

Plan Local d'Urbanisme

**Commune de
CHOMÉRAC**

**- Modification
simplifiée n°1 -**

1. Notice explicative

Approbation : 18/03/2019
Mise en compatibilité : 25/06/2024
Modification simplifiée 1

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

décembre 24
5.24.134

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UE	3
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	9
4	LES PIÈCES MODIFIÉES	10
4.1	Pièces écrites modifiées	10
4.2	Pièces graphiques modifiées	10

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de CHOMÉRAC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 mars 2019. Ce PLU a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général le 25/06/2024.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de CHOMÉRAC a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectif de corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone Ue. Ce règlement interdit l'hébergement hôtelier et touristique, en contradiction avec les intentions et objectifs affichés dans le PADD.

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 et n'induit pas de grave risque de nuisance,

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

En outre, en application du 3° de l'article L153-45, s'agissant d'une **modification uniquement en vue de rectifier une erreur matérielle, elle peut être effectuée selon une procédure simplifiée.**

2

CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE Ue

2.2.1. Contexte et objectifs

▪ La zone Ue de la Condamine

Le rapport de présentation du PLU décrit ainsi les zones Ue :

« **Les zones Ue correspondent aux espaces spécifiquement dédiés aux équipements.** Le PLU comporte 5 zones destinées aux équipements de service public ou d'intérêt collectif, sur une superficie totale de 10,51 ha.

Quatre sont localisées en périphérie du centre-bourg :

- 1- le groupe scolaire et son emplacement réservé destiné à son extension, à l'ouest ;
- 2- les terrains de tennis et les stationnements à l'ouest ;
- 3- la **Condamine à l'est, sera destinée** d'une part à la construction du centre national de pétanque et de jeu provençal et **d'autre part à la création d'un pôle accueil touristique et centre de formation sportive** ;
- 4- la salle des fêtes «le Triollet», à l'est.

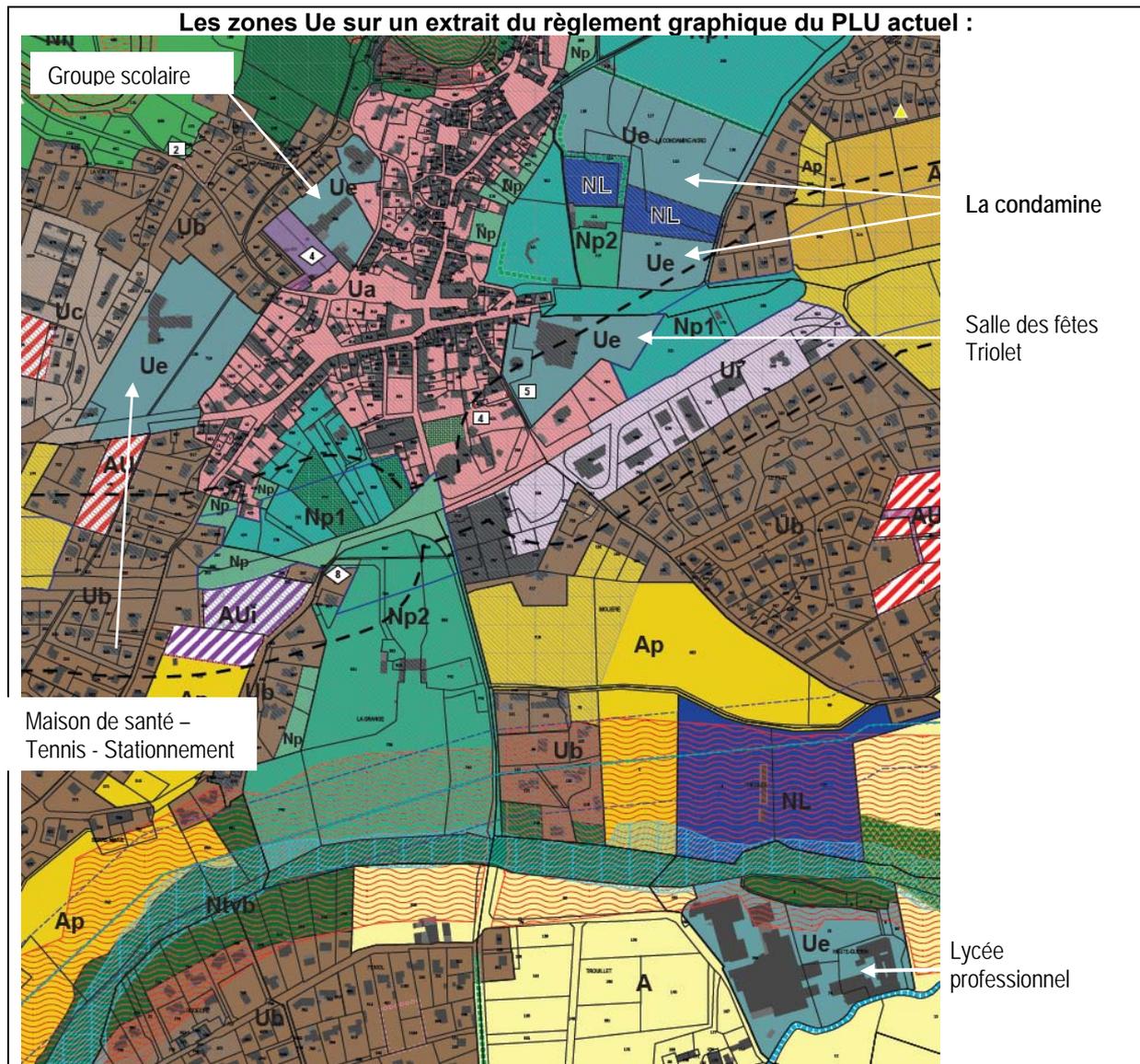
La cinquième zone concerne le lycée professionnel, situé le long de la Payre dans la partie sud de la commune. »

Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) du PLU assigne en effet à la zone de la Condamine cette double vocation de centre touristique et de formation sportive comme le montre l'extrait suivant :

« **ORIENTATION N°2 : Dynamiser les activités économiques de la Commune**

- Objectif 1 : Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole
[...]
- Objectif 2 : Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles entreprises, de nouveaux commerces et services
[...]
- **Objectif 3 : Développer les activités et les équipements en rapport avec le tourisme**
 - la **Condamine : créer un centre touristique et de formation sportive** qui pourrait également accueillir des séminaires, des conférences, etc, à proximité immédiate du centre-bourg, des commerces, des points de randonnée, des circuits touristiques, de la zone sportive du Triolet et du parc de verdure ;
 - réaménager les chemins de randonnée : création de promenades à thème (moulinages, châteaux, fours à pain, pierres, etc) ;
 - renforcer les interconnexions entre la voie verte et le village ;
 - équiper le secteur de la gare d'une zone d'exposition pour le patrimoine, de sanitaires et de parkings en rapport avec la voie douce. »

L'extrait du **règlement graphique** du PLU présenté en page suivante montre que la zone Ue de la Condamine est composée de 2 parties situées de part et d'autre d'une zone NL. La partie nord la plus vaste est pressentie pour l'implantation du futur centre national de pétanque et de jeu provençal qui accueillera également le centre de formation sportive lié à la fédération française de pétanque et de jeu provençal. La partie sud de cette zone Ue, est celle destinée à la création d'un pôle d'accueil touristique.



Or, le **règlement écrit** de la zone Ue interdit les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, en contradiction manifeste avec :

- l'intention exprimée dans le PADD de « **créer un centre touristique** » à la **Condamine**,
- la description de la zone Ue de la Condamine dans le rapport de présentation qui *indique* que « **la Condamine à l'est, sera destinée d'une part à la construction du centre national de pétanque et de jeu provençal et d'autre part à la création d'un pôle accueil touristique et centre de formation sportive** »

Ces différents éléments démontrent qu'il s'agit donc bien d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement écrit de la zone Ue.

▪ La rectification de l'erreur matérielle dans la rédaction du règlement de la zone Ue de la Condamine

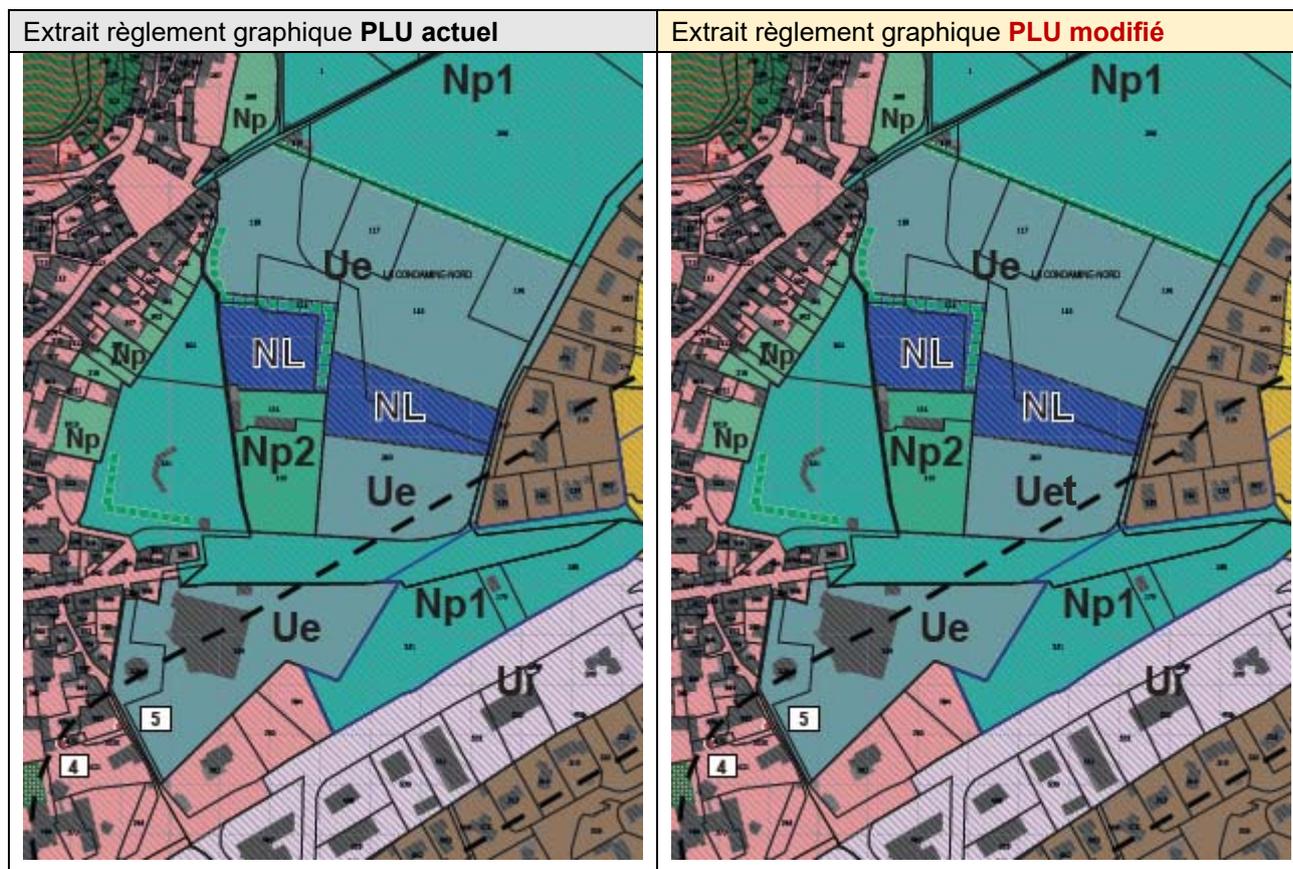
La zone Ue de la Condamine est la seule concernée par cette erreur matérielle puisque les autres zones Ue ne sont pas désignées pour avoir une vocation touristique, il est donc proposé :

- d'indiquer la zone Ue sud de la Condamine en la renommant « Uet », secteur de la zone Ue à vocation d'accueil touristique ;
- d'autoriser la destination « Hébergement hôtelier et touristique » dans le secteur Uet.

2.2.2. Modification à apporter au PLU :

► Modification du règlement graphique :

La zone Ue sud de la Condamine est renommée Uet



► **Modification du règlement écrit :**

Le point 3.1 du Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones urbaines du règlement est modifié.

Extrait règlement écrit PLU actuel

Le PLU comporte les zones urbaines suivantes :

Ua : zone urbaine dense correspondant au centre-bourg

Ub : zone urbaine à dominante d'habitat individuel avec densification souhaitable

Uc : zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Uh : zone urbaine de hameau

Ue : zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Ui : zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques

3.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	Ua	Ub	Uc	Uh	Ue	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	A	I	ASC
	Exploitation forestière	I	I	I	A	I	I
Habitation	Logement	A	A	A	A	ASC	ASC
	Hébergement	A	A	A	A	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A	A	I	A
	Restauration	A	A	A	A	I	A
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	A
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	A	I	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A	I	I
	Cinéma	A	A	A	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	I	A	I
	Salles d'art et de spectacles	A	A	A	I	A	I
	Équipements sportifs	A	A	A	A	A	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	A	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I	A
	Entrepôt	I	I	I	I	I	A
	Bureau	A	A	A	A	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	A	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I
----------	---	--------------------------	-----	----------	---

Les terrains situés dans le lit majeur des cours d'eau, repéré dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Payre en vigueur depuis le 17 octobre 2006, sont inconstructibles afin de prévenir les risques d'inondation.

Sont également interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement en zones Ua, Ub, Uc, Ue et Uh excepté celles liées à l'activité agricole en zone Uh ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement des caravanes une parcelle non bâtie pour une durée supérieure à trois mois ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les dépôts de matériaux en zones Ua, Ub, Uc et Uh ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone Ua, Ub, Uc et Uh.

Autorisés sous conditions :

- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées en zones Ua, Ub, Uc et Uh sous réserve qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les logements en zone Ue et Ui ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'activité ou au gardiennage et dans la limite de 40 m² de surface de plancher. La limite est portée à 100 m² de surface de plancher pour la zone Ue de la Condamine (boulodrome) ;
- les constructions à vocation agricole ne sont autorisées en zone Ui que si elles sont liées directement à une activité de transformation des produits agricoles.

Extrait règlement écrit **PLU modifié**

Le PLU comporte les zones urbaines suivantes :

Ua : zone urbaine dense correspondant au centre-bourg

Ub : zone urbaine à dominante d'habitat individuel avec densification souhaitable

Uc : zone urbaine à dominante d'habitat collectif

Uh : zone urbaine de hameau

Ue : zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif et le secteur Uet à vocation d'accueil touristique

Ui : zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques

3.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

Destination	Sous-destination	Ua	Ub	Uc	Uh	Ue	Uet	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	A	I	I	ASC
	Exploitation forestière	I	I	I	A	I	I	I
Habitation	Logement	A	A	A	A	ASC	ASC	ASC
	Hébergement	A	A	A	A	I	I	I
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	A	A	A	A	I	I	A
	Restauration	A	A	A	A	I	I	A
	Commerce de gros	I	I	I	I	I	I	A
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	A	I	I	A
	Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A	I	IA	I
	Cinéma	A	A	A	I	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	I	A	A	I
	Salles d'art et de spectacles	A	A	A	I	A	A	I
	Équipements sportifs	A	A	A	A	A	A	I
	Autres équipements recevant du public	A	A	A	A	A	A	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I	I	I	A
	Entrepôt	I	I	I	I	I	I	A
	Bureau	A	A	A	A	I	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	A	A	I

Autorisé **A**

Autorisé sous conditions **ASC**

Interdit **I**

Les terrains situés dans le lit majeur des cours d'eau, repéré dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Payre en vigueur depuis le 17 octobre 2006, sont inconstructibles afin de prévenir les risques d'inondation.

Sont également interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement en zones Ua, Ub, Uc, Ue et Uh excepté celles liées à l'activité agricole en zone Uh ;

- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;

- le stationnement des caravanes une parcelle non bâtie pour une durée supérieure à trois mois ;

- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;

- les dépôts de matériaux en zones Ua, Ub, Uc et Uh ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en zone Ua, Ub, Uc et Uh.

Autorisés sous conditions :

- les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées en zones Ua, Ub, Uc et Uh sous réserve qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone ;

- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;

- les logements en zone Ue et Ui ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à l'activité ou au gardiennage et dans la limite de 40 m² de surface de plancher. La limite est portée à 100 m² de surface de plancher pour la zone Ue de la Condamine (boulodrome) ;

- les constructions à vocation agricole ne sont autorisées en zone Ui que si elles sont liées directement à une activité de transformation des produits agricoles.

3

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

- S'agissant de la rectification d'une erreur matérielle concernant uniquement le règlement d'une partie de la zone Ue de la Condamine, en vue d'y permettre les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,

- Sachant que la création d'un centre touristique à la Condamine est l'une des orientations du PADD,

- Sachant que la zone Ue est une zone urbaine constructible de 0,6 ha dans laquelle sont déjà autorisées toutes les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de centre de congrès et d'exposition, ainsi que les logements nécessaires à l'activité ou au gardiennage,

> la modification du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives notables sur l'environnement.

Il convient de rappeler que l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme, *issu du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 modifiant le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*, prévoit que les dispositions relatives à l'évaluation environnementale des modifications de PLU ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle.

Ainsi, la présente modification simplifiée ayant uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement de la zone Ue de la Condamine, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 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** : le règlement de la zone Ue est modifié. Il constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Le règlement graphique est modifié, il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.