

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE **Vagnas** **M**ODIFICATION SIMPLIFIEE **N°2**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Vallon Pont d'Arc, le
Luc Pichon, le Président

Version juin 2022



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 220260				Page : 2/15
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	04/2022	Création	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition	7
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justification de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	9
4.3. Modification apportée au règlement graphique	10
4.4. Modification apportée en règlement écrit	12
5. Incidences des modifications sur l'environnement	15

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de commune des Gorges de l'Ardèche



215 route Vieille du Pont d'Arc



04 75 37 61 13



accueil@cc-gorgesardeche.fr

représentée par



Luc Pichon, le Président

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Vagnas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Approuvé en date du 14 février 2007 et modifié le 11 juillet 2019.

2.2. Présentation de l'objet de la modification

La communauté de communes des Gorges de l'Ardèche a engagé, pour la commune de Vagnas, la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique afin de noter deux exploitations agricoles en zone agricole, créer deux STECAL pour une activité de loisirs à créer et pour une activité de loisirs existante autour d'un parc animalier,
- Adapter le règlement écrit :
 - en zone UC pour les accès et voiries, l'implantation des constructions et l'aspect extérieur des constructions,
 - en zone A pour limiter la constructibilité des constructions existantes non agricoles et revoir les voiries et l'aspect extérieur,
 - en zone N pour affiner les possibles dans le secteur Ntl et revoir les voiries et l'aspect extérieur.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU.

Le règlement écrit adapté en zones UC, A et N et la modification de zonage en zone naturelle :

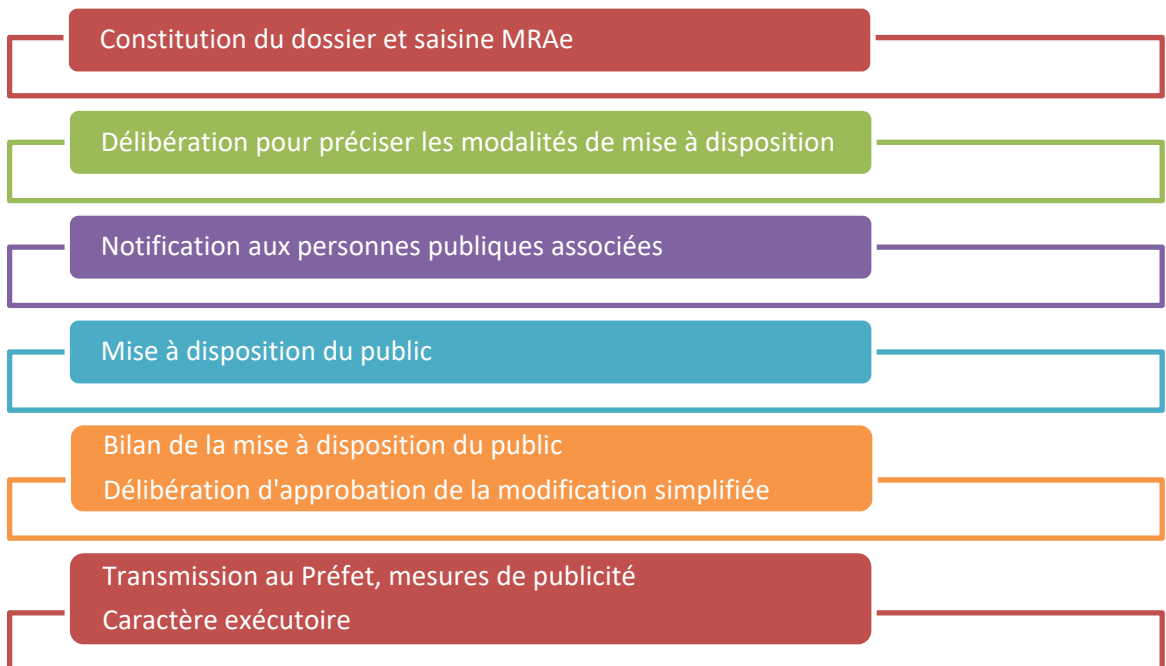
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

3. Informations relatives à la mise à disposition

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justification de la modification

La communauté de communes des Gorges de l'Ardèche a engagé, pour la commune de Vagnas, la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique afin de noter deux exploitations agricoles en zone agricole, créer deux STECAL pour une activité de loisirs à créer et pour une activité de loisirs existante autour d'un parc animalier,
- Adapter le règlement écrit :
 - en zone UC pour les accès et voiries, l'implantation des constructions et l'aspect extérieur des constructions,
 - en zone A pour limiter la constructibilité des constructions existantes non agricoles et revoir les voiries et l'aspect extérieur,
 - en zone N pour affiner les possibles dans le secteur Ntl et revoir les voiries et l'aspect extérieur.

4.1.1. Règlement graphique

Le règlement graphique est adapté pour :

- faire passer deux zones naturelles notées N en zones agricoles notées A. Les parcelles concernées (B16, B17, B18, B19, et OA44, OA45, OA46, OA51, OA53, OA54) représentent 13 ha. La zone naturelle au lieu-dit « champ Lacloque » ne permet pas à l'exploitation de disposer d'un logement de gardiennage : le passage en zone agricole assurera cette possibilité. La zone naturelle au lieu-dit « Sicouzac » ne permet pas de disposer d'un bâtiment agricole à proximité des parcelles cultivées pour des plantes médicinales,
- faire passer une zone naturelle notée N en zone naturelle indicée de type Ntl au niveau du parc animalier existant pour permettre un agrandissement mesuré des constructions existantes. Sont concernées les parcelles B1069, B1070, B1071, soit une surface de 0,81 ha,
- faire passer une zone naturelle notée N en zone naturelle indicée de type Ntl pour un projet d'activités de loisirs. Il s'agit de permettre la création d'un bâtiment d'accueil, d'aire de stationnement et de pistes pour cycles avec ateliers pédagogiques. Sont concernées les parcelles C87 et C1092, soit une surface de 1,61 ha.

4.1.2. Règlement écrit

Le règlement écrit de la zone UC est adapté pour les articles suivants :

- L'article 3 : l'objectif est de permettre la réalisation de voie en impasse quel que soit le nombre de logements créés et que la bande de roulement des futures voies puisse assurer une circulation à double sens ou croisement, et un retournement,
- L'article 6 est modifié pour assurer un recul suffisant des constructions afin de permettre à un véhicule de se garer devant la construction sans entraver la circulation et assurer la sécurité des usagers de la voie. Il est aussi proposé une adaptation pour les constructions existantes afin qu'elle puisse évoluer en s'affranchissant du nouveau recul proposé tout en ne créant pas d'impact pour la sécurité de la circulation,
- L'article 7 est complété pour les constructions existantes afin qu'elle puisse s'affranchir des règles de recul tout en n'aggravant pas la situation,
- L'article 11 est revu pour faciliter la constructibilité des façades sans entraver l'insertion dans les sites et les paysages.

Le règlement de la zone A et N est adapté pour les articles suivants :

- L'article 1 est adapté pour permettre aux constructions existantes d'évoluer ponctuellement,
- L'article 2 en zone N est précisé pour le secteur Ntl afin de permettre une évolution mesurée des constructions existantes,
- L'article 3 supprime les prescriptions pour les voiries : en zones agricole et naturelle, la constructibilité est très limitée et ne doit pas conduire à créer de voie,
- L'article 11 est revu pour faciliter la constructibilité des façades sans entraver l'insertion dans les sites et les paysages.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.



Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	5,87	5,87	/
UB	26,96	26,96	/
UC	49,04	49,04	/

Dénomination des zones	PLU approuvé Surface en ha	PLU Modification 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
UCi	11,54	11,54	/
UN	14,37	14,37	/
Total	107,78	107,78	/
ZONES A URBANISER			
AUo	8,35	8,35	/
AUft	9,95	9,95	/
Total	18,30	18,30	/
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	1141,96	1154,96	+13,00
N	1104,01	1088,59	-15,42
Nt	13,16	13,16	/
Ntl	3,47	5,88	2,42
Total	2262,60	2262,60	/
TOTAL GENERAL	2388,68	2388,68	/

4.3. Modification apportée au règlement graphique

PLU actuel	PLU modifié
	
<i>Zone N, parcelles B16, B17, B18 et B19</i>	<i>Zone A, parcelles B16, B17, B18 et B19</i>

PLU actuel	PLU modifié
	
<i>Zone N, parcelles OA44, 45, 46, 51, 53 et 54</i>	<i>Zone A, parcelles OA44, 45, 46, 51, 53 et 54</i>
	
<i>Zone N, parcelles B1079, B1070, B1071, D523, D105, D759 et D91</i>	<i>Zone Ntl, parcelles B1069, B1070, B1071 D523, D105, D759 et D91</i>
	
<i>Zone N, parcelles C87 et C1092</i>	<i>Zone Ntl, parcelles C87 et C1092</i>

4.4. Modification apportée en règlement écrit

Le règlement écrit des zones urbaine UC et Un, agricole A et naturelle N est adapté.

Les adaptations sont présentées ci-après, zone par zone, article par article et uniquement lorsqu'il y a une adaptation :

D'une manière générale, toutes les références à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ou Nette (SHON), quel que soit la zone, sont remplacées par le terme surface de plancher.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article Uc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>2 - Voiries</p> <ul style="list-style-type: none"> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne peuvent desservir plus de 6 logements. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres 	<p>Article Uc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>2 - Voiries</p> <ul style="list-style-type: none"> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur d'emprise de 6 (six) mètres avec bande de roulement de maximum 5 (cinq) mètres
<p>Article Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies publiques communales. 	<p>Article Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.
<p>Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>/</p>	<p>Article Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.</p>
<p>Article Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</p> <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché. 	<p>Article Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</p> <p>Façades</p> <p>/</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Toute construction ou agrandissement des constructions existantes ainsi que toute fermeture de locaux ouverts sont également interdits dans ces secteurs</p>	<p>Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>/</p>
<p>Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>2 - Voiries</p> <ul style="list-style-type: none"> Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres ; Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. 	<p>Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>2 - Voiries</p> <p>/</p>
<p>Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</p> <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none"> si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché 	<p>Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</p> <p>Façades</p> <p>/</p>
<p>Article N 2 – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières</p> <p>Dans le secteur Ntl sont autorisés sur l'unité foncière la réalisation d'une aire de stationnement nécessaire à l'exploitation de l'établissement et un seul bâtiment d'accueil d'une superficie inférieure ou égale à soixante (60) mètres carrés de surface hors œuvre brute et s'il est construit en pierres de calcaire local et couverts en tuiles canal comportant deux éléments, un de couvert et un de courant.</p>	<p>Article N 2 – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières</p> <p>Dans le secteur Ntl sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> une aire de stationnement nécessaire à l'exploitation de l'établissement, un seul bâtiment lié à l'exploitation de l'activité existante d'une superficie inférieure ou égale à soixante (60) mètres carrés de surface de plancher, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une seule extension dans la limite de soixante (60) mètres carrés de surface de plancher.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>2 - Voiries</p> <ul style="list-style-type: none">• Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale d’emprise de 6 (six) mètres ;• Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.	<p>Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public</p> <p>2 - Voiries</p> <p>/</p>
<p>Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</p> <p>Façades</p> <ul style="list-style-type: none">• si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché	<p>Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords</p> <p>Façades</p> <p>/</p>