proposé de supprimer cette limitation du nombre d'accès sur une même voie et de modifier l'article 3 du règlement de la zone UE dans ce sens.

#### > Pour imposer une piste enherbée et limiter l'emprise bâtie possible en secteur Na

Le secteur Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée délimité dans le PLU afin d'y permettre l'implantation d'une alti-surface. Le règlement de ce secteur autorise donc l'aménagement d'une piste d'atterrissage ainsi que les constructions, nécessaires au fonctionnement et à la gestion d'un altiport.

Le règlement prévoit que la piste soit végétalisée sauf impératif technique ou réglementaire justifié et limite les constructions à une emprise au sol cumulée de 600 m<sup>2</sup>.

Compte-tenu de l'environnement naturel du site et de la nature même d'un altiport, il est proposé de réduire l'emprise bâtie autorisée dans le secteur Na à 200 m<sup>2</sup> d'une part et d'imposer la réalisation d'une piste enherbée sans exception possible.

L'article 2 du règlement de la zone N sera donc modifié dans ce sens.

#### > Pour élargir les possibilités concernant les clôtures

En ce qui concerne les clôtures, l'article 11 du règlement commun à toutes les zones prévoit que les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie.

Il est proposé d'élargir les dispositifs possibles en autorisant également les grillages simples. L'article 11 du règlement sera donc complété dans ce sens.

## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1 Modification du règlement écrit :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

#### Modification de l'article 3 du règlement de la zone UE :

##### ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

###### Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

~~Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.~~

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

###### Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

#### Modifications de l'article 2 du règlement de la zone N

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

**Dans la zone N, en dehors des secteurs Ns, Nt et Na, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les dispositions mentionnées :**

[...]

**Dans le secteur Na** sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions, aménagements, affouillement et exhaussement, ouvrages et installations, y compris classées, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion d'un altiport. Les bâtiments nécessaires sont toutefois limités à **200 m<sup>2</sup>** ~~600 m<sup>2</sup>~~ d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des bâtiments et à une hauteur maximale au faîtage de 5 m. La piste sera végétalisée ~~sauf impératif technique ou réglementaire justifié.~~
- Les clôtures, à condition qu'elles soient conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

[...]

## Modification de l'article 11 du règlement

### Article 11 : commun à toutes les zones

[...]

#### 1- LES ABORDS

##### Les clôtures

##### **Interdictions communes**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

##### **Prescriptions communes**

S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

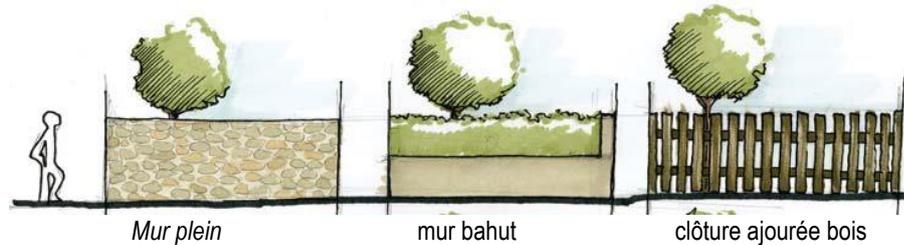
Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie.
- ou d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 2 m

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrées au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



*(Mur plein en continuité d'un mur ancien existant uniquement)*

**En zones A et N :** les clôtures seront conçues de manière à être perméables à la petite faune

##### **Recommandations**

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes.

Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

[...]

# 6

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Sur la consommation foncière

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où l'adaptation des OAP vise à imposer une densité minimale sur certaines dents creuses ou à augmenter la densité déjà imposée dans certaines zones AUa, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée en secteur Na.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur la consommation foncière, en ce qu'elle impose une densité minimale sur certaines dents creuses et zones AUa et qu'elle réduit l'emprise au sol maximale autorisée dans le secteur Na.**

### 6.2 Sur l'agriculture

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne que des zones constructibles du PLU.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne que des zones constructibles du PLU.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne qu'une zone constructible du PLU.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernent uniquement l'aspect extérieur des constructions et le règlement du secteur Na.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.**

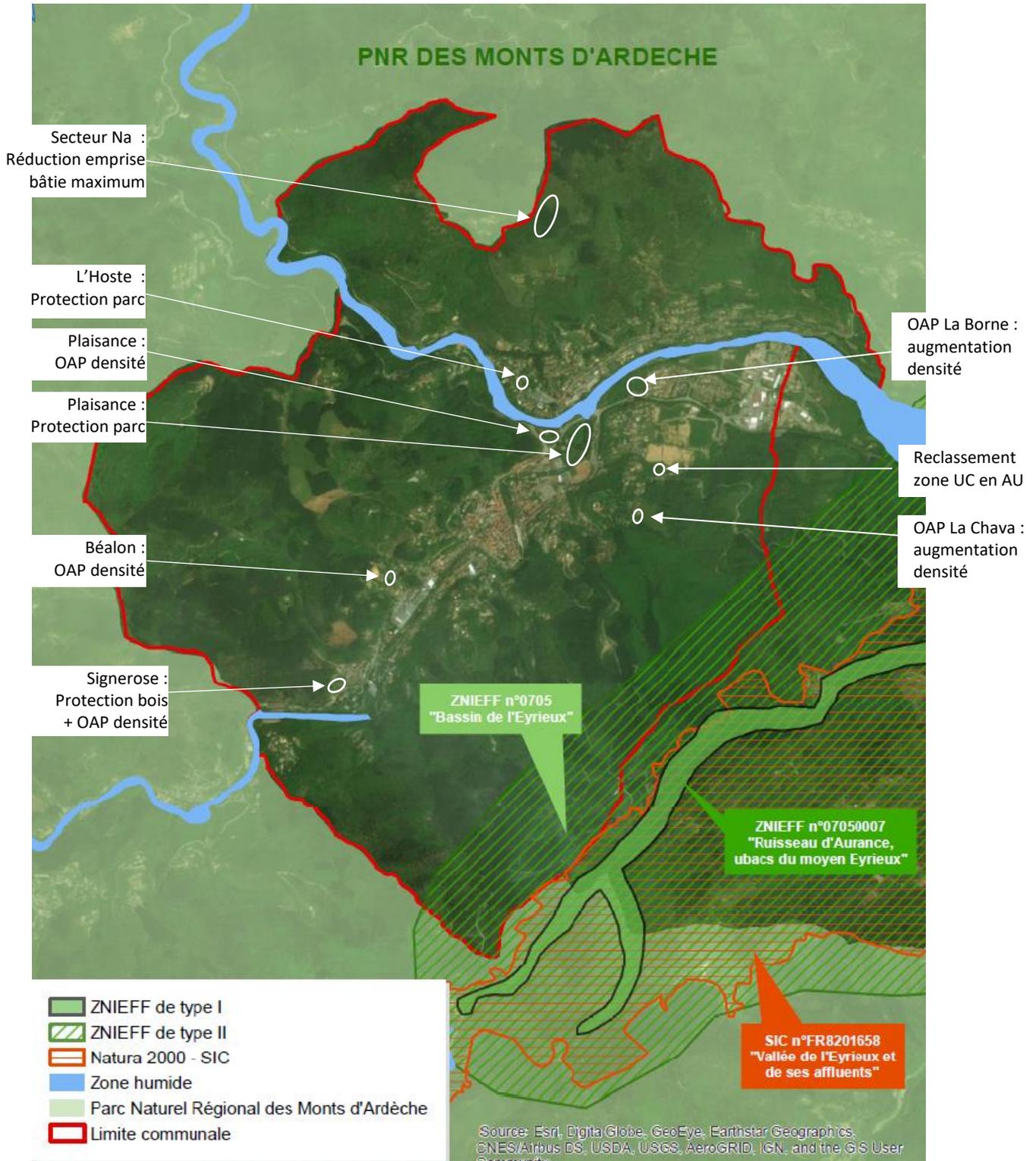
### 6.3 Sur les milieux naturels

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où le projet prévoit la protection d'un espace boisé en bordure d'espace naturel et la protection de 2 parcs urbains. La protection du parc situé en bordure et en prolongement de la ripisylve de la Dorne présente notamment un intérêt particulier pour maintenir la fonctionnalité de ce corridor écologique local.

✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne qu'une zone constructible du PLU.

✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée en secteur Na.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur les milieux naturels.**



Cartographie des secteurs naturels identifiés (source : SETIS – Rapport de présentation PLU 2019) et localisation des secteurs concernés par la modification

## 6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence globale neutre**, dans la mesure où le projet prévoit d'un côté la protection d'un espace boisé et la protection de 2 parcs urbains, ce qui contribuera à limiter l'imperméabilisation et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie et ainsi compensera les mesures d'augmentation de la densité attendue sur des dents creuses et certaines zones AUa.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne qu'une zone constructible du PLU.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée et l'obligation de réaliser une piste enherbée en secteur Na.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur les eaux superficielles et souterraines.**

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

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **incidence positive**, dans la mesure où cette adaptation vise à préserver l'attractivité du commerce de proximité de la commune, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre-Ardèche.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où :
  - est instaurée la protection d'un espace boisé et de 2 parcs urbains, ce qui contribuera à la qualité de vie.
  - sont instaurées des OAP densité visant à l'optimisation de l'utilisation de plusieurs terrains constructibles.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**. Cette adaptation vise à tenir compte de l'absence de desserte par le réseau d'eau potable des terrains concernés.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive** en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée et l'obligation de réaliser une piste enherbée en secteur Na.

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

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**.
- ✓ Adaptation des OAP et du règlement écrit concernant des secteurs non bâtis en zone constructible : **incidence positive**, dans la mesure où le projet prévoit la protection d'un espace boisé et de 2 parcs urbains.
- ✓ Intégration de terrains de zone UC en zone AU fermée : **aucune incidence**.

✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence** en ce qui concerne les adaptations concernant l'aspect des clôtures et les accès. **Incidence positive en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol autorisée et l'obligation de réaliser une piste enherbée en secteur Na.**

**Le projet de modification aura donc une incidence plutôt positive sur le patrimoine paysager et bâti.**

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

On notera que la protection d'un espace boisé et de 2 parcs, situés en zone urbaine, ainsi que l'obligation de réaliser une piste enherbée pour la future alti-surface, limitera les émissions de CO<sub>2</sub> liés à l'artificialisation de terrains aujourd'hui boisés ou végétalisés .

Les autres points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel.

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

# 7 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 7.1 Pièces écrites modifiées

**1. Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

**2. Règlement écrit** : le règlement est modifié. Les pages concernées seront donc à remplacer. Voir la pièce 2 du présent dossier de modification

**3. Orientations d'aménagement et de programmation** : les OAP sont modifiées et complétées. Les pages concernées seront remplacées et ajoutées. Voir la pièce 3 du présent dossier de modification

## 7.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.