



# Plan Local d'Urbanisme

**Commune de  
CHOMÉRAC**

**- Modification n°2 -**

**1. Notice explicative**

Approbation : 18/03/2019

Mise en compatibilité : 25/06/2024

**Modification simplifiée 1 :**

**Modification 2 :**

**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

*février 25*  
**5.24.134**

# SOMMAIRE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2 PRESENTATION ET MOTIVATION DES MODIFICATIONS</b>   | <b>3</b>  |
| 2.1. Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée              | 3         |
| 2.2. Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail, en cohérence avec le SCOT | 7         |
| 2.3. Modification du règlement de la zone Uh pour tenir compte des orientations du SCOT Centre Ardèche          | 8         |
| 2.4. Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes  | 11        |
| 2.5. Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou            | 12        |
| <b>3 EXTRAITS DU REGLEMENT ECRIT MODIFIÉ</b>  | <b>14</b> |
| <b>4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>  | <b>21</b> |
| 4.1 Sur la consommation foncière  | 21        |
| 4.2 Sur l'agriculture   | 21        |
| 4.3 Sur les milieux naturels  | 22        |
| 4.4 Sur les eaux superficielles et souterraines   | 22        |
| 4.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances   | 24        |
| 4.6 Sur le patrimoine paysager et bâti  | 24        |
| 4.7 Sur l'air, le climat et l'énergie   | 25        |
| <b>5 LES PIECES MODIFIEES</b>   | <b>26</b> |
| 4.1 Pièces écrites modifiées  | 26        |
| 4.2 Pièces graphiques modifiées   | 26        |

## 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.

Une procédure de modification simplifiée engagée le 23 septembre 2024 est en cours.

## 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 nouvelle procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs de :

- modifier le règlement de la zone Ue sur laquelle est implantée la maison de santé, afin d'y autoriser les constructions à destination d'hébergement en vue de permettre un projet de résidence partagée avec services ;
- modifier le règlement de la zone AUi, afin d'y interdire le commerce de détail en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- modifier le règlement de la zone Uh afin de limiter les possibilités de construction aux évolutions de l'existant (extension et annexes), pour tenir compte des orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- interdire les éoliennes en zones A et N pour la préservation du paysage, en cohérence avec les orientations du SCOT Centre Ardèche ;
- repérer un ensemble bâti pour le changement de destination en zone A, afin de prendre en compte un projet touristique au château du Bijou.

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**.

## 2

# PRESENTATION ET MOTIVATION DES MODIFICATIONS

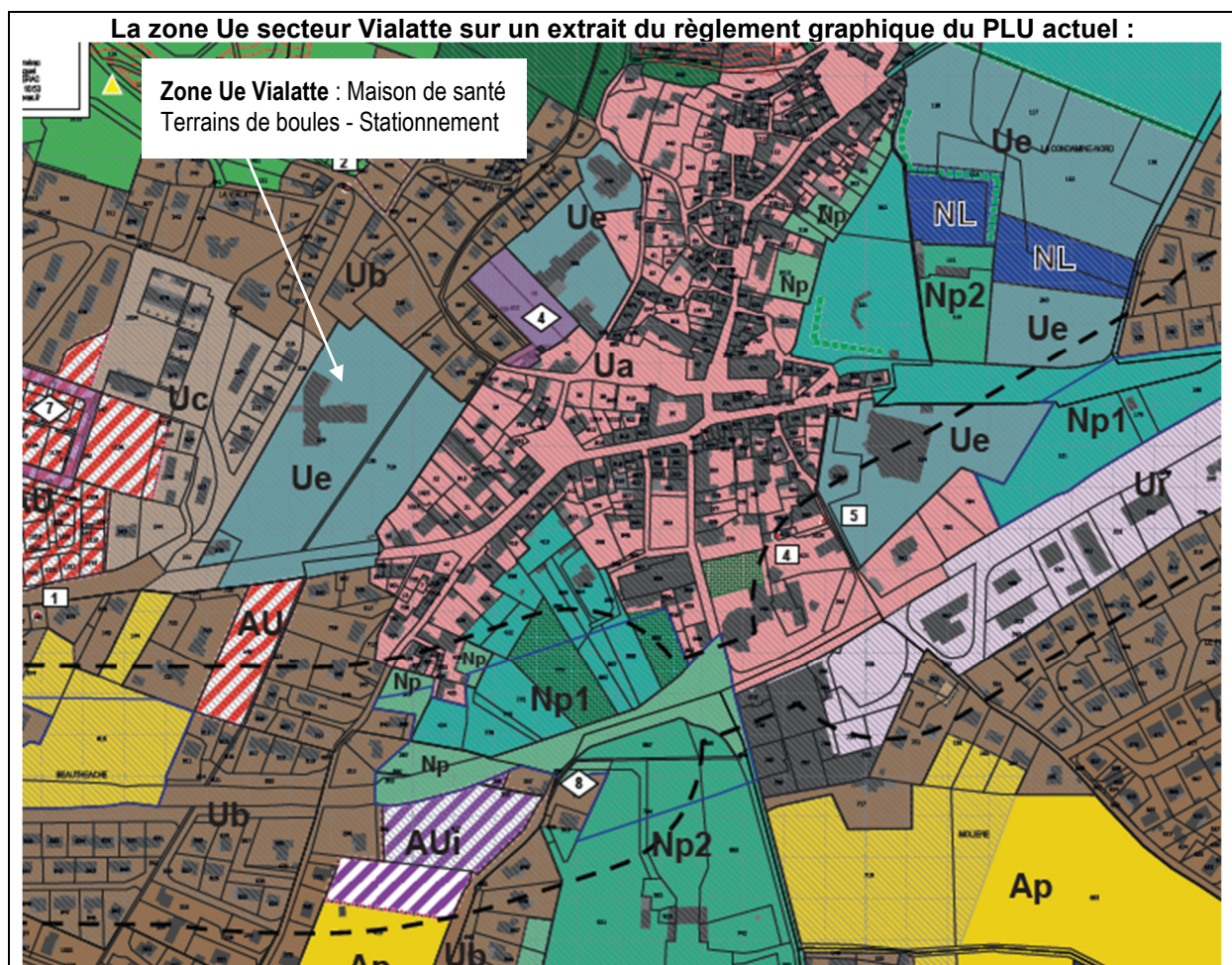
## 2.1. Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée

### 2.1.1. Contexte, objectifs et motivations

#### ■ La zone Ue secteur la Vialatte

Les zones Ue correspondent aux espaces destinés aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.

La zone Ue de la Vialatte est située au cœur de la zone urbanisée, à l'ouest du centre ancien. Y sont déjà implantés la maison de santé, les terrains de boules et un parking. La maison de santé est en service depuis janvier 2022 et regroupe plusieurs professionnels (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes,... pharmacie,...).





#### ▪ Un projet de résidence partagée

Un projet de résidence partagée pourrait s'implanter sur l'espace inoccupé d'environ 3500 m<sup>2</sup> au sud de la maison de santé. L'objectif est de proposer à des personnes âgées encore autonomes des logements dans une résidence comprenant des espaces communs et des services.

Le projet prévoit environ 25 hébergements de type petit collectif (T1 ou T2 en majorité) pour des personnes âgées encore autonomes. Le projet prévoit également 1 ou 2 logements réservés à de jeunes actifs ou étudiants, qui assureront une présence et de l'animation auprès des résidents.

Cette résidence comprendra des espaces de vie partagés aussi bien intérieurs (cuisine, salle à manger, salle d'activités, buanderie) qu'extérieurs (terrasse, jardin potager,...) et un accompagnement des personnes (animation, coordination,...)

Le choix de cet emplacement est motivé par la présence de la maison de santé aux abords immédiats, ainsi que la proximité avec le centre bourg et ses commerces et services accessibles à pied.

Le règlement actuel PLU ne permet pas un tel projet étant donné que les constructions à destination d'habitat (logement ou hébergement) ne sont pas autorisées en zone Ue.

Il est donc proposé de modifier le règlement du PLU afin d'autoriser, dans cette zone Ue uniquement, la sous-destination « hébergement ». Pour cela, la zone Ue de la Vialatte deviendra un sous-secteur spécifique dénommé Uer, dans lequel l'hébergement sera autorisé.

### ■ Une modification cohérente avec le PADD et avec les objectifs du SCOT et du PLH

Ce projet de résidence service pour les seniors répond aux orientations du PADD en matière de diversification de l'offre et de densification du tissu urbain.

Ce projet s'inscrit également dans les orientations du PLH 2024-2029 de la CAPCA qui a pour objectifs, entre autres, de « *Développer une offre aux typologies adaptées à l'ensemble de la population et contribuant au respect des objectifs de densité fixes par le SCOT* » et pour cela il prescrit que :

« *La diversification de la production de logements passe par la mise sur le marché de logements de typologies et de formes variées. [...]* »

*La programmation vise à développer une part significative de l'offre avec de petites typologies (studios et logements avec 1 ou 2 chambres) pour répondre aux besoins de publics non-familiaux, de plus en plus présents parmi la population (jeunes actifs, actifs en mobilité, personnes âgées...)* »

Ce type de résidence apporte une réponse pour des personnes âgées encore autonomes, dans un contexte de vieillissement structurel de la population, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération. L'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) de la CAPCA, est encore en diminution pour atteindre 0,69 en 2021, signe d'une population âgée.

### Bilan des capacités de construction pour l'habitat dans le PLU et programmation PLH

| Zones                   | Surface (ha) | Logements prévisionnels selon OAP | Logements réalisés 2020-2023 | Commencés ou prévus 2024 – 2026... | Observations  |
|-------------------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| AU Molière              | 1,35         | 30                                | -                            | -                                  | Pas de projet (forte rétention foncière)                          |
| AU Grangeasse           | 1,10         | 27                                | -                            | 27                                 | Lotissement aménagé en 2024 - 10 logements commencés en 2024      |
| AU Rte de Privas        | 0,45         | 11                                | -                            | -                                  | Pas de projet   |
| AU Vialatte – secteur a | 0,96         | 22                                | -                            | 27                                 | Lotissement aménagé en 2023-24 : logements prévus en 2025 et 2026 |
| AU Vialatte – secteur b | 1,30         | 48                                | 37                           |                                    | Opération terminée avant 2024                                     |
| AU Vialatte – secteur c | 0,81         | 16                                | 9                            | 3                                  | Reste 3 lots non bâtis  |
| AU Vialatte – secteur d | 0,63         | 23                                | -                            | -                                  | Pas de mise en œuvre prévue avant 2028                            |
| <b>Total zones AU</b>   |              | <b>177</b>                        | <b>46</b>                    | <b>51</b>                          |   |
| Dents creuses avec OAP  | 0,8          | 11                                | 2                            | 4                                  | Lotissement autorisé pour 4 lots en 2024                          |
| <b>Total</b>            |              | <b>188</b>                        | <b>48</b>                    | <b>55</b>                          |   |

Dans la programmation du PLH 2024-2029, 97 logements familiaux sont affectés à Chomérac.

Période 2024-2026 : le tableau précédent montre que les opérations en cours ou en projet sur les premières années du PLH représentent un potentiel total de 55 logements :

- 10 logements ont été commencés en 2024
- 45 logements pourraient théoriquement être réalisés en 2025- 2026, voire 2027.

Si la totalité de ces 55 logements sont effectivement réalisés d'ici fin 2026, cela représenterait 57 % de l'objectif du PLH à la moitié de son échéance.

#### Prévisions pour la période 2027-2029 :

- Le projet de résidence senior, qui pourrait être réalisée sur cette période ne sera décompté que pour la moitié de sa capacité (soit 12 logements), comme le prévoit le PLH pour ce type de résidence.
- Zone AU Vialatte – secteur d (23 logements potentiels) : le programme de logements sociaux sur ce secteur (ADIS) ne devrait pas débuter avant 2028.

- Zone AU Molière (30 logements potentiels) : compte-tenu de la forte rétention foncière, cette zone ne devrait pas être mise en œuvre à court-terme. La construction de logements ne devrait donc pas intervenir d'ici la fin du PLH sur ce secteur.

- Zone AU route de Privas (11 logements potentiels) : pas de projet à ce jour.

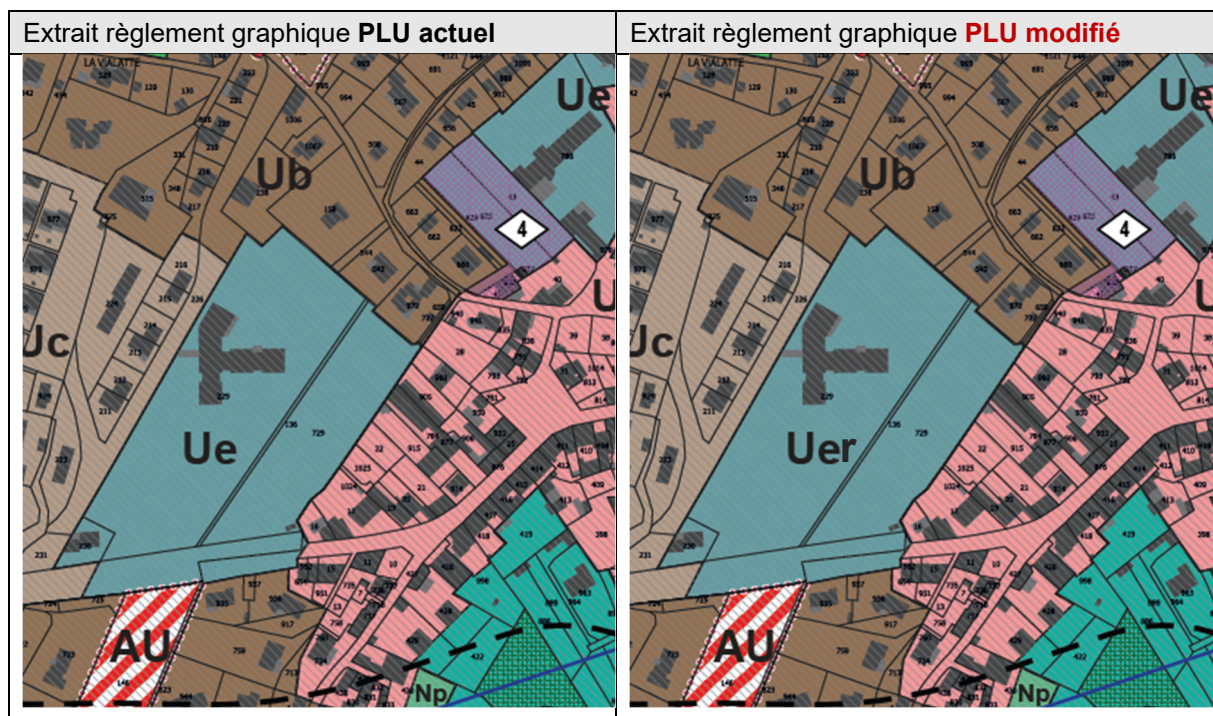
Pour la période 2027-2029 : 35 logements (12 pour la résidence senior + 23 ADIS) au moins devraient pouvoir être réalisés sur cette période.

Soit un bilan total prévisionnel de 55 + 35 soit 90 logements sur les 6 ans du PLH, ce qui est compatible avec la programmation pour la commune de 97 logements.

## 2.1.2. Modifications à apporter au PLU :

### ► Modification du règlement graphique :

La zone Ue la Vialatte est renommée Uer



### ► Modification du règlement écrit :

Le **Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines** sera complété des dispositions spécifiques au secteur Uer :

Au point **3.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités** :

- la sous-destination hébergement sera autorisée dans le secteur Uer

Au point **3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** concernant la zone Ue :

- en secteur Uer, il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par hébergement.

Il est à noter que le règlement du SPR (AVAP) s'applique sur ce secteur.

## 2.2. Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail, en cohérence avec le SCOT

### 2.2.1. Contexte, objectifs et motivations

#### ■ La zone AUi et le SCOT Centre Ardèche

La zone AUi est une zone à vocation future d'activités économiques, à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble. Elle est située au lieu-dit « Serre-Marie », au sud de la RD 2.

Le règlement actuel y autorise les constructions industrielles, d'entrepôt et de bureau ainsi que la plupart des activités de commerces et de services, et notamment l'artisanat et commerce de détail.

Ce règlement se trouve en contradiction avec les orientations du SCOT Centre-Ardèche en matière d'implantations commerciales.

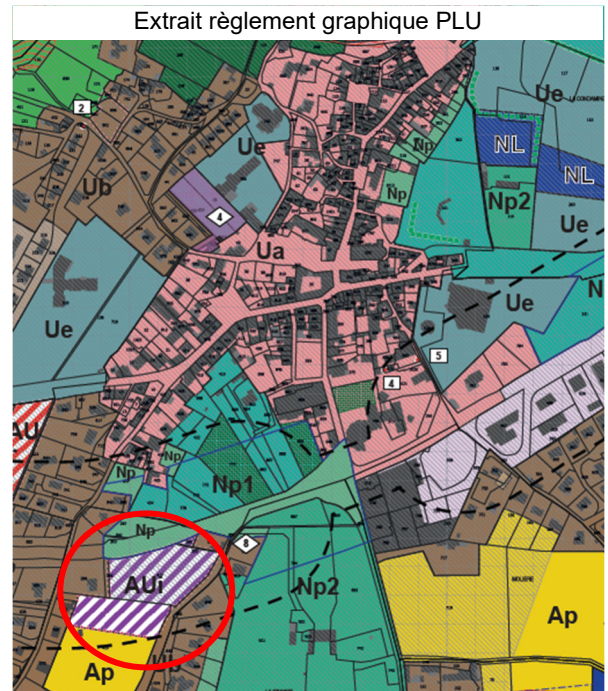
En effet, pour les communes périurbaines comme Chomérac, le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT** prescrit que les **centralités des communes constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité**.

Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux de manière à :

- Favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce : secteurs présentant une densité du bâti, secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...),
- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services : secteurs de dimensionnement limité, secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

La zone AUi est située en dehors du secteur de centralité de la commune et n'a donc pas vocation à accueillir de commerces de proximité.

Il est donc proposé de modifier le règlement du PLU pour interdire la destination artisanat et commerce de détail en zone AUi, en cohérence avec les orientations du SCOT.



### 2.2.2. Modifications à apporter au PLU :

#### ► Modification du règlement écrit :

Le **Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser** est modifié pour interdire la destination artisanat et commerce de détail en zone AUi :

Au point **4.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités** :

- la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sera interdite dans la zone AUi

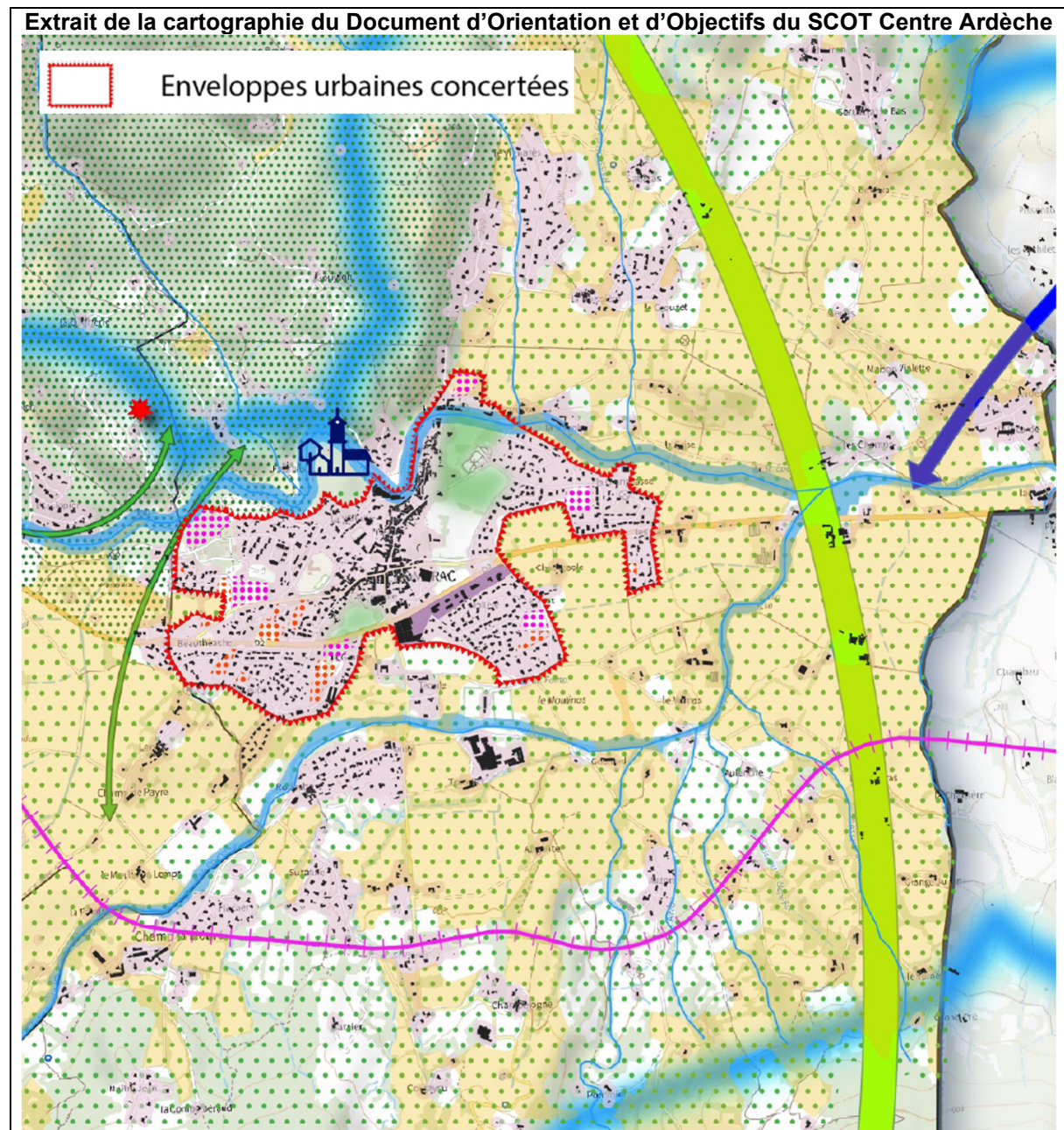
### 2.3. Modification du règlement de la zone Uh pour tenir compte des orientations du SCOT Centre Ardèche

### 2.3.1. Contexte, objectifs et motivations

▪ **L'enveloppe urbaine concertée du SCOT Centre Ardèche**

Les enveloppes urbaines concertées définies dans le SCOT correspondent aux secteurs au sein desquels des nouvelles constructions peuvent être autorisées.

L'enveloppe urbaine concertée définie pour Chomérac doit permettre l'accueil des nouvelles constructions et des équipements pour la période 2023-2040.

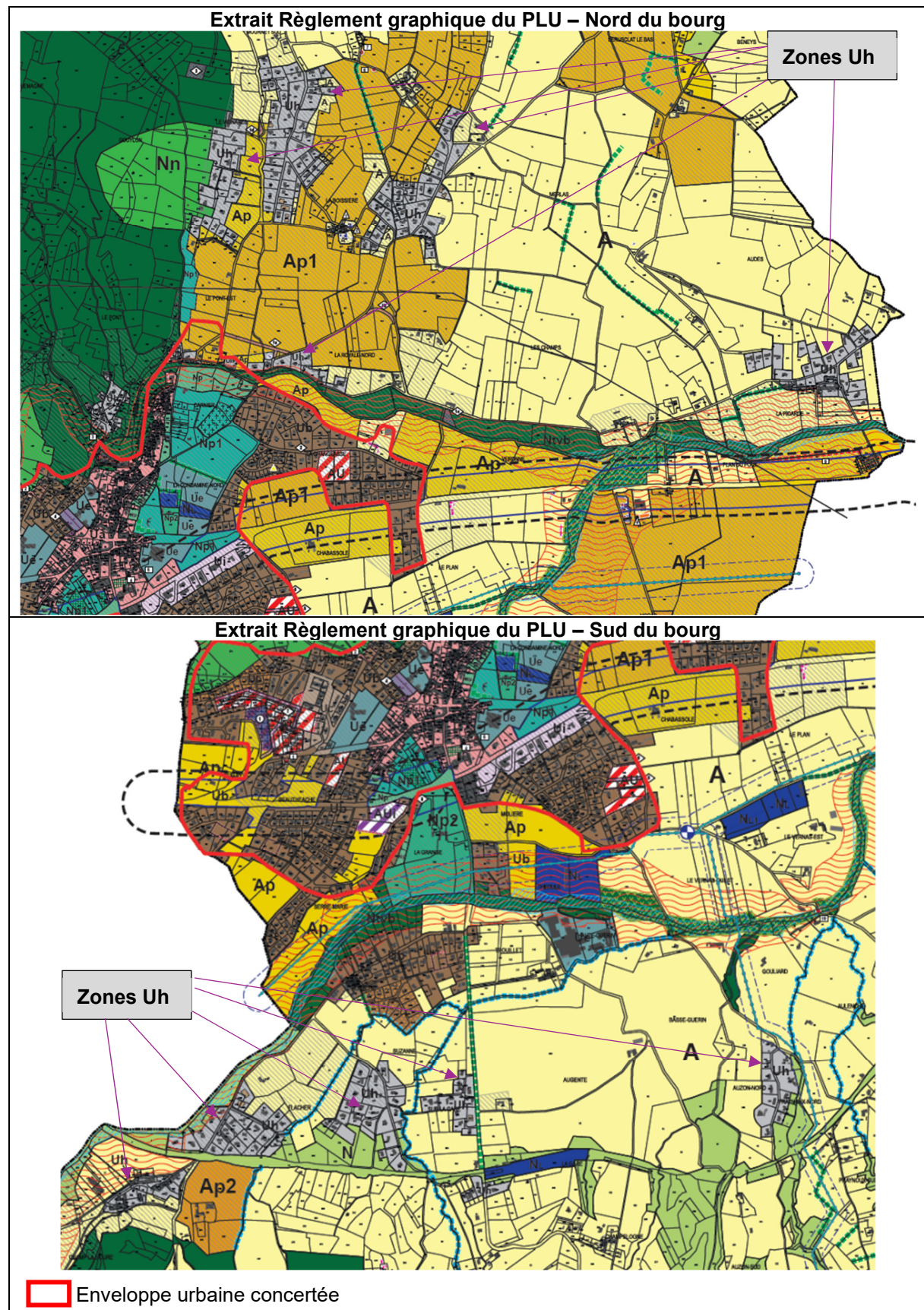


Le PLU de Chomérac est en contradiction avec cette orientation puisque plusieurs secteurs situés hors enveloppe urbaine concertée sont classés en zone urbaine constructible dans le PLU actuel. Ces secteurs correspondent aux zones Uh.

Un ajustement du PLU est donc nécessaire pour respecter les enveloppes urbaines concertées du SCoT.

- Les zones Uh

Les zones Uh correspondent aux quartiers résidentiels excentrés de la commune. Le règlement limite la densification de ces quartiers qui n'ont pas vocation à se développer (en limitant l'emprise au sol des constructions), mais il autorise les constructions nouvelles, en contradiction avec les prescriptions du SCOT.



Le règlement autorise également l'artisanat et le commerce de détail en zone Uh, alors que le SCOT prescrit l'implantation des commerces de proximité dans les centralités.

## 2.3.2. Modifications à apporter au PLU :

### ► Modification du règlement écrit :

Le **Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines est modifié** concernant la zone Uh afin de :

> limiter la destination habitation à :

- l'extension des habitations existantes dans la limite de 35% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup> ;

- les annexes à l'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) et les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à moins de 15 mètres de cette dernière ;

> interdire la destination artisanat et commerce de détail.

Le point **3.1. Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités** sera donc modifié en conséquence.

## 2.4. Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes

### 2.4.1. Contexte, objectifs et motivations

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de veiller à la préservation paysagère des lignes de crêtes du plateau des Gras.

Or le PLU n'identifie pas ces éléments et ne définit aucune règle pour limiter l'implantation d'infrastructures de production d'énergies renouvelables sur ces secteurs.

Les crêtes du plateau des Gras marquent la limite nord du territoire communal. Elles participent de la qualité paysagère du site.

Le PADD du PLU prévoit de protéger les perspectives sur les massifs boisés du Nord, ainsi que sur ceux du Sud du territoire. Par ailleurs, si le PADD prévoit de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, c'est l'énergie solaire qui est mise en avant.

Compte-tenu de la sensibilité paysagère du territoire où les vues sont largement ouvertes depuis la plaine centrale sur les massifs, il est donc proposé de modifier le règlement des zones naturelles et agricoles, qui sont les zones qui concernent les massifs et les massifs de crête de manière à y interdire explicitement les éoliennes.

Il peut être noté que la commune n'a pas défini de zones d'accélération des énergies renouvelables.

### 2.4.2. Modifications à apporter au PLU :

#### ► Modification du règlement écrit :

Le [Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles](#) et le [Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles](#) sont modifiés afin de :

> interdire les éoliennes

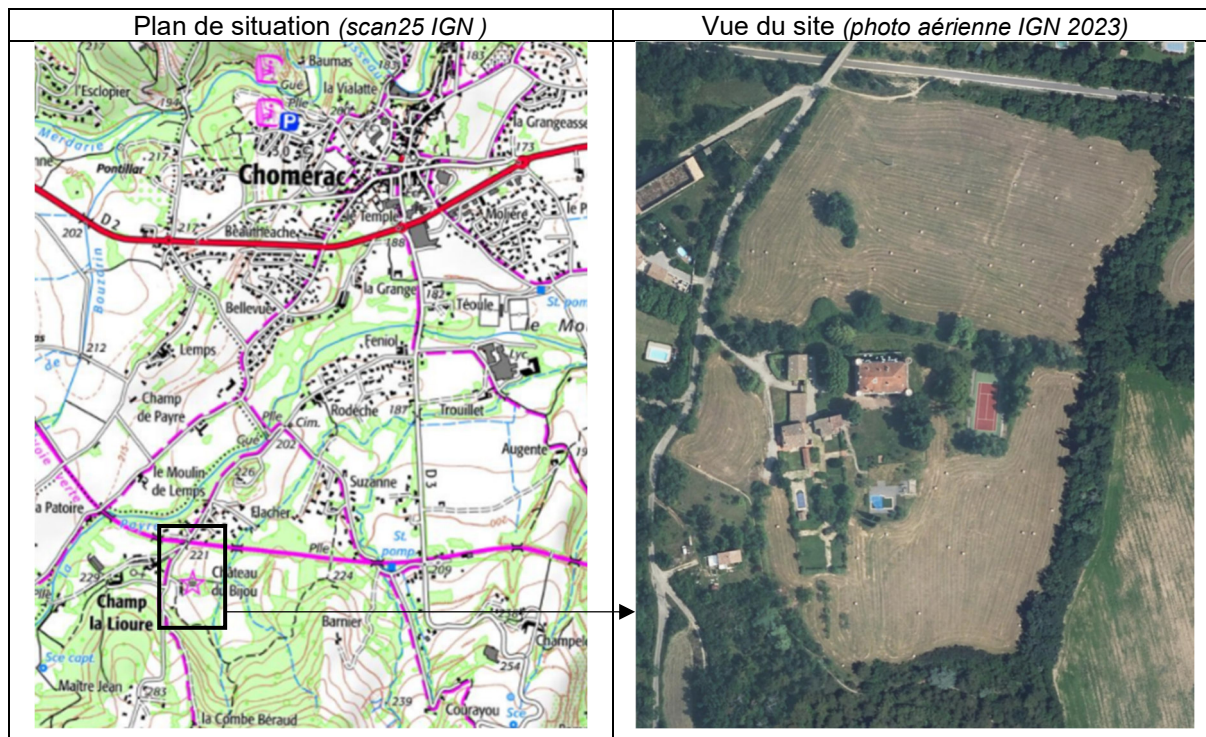
Les points [5.1.](#) et [6.1 Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités](#) seront donc modifiés en conséquence.

## 2.5. Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou

### 2.5.1. Contexte, objectifs et motivations

#### ■ Le château du Bijou et le projet touristique

Le château du Bijou est situé au sud-ouest du territoire communal, en piémont du massif. Ce château de la fin du XVIIIe comporte un corps de logis principal avec 4 tours et plusieurs dépendances.



Le site est largement arboré et encadré au nord et au sud par des prairies, elles même enchâssées dans des lisières boisées. Au nord passe la voie verte de la Payre reliant le Pouzin et Privas.

Le domaine est compris dans le périmètre de l'AVAP valant SPR<sup>1</sup> : secteur S2 correspondant aux « châteaux et domaines du XII-XIVe au XIXe siècle et leurs parcs arborés ».

Il est classé en zone Ap2 du PLU, qui est le secteur correspondant aux secteurs S2 du SPR. Le secteur Ap2 interdit toute construction, y compris l'extension de logements existants

Cet ensemble bâti avait une destination mixte d'habitat et d'hébergement touristique avec des chambres d'hôtes et des gîtes. L'activité d'accueil touristique a cessé depuis près d'une décennie.

Un nouveau projet d'activité d'accueil et d'hébergement touristique est lancé avec pour objectif d'élargir l'offre de services. Il est ainsi prévu de doter le site d'un restaurant et de salles de séminaire/événement, en plus de l'activité d'hébergement touristique qui existait déjà auparavant. La capacité d'hébergement en nombre de lits n'évoluera donc pas ou à la marge.

Pour cela il est nécessaire que les bâtiments qui avaient uniquement une fonction d'hébergement touristique et les dépendances qui n'avaient pas été encore rénovées puissent également accueillir des locaux à destination de restauration ou d'hébergement touristique au sens large (salles de réunions, ...)

Ces évolutions concernent uniquement la transformation des bâtiments existants.

#### ■ L'évolution du PLU

Pour permettre ce projet de renouveau et de développement de l'activité d'accueil touristique et de séminaire pour cet ensemble bâti remarquable situé à proximité de la voie douce Le Pouzin-Privas, il est proposé de repérer les bâtiments, château et ses dépendances afin d'autoriser leur changement de destination :

<sup>1</sup> Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable

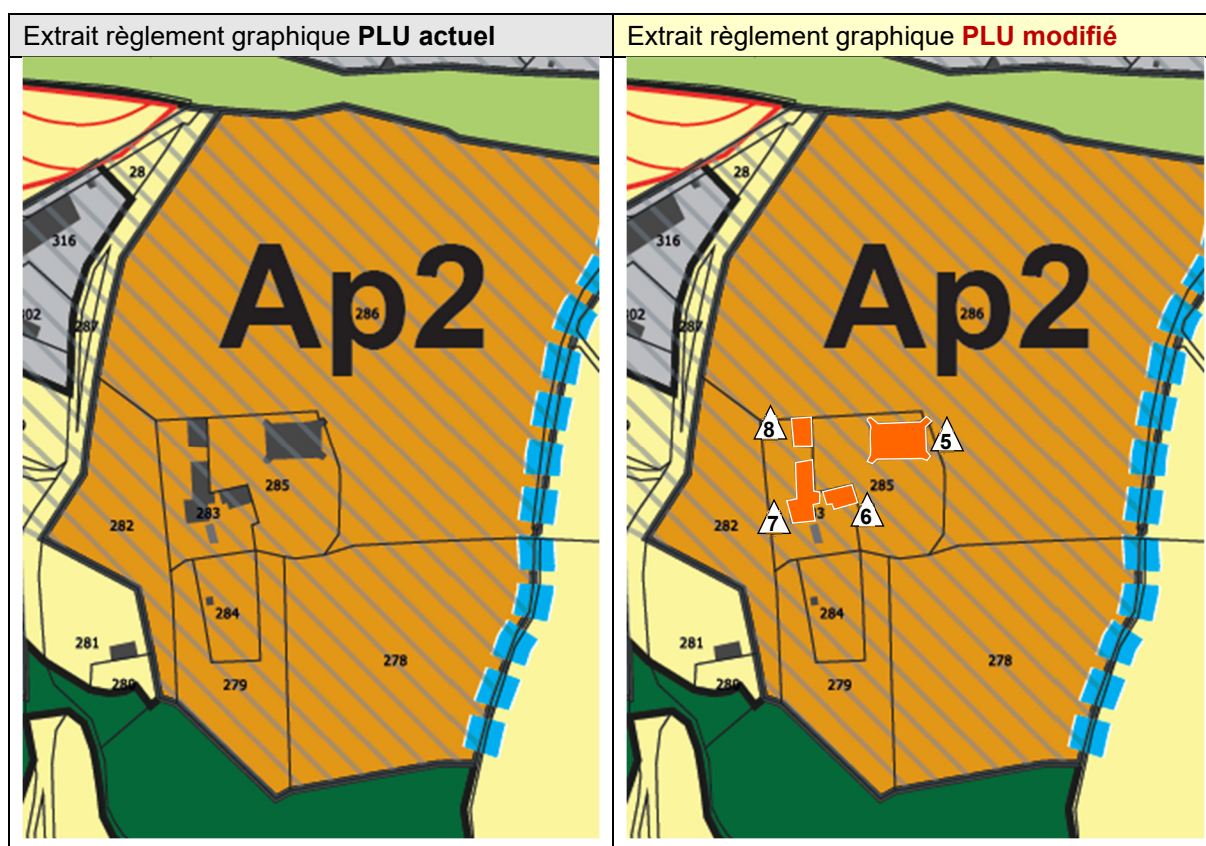
- pour l'hébergement hôtelier et touristique
- pour l'hébergement hôtelier et touristique et pour la restauration en ce qui concerne le bâtiment nord-ouest.

Il est à noter que tous travaux seront soumis à l'avis conforme de l'ABF et devront respecter les prescriptions du règlement du SPR, s'agissant d'un ensemble bâti situé dans le périmètre du SPR.

## 2.2.2. Modifications à apporter au PLU :

### ► Modification du règlement graphique :

Le château et ses dépendances sont repérés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, en vue de permettre leur changement de destination. Ils sont numérotés de 5 à 8 (à la suite des bâtiments déjà repérés dans le PLU).



### ► Modification du règlement écrit :

Dans le [Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles](#), le point 5.1. [Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités](#) est complété comme suit :

- le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées au règlement graphique :
  - o n°1, 2 et 3 : à vocation de logement : réhabilitation dans le volume existant sans limite de surface de plancher ;
  - o n°4 : à vocation de commerce de gros ;
  - o n°5, 6 et 7 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier ;
  - o n°8 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier et de restauration.

## 3

# EXTRAITS DU REGLEMENT ECRIT MODIFIÉ

Les modifications apportées au règlement écrit décrites précédemment sont présentées avec : en **rouge le texte ajouté** et en **bleu barré** le texte supprimé.

## ► Modification du règlement de la zone Ue

### Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones urbaines

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 - **Uer : secteur où l'hébergement est autorisé**

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  | <b>Uer</b> | Ui  |
|--|--|----|----|----|---------------------------|-----|------------|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | I  | I  | I  | A                         | I   | I          | ASC |
|  | Exploitation forestière  | I  | I  | I  | A                         | I   | I          | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | A  | A  | A  | <b>AS</b><br><del>C</del> | ASC | ASC        | ASC |
|  | Hébergement  | A  | A  | A  | <del>AI</del>             | I   | <b>IA</b>  | I   |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail  | A  | A  | A  | <del>AI</del>             | 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   | I          | I   |
|  | Cinéma   | A  | A  | A  | I                         | I   | I          | I   |
|  |  | A  | A  | A  | I                         | I   | I          | I   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | 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   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | 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 |
|----------|---|--------------------------|-----|----------|---|

[...]

Autorisés sous conditions :

- **en zone Uh**, pour la sous-destination logement, seuls sont autorisés :
  - l'aménagement des habitations existantes,
  - l'extension des habitations existantes dans la limite de 35% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas dépasser une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup> ;
  - les annexes à l'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine) ainsi que les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à moins de 15 mètres de cette dernière ;
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher. **La limite est portée à 100 m<sup>2</sup> 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.

### 3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### En Ue

[...]

#### **Stationnement :**

##### **Dans toutes les zones Ue (sauf la zone Ue de la Condamine - boulodrome) :**

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place par chambre,
  - 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour les réhabilitations, ces règles peuvent être assouplies.

Les aires de stationnement devront prévoir la plantation d'un arbre de haute tige toutes les tranches de 5 places entamées.

**En outre dans le secteur Uer, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par hébergement.**

► **Modification du règlement de la zone AUi**

## **Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Le PLU comporte les zones à urbaniser suivantes :

**AU** : zone à vocation future d'habitat, à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

**AUi** : zone à vocation future d'activités, à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

### **4.1. 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   | AU | AUi |
|--|--|----|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | I  | ASC |
|  | Exploitation forestière  | I  | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | A  | ASC |
|  | Hébergement  | A  | I   |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail  | A  | A   |
|  | Restauration   | A  | A   |
|  | Commerce de gros   | I  | A   |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | A  | A   |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | A  | I   |
|  | Cinéma   | I  | I   |
|  |  | I  | I   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I  | I   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | A  | A   |
|  | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I  | I   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I  | I   |
|  | Équipements sportifs   | I  | I   |
|  | Autres équipements recevant du public  | I  | I   |
|  |  | I  | I   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | I  | A   |
|  | Entrepôt   | I  | A   |
|  | Bureau   | A  | A   |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I  | I   |

Autorisé A

Autorisé sous conditions ASC

Interdit I

► **Modification du règlement des zones agricoles**

## **Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles**

Le PLU comporte les zones agricoles suivantes :

A : zone agricole

Ap : zone agricole à protéger

Ap1 : zone agricole à protéger (secteur S5 du SPR (AVAP))

Ap2 : zone agricole à protéger (secteur S2 du SPR (AVAP))

Atvb : Zone agricole composant la trame verte et bleue

### **5.1. 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   | A   | Ap  | Ap1 | Ap2 | Atvb |
|--|--|-----|-----|-----|-----|------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | A   | I   | I   | I   | I    |
|  | Exploitation forestière  | A   | I   | I   | I   | I    |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | ASC | ASC | I   | I   | ASC  |
|  | Hébergement  | I   | I   | I   | I   | I    |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail  | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Restauration   | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Commerce de gros   | ASC | I   | I   | I   | I    |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Cinéma   | I   | I   | I   | I   | I    |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC  |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Équipements sportifs   | I   | I   | ASC | I   | I    |
|  | Autres équipements recevant du public  | I   | I   | ASC | I   | I    |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Entrepôt   | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Bureau   | I   | I   | I   | I   | I    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I   | I   | I   | I   | 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et autres que celles mentionnées ci-après sont interdites. **Les éoliennes sont notamment interdites.**

Autorisés sous conditions :

- Les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole, si elles n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et si elles s'intègrent au paysage ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec une destination autorisée dans la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les secteurs repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique du PLU ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole en zone A. Ils sont également autorisés en zone Ap à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient dissimulés par un aménagement paysager de types haies bocagères d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- en zone Atvb, tous les travaux, aménagements et installations ayant pour objectif la mise en valeur, protection et/ou restauration des milieux naturels ou du site naturel protégé, sont autorisés ;
- les constructions, extensions et aménagement de la sous-destination *logement* sont autorisés dans les conditions suivantes :

Pour les habitations existantes ne faisant pas partie des exploitations agricoles, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant.

|           | Constructions logements   | Extensions logements  | Annexes aux logements   |
|-----------|---|---|---|
|           |   |   | à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles soient réalisées en une seule fois                                    |
| Zone A    | Un logement de fonction (et ses annexes) par exploitation, dès lors que l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée. | Autorisées dans la limite de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elle soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite d'une emprise au sol totale n'excédant pas 200 m <sup>2</sup> | Limitées à 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal<br>Piscines autorisées et non comptées dans les 40 m <sup>2</sup> |
| Zone Ap   | Interdit  |   | Limitées à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal<br>Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m <sup>2</sup> |
| Zone Atvb | Interdit  |   | Limitées à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 5 mètres du bâtiment principal<br>Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m <sup>2</sup>  |

- le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées au règlement graphique :
  - o n°1, 2 et 3 : à vocation de *logement* : réhabilitation dans le volume existant sans limite de surface de plancher ;
  - o n°4 : à vocation de *commerce de gros* ;
  - o **n°5, 6 et 7 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier**
  - o **n°8 : à vocation d'hébergement touristique et hôtelier et de restauration**

► **Modification du règlement des zones naturelles**

## **Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles**

Le PLU comporte les zones naturelles suivantes :

- N : zone naturelle et forestière.
- Np : zone naturelle et forestière à protéger
- Np1 : zone naturelle et forestière à protéger (secteur S5 du SPR (AVAP))
- Np2 : zone naturelle et forestière à protéger (secteur S2 du SPR (AVAP))
- Nn : zone naturelle et forestière d'intérêt écologique
- Ntvb : zone naturelle et forestière composant la trame verte et bleue
- NL : zone naturelle de sport et de loisirs

### **6.1. 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   | N   | Np  | Np1 | Np2 | Nn  | Ntvb | NL  |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole  | A   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Exploitation forestière  | A   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | ASC | ASC | I   | I   | ASC | ASC  | I   |
|  | Hébergement  | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détail  | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Restauration   | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Commerce de gros   | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Cinéma   | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ASC | ASC | ASC | ASC | I   | ASC  | ASC |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Équipements sportifs   | I   | I   | ASC | I   | I   | I    | ASC |
|  | Autres équipements recevant du public  | I   | I   | ASC | I   | I   | I    | ASC |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Entrepôt   | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Bureau   | I   | I   | I   | I   | I   | I    | I   |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I   | I   | I   | I   | I   | I    | 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et autres que celles mentionnées ci-après sont interdites. **Les éoliennes sont notamment interdites.**

Sont également interdits toutes constructions, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge d'un cours d'eau.

Autorisés sous conditions :

- les constructions de la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont autorisées (sauf en Nn) si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole, si elles n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et si elles s'intègrent au paysage ;
- dans tous les cas, les constructions et aménagements autorisés ne doivent pas remettre en cause les continuités écologiques existantes repérées au plan de zonage par la trame verte et bleue ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec une destination autorisée dans la zone ; dans la sous-zone NL1, ils ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux activités de sports et de loisirs de la sous-zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les secteurs repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique du PLU ;
- dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur ;
- les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière en zone N. ils sont également autorisés en zone Np à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière et qu'ils soient dissimulés par un aménagement paysagé de types haies bocagères d'une hauteur minimale de 2 mètres ;
- les constructions, extensions et aménagement de la sous-destination *logement* sont autorisés dans les conditions suivantes :

Pour les habitations existantes ne faisant pas partie des exploitations agricoles, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant.

La construction de nouveaux logements est interdite.

|           | Extensions logements  | Annexes aux logements   |
|-----------|---|---|
|           |   | à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale et qu'elles soient réalisées en une seule fois                                    |
| Zone N    | Autorisées dans la limite de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elle soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, et dans la limite d'une emprise au sol totale n'excédant pas 200 m <sup>2</sup> | Limitées à 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal<br>Piscines autorisées et non comptées dans les 40 m <sup>2</sup> |
| Zone Np   |   | Limitées à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 15 mètres du bâtiment principal<br>Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m <sup>2</sup> |
| Zone Ntvb |   | Limitées à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à moins de 5 mètres du bâtiment principal<br>Piscines autorisées et non comptées dans les 30 m <sup>2</sup>  |
| Zone Nn   |   | Interdites  |

## 4

# INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 4.1 Sur la consommation foncière

| Modifications   | Incidences  |
|---|---|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Incidence neutre voire positive, dans la mesure où il s'agit de permettre d'utiliser un terrain communal vacant au cœur du village, sans consommation d'espace naturel, agricole ou forestier, pour un projet d'hébergement pour seniors sous forme de résidence partagée (densité d'environ 70 logements par hectare). |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Aucune incidence, dans la mesure où il s'agit uniquement d'interdire le commerce de détail dans la zone à urbaniser à vocation économique.  |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Aucune incidence, voire incidence positive dans la mesure où il s'agit de modifier le règlement des zones Uh déjà urbanisées, pour y interdire les constructions nouvelles à usage d'habitation et les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.   |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Aucune incidence, voire incidence positive, puisqu'il s'agit d'interdire l'implantation d'éoliennes dans les zones A et N   |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Aucune incidence dans la mesure où il s'agit de permettre la rénovation et le changement de destination de bâtiments existants.   |

**Le projet de modification aura donc une incidence neutre, voire positive sur la consommation d'espace.**

## 4.2 Sur l'agriculture

| Modifications   | Incidences  |
|---|---|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que le règlement de la zone urbaine Ue qui est une zone urbanisée au cœur du bourg.   |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que les destinations autorisées ou non par le règlement de la zone à urbaniser AUi.   |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que le règlement de la zone urbaine Uh qui correspond aux quartiers d'habitat excentrés. Voire une incidence positive dans la mesure où l'interdiction de nouvelle construction limitera les risques de conflit d'usage avec les espaces agricoles alentours. |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Aucune incidence, voire incidence positive, puisqu'il s'agit d'interdire l'implantation d'éoliennes dans les zones A et N   |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Aucune incidence : Le site avait déjà eu une vocation d'accueil touristique et les bâtiments repérés n'ont aucun intérêt pour l'exploitation agricole actuelle et s'inscrivent dans un parc d'agrément arboré. En outre le changement de destination effectif sera soumis à l'avis conforme de la                                 |

|  |   |
|--|---|
|  | CDPENAF en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme en vue d'assurer que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. |
|--|---|

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

## 4.3 Sur les milieux naturels

| Modifications   | Incidences   |
|---|--|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que le règlement de la zone urbaine Ue qui est une zone urbanisée au cœur du bourg.  |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que les destinations autorisées ou non par le règlement de la zone à urbaniser AUi.  |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que le règlement de la zone urbaine Uh qui correspond aux quartiers d'habitat excentrés. Voire une incidence positive dans la mesure où l'interdiction de nouvelles habitations limitera la fréquentation des espaces naturels aux abords de ces quartiers |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Incidence positive, puisqu'il s'agit d'interdire l'implantation d'éoliennes dans les zones A et N  |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Aucune incidence sur les milieux naturels, puisqu'il s'agit de transformer des volumes bâtis existants sur un site déjà occupé et situé en dehors des espaces naturels à enjeu écologique.   |

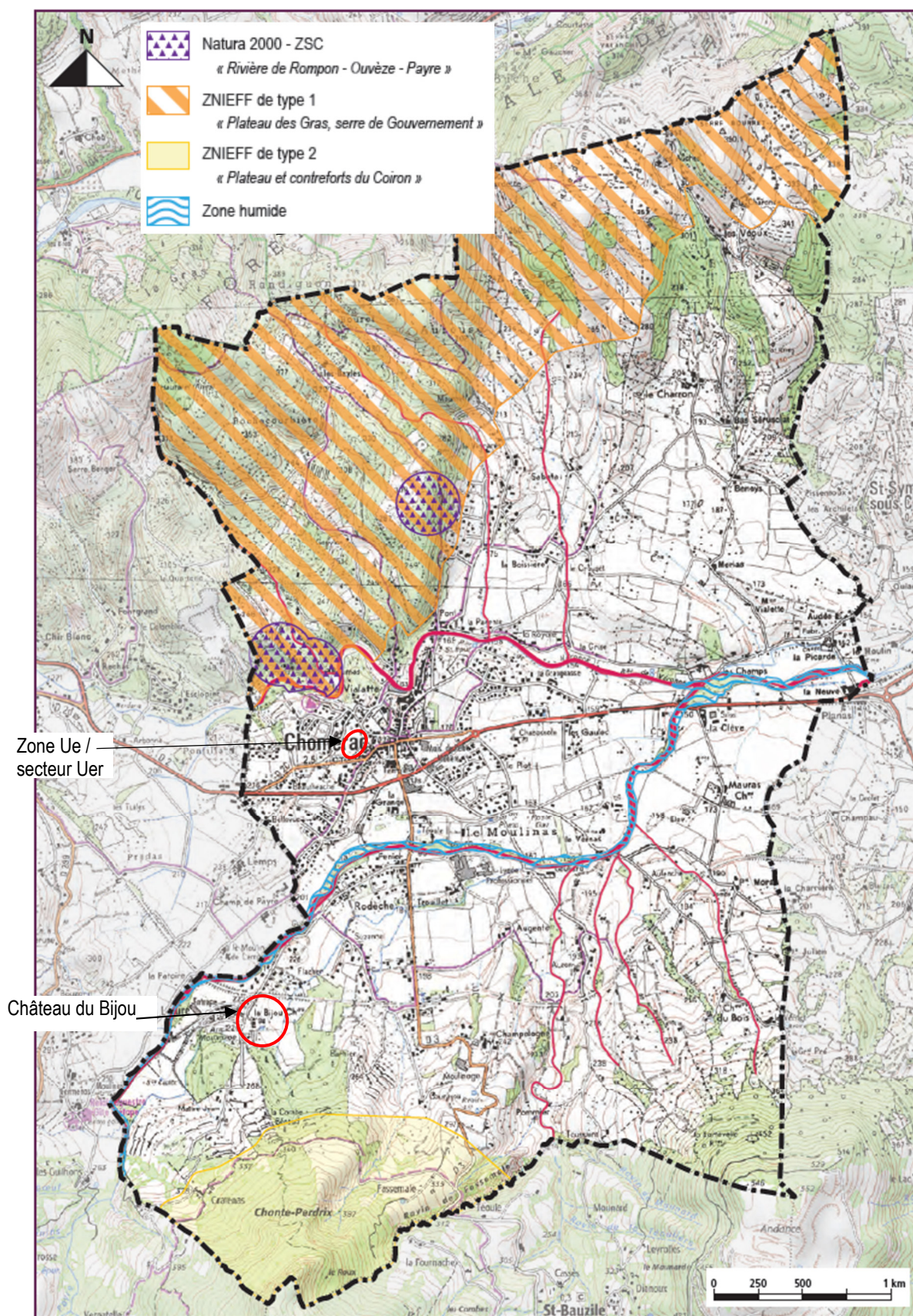
**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.**

## 4.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

| Modifications   | Incidences   |
|---|--|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Aucune incidence dans la mesure où seule la règle concernant les destinations autorisées est modifiée pour cette zone Ue qui est déjà une zone constructible.  |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Aucune incidence, dans la mesure où seule la règle concernant les destinations autorisées est modifiée pour la zone AUi qui est une zone constructible.  |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Incidence positive dans la mesure où la modification vise à restreindre les possibilités de construction à l'évolution des habitations existantes.   |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Aucune incidence   |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Incidence très faible : la modification visant à permettre le changement de destination dans le volume existant, elle ne génère pas d'eaux pluviales. D'autre part la capacité d'hébergement du projet n'étant pas modifiée il n'y aura pas une augmentation significative des besoins en eau étant donné qu'il s'agit de permettre la création d'activités de restauration et d'accueil de séminaire, en plus de l'hébergement. |

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.**

**Cartographie des espaces à enjeux environnemental (source PLU )**  
**localisation des secteurs concernés par une modification du règlement graphique du PLU :**



**Territoires à enjeux environnementaux**

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

| Modifications   | Incidences   |
|---|--|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Incidence positive dans la mesure où la modification permettra l'implantation d'une résidence services pour seniors à côté de la maison de santé et à proximité des commerces et services qui sont accessibles à pied.       |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Incidence positive dans la mesure où s'agit d'éviter la dispersion du commerce de détail en dehors de la centralité urbaine  |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Incidence positive dans la mesure où il s'agit de limiter les constructions nouvelles dans les quartiers excentrés où la voiture est nécessaire pour tous les déplacements du quotidien                                      |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Aucune incidence   |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Aucune incidence dans la mesure où il s'agit simplement de permettre le changement de destination de bâtiments existants pour une activité d'hébergement touristique élargie à la restauration et d'accueil de séminaires... |

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 et aucune incidence sur les déplacements, les risques et nuisances.**

## 4.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

| Modifications   | Incidences  |
|---|---|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Aucune incidence.   |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Aucune incidence  |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Aucune incidence  |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Incidence positive dans la mesure où il s'agit d'interdire les éoliennes dans les espaces naturels et agricoles et notamment les sites à forte sensibilité paysagère comme les crêtes du plateau des Gras   |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Incidence positive dans la mesure où cette modification permettra la rénovation de certains bâtiments actuellement inutilisés . En outre le secteur étant situé dans le SPR (AVAP) ils devront respecter les prescriptions réglementaires de l'AVAP et seront soumis à l'avis de l'ABF. |

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

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

| Modifications   | Incidences        |
|---|-------------------|
| Modification du règlement de la zone Ue secteur Vialatte pour un projet de résidence partagée   | Aucune incidence. |
| Modification du règlement de la zone AUi pour y interdire le commerce de détail                 | Aucune incidence. |
| Modification du règlement de la zone Uh   | Aucune incidence  |
| Modification du règlement des zones A et N concernant les éoliennes                             | Aucune incidence  |
| Modification du règlement de la zone A pour permettre le projet touristique au château du Bijou | Aucune incidence  |

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

# 5

## 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 est modifié. Les pages modifiées du règlement constituent 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.