	<p align="center">Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</p> <p align="center">Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</p> <hr/> <p align="center">Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme</p>
---	--

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Commune de SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX (07)
SIRET/SIREN
210 702 379
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
80 B allée de la mairie, 07360 Saint-Fortunat-sur-Eyrieux 04 75 65 23 96
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Christian FEROUSSIER, Maire
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Audrey SANTOS, Bureau d'études BEAUR
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
a.santos@beaur.fr
2. Identification du PLU

2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
PLU de SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
PLU approuvé 14/03/2014 – En ligne sur https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision , de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Parcelles K 1039, K 1040 située en zone AUo3 au village de ST Fortunat sur Eyrieux

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT Centre Ardèche approuvé le 20/12/2022
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée, PCAET
3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine																																							
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique																																							
Modification																																							
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU																																							
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)																																							
795 habitants (2021)																																							
4.2.2 Caractéristiques spatiales																																							
<table border="1"> <tr> <th>Superficie totale (en hectares)</th> <th colspan="4"></th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Superficie par zones</th> <th colspan="2">Actuellement</th> <th colspan="2">Après évolution</th> </tr> <tr> <th>Superficie (en ha)</th> <th>Pourcentage de la superficie du territoire</th> <th>Superficie (en ha)</th> <th>Pourcentage de superficie du territoire</th> </tr> <tr> <td>zones U</td> <td>42,23</td> <td>1,83 %</td> <td>42,23</td> <td>1,83 %</td> </tr> <tr> <td>zones AU</td> <td>3,87</td> <td>0,28 %</td> <td>3,87</td> <td>0,28 %</td> </tr> <tr> <td>zones A</td> <td>127,14</td> <td>5,52 %</td> <td>127,14</td> <td>5,52 %</td> </tr> <tr> <td>zones N</td> <td>2 122,66</td> <td>92,22 %</td> <td>2 122,66</td> <td>92,22 %</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>2301</td> <td>100 %</td> <td>2301</td> <td>100 %</td> </tr> </table>	Superficie totale (en hectares)					Superficie par zones	Actuellement		Après évolution		Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire	zones U	42,23	1,83 %	42,23	1,83 %	zones AU	3,87	0,28 %	3,87	0,28 %	zones A	127,14	5,52 %	127,14	5,52 %	zones N	2 122,66	92,22 %	2 122,66	92,22 %	Total	2301	100 %	2301	100 %
Superficie totale (en hectares)																																							
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution																																				
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire																																			
zones U	42,23	1,83 %	42,23	1,83 %																																			
zones AU	3,87	0,28 %	3,87	0,28 %																																			
zones A	127,14	5,52 %	127,14	5,52 %																																			
zones N	2 122,66	92,22 %	2 122,66	92,22 %																																			
Total	2301	100 %	2301	100 %																																			
4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).																																							

Extrait du PADD : « il est souhaité pour les zones d'urbanisation future une densité entre 10 et 20 log/ha »
4.3 Caractéristiques de la procédure
4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure
Il s'agit de prendre en compte le projet de construction d'un EHPAD dans le village en zone AUa3. Pour cela le PLU doit être modifié sur les points suivants : OAP (adapter les enjeux, le schéma et les principes d'implantation), zonage (retirer la servitude imposant un programme de logement sur la zone AUa3) et règlement écrit de la zone AUa3 (implantation, hauteur,)
4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
La zone AUa3 était prévue pour une opération d'au moins 12 logements, l'EHPAD permettra de loger environ 80 résidents
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
- de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zone spéciale de conservation « Vallée de l'Eyrieux et ses affluents »
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

l'article L. 515-15 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Eyrieux
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF de type 2 « Bassin de l'Eyrieux » ZNIEFF de type 1 : « Vallée du boyon ».
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

l'article L. 515-12 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site en dehors de Natura 2000. ZSC : "Vallée de l'Eyrieux et de ses affluents" située à environ 100 m Une zone urbanisée sépare le projet du site natura
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur est situé à environ 120 m d'une zone humide. Une zone urbanisée et une route départementale sépare le projet de la zone humide
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur est situé dans une ZNIEFF de type 2 « Bassin de l'Eyrieux » et à environ 150 m de la ZNIEFF de type 1 : « Vallée du boyon ».
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
Si oui, précisez :			
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant

en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Novembre 2024
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non :
- participation du public par voie électronique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

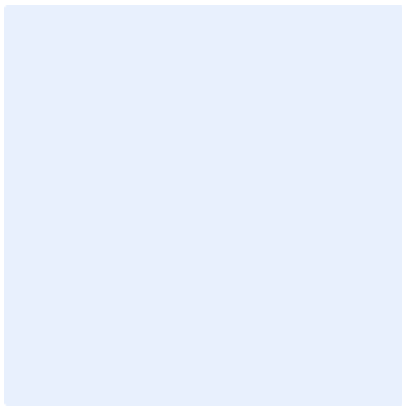
8. Annexes
8.1 Annexes obligatoires

1	Dossier de révision , modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (rubrique 2.5).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation (rubrique 6)	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus			
(personne publique responsable)			
Fait à	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	le,	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Nom	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Prénom	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Qualité	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		
Signature			
			

ANNEXE 1 Projet de Modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription :

Approbation :



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

novembre 24
5.24.127



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription :

Approbation :

1. Notice explicative

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

novembre 24
5.24.127

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN EHPAD	3
2.1	Présentation du projet	3
2.2	Ajustement de l'OAP	4
2.3	Ajustement du plan de zonage	8
2.4	Ajustement du règlement	9
3	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	21
3.1	Sur la consommation foncière	21
3.2	Sur l'agriculture	21
3.3	Sur les milieux naturels	22
3.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	23
3.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	23
3.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	23
3.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	24
3.8	Sur les sols et sous-sols	24
4	LES PIECES MODIFIEES	25
4.1	Pièces écrites modifiées	25
4.2	Pièces graphiques modifiées	25

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

SAINT-FORTUNAT-SUR-EYRIEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 14 Mars 2014, modifié le 2/05/2017 et le 29/05/2019.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 3^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de prendre en compte le projet de construction d'un EHPAD dans le village en zone AUa3.

La modification vise à adapter l'OAP, la légende du zonage (servitudes) et le règlement écrit (implantation, hauteur, ...)

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 PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN EHPAD

2.1 Présentation du projet

Le projet vise à créer environ 85 lits EHPAD et un centre médical. Le stationnement sera perméable permettant l'absorption des eaux dans le sol et des espaces verts sont prévus.



Afin de permettre ce projet en zone AUa 3 dans le village de St Fortunat, le PLU doit être modifié sur les points suivants :

- l'OAP : afin d'adapter les enjeux, le schéma et les principes d'implantation,
- la légende du zonage : retirer la servitude imposant un programme de logement sur la zone AUa3,
- le règlement de la zone AUa3 : implantation, hauteur,

2.2 Ajustement de l'OAP

L'OAP organisait l'intégration du bâti à vocation d'habitat. L'objet de la modification est d'adapter pour permettre l'installation de cet équipement tout en conservant une bonne intégration du bâti au site et un fonctionnement cohérent dans le quartier. La voie centrale desservant les quatre habitations au nord devra être déplacée.

OAP - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers le développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements publics existants ;
- composer entre deux typologies de logements :
 - individuel, à l'image de l'existant au nord,
 - intermédiaire et/ou collectif, afin de structurer l'entrée sud de cette zone.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, placette, parc,...).

OAP - EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers le développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements publics existants ;
- ~~- composer entre deux typologies de logements :
 - individuel, à l'image de l'existant au nord,
 - intermédiaire et/ou collectif, afin de structurer l'entrée sud de cette zone.~~
- Répondre à la demande du secteur
 - pour l'hébergement des personnes âgées en permettant l'installation d'un EHPAD
 - pour la population en proposant une maison de santé

Vocation :

Le secteur a une vocation principale ~~d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, placette, parc,...).~~
d'équipements d'intérêt général à vocation de santé et d'hébergement des personnes âgées.

OAP - EXTRAIT DU PLU MODIFIE

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers le développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements publics existants ;
- Répondre à la demande du secteur
 - pour l'hébergement des personnes âgées en permettant l'installation d'un EHPAD
 - pour la population en proposant une maison de santé

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'équipements d'intérêt général à vocation de santé et d'hébergement des personnes âgées.

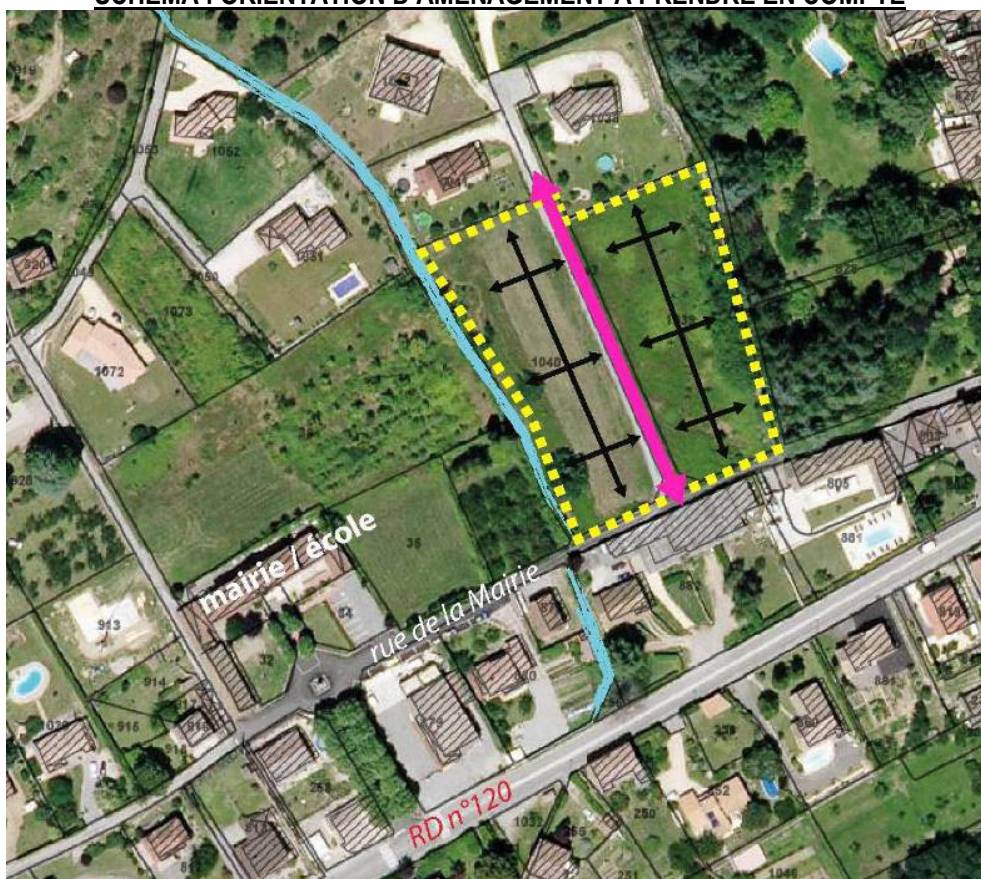
OAP - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



-  Cours d'eau
-  Limite de la zone Aua
-  Aménagement d'une voie de desserte
-  Sens de faïtage principaux

Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faïtage des constructions devront s'inspirer des sens de faïtage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

OAP - EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



Forme urbaine et forme bâtie :

- ~~L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.~~
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

- ~~Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faîtage des constructions devront s'inspirer des sens de faîtage indiqués sur le schéma illustratif.~~
- ~~L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;~~

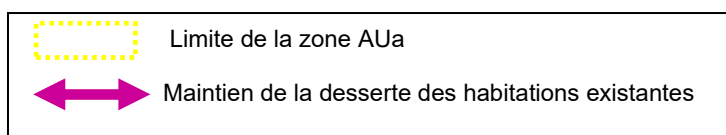
OAP - EXTRAIT DU PLU MODIFIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



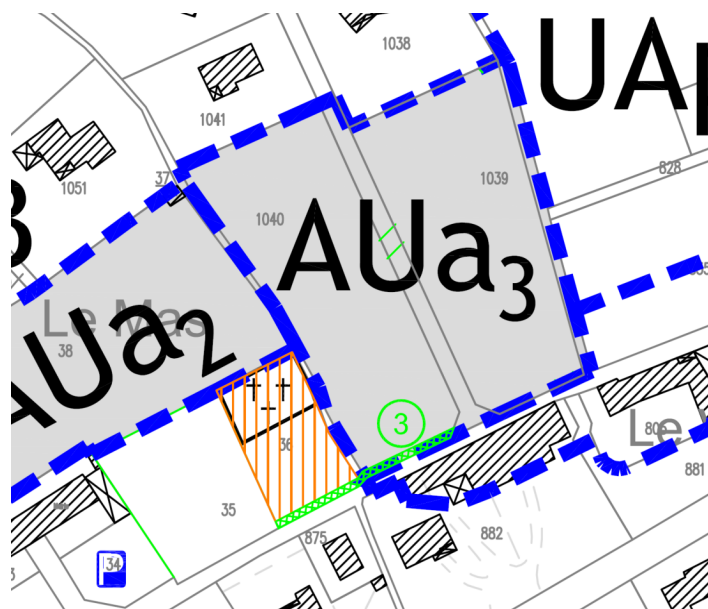
Forme urbaine et forme bâtie :

- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

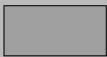
2.3 Ajustement du plan de zonage

Afin de supprimer la servitude de logement de la zone AUa3, le zonage doit être adapté :

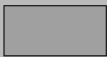
- la trame grise faisant référence à la servitude de logement doit être retirée
- la légende du zonage doivent être adaptée



EXTRAIT DE LA LEGENDE DU ZONAGE - PLU EN VIGUEUR

	Servitude de logement imposant un programme de logement:
	AUa1 : programme de 8 logements en habitat groupé
	AUa2 : programme de 6 logements en accession ou location
	AUa3 : programme de 12 logements dont au moins 4 en logements aidés (accession ou locatif).
	AUa4 : imposant un programme de 5 logements
	AUa5 Est : imposant un programme de 10 logements
	AUa5 Nord/Ouest: imposant un programme de 2 logements
	AUa6 : imposant un programme de 5 logements

EXTRAIT DE LA LEGENDE DU ZONAGE – MODIFICATIONS PROPOSEES

	Servitude de logement imposant un programme de logement:
	AUa1 : programme de 8 logements en habitat groupé
	AUa2 : programme de 6 logements en accession ou location
	AUa3 : programme de 12 logements dont au moins 4 en logements aidés (accession ou locatif).
	AUa4 : imposant un programme de 5 logements
	AUa5 Est : imposant un programme de 10 logements
	AUa5 Nord/Ouest: imposant un programme de 2 logements
	AUa6 : imposant un programme de 5 logements

2.4 Ajustement du règlement

Les modifications suivantes sont nécessaires

- pour retirer la servitude imposant un programme de logement (article AUa2),
- pour autoriser l'implantation en limite des voies publiques (article AUa6),
- pour réduire le recul en limite séparative (article AUa7),
- permettre une hauteur de 12m (article AUa10),
- pour clarifier la notion de terrain en pente, pour assouplir la règle des toits terrasses accessibles (article AUa11),
- pour compléter la règle concernant le stationnement des équipements d'intérêts collectifs (article AUa12).

La modification de l'article AUa2 vise à retirer la référence au programme de logements**ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

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.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Secteur AUa1 : il pourra s'urbaniser après réalisation de la voirie (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°1) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.
- Secteurs AUa2, AUa3 : ils pourront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- Secteur AUa4 : il pourra s'urbaniser après réalisation, au moins partielle, par la commune de la voirie (qui fait l'objet d'un emplacement réservé n°9) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.
- Secteurs AUa5 : ils pourront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- Secteur AUa6 : les constructions seront admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 8 logements en habitat groupé.
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 6 logements en accession ou en location ;
- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 15 logements dont au moins 4 en logements aidés (locatifs et / ou accession) ;
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.
- secteurs AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 10 logements sur le secteur AUa5 Est et d'au moins 2 logements sur le secteur AUa5 Nord-Ouest.
- secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce et de bureaux,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- artisanal à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- les clôtures,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

[...]

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 8 logements en habitat groupé.
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 6 logements en accession ou en location ;
- ~~- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 15 logements dont au moins 4 en logements aidés (locatifs et / ou accession) ;~~
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.
- secteurs AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 10 logements sur le secteur AUa5 Est et d'au moins 2 logements sur le secteur AUa5 Nord-Ouest.
- secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.

[...]

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 8 logements en habitat groupé.
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 6 logements en accession ou en location ;
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.
- secteurs AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 10 logements sur le secteur AUa5 Est et d'au moins 2 logements sur le secteur AUa5 Nord-Ouest.
- secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.

[...]

La modification de l'article AUa6 vise à autoriser l'implantation de bati en limite de voirie.

ARTICLE AUa 6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

1. Le recul minimal du bâti par rapport à la limite des voies et des emprises ouvertes au public est fixé à 2 m.
2. Sur les lots destinés à du logement individuel, les portails de clôtures destinés au passage des véhicules et les portes de garage édifiés le long d'une voie ouverte au public seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf contraintes topographiques particulières.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension des bâtiments existants dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

ARTICLE AUa 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

1. Le recul minimal du bâti par rapport à la limite des voies et des emprises ouvertes au public est fixé à 2 m, **à l'exception du secteur AUa3 où l'implantation en limite est autorisée.**
2. Sur les lots destinés à du logement individuel, les portails de clôtures destinés au passage des véhicules et les portes de garage édifiés le long d'une voie ouverte au public seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf contraintes topographiques particulières.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension des bâtiments existants dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

ARTICLE AUa 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
EXTRAIT DU PLU MODIFIE

1. Le recul minimal du bâti par rapport à la limite des voies et des emprises ouvertes au public est fixé à 2 m, **à l'exception du secteur AUa3 où l'implantation en limite est autorisée.**
2. Sur les lots destinés à du logement individuel, les portails de clôtures destinés au passage des véhicules et les portes de garage édifiés le long d'une voie ouverte au public seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf contraintes topographiques particulières.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension des bâtiments existants dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

La modification de l'article AUa7 vise à réduire le recul des limites séparatives, tout en imposant un recul d'au moins 3 m en fond de parcelle de la zone AUa3. Il s'agit de faciliter l'implantation du bâtiment tout en préservant l'intégration dans le tissu urbain existant.

**ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain
EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain
EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. **A l'exception de la zone AUa3 où le recul doit être au moins de 3 m en fond de parcelle**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE AUa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain
EXTRAIT DU PLU MODIFIE**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. A l'exception de la zone AUa3 où le recul doit être au moins de 3 m en fond de parcelle

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

La modification de l'article AUa10 vise à autoriser une hauteur de 12 m au lieu de 8m. Il s'agit de permettre un programme dense en limitant la consommation de foncier.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

1. La hauteur des constructions principales est mesurée selon les règles suivantes :
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit à pans inclinés, la hauteur de la construction est comptée uniquement sur les façades surmontées d'un égout de toiture (façades latérales). La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture en milieu de façade.
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit terrasse, la hauteur de la construction est comptée sur toutes les façades. La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'en haut de l'acrotère en milieu de façade.
2. En toute zone AUa, à l'exception de la zone AUa3, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles et des constructions principales existantes après surélévation est fixée à 6m.
3. En zone AUa3, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles et des constructions principales existantes après surélévation est fixée à 8 m
4. Pour les constructions annexes, la hauteur hors-tout maximale, mesurée à partir du sol existant avant travaux à tout point au pied de la façade, est fixée à 4 m.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

1. La hauteur des constructions principales est mesurée selon les règles suivantes :
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit à pans inclinés, la hauteur de la construction est comptée uniquement sur les façades surmontées d'un égout de toiture (façades latérales). La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture en milieu de façade.
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit terrasse, la hauteur de la construction est comptée sur toutes les façades. La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'en haut de l'acrotère en milieu de façade.
2. En toute zone AUa, à l'exception de la zone AUa3, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles et des constructions principales existantes après surélévation est fixée à 6m.
3. En zone AUa3, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles ~~et des constructions principales existantes après surélévation~~ est fixée à ~~8 m~~ **12m (hors édicules techniques)**
4. Pour les constructions annexes, la hauteur hors-tout maximale, mesurée à partir du sol existant avant travaux à tout point au pied de la façade, est fixée à 4 m.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EXTRAIT DU PLU MODIFIE

1. La hauteur des constructions principales est mesurée selon les règles suivantes :
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit à pans inclinés, la hauteur de la construction est comptée uniquement sur les façades surmontées d'un égout de toiture (façades latérales). La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture en milieu de façade.
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit terrasse, la hauteur de la construction est comptée sur toutes les façades. La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'en haut de l'acrotère en milieu de façade.
2. En toute zone AUa, à l'exception de la zone AUa3, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles et des constructions principales existantes après surélévation est fixée à 6m.
3. En zone AUa3, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles et des constructions principales existantes après surélévation est fixée à **12m (hors édicules techniques)**
4. Pour les constructions annexes, la hauteur hors-tout maximale, mesurée à partir du sol existant avant travaux à tout point au pied de la façade, est fixée à 4 m.

La modification de l'article AUa11 vise :

- à préciser la définition d'un terrain en pente pour éviter toute confusion,
- à autoriser les toitures terrasses sans contraintes afin que le projet puisse concevoir de grandes terrasses accessibles indispensables pour les résidents.

**ARTICLE AUa 11 - ASPECT GENERAL
EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR****1. Aspect général :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le bâti existant et le paysage naturel.
- Les constructions présentant un aspect général ou certains détails architecturaux d'un type régional étranger à la région sont interdites.
- Les terrassements sont limités au minimum nécessaire. Les constructions sur buttes de terre apportées sont interdites.

2. Implantation par rapport aux terrains en pente :

- Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel.
- Les constructions s'étageron par niveaux suivant le profil du terrain.
- Les constructions respecteront les terrasses existantes.
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si l'accès est à l'amont, en partie basse si l'accès est à l'aval).
- En cas de nécessité, les garages pourront constituer une annexe séparée de l'habitation.

3. Volumétrie :

- Les constructions nouvelles isolées seront composées de volumes simples juxtaposés de préférence à angle droit.
- Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

4. Toitures :

- La forme générale des toits est à 2 pans.
- Les toits à un pan sont également admis.
- Les pans de toit sont uniformes sans accidents (par ex. jacobines, chiens assis, capucines).
- Pour la réfection des toits existants, avec ou sans changement de hauteur, la reconstruction des accidents préexistants à l'identique est admise.
- Les toits-terrasse sont admis en fonction de leur accessibilité. Un toit-terrasse est réputé être accessible s'il est destiné à être utilisé par les usagers du bâtiment dont il fait partie.
 - a) Pour les toits-terrasse accessibles :

La surface d'un toit-terrasse accessible est limitée à 25 m² sans pouvoir dépasser 50 % de la surface de plancher du même niveau de la construction.
 - b) Les toits-terrasse non accessibles ne sont pas limités.
- Le sens des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la construction. Pour les terrains en pente (pente naturelle du terrain supérieure à 10 %), le sens des faîtages en parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain est également admis.
- La pente générale des toitures inclinées est comprise entre 10% et 35 %.
- Pour les constructions autres que les constructions existantes en pierre locale apparente, une pente de couverture différente est admise pour la totalité ou une partie d'un pan de toit destiné à recevoir des capteurs solaires. Dans ce cas, la pente doit être égale à l'inclinaison qui est techniquement requise par les capteurs solaires afin de permettre l'installation de ces derniers parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Le débord de toiture doit être compris entre 30 cm et 60 cm, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Matériaux de couverture : La tuile romane est recommandée pour les toits inclinés. Les matériaux brillants et réfléchissants ainsi que les tuiles émaillées sont interdits pour toutes les constructions. Les capteurs solaires et photovoltaïques ne sont pas concernés par cette disposition. Les toits terrasses non-accessibles doivent être végétalisés.

5. **Façades :**

- Les façades sont réglementées en fonction de leur valeur patrimoniale :
 - a) **Pour les façades existantes en pierre locale apparente**, l'aspect de maçonnerie en pierre locale est obligatoire.

Cette règle s'applique à tous les projets d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après démolition.

Le choix des couleurs et types de pierre locale doit être conforme aux maisons traditionnelles avoisinantes. Les détourages des pierres, les joints creux, les joints en saillie, et les joints de couleur tranchée sont interdits.
 - b) Les autres façades doivent présenter l'aspect de maçonnerie en pierre locale, être enduites ou couvert d'un bardage bois.
- Les enduits à la finition dite « rustique » sont interdits, la finition dite « grattée » est recommandée. Les couleurs vives sont interdites. Des encadrements blancs autour des fenêtres sont admis. Un nuancier des couleurs conformes est disponible en mairie.
- La descente des eaux usées en façade est interdite.
- Le bardage bois est autorisé pour les parties des façades supérieures au niveau du plancher du rez-de-chaussée et pour les constructions annexes.
- Le bardage bois peut présenter l'aspect naturel ou être teinté dans la gamme de couleurs admises pour les enduits.
- Le bois reconstitué est interdit.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
- Doivent être couvertes d'un enduit toutes les constructions édifiées en matériaux qui, par la mise en œuvre selon les règles de l'art sont destinés à l'être.
- La couleur des volets doit être monochrome et uniforme.
- Les caissons des volets roulants sont à intégrer dans la construction.
- Les sols et parois des piscines doivent être de teinte bleu-vert, vert, marron ou gris foncé.
- Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural,

6. **Antennes, paraboles et climatiseurs, en façade ou sur les toits :**

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- L'installation des antennes et paraboles sera collectives en cas d'habitations collectives.

7. **Panneaux solaires fixés sur les bâtiments :**

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- Pour les constructions existantes en pierre locale apparente les panneaux solaires sont admis uniquement sur les toitures en pente. Dans ce cas, ils sont à installer parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Les supports et branchements des panneaux solaires doivent être de teinte grise ou proche de la teinte du toit sur lequel ils sont installés.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT GENERAL EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

1. **Aspect général :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le bâti existant et le paysage naturel.
- Les constructions présentant un aspect général ou certains détails architecturaux d'un type régional étranger à la région sont interdites.
- Les terrassements sont limités au minimum nécessaire. Les constructions sur buttes de terre apportées sont interdites.

2. **Implantation par rapport aux terrains en pente (> 5%) :**

- Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel.
- Les constructions s'écarteront par niveaux suivant le profil du terrain.
- Les constructions respecteront les terrasses existantes.
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si l'accès est à l'amont, en partie basse si l'accès est à l'aval).
- En cas de nécessité, les garages pourront constituer une annexe séparée de l'habitation.

3. Volumétrie :

- Les constructions nouvelles isolées seront composées de volumes simples juxtaposés de préférence à angle droit.
- Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

4. Toitures :

- La forme générale des toits est à 2 pans.
- Les toits à un pan sont également admis.
- Les pans de toit sont uniformes sans accidents (par ex. jacobines, chiens assis, capucines).
- Pour la réfection des toits existants, avec ou sans changement de hauteur, la reconstruction des accidents préexistants à l'identique est admise.
- Les toits-terrasse sont admis ~~en fonction de leur accessibilité. Un toit-terrasse est réputé être accessible s'il est destiné à être utilisé par les usagers du bâtiment dont il fait partie.~~
 - ~~a) Pour les toits-terrasse accessibles :
La surface d'un toit-terrasse accessible est limitée à 25 m² sans pouvoir dépasser 50 % de la surface de plancher du même niveau de la construction.~~
 - ~~b) Les toits-terrasse non accessibles ne sont pas limités.~~
- Le sens des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la construction. Pour les terrains en pente (pente naturelle du terrain supérieure à 10 %), le sens des faîtages en parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain est également admis.
- La pente générale des toitures inclinées est comprise entre 10% et 35 %.
- Pour les constructions autres que les constructions existantes en pierre locale apparente, une pente de couverture différente est admise pour la totalité ou une partie d'un pan de toit destiné à recevoir des capteurs solaires. Dans ce cas, la pente doit être égale à l'inclinaison qui est techniquement requise par les capteurs solaires afin de permettre l'installation de ces derniers parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Le débord de toiture doit être compris entre 30 cm et 60 cm, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Matériaux de couverture : La tuile romane est recommandée pour les toits inclinés. Les matériaux brillants et réfléchissants ainsi que les tuiles émaillées sont interdits pour toutes les constructions. Les capteurs solaires et photovoltaïques ne sont pas concernés par cette disposition. Les toits terrasses non-accessibles doivent être végétalisés.

[...]

**ARTICLE AUa 11 - ASPECT GENERAL
EXTRAIT DU PLU MODIFIE****1. Aspect général :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le bâti existant et le paysage naturel.
- Les constructions présentant un aspect général ou certains détails architecturaux d'un type régional étranger à la région sont interdites.
- Les terrassements sont limités au minimum nécessaire. Les constructions sur buttes de terre apportées sont interdites.

2. Implantation par rapport aux terrains en pente (> 5%) :

- Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel.
- Les constructions s'étageron par niveaux suivant le profil du terrain.
- Les constructions respecteront les terrasses existantes.
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si l'accès est à l'amont, en partie basse si l'accès est à l'aval).
- En cas de nécessité, les garages pourront constituer une annexe séparée de l'habitation.

3. Volumétrie :

- Les constructions nouvelles isolées seront composées de volumes simples juxtaposés de préférence à angle droit.
- Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

4. Toitures :

- La forme générale des toits est à 2 pans.
- Les toits à un pan sont également admis.
- Les pans de toit sont uniformes sans accidents (par ex. jacobines, chiens assis, capucines).
- Pour la réfection des toits existants, avec ou sans changement de hauteur, la reconstruction des accidents préexistants à l'identique est admise.
- Les toits-terrasse sont admis
- Le sens des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la construction. Pour les terrains en pente (pente naturelle du terrain supérieure à 10 %), le sens des faîtages en parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain est également admis.
- La pente générale des toitures inclinées est comprise entre 10% et 35 %.
- Pour les constructions autres que les constructions existantes en pierre locale apparente, une pente de couverture différente est admise pour la totalité ou une partie d'un pan de toit destiné à recevoir des capteurs solaires. Dans ce cas, la pente doit être égale à l'inclinaison qui est techniquement requise par les capteurs solaires afin de permettre l'installation de ces derniers parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Le débord de toiture doit être compris entre 30 cm et 60 cm, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Matériaux de couverture : La tuile romane est recommandée pour les toits inclinés. Les matériaux brillants et réfléchissants ainsi que les tuiles émaillées sont interdits pour toutes les constructions. Les capteurs solaires et photovoltaïques ne sont pas concernés par cette disposition. Les toits terrasses non-accessibles doivent être végétalisés.

[...]

La modification de l'article AUa12 vise à préciser la règle de stationnement pour les équipements d'intérêts collectifs.

ARTICLE AUa 12 - Stationnement des véhicules EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics et des espaces communs, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - **en toute zone AUa**, au minimum 2 places de stationnement par logement ; sauf pour les logements aidés pour lesquels 1 place seulement sera exigée.
3. Pour les autres constructions, il est exigé :
 - pour les commerces isolés : 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
 - pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - pour les hôtels : 1 place par chambre
 - pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 5 sièges
 - pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
4. **En toute zone AUa**, et en supplément des places de stationnement visées par l'alinéa 2 ci-dessus, la création d'au minimum 1 place de stationnement pour visiteurs est exigée pour 2 logements prévus dans l'opération d'aménagement.
Ces places de stationnement doivent être librement accessibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique.

ARTICLE AUa 12 - Stationnement des véhicules EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics et des espaces communs, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - **en toute zone AUa**, au minimum 2 places de stationnement par logement ; sauf pour les logements aidés pour lesquels 1 place seulement sera exigée.
3. **Pour les équipements d'intérêts collectifs, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques**
4. Pour les autres constructions, il est exigé :
 - pour les commerces isolés : 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
 - pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - pour les hôtels : 1 place par chambre
 - pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 5 sièges
 - pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
5. **En toute zone AUa**, et en supplément des places de stationnement visées par l'alinéa 2 ci-dessus, la création d'au minimum 1 place de stationnement pour visiteurs est exigée pour 2 logements prévus dans l'opération d'aménagement.
Ces places de stationnement doivent être librement accessibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique.

ARTICLE AUa 12 - Stationnement des véhicules EXTRAIT DU PLU MODIFIE

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics et des espaces communs, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - **en toute zone AUa**, au minimum 2 places de stationnement par logement ; sauf pour les logements aidés pour lesquels 1 place seulement sera exigée.
3. **Pour les équipements collectifs, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques**
4. Pour les autres constructions, il est exigé :

- pour les commerces isolés : 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
 - pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - pour les hôtels : 1 place par chambre
 - pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 5 sièges
 - pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
5. **En toute zone AUa**, et en supplément des places de stationnement visées par l'alinéa 2 ci-dessus, la création d'au minimum 1 place de stationnement pour visiteurs est exigée pour 2 logements prévus dans l'opération d'aménagement.
- Ces places de stationnement doivent être librement accessibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique.

3**INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le projet de modification du PLU vise à permettre un EHPAD sur une zone à urbaniser au PLU prévue initialement pour du logement.

3.1 Sur la consommation foncière

Le PLU en vigueur impose la production d'au moins 15 logements sur cette zone AUa3, soit une densité de 21 log/ha.

La modification du PLU vise à permettre la construction d'un EHPAD d'environ 85 lits et une maison de santé. La consommation d'espace est donc maîtrisée pour ce projet.

3.2 Sur l'agriculture

La zone AUa3 correspond à une surface de 0,7 ha. Il s'agit de terrains agricoles exploités en prairie ayant fait l'objet d'aides européennes en 2023.

Ces terres sont actuellement fauchées par un agriculteur qui dispose d'une exploitation de 30 ha, de prairie pour le fourrage qui alimente ses 130 chèvres. Le siège est situé sur la commune de Saint Vincent de Durfort. Le projet ne remet donc pas en cause cette exploitation.

Le projet aura donc une incidence limitée sur l'agriculture.

3.3 Sur les milieux naturels

Le secteur est situé dans une ZNIEFF de type 2 « Bassin de l'Eyrieux » et à environ 150 m de la ZNIEFF de type 1 : « Vallée du boyon ». Il concerne un terrain agricole en prairie situé dans le village. **SITE**



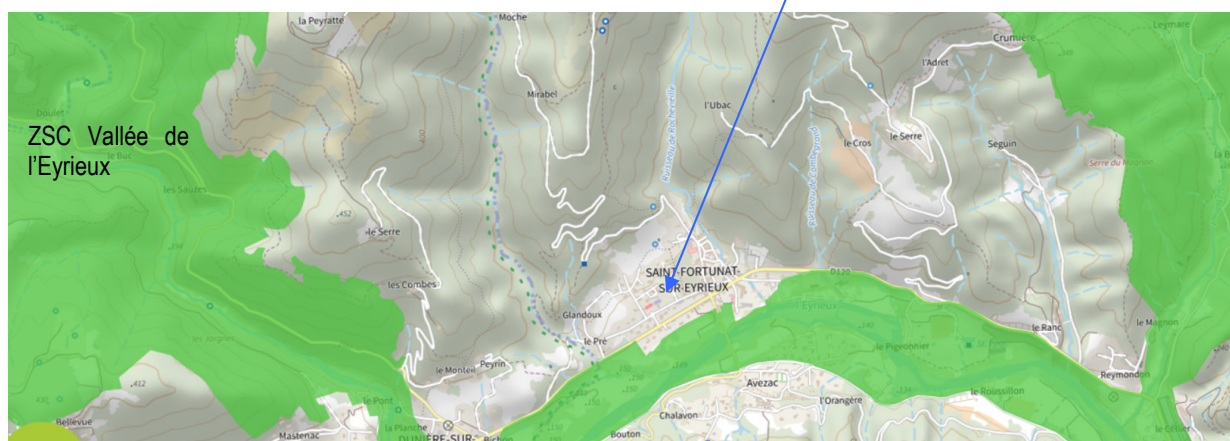
Zones humides :

Le secteur est situé à environ 120 m d'une zone humide. Le site est séparé de la zone humide par une zone urbanisée et une route départementale. **SITE**



Sites Natura 2000 :

La zone spéciale de conservation « Vallée de l'Eyrieux et ses affluents » est située à environ 100 m au sud du projet. Le site est séparé du site natura par une zone urbanisée. **SITE**



3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le site ne fait pas partie d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Selon le diagnostic et schéma directeur d'eau potable du syndicat de Crussol Pays de Vernoux de 2021, il fait état dans cette phase d'une étude besoins-ressources, en tenant compte d'une augmentation de la population et ce bilan est bien excédentaire sur la commune de St Fortunat sur Eyrieux. La ressource en eau sera donc bien suffisante pour absorber une augmentation de la population comprenant le projet d'EPHAD.

La gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site.

Le projet sera raccordé au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration communale. Selon le rapport de la CAPCA établi en 2023 et approuvé en octobre 2024 :

- La station d'épuration a une capacité de traitement de 700EH (Equivalents Habitants) pour une population raccordée estimée à 502 EH (charge organique).
- Les mesures réalisées lors du bilan de pollution de 2023 confirment que le rejet satisfait aux exigences épuratoires de l'arrêté préfectoral.

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

3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet s'inscrit dans le village. Il est desservi par une voie communale.

Le projet se situe en dehors de toute zone de risque technologique connu.

Le projet est situé en dehors des zones de bruit lié par exemple à des axes de circulation classés.

Le projet n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances. Il s'inscrit dans le projet de développement prévu pour le village comme le montre le PLU actuel qui classe le secteur en zone AUa3.

3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le site de projet n'est pas concerné par :

- un site classé ou inscrit,
- un périmètre de protection de monument historique,
- un site patrimonial remarquable,
- une entité archéologique ou zone de présomption archéologique.

Le bâti s'intégrera en continuité des équipements publics existant et l'habitat tant au niveau architectural que dans son implantation.

Le traitement paysager des abords est également important pour l'intégration paysagère du projet : le projet comprend des espaces verts, principalement sur les franges de l'opération.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet est positionné au cœur du village. Il n'est pas de nature à générer de pollution.

Le projet pourrait intégrer des panneaux photovoltaïques pour limiter la consommation d'énergie.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.

3.8 Sur les sols et sous-sols

Il n'y a pas d'enjeu particulier en la matière.

Le projet n'aura pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

4 LES PIECES MODIFIEES

4.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : Articles 2, 6, 10, 11 et 12 de la zone AUa

OAP du secteur AUa3

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : La planche (partie centrale de la commune) du document graphique du règlement est modifiés pour modifier la légende (servitude de logements)



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription :

Approbation :

2. Pièces écrites modifiées :

- Extraits Règlement
- Extrait OAP

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

novembre 24
5.24.127



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription :

Approbation :

Extraits Règlement

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

novembre 24
5.24.127

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**

ZONE AUa

Zone à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone comprend des secteurs :

- AUa1, AUa2, AUa3, quartier du Mas
- AUa4, AUa5, quartier de La Gare – La Plaine
- AUa6, quartier Avezac

ARTICLE AUa 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 soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

Les constructions de toute nature, ainsi que les remblais et les clôtures, sont interdites dans une bande de 5m de part et d'autre de l'axe des talwegs des ruisseaux, des ravins et des torrents. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- 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.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Secteur AUa1** : il pourra s'urbaniser après réalisation de la voirie (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°1) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.
- **Secteurs AUa2, AUa3** : ils pourront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.

- **Secteur AUa4:** il pourra s'urbaniser après réalisation, au moins partielle, par la commune de la voirie (qui fait l'objet d'un emplacement réservé n°9) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.
- **Secteurs AUa5 :** ils pourront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- **Secteur AUa6:** les constructions seront admises dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.
- **Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 8 logements en habitat groupé.
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 6 logements en accession ou en location ;
- ~~– secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 15 logements dont au moins 4 en logements aidés (locatifs et / ou accession) ;~~
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.
- secteurs AUa5 : la servitude impose la réalisation d'une opération d'au moins 10 logements sur le secteur AUa5 Est et d'au moins 2 logements sur le secteur AUa5 Nord-Ouest.
- secteur AUa6 : la servitude impose la réalisation d'une opération de logements d'au moins 5 logements.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce et de bureaux,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - artisanal à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - Accès et voirie

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Conformément à l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur utile minimale des voies privées communes (desserte interne à l'opération, carrossable ou piétonnière) est fixée à 4,50m pour les voies carrossables à double sens, à 3,50m pour les voies carrossables à sens unique et à 1,50m pour les voies piétonnières.

La largeur utile minimale des voies privées communes (desserte interne à l'opération, carrossable ou piétonnière) est fixée à 4,50m pour les voies carrossables à double sens, à 3,50m pour les voies carrossables à sens unique et à 1,50m pour les cheminements piétons. Le recours aux voies partagées (ou zone de rencontre) sera privilégié pour la desserte des opérations d'ensemble.

ARTICLE AUa 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux-usées / eaux pluviales, et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants, après autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales non destinées au stockage, sans aggraver la situation antérieure.

Pour les constructions d'habitation, la collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués des propriétés sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les zones AUa doivent être équipées de dispositifs de gestion des eaux pluviales pour l'assainissement de la voirie et des espaces collectifs. Ces dispositifs peuvent être conçus pour recevoir également les eaux de pluie des espaces privés. Pour la rétention des eaux de pluie des solutions de type noue ou fossé, avec une bonne intégration paysagère, sont à privilégier.

4. Electricité - Téléphone - Télévision

Tous nouveaux réseaux de desserte et de distribution devront être enterrés.

ARTICLE AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUa 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le recul minimal du bâti par rapport à la limite des voies et des emprises ouvertes au public est fixé à 2 m. , à l'exception du secteur AUa3 où l'implantation en limite est autorisée.
2. Sur les lots destinés à du logement individuel, les portails de clôtures destinés au passage des véhicules et les portes de garage édifiés le long d'une voie ouverte au public seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf contraintes topographiques particulières.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension des bâtiments existants dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. A l'exception de la zone AUa3 où le recul doit être au moins de 3 m en fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions principales est mesurée selon les règles suivantes :
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit à pans inclinés, la hauteur de la construction est comptée uniquement sur les façades surmontées d'un égout de toiture (façades latérales). La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture en milieu de façade.
 - Si le corps de bâtiment est couvert par un toit terrasse, la hauteur de la construction est comptée sur toutes les façades. La hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'en haut de l'acrotère en milieu de façade.
2. **En toute zone AUa, à l'exception de la zone AUa3**, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles et des constructions principales existantes après surélévation est fixée à 6m.
3. **En zone AUa3**, la hauteur maximale des constructions principales nouvelles ~~et des constructions principales existantes après surélévation~~ est fixée à ~~8 m~~ **12m (hors édicules techniques)**
4. Pour les constructions annexes, la hauteur hors-tout maximale, mesurée à partir du sol existant avant travaux à tout point au pied de la façade, est fixée à 4 m.

ARTICLE AUa 11 - Aspect extérieur

1. Aspect général :
 - L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le bâti existant et le paysage naturel.
 - Les constructions présentant un aspect général ou certains détails architecturaux d'un type régional étranger à la région sont interdites.
 - Les terrassements sont limités au minimum nécessaire. Les constructions sur buttes de terre apportées sont interdites.
2. Implantation par rapport aux terrains en pente (> 5%) :
 - Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel.
 - Les constructions s'étagèrent par niveaux suivant le profil du terrain.
 - Les constructions respecteront les terrasses existantes.
 - Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si l'accès est à l'amont, en partie basse si l'accès est à l'aval).
 - En cas de nécessité, les garages pourront constituer une annexe séparée de l'habitation.
3. Volumétrie :
 - Les constructions nouvelles isolées seront composées de volumes simples juxtaposés de préférence à angle droit.
 - Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.
4. Toitures :
 - La forme générale des toits est à 2 pans.
 - Les toits à un pan sont également admis.
 - Les pans de toit sont uniformes sans accidents (par ex. jacobines, chiens assis, capucines).
 - Pour la réfection des toits existants, avec ou sans changement de hauteur, la reconstruction des accidents préexistants à l'identique est admise.
 - Les toits-terrasse sont admis ~~en fonction de leur accessibilité. Un toit terrasse est réputé être accessible s'il est destiné à être utilisé par les usagers du bâtiment dont il fait partie.~~
~~a) Pour les toits-terrasse accessibles :~~

~~La surface d'un toit terrasse accessible est limitée à 25 m² sans pouvoir dépasser 50 % de la surface de plancher du même niveau de la construction.~~

~~b) Les toits terrasse non accessibles ne sont pas limités.~~

- Le sens des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la construction. Pour les terrains en pente (pente naturelle du terrain supérieure à 10 %), le sens des faîtages en parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain est également admis.
- La pente générale des toitures inclinées est comprise entre 10% et 35 %.
- Pour les **constructions autres que les constructions existantes en pierre locale apparente**, une pente de couverture différente est admise pour la totalité ou une partie d'un pan de toit destiné à recevoir des capteurs solaires. Dans ce cas, la pente doit être égale à l'inclinaison qui est techniquement requise par les capteurs solaires afin de permettre l'installation de ces derniers parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Le débord de toiture doit être compris entre 30 cm et 60 cm, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Matériaux de couverture : La tuile romane est recommandée pour les toits inclinés. Les matériaux brillants et réfléchissants ainsi que les tuiles émaillées sont interdits pour toutes les constructions.

Les capteurs solaires et photovoltaïques ne sont pas concernés par cette disposition.

Les toits terrasses non-accessibles doivent être végétalisés.

5. Façades :

- Les façades sont réglementées en fonction de leur valeur patrimoniale :
 - a) **Pour les façades existantes en pierre locale apparente**, l'aspect de maçonnerie en pierre locale est obligatoire.
Cette règle s'applique à tous les projets d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après démolition.
Le choix des couleurs et types de pierre locale doit être conforme aux maisons traditionnelles avoisinantes. Les détourages des pierres, les joints creux, les joints en saillie, et les joints de couleur tranchée sont interdits.
 - b) **Les autres façades** doivent présenter l'aspect de maçonnerie en pierre locale, être enduites ou couvert d'un bardage bois.
- Les enduits à la finition dite « rustique » sont interdits, la finition dite « grattée » est recommandée. Les couleurs vives sont interdites. Des encadrements blancs autour des fenêtres sont admis. Un nuancier des couleurs conformes est disponible en mairie.
- La descente des eaux usées en façade est interdite.
- Le bardage bois est autorisé pour les parties des façades supérieures au niveau du plancher du rez-de-chaussée et pour les constructions annexes.
- Le bardage bois peut présenter l'aspect naturel ou être teinté dans la gamme de couleurs admises pour les enduits.
- Le bois reconstitué est interdit.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
- Doivent être couvertes d'un enduit toutes les constructions édifiées en matériaux qui, par la mise en œuvre selon les règles de l'art sont destinés à l'être.
- La couleur des volets doit être monochrome et uniforme.
- Les caissons des volets roulants sont à intégrer dans la construction.
- Les sols et parois des piscines doivent être de teinte bleu-vert, vert, marron ou gris foncé.
- Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural,

6. Antennes, paraboles et climatiseurs, en façade ou sur les toits :

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- L'installation des antennes et paraboles sera collective en cas d'habitations collectives.

7. Panneaux solaires fixés sur les bâtiments :

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- Pour les **constructions existantes en pierre locale apparente** les panneaux solaires sont admis uniquement sur les toitures en pente. Dans ce cas, ils sont à installer parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Les supports et branchements des panneaux solaires doivent être de teinte grise ou proche de la teinte du toit sur lequel ils sont installés.

ARTICLE AUa 12 - Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics et des espaces communs, dans des parkings de surface ou des garages.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - **en toute zone AUa**, au minimum 2 places de stationnement par logement ; sauf pour les logements aidés pour lesquels 1 place seulement sera exigée.
3. Pour les équipements d'intérêts collectifs, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
4. Pour les autres constructions, il est exigé :
 - pour les commerces isolés : 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
 - pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - pour les hôtels : 1 place par chambre
 - pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 5 sièges
 - pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.
5. **En toute zone AUa**, et en supplément des places de stationnement visées par l'alinéa 2 ci-dessus, la création d'au minimum 1 place de stationnement pour visiteurs est exigée pour 2 logements prévus dans l'opération d'aménagement.

Ces places de stationnement doivent être librement accessibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique.

ARTICLE AUa 13 - Espaces libres et plantations

1. Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- a) Les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions doivent être préservés.
- b) Les terrasses existantes et ne causant pas de nuisances pour les constructions sont à préserver, leur raccordement aux nouvelles constructions est à aménager.
- c) Les dénivelés et les surfaces aménagées doivent respecter l'échelle des réalisations environnantes.
Ils sont à traiter en harmonie avec les réalisations environnantes.
- d) La morphologie du terrain est à reconstituer,
 - sur des terrains faiblement pentus suivant des pentes continues,
 - sur des terrains en pente par des terrasses étagées suivant des murs de soutènement ou des talus.

Les murs des terrasses existantes en pierre locale sont à préserver et à intégrer dans le projet.

Les talus sont à stabiliser contre l'érosion par la plantation d'une végétation appropriée.

e) Haies et clôtures :

- Les clôtures peuvent être composées de murs de pierre locale apparente, de murs couverts d'un enduit, d'éléments de ferronnerie, de piquets bois ou de haies constituées d'essences locales variées.
 - La hauteur d'une clôture, d'un mur de clôture ou d'une haie est comptée à partir du sol existant avant travaux en limite du domaine public attenant ou de la parcelle attenant.
 - Si la limite est manifestée par un mur de soutènement existant, la tête du mur est considérée comme sol existant avant travaux pour la parcelle supérieure.
 - La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
 - Pour les murs de clôture et les murs surmontés d'un grillage, la hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,80 m. Les piliers maçonnés sont limités à 1,80 m.
 - Les couleurs vives sont interdites pour les murs, les éléments de ferronnerie et les piquets bois et doivent être assortis à la façade de la maison.
 - Les haies seront réalisées avec une mixité d'au moins trois essences locales, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Il est recommandé d'intégrer des variétés fleurissantes. Les variétés de résineux et les variétés étrangères à la région (cyprès, thuya,...) sont interdites.
 - La hauteur des haies est limitée à 1,50 m. Des pieds singuliers jusqu'à une hauteur de 2,00 m, dans la limite de 3 pieds par 5 m linéaire, sont admis.
 - Les contrefaçons de haies sont interdites.
 - La signalétique est à intégrer dans la clôture.
- f) Les abords des constructions seront végétalisés afin d'intégrer les constructions au mieux dans le milieu rural.
- g) Les panneaux solaires installés au sol sont admis uniquement s'ils sont au moins aussi éloignés de la voie publique que les constructions principales.
- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
 - Les supports et branchements des panneaux solaires doivent être de teinte gris ou vert foncé.

2. Espaces libres communs

Les espaces libres communs sont destinés aux rencontres, aux échanges, aux jeux et à la détente des habitants de tout âge. En partie, ils peuvent également servir d'emplacement pour les poubelles et les conteneurs de tri sélectif.

ARTICLE AUa 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription :

Approbation :

Extrait OAP

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

novembre 24
5.24.127

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
1. <i>LES ZONES A L'OUEST DU VILLAGE :</i>	4
a. <i>La zone AUa1</i>	5
b. <i>La zone AUa2</i>	8
c. <i>La zone AUa3</i>	11
2. <i>ZONES AU SUD DE L'EYRIEUX</i>	14
a. <i>La zone AUa4</i>	15
b. <i>La zone AUa5</i>	17
c. <i>La zone AUa6</i>	20
3. <i>Caractéristiques des voies et des chemins</i>	23

PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques**.

ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment : Valoriser et protéger le patrimoine - Dynamiser la vie locale.

L'aménagement de la commune est développé autour des objectifs suivants :

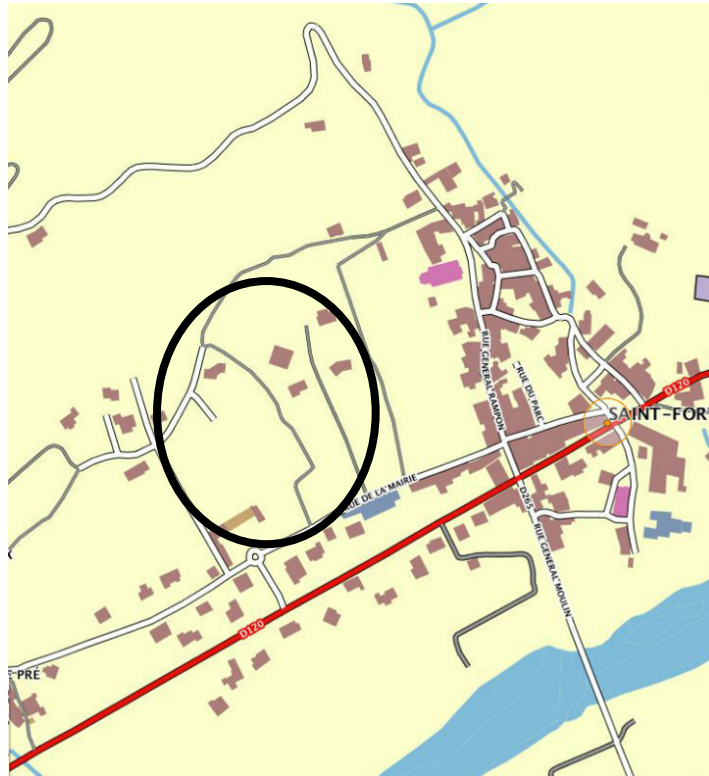
- Renforcer la vie du village
- Rechercher les possibilités d'installation de nouveaux habitants
 - par la densification des zones déjà construites ;
 - par la rénovation et réhabilitation des logements aujourd'hui vacants ;
 - par mise en place des zones d'extension de l'urbanisation (zones AUa) soumises à des orientations d'aménagement pour favoriser l'économie d'espace et l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit d'un village ardéchois contemporain respectueux de son cadre paysager et environnemental.
- Protection du patrimoine architectural et urbain par définition des zones où la construction en pierre est obligatoire.
- Sécurisation, mise en valeur et extension des cheminements piétons et des déplacements non motorisés.
- Sécurisation et amélioration de la circulation routière.

Les orientations concernent les 6 zones à urbaniser : AUa1, AUa2 et AUa3 pour les zones à l'ouest du village et AUa4, AUa5 et AUa6 pour les zones au sud de l'Eyrieux.

1. LES ZONES A L'OUEST DU VILLAGE :

Description générale :

Il s'agit d'un quartier partiellement urbanisée dans les dernières années, situé à l'Ouest du bourg-centre ancien et au Nord de la RD 120 en direction des Ollières. Il est limité à l'Est par un grand parc boisé privé, au Nord par un pied de colline, à l'Ouest par le chemin du Mas et au Sud par la mairie, l'école et quelques maisons anciennes le long du chemin entre la mairie et le bourg ancien.



Au niveau paysager, le secteur se prête à l'urbanisation car il est à la fois dans la continuité de l'agglomération existante (au Nord et au Sud du parc boisé) et en retrait des grands sites paysagers de la commune : vallée de l'Eyrieux et tracé du CFD ;

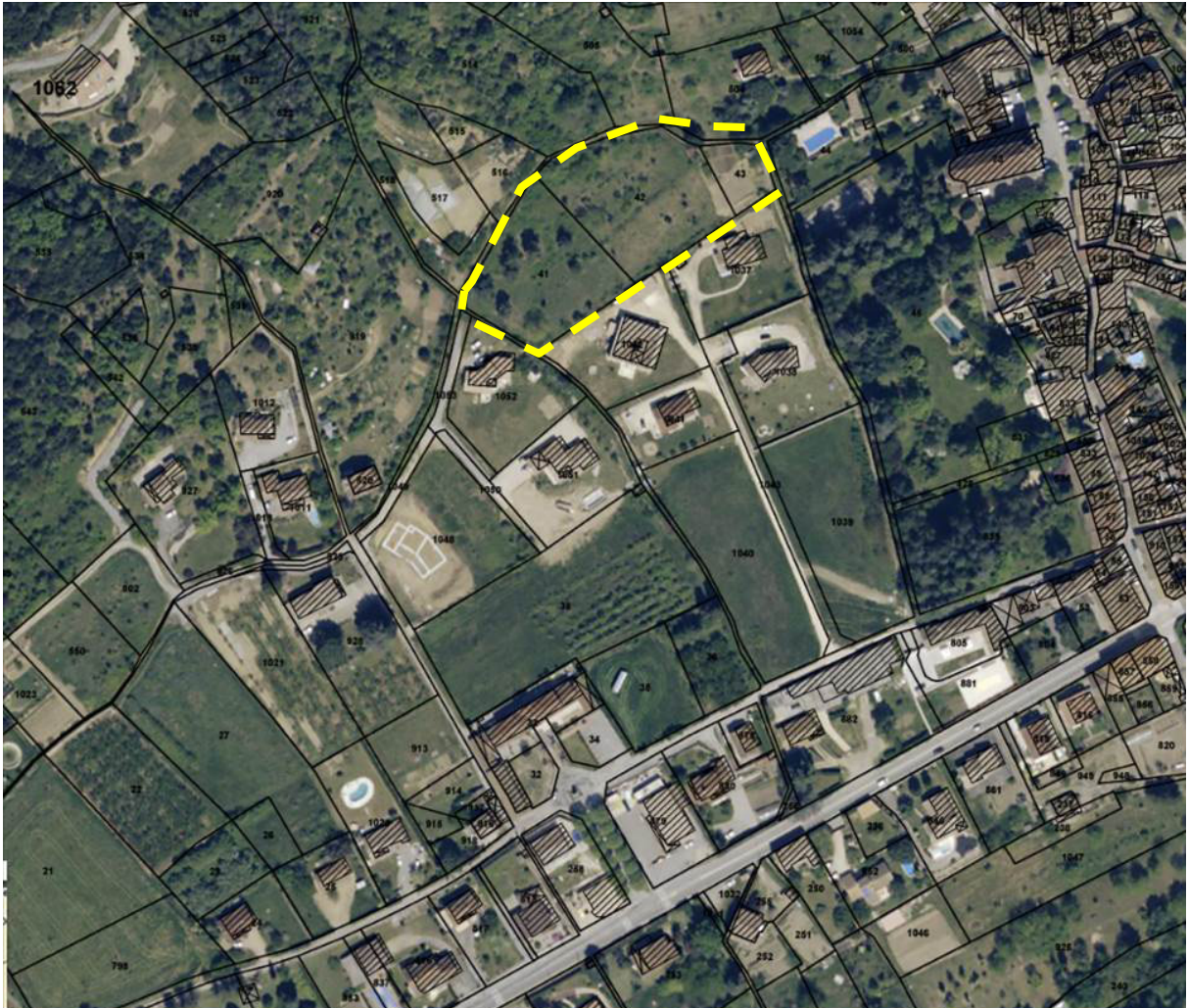
Le quartier comporte trois zones à urbaniser :

- une au Nord de l'urbanisation récente des Enclos : zone AUa1 de 0,66 ha environ ;
- deux au Sud, vers le quartier du Mas zones AUa2 et AUa3 de 0,55 ha et de 0,74 ha environ ;

a. La zone AUa1

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,66 ha qui se situe au Nord de l'urbanisation récente des Enclos

Le tènement est bordé à l'ouest, à l'est et au sud par des habitations.



Dans la zone AUa₁, l'aménagement d'une voie carrossable nouvelle en parallèle du chemin piétonnier existant du Mas fait l'objet d'un emplacement réservé. Elle est composée d'une partie en circulation à double sens à l'Ouest et d'une partie à sens unique à l'Est. La jonction entre les deux tronçons est prévue par une placette permettant de faire demi-tour.

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur en continuité immédiate du village permettra d'assurer une liaison entre les extensions récentes et le village.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- proposer un ensemble bâti dense, structurant l'espace public, à l'image du centre ancien.

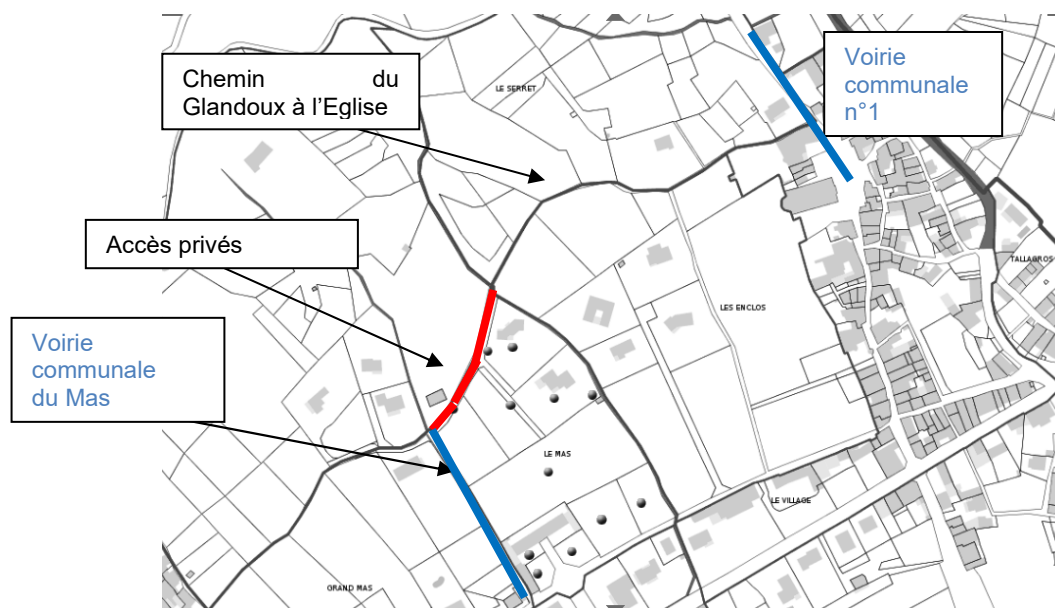
Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, placette, parc,...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

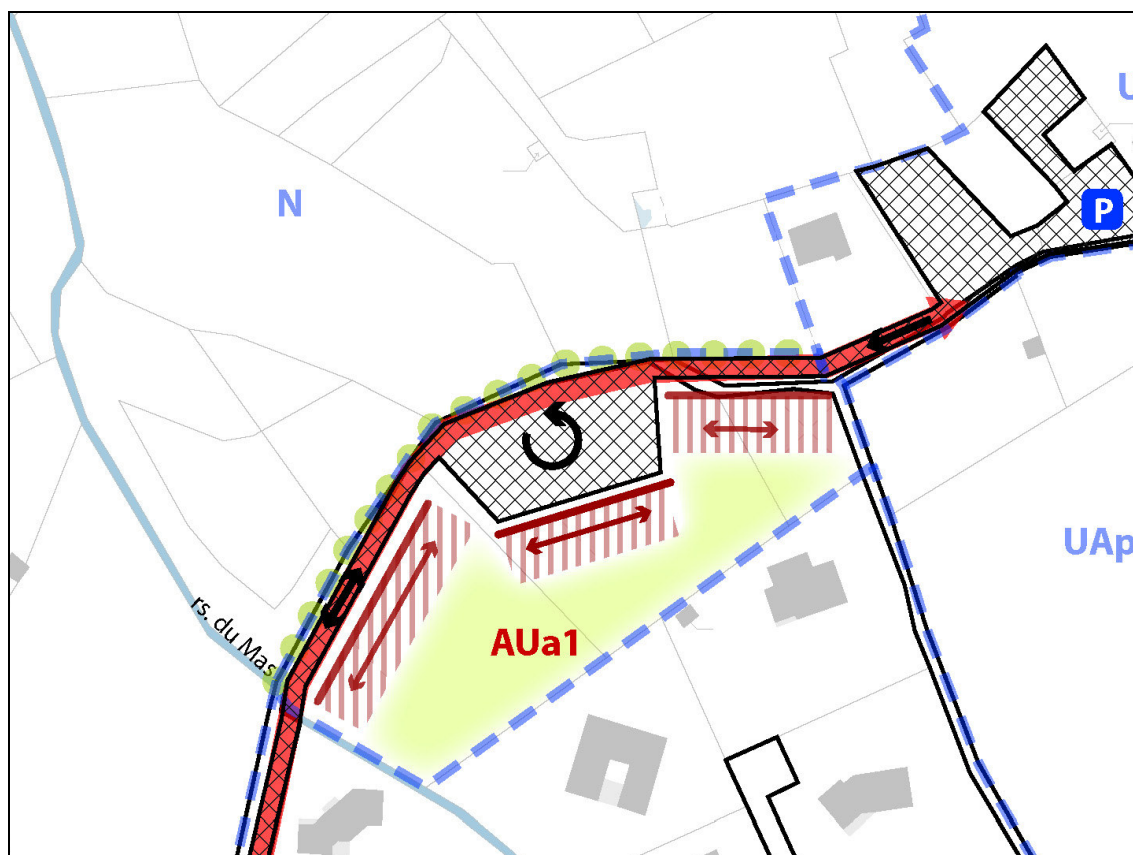
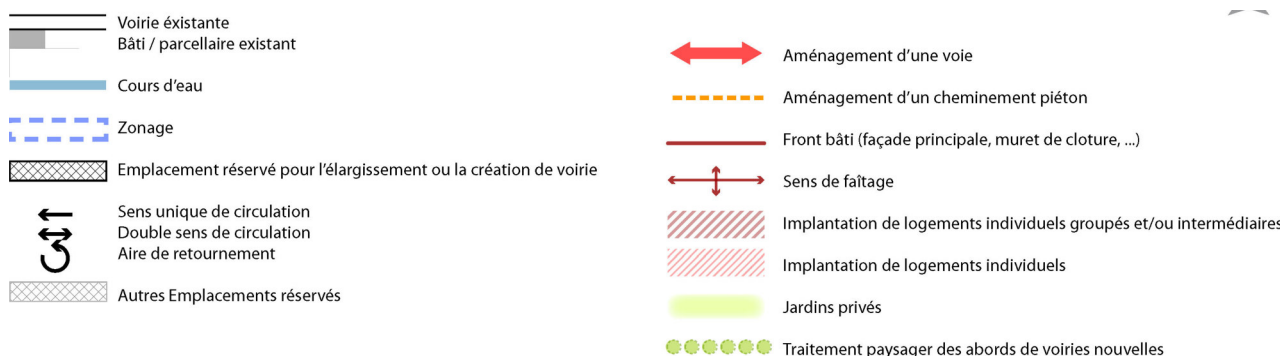
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une voirie communale reliant la voirie communale du Mas à la VC n°1.



Formes bâties :

- Des formes bâties variées devront être proposées sous forme d'habitat groupé (logements avec mitoyenneté horizontale) d'une densité minimale de 12 logements par hectare sur des terrains relativement petits dans l'objectif de faciliter l'accès à la propriété.
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- L'architecture doit être conçue dans le respect des références locales, mais sans plagiat d'une pseudo architecture provençale. Les typologies locales sont simples, sans modénature faussement luxueuse : colonne, corniches, moulures... ces vocabulaires sont à proscrire.
- En revanche, une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti du centre village.
- Le bâti sera principalement en R+1, les annexes (garages, ...) peuvent être en R0.

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faitage des constructions devront s'inspirer des sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement), soit par l'alignement des constructions ou des garages, soit par un mur de clôture ;

b. La zone AUa2

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,55 ha qui se situe au nord de la Mairie.

Le tènement est bordé au nord par des habitations, à l'est par le ruisseau du Mas, au sud par la mairie et à l'ouest par le chemin du Mas.



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- permettre l'implantation d'habitat groupé et / ou intermédiaire implantée de manière à structurer la voie de desserte.

Vocation :

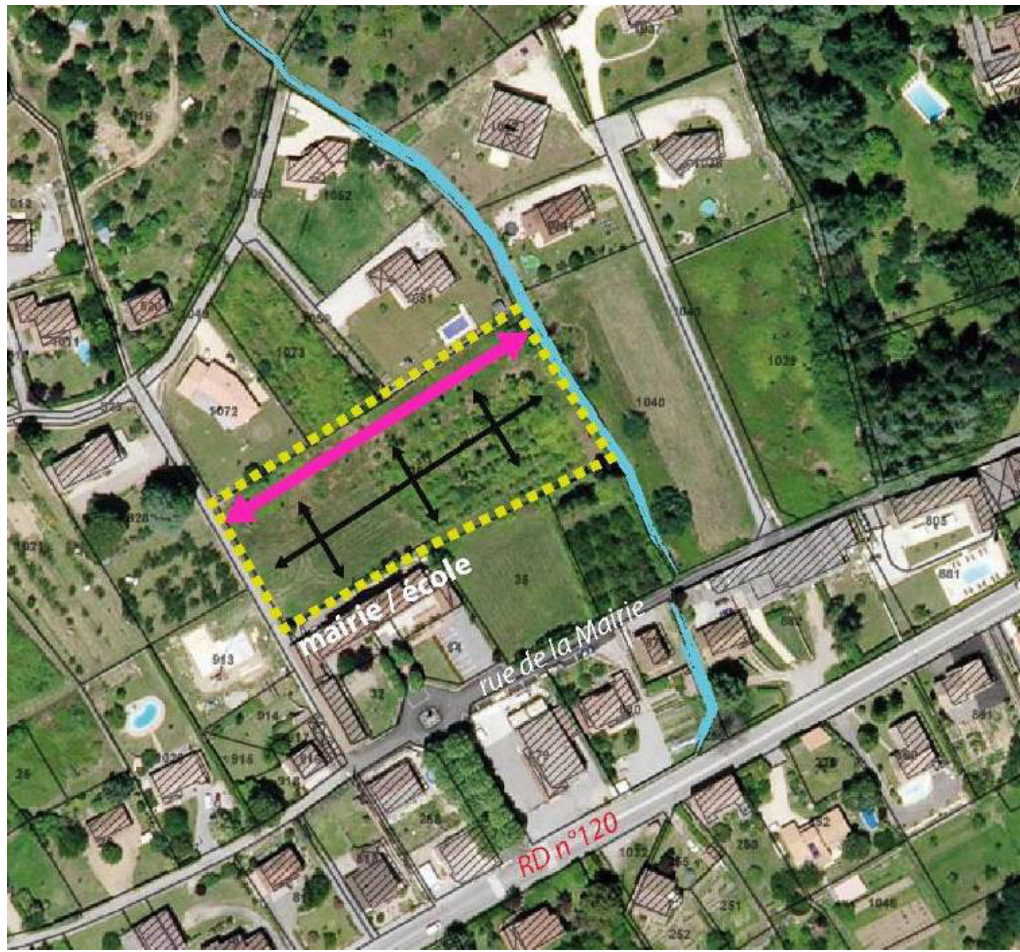
Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisée le long de la voie de desserte au nord.





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

→ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur .

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



-  Cours d'eau
-  Limite de la zone Aua
-  Aménagement d'une voie de desserte
-  Sens de faitage principaux

Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

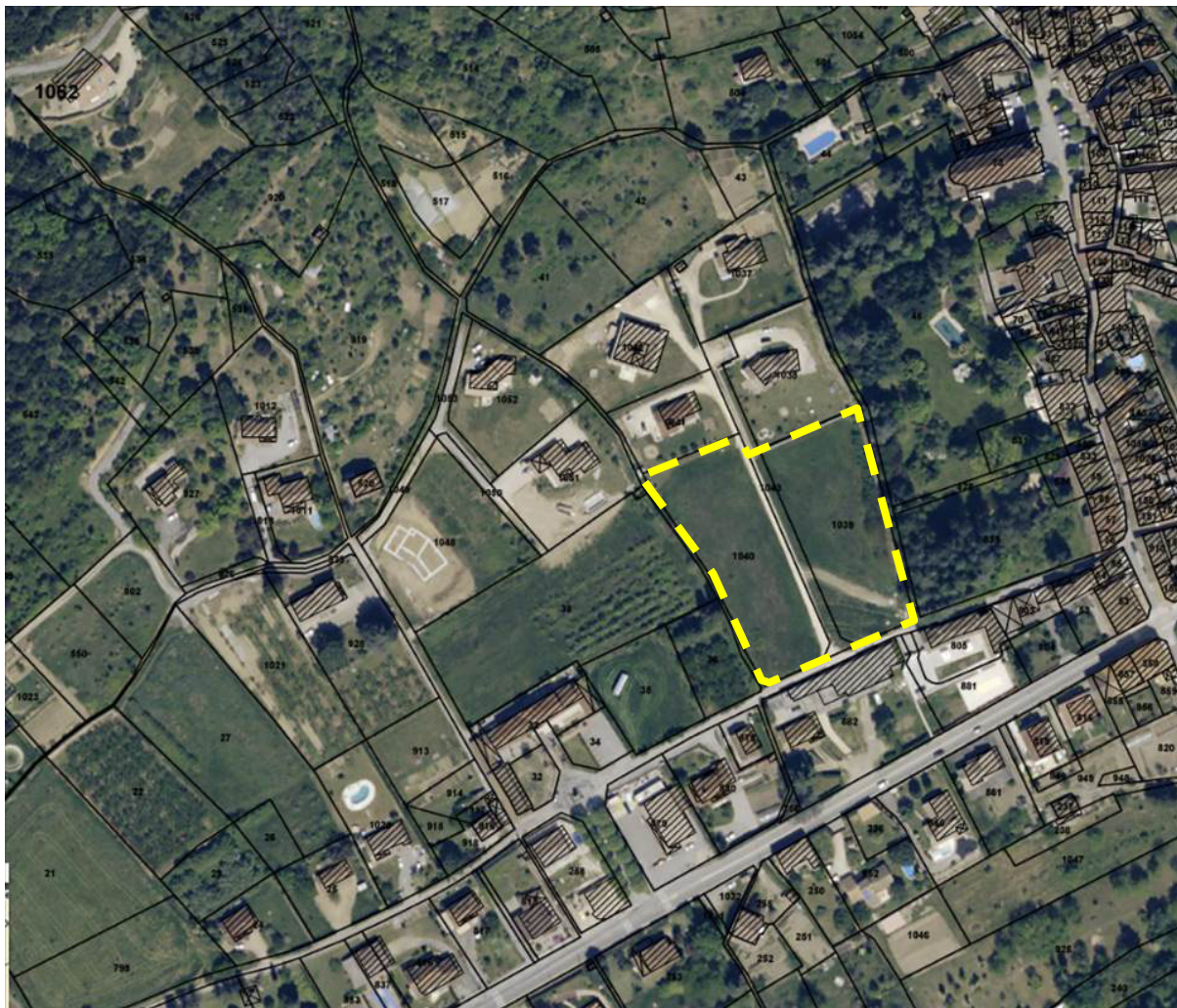
Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faîtage des constructions devront s'inspirer des sens de faîtage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

c. La zone AUa3

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,74 ha qui se situe au quartier du Mas.

Le tènement est bordé au nord par des habitations, à l'est par un parc, au sud par la rue de la mairie et à l'ouest par le ruisseau du Mas.



Le chemin traversant la zone, desservant les habitations au nord, est une voie privée.

Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans le village.

Au travers le développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements publics existants ;
- composer entre deux typologies de logements :
 - individuel, à l'image de l'existant au nord,
 - intermédiaire et/ou collectif, afin de structurer l'entrée sud de cette zone.

- Répondre à la demande du secteur

- pour l'hébergement des personnes âgées en permettant l'installation d'un EHPAD
- pour la population en proposant une maison de santé

Vocation :

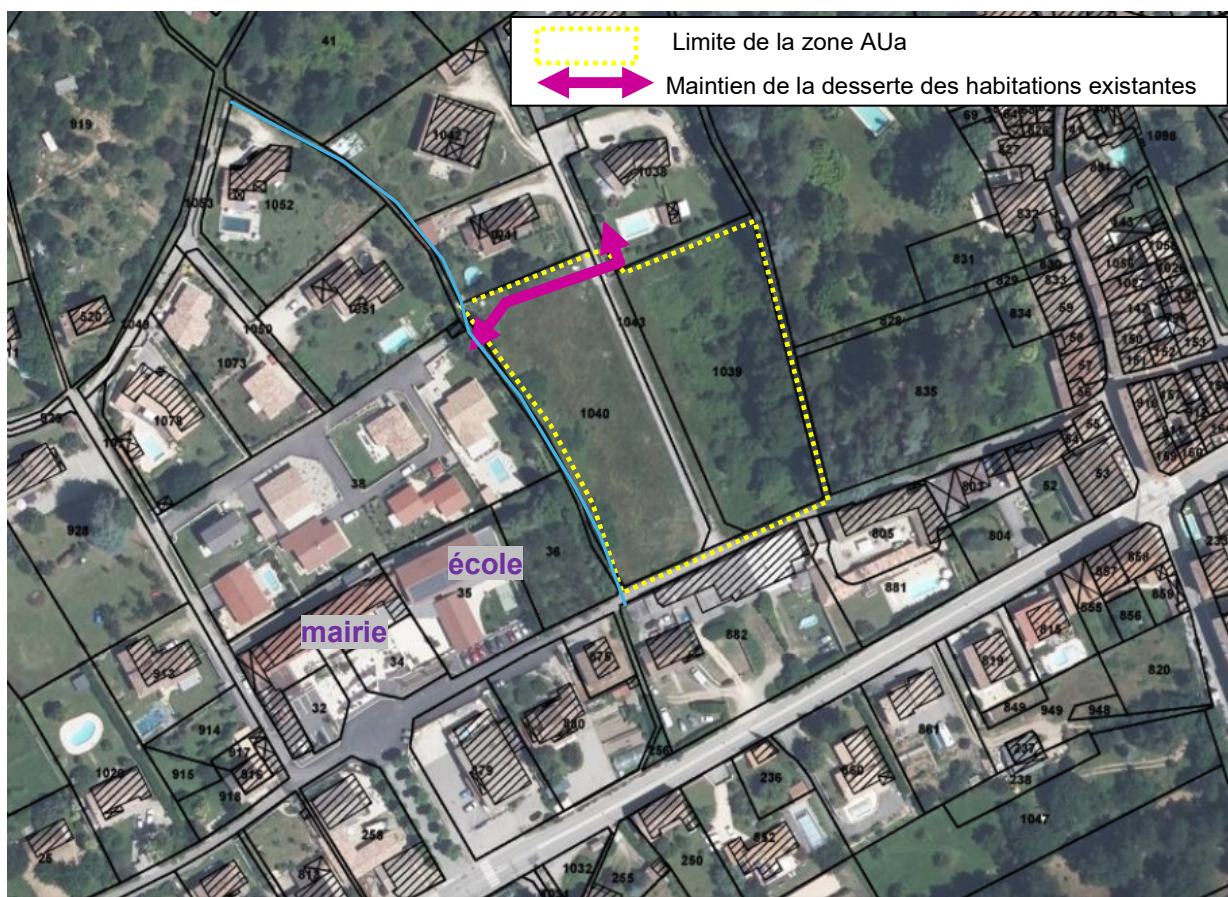
Le secteur a une vocation principale ~~d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, placette, parc,...)~~ d'équipements d'intérêt général à vocation de santé et d'hébergement des personnes âgées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

→ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



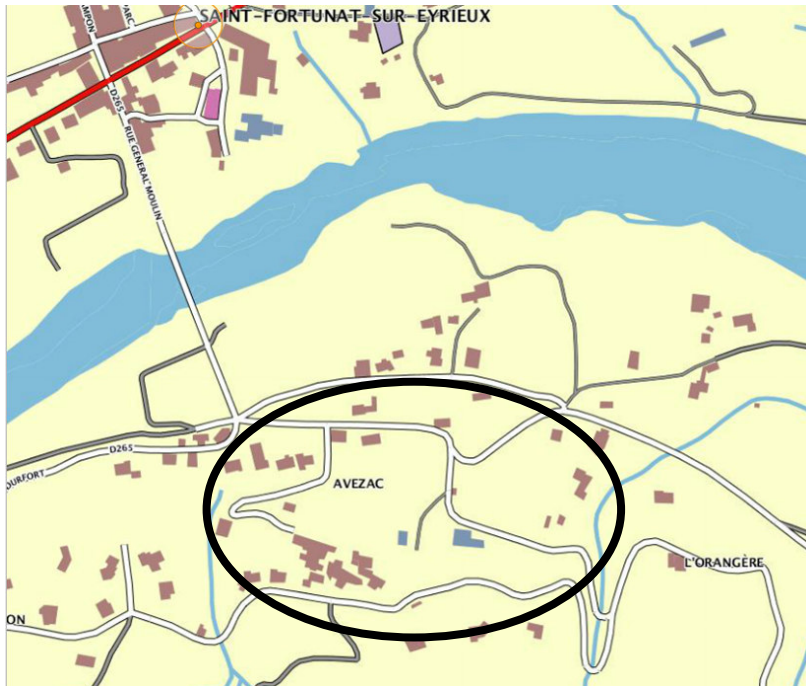
Forme urbaine et forme bâtie :

- ~~→ L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.~~
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

- ~~— Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faitage des constructions devront s'inspirer des sens de faitage indiqués sur le schéma illustratif.~~
- ~~— L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;~~

2. ZONES AU SUD DE L'EYRIEUX



Quartier anciennement agricole mais fortement urbanisé sous forme pavillonnaire dans les dernières années, situé en rive droite de l'Eyrieux et relié directement par le pont de l'Eyrieux avec le chef-lieu en rive gauche. Il est limité au Nord par le lit majeur de la rivière et au Sud par le pied d'un flanc de montage.

Le quartier comporte 3 zones à urbaniser, deux à la Gare et à la Plaine de 0,56 ha, 1ha et une au pied du hameau d'Avezac de 0,35 ha.

Dans ces trois zones, l'urbanisation est à réaliser par une opération d'aménagement d'ensemble.

a. La zone AUa4

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,56 ha qui se situe au quartier du La Gare.

Le tènement est bordé au sud et à l'ouest par des habitations.



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans un secteur déjà urbanisé.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- Permettre l'implantation d'un habitat individuel, groupé ou intermédiaire implanté de manière à structurer la voie de desserte.

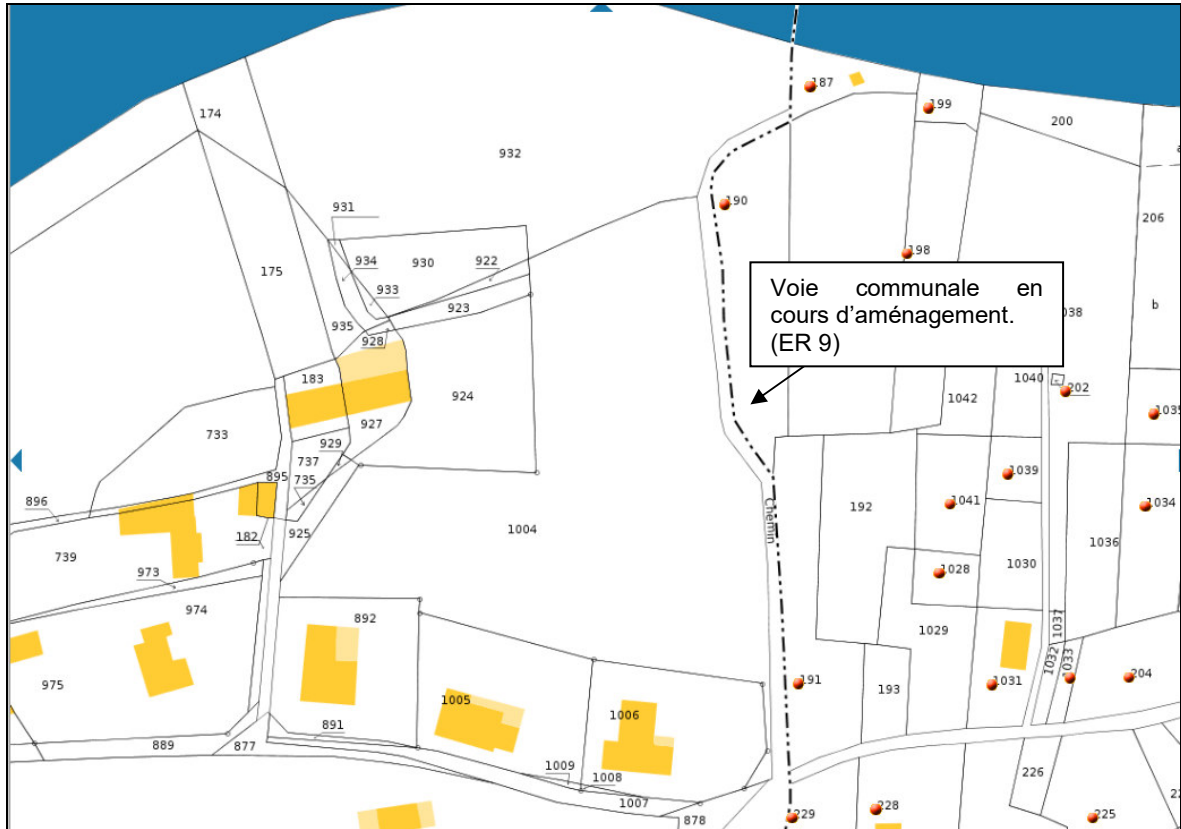
Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, voirie, placette,...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'élargissement de la voirie communale situé à l'est (ER9) et par la réalisation d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur.



Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 10 logements à l'hectare.
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

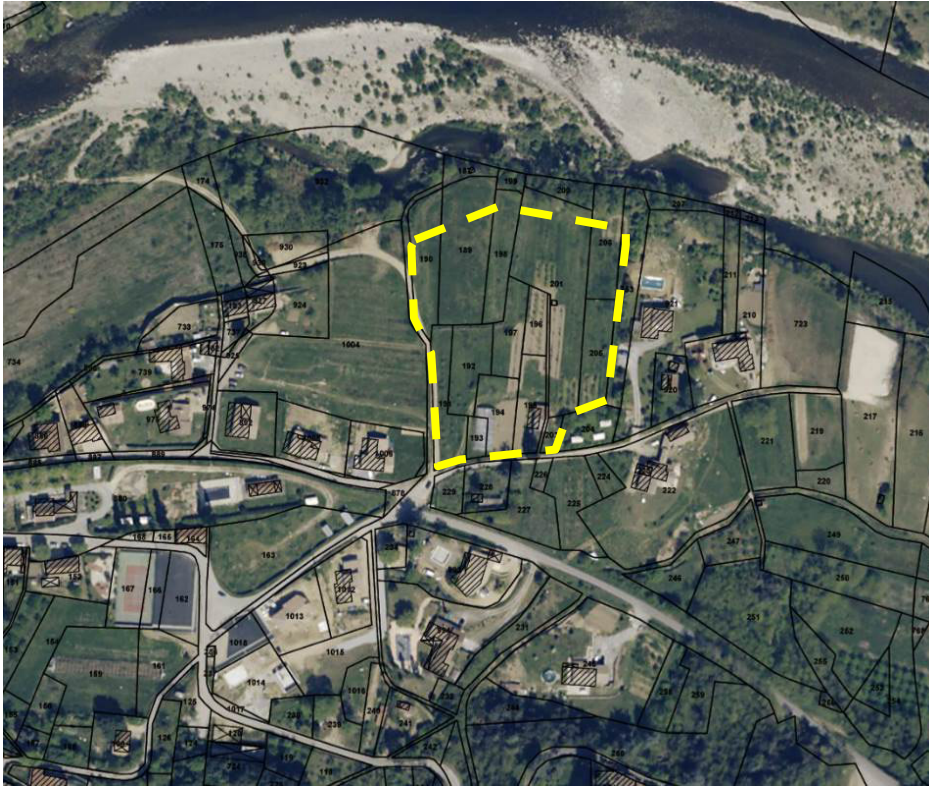
- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

b. La zone AUa5

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 1 ha qui se situe au quartier de la Plaine.

La zone AUa5 est divisée en deux sous-secteurs AUa5.

Le tènement est bordé à l'est par de l'habitat, au sud et à l'ouest par un chemin.



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur à proximité du village permettra de renforcer l'urbanisation dans un secteur déjà urbanisé.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite :

- permettre le renforcement et le développement du village, à proximité des équipements
- Permettre l'implantation d'un habitat individuel, groupé ou intermédiaire implanté de manière à structurer la voie de desserte.

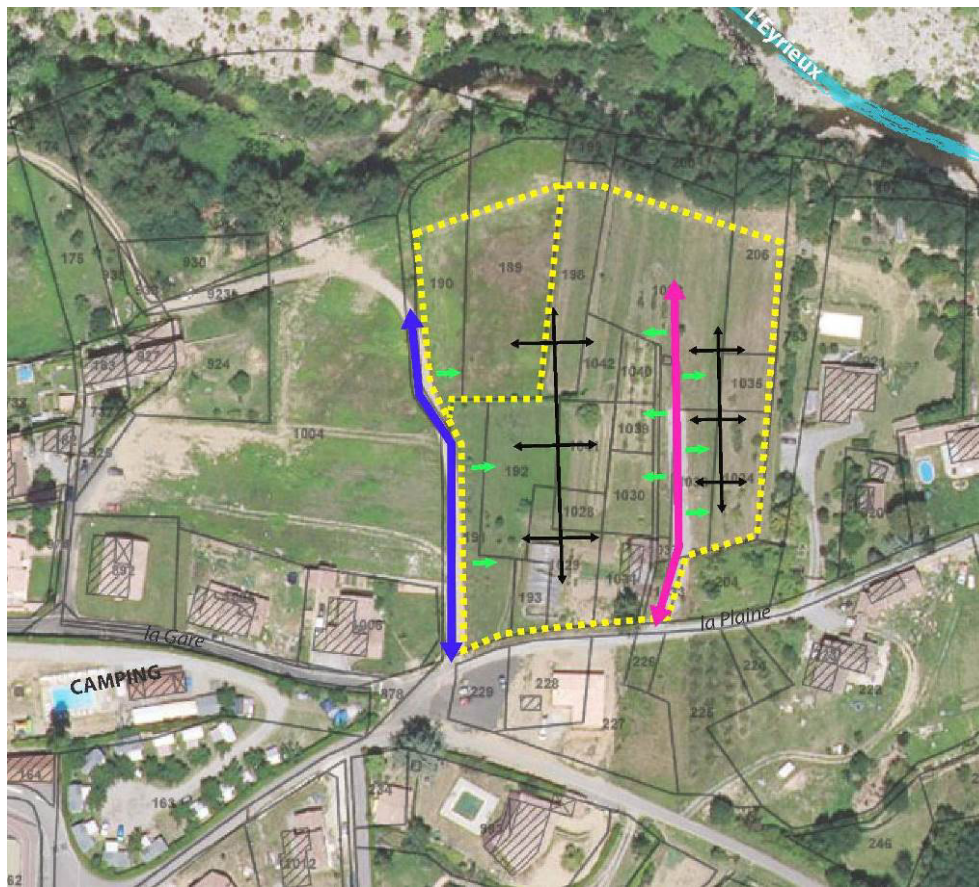
Vocation :







Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (parking, voirie, placette,...).

Conditions d'urbanisation :

Les secteurs AUa5 pourront s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur.

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



-  Cours d'eau
-  Limite de la zone Aua
-  Voie communale en cours d'aménagement
-  Aménagement d'une voie de desserte
-  Accès aux parcelles
-  Sens de faitage principaux

Forme urbaine et forme bâtie :

- Chaque opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 12 logements à l'hectare, soit 10 logements pour le secteur AUa5 Est et 2 logements pour le secteur AUa5 Nord-Ouest ;
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

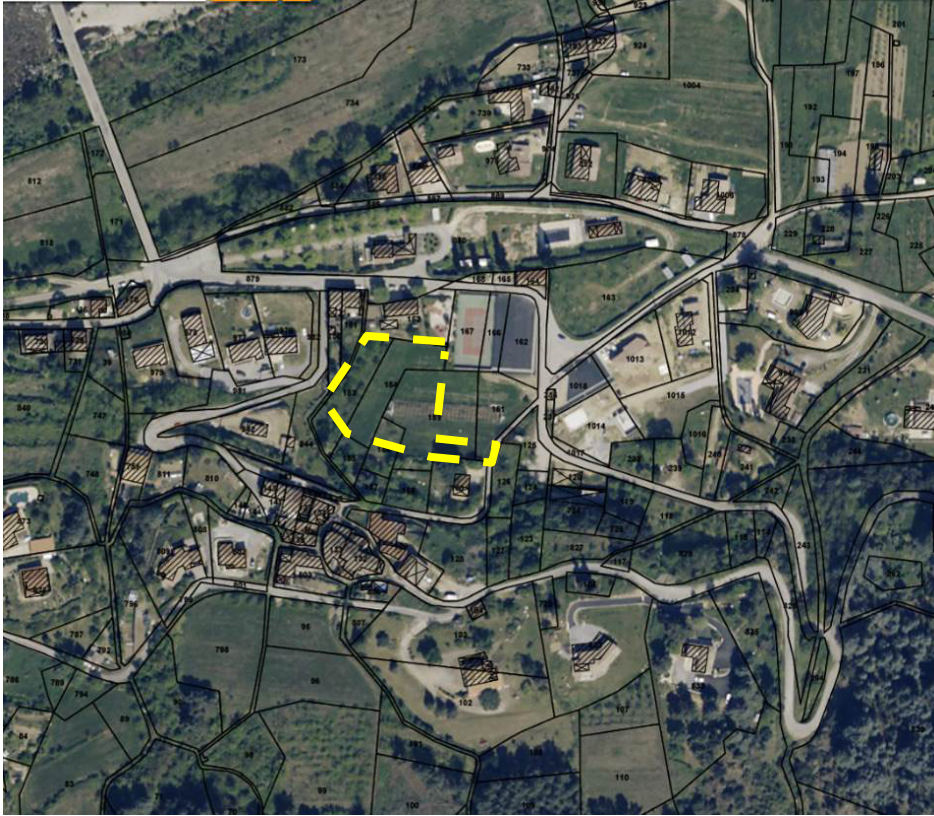
Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faîtage des constructions devront s'inspirer des sens de faîtage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

c. La zone AUa6

La zone à urbaniser concerne un secteur d'environ 0,35 ha qui se situe à Avezac.

Le tènement est bordé au nord par des habitations et les terrains de sport communaux, à l'est par une voie, au sud par une habitation, des bois et jardins, à l'ouest également



Enjeux:

L'urbanisation de ce secteur en continuité immédiate du hameau d'Avezac, permettra d'assurer une liaison entre les extensions récentes et le hameau.

Au travers du développement urbain de ce secteur, la commune souhaite proposer un ensemble bâti dense, structurant l'espace public, à l'image du hameau.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, organisé autour d'espaces collectifs (cours, stationnement, placette,...).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voiries et accès :

Aménagement d'un chemin d'accès interne à partir du chemin existant à l'Est de la zone.

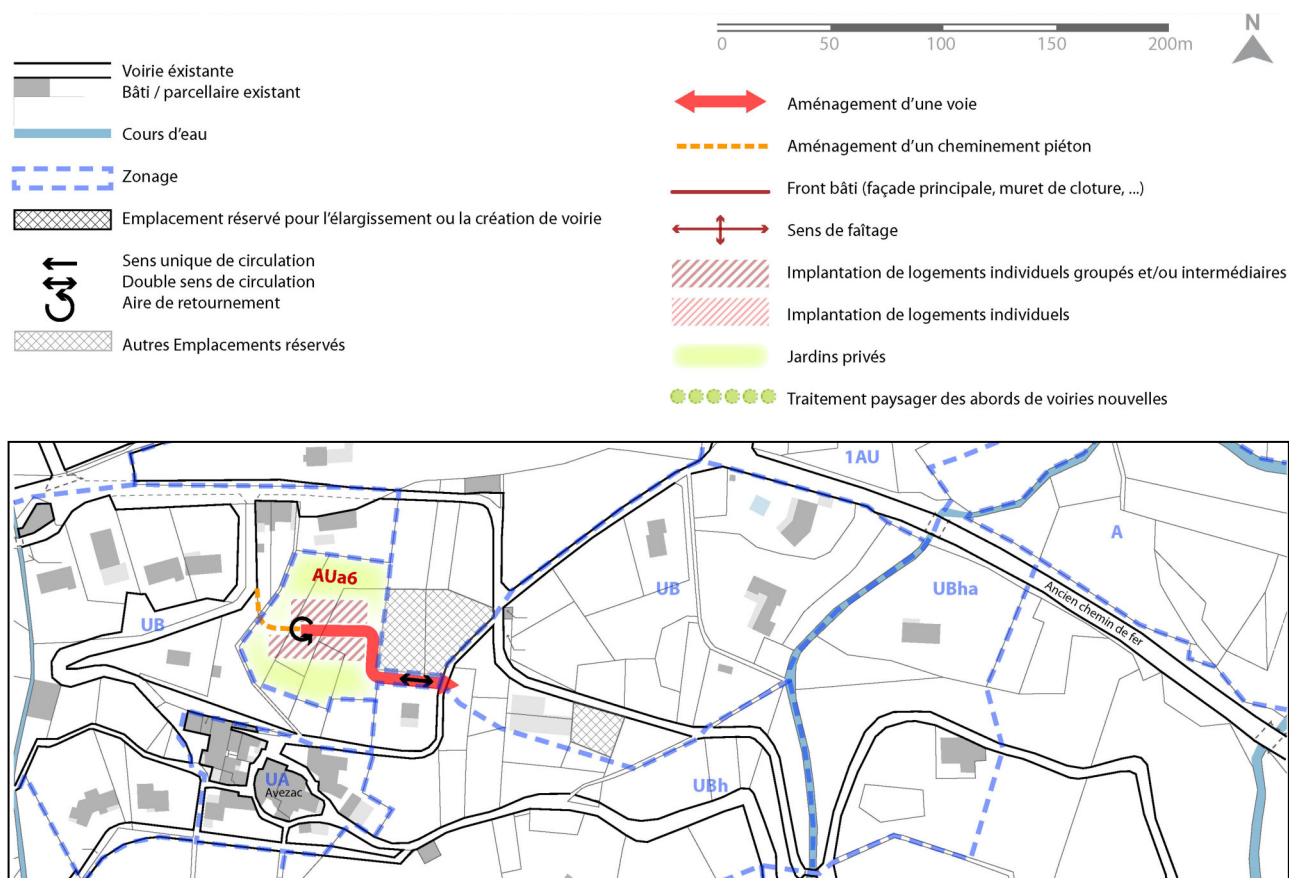
Assurer la continuité au moins piétonnière avec le chemin public existant à l'Ouest de la zone et le sentier qui monte au hameau d'Avezac.

La voie interne peut aussi faire la jonction entre les deux chemins existants. Cette disposition permettrait une voie interne à sens unique et sans aire de retournement.

Conditions d'urbanisation :

Le secteur AUa6 pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ou de plusieurs opérations d'aménagement

SCHEMA : ORIENTATION D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE



Forme urbaine et forme bâtie :

- L'opération d'aménagement devra présenter une densité d'au moins 15 logements à l'hectare.
- Des formes bâties variées devront être proposées avec des volumes variables en R+1 et/ou R0 ;
- Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.
- Une recherche est à faire pour réinterpréter les référents locaux, et les réutiliser dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Implantation des constructions :

- Le bâti sera implanté au nord des parcelles ou le long de la voie de desserte et il devra être structuré parallèlement à la voie de desserte : les sens de faîtage des constructions devront s'inspirer des sens de faîtage indiqués sur le schéma illustratif.
- L'implantation des constructions devra présenter un front bâti, permettant de structurer l'espace public (voie de desserte, placette de retournement). Ce front bâti peut être constitué soit par le volume principal des constructions, soit par le garage, soit par un mur de clôture ;

3. CARACTERISTIQUES DES VOIES ET DES CHEMINS

Une étude globale sur l'aménagement des espaces publics du village a été réalisée en parallèle du PLU.

L'étude comporte des préconisations sur la circulation automobile et piétonne, les aires de stationnement, les espaces dans l'urbanisation existante à conserver et à valoriser et l'aménagement des espaces à urbaniser comme le quartier du Mas et le quartier d'Avezac.

Entre outre, elle propose la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée en fonction de l'importance du flux routier et d'une cohabitation équilibrée entre les usagers et les différents modes de déplacement :

- partage de la chaussée entre piétons, vélos et circulation motorisée pour les rues et ruelles desservant les quartiers existants comme dans les quartiers d'urbanisation future (zone AUa) afin de s'orienter vers des voies partagée avec renonciation aux trottoirs pour des voiries modestes plus adaptées au contexte rural de la commune ;
- accompagner les routes et chemins à créer dans les nouveaux quartiers d'un espace planté pour une meilleure intégration paysagère ;
- sauvegarder au maximum les qualités paysagères du chemin piétonnier du Mas dans l'aménagement de la route vers le fond du village ;
- atténuer l'effet de coupure de la traversée de la RD120 au village.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Saint Fortunat sur Eyrieux

Prescription :

Approbation :

3. Pièce graphique modifiée

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

novembre 24
5.24.127

EXTRAIT DE LA LEGENDE DU ZONAGE MODIFIEE



Servitude de logement imposant un programme de logement:

AUa1 : programme de 8 logements en habitat groupé

AUa2 : programme de 6 logements en accession ou location

~~AUa3 : programme de 12 logements dont au moins 4 en logements aidés
(accession ou locatif).~~

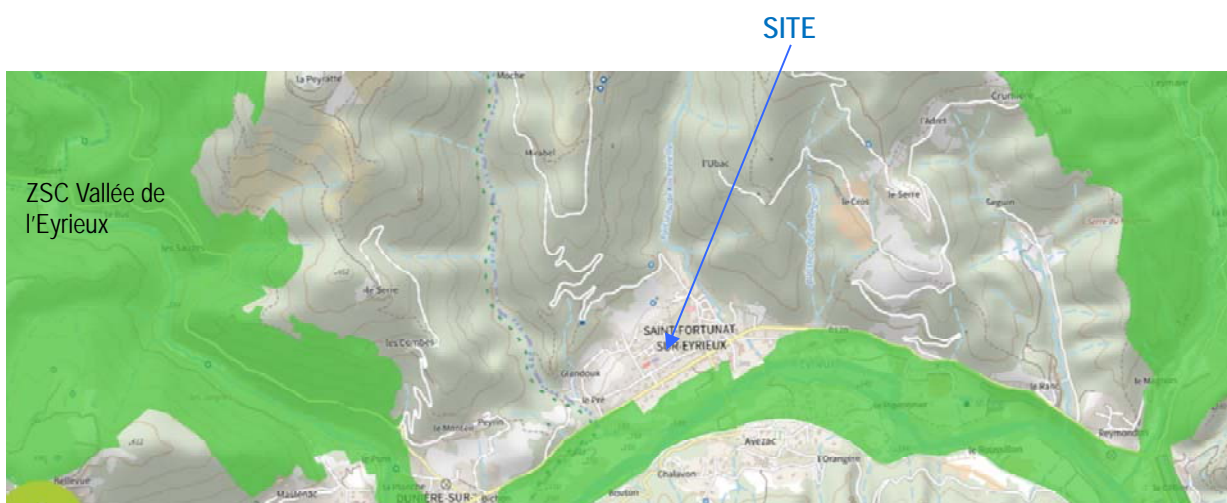
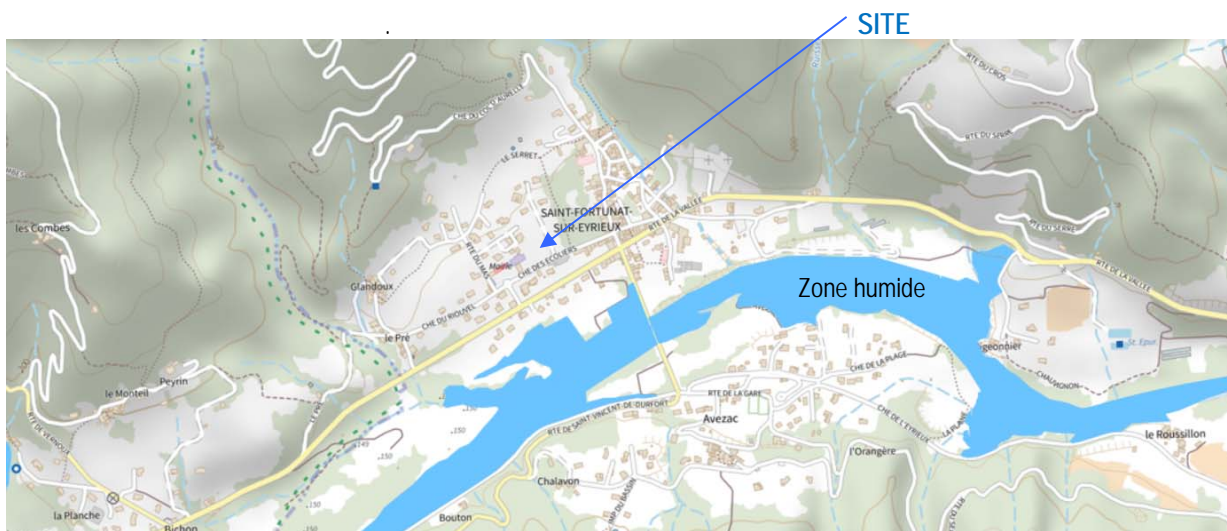
AUa4 : imposant un programme de 5 logements

AUa5 Est : imposant un programme de 10 logements

AUa5 Nord/Ouest: imposant un programme de 2 logements

AUa6 : imposant un programme de 5 logements

ANNEXE 2 Document graphique matérialisant la localisation du secteur du territoire concerné par la procédure



ANNEXE 3 - L'auto-évaluation

Considérant que la modification du PLU de SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX (07) a pour unique objet de permettre la construction d'un EHPAD dans le village en zone AUa3 ;

Considérant que la commune de SAINT FORTUNAT SUR EYRIEUX (Ardèche) compte 795 habitants (données Insee 2021) sur une superficie de 22,96 km², qu'elle fait partie de la communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Centre Ardèche.

Considérant que le règlement est modifié pour permettre l'installation d'un EHPAD dans une zone à vocation d'habitat.

Considérant que le site d'implantation du projet (0,7ha) est composé d'une voie de desserte et de prairie.

Considérant en particulier que les sites Natura 2000 les plus proches : Zones spéciales de conservation « Vallée de l'Eyrieux et de ses affluents », se situe à 100 m. Une zone urbanisée est présente entre le projet et le site natura.

Considérant que la modification du PLU projetée n'apparaît pas susceptible d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Il est donc proposé de ne pas soumettre le projet de modification du PLU de la commune de ST FORTUNAT SUR EYRIEUX à évaluation environnementale.