



COMMUNE DE SAINT NAZAIRE EN ROYANS

Modification simplifiée n°2 du PLU applicable
Notice explicative

Aout 2021

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

ARNOUX sylvain - Architecte Infographiste - 6 rue du mouton 26100 Romans sur Isère

LEGAUT Anne - SIG - 2 rue Du 19 Mars 1962 26150 DIE

SOMMAIRE

<u>I. Contexte général et motivations de la commune</u>	Page 2
<u>II. Secteur UD : création d'un sous-secteur Udm</u>	Page 3
<u>III. Secteur agricole A : autorisations nouvelles de constructibilité</u>	Page 3
<u>IV. Impact environnemental des 2 modifications</u>	Page 4

La présente modification est conduite sous la forme d'une modification simplifiée définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

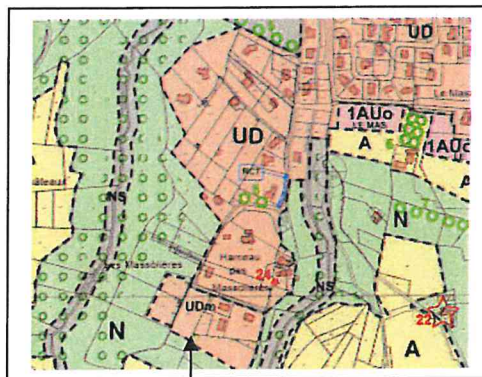
Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 Octobre 2017 (révision globale), puis modifié par une modification simplifiée du 3 Juin 2019 (modification secteurs UI et UD et exploitation de carrière secteur N).

Confrontée à des demandes d'autorisations d'urbanisme non recevables dans les termes actuels du règlement de son PLU, la commune de Saint Nazaire en Royans décide de modifier le dit règlement sur 2 points particuliers :

- en secteur UD : il s'agit de permettre, en la circonscrivant, la construction nouvelle d'habitat dit 'de résidence démontable' : maison ronde, yourte, etc. Cette possibilité est ouverte dans une partie du secteur constructible UD, de taille restreinte.

- en secteur agricole, zone A : la commune souhaite autoriser des demandes de constructibilité concernant des bâtiments relevant du secteur agricole.

II. Secteur UD : création d'un sous-secteur UDM



Création d'un sous - secteur UDM

Au quartier dit "Les Massolières", secteur constructible de la zone UD du PLU applicable, il s'agit de créer un sous-secteur UDM afin d'y permettre les constructions à vocation habitat de 'résidence démontable'. Celles-ci sont toutefois limitées en nombre, et font seulement exception aux règles concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le nouveau sous-secteur UDm se situe relativement à l'écart des secteurs urbanisés existants, et à l'interface des secteurs urbanisés et des vastes espaces naturels et agricoles du Sud de la commune. Il fait environ 1,46 Ha pour 7 à 8 parcelles constructibles non construites à ce jour. Le règlement UD modifié, inscrit dans son exposé général la constitution d'un sous secteur UDm autorisant la construction de résidences démontables. Il l'autorise sous conditions de limite de nombre de constructions de ce type dans son article UD2 ; et il modifie l'article UD10 aspect extérieur des constructions dans le sous secteur UDm (nouvelles dispositions écrites en rouge pour facilité de lecture).

III. Secteur agricole A : autorisations nouvelles de constructibilité

Il s'agit d'amender le règlement écrit applicable de la zone A.

La présente procédure de modification simplifiée inclue dans le règlement écrit, zone A, les évolutions introduites dans le code de l'urbanisme par la Loi ELAN, n°2018-1021 du 23 novembre 2018 :

. **Dans son article 41** qui modifie l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ainsi rédigé :

- Article L151-11 : ... II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers'...

. **Dans son article 43** qui modifie l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, ainsi rédigé :

- Art. L. 121-10 : ...Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

...
L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Par ailleurs, afin de limiter l'impact et le nombre de ces constructions nouvellement autorisées, il est précisé dans le règlement de la zone A modifié que ces constructions doivent être implantées au plus près de l'activité agricole.

Ces modifications sont intégrées dans le règlement écrit modifié, zone A (nouvelles dispositions écrites en rouge pour facilité de lecture).

IV. Impact environnemental des 2 modifications

Secteur UD : création d'un sous-secteur UDm

L'impact environnemental de la création du sous secteur UDm est très minime :

- il est situé dans un secteur constructible et n'empiète nullement sur les espaces agricoles et naturels de la commune
- le nombre de constructions nouvelles autorisées est limité à 2 constructions par parcelles et il ne s'agit pas sur ce secteur d'obliger à ce type de constructions nouvelles, mais d'en ouvrir la possibilité. On ne peut donc présager que toutes les nouvelles constructions seront de ce type.
- ce secteur est à l'écart de la zone agglomérée de la commune, à l'interface des secteurs agricoles et naturels mais séparés par des fractures de reliefs et entouré d'une végétation arborée qui le rendent très peu visible, d'où un impact visuel et paysager des nouvelles constructions autorisées éventuelles très peu perceptible.
- seul le type et l'aspect extérieur de ces constructions nouvelles autorisées sont modifiés. Ces constructions éventuelles doivent néanmoins respecter les règles communes de constructibilité du secteur UD en matière d'accès / voirie (article 3), de desserte réseaux (article 4), d'implantations (article 5, 6, et 7), de hauteur (article 9), d'aires de stationnement (article 11), et d'espaces libres et plantations (article 12).

Secteur agricole A : autorisations nouvelles de constructibilité.

L'impact environnemental de la modification apportée au secteur A est minime, voire nul :

- les nouvelles constructions autorisées sont liées à l'activité agricole existante. Il est souligné dans le contexte général qu'il n'existe que 2 exploitations répertoriées sur la commune, ce qui réduit ainsi le nombre potentiel de nouvelles constructions autorisées.
- les nouvelles constructions autorisées doivent être implantées au plus près de l'activité agricole, ce qui regroupe ainsi les bâtiments en zone agricole et en limite l'impacte paysager et visuel.
- la surface de plancher des nouvelles constructions autorisées est réduite à 50 m² maximum.

Cette nouvelle disposition autorise donc de rares et de très petites constructions nouvelles regroupées autour des bâtiments existants, ce qui minimise à l'extrême leur impact sur l'environnement.