

Plan Local d'Urbanisme



La Bégude-de-Mazenc
en Drôme provençale

**- Modification
simplifiée n°1 -**

1. Notice explicative

Approbation : 19/12/2018

Modification 1 : 22/06/2020

Modification 2 : 09/08/2021

Modification simplifiée 1 :

BEAUR

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

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

décembre 24
5.23.103

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	REPERAGE DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION	3
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	16
3	ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UI	19
3.1	Contexte, objectifs et motivations	19
3.2	Modification du PLU	20
4	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	21
7.1	Sur la consommation foncière	21
7.2	Sur l'agriculture	21
7.3	Sur les milieux naturels	22
7.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	22
7.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	24
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	24
7.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	24
5	LES PIECES MODIFIEES	25
8.1	Pièces écrites modifiées	25
8.2	Pièces graphiques modifiées	25

1

Le document d'urbanisme de la commune

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de LA BEGUDE-DE-MAZENC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19/12/2018.

Ce PLU a fait l'objet de deux procédures de modification, le 22/06/2020 et le 09/08/2021.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de LA BEGUDE-DE-MAZENC a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une 3^{ème} procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, qui a pour objet :

- Repérer d'anciens bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N et permettre le changement de destination dans le volume existant ;
- Modifier le règlement de la zone Ui afin d'autoriser les toits plats et limiter l'implantation des constructions à destination de restauration.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet d'évolution 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.

En outre, le projet de modification n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, puisque les évolutions envisagées n'auront pas pour conséquences de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ou de diminuer ces possibilités de construire,
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, ce projet de modification du PLU relève donc de la procédure simplifiée.

2

Repérage de bâtiments susceptibles de changer de destination

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le règlement du PLU actuellement en vigueur identifie 10 anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, tous situés en zone agricole.

Pour rappel, ce dispositif est encadré par le 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, [...], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Dans le PLU actuel :

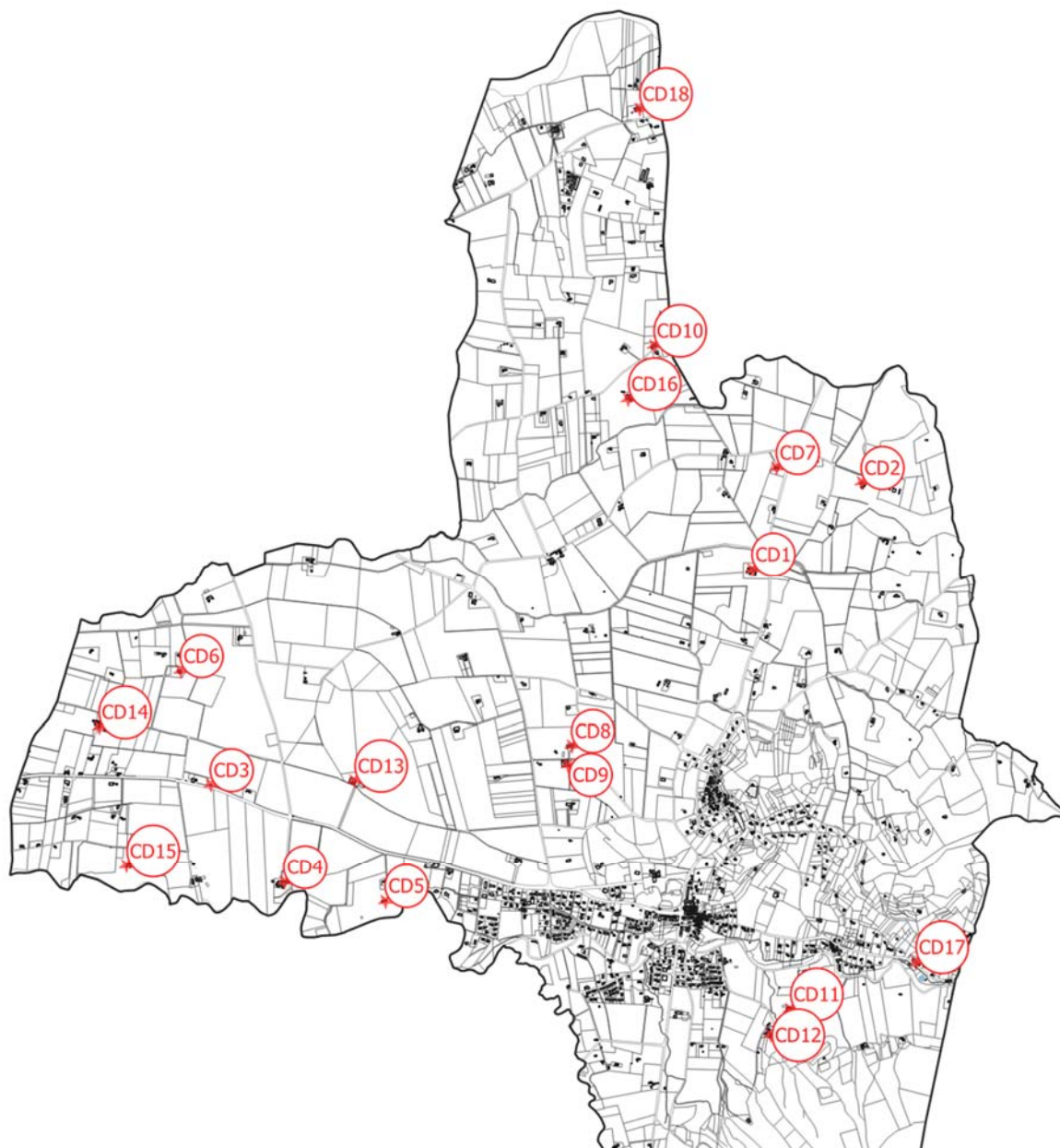
- les bâtiments repérés à ce titre sont identifiés par une étoile rouge dans le **règlement graphique** ;
- le **règlement écrit** de la zone A mentionne :

« concernant les bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés la réhabilitation des bâtiments repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement de logement d'habitation à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »

- dans les annexes du **règlement écrit**, une fiche précise pour chacun, le ou les corps de bâtiments repérés.

Aujourd'hui la commune propose de :

- modifier les parties de bâtiment repérées pour trois des anciennes dépendances identifiées dans le PLU actuel,
- ajouter 8 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination (7 en zone agricole et 1 en zone naturelle).
- modifier la rédaction du règlement de la zone A concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination, afin d'autoriser leur changement de destination dans le volume existant, comme le permet le code de l'urbanisme. En effet, une limite de 250 m² est aujourd'hui appliquée pour toutes les constructions à usage d'habitation, qu'il s'agisse de constructions neuves (cas où une habitation nécessaire à l'exploitation agricole est autorisée) ou de l'extension d'habitations existantes, mais aussi dans le cadre du changement de destination d'un ancien bâtiment repéré. Or cette limite est très difficilement applicable quand il s'agit de réhabiliter en habitation une ancienne dépendance dont la surface de plancher dépasse 250 m².
- compléter le règlement de la zone N pour autoriser le changement de destination du bâtiment nouvellement repéré en zone N selon les mêmes conditions qu'en zone A.

Plan de localisation des bâtiments repérés après modification :

N°CD1 à CD10 : bâtiments déjà repérés dans le PLU actuel.

Les parties de bâtiments repérés sous les n° 4, 8 et 9 sont à modifier.

N° CD11 à CD18 : bâtiments à repérer dans le cadre de la présente modification.

2.1.1. Modification du repérage de trois bâtis


> Pour le **bâtiment actuellement identifié sous le n°4**, il s'agit de repérer une ancienne grange en pierre située en continuité d'un ensemble bâti habité, à la place de l'ancien bâtiment d'élevage sans intérêt patrimonial qui est actuellement repéré.



Bâtiment actuellement repéré

Bâtiment à repérer

Fiche de repérage après modification :

Bâtiment n°4	
Lieu-dit	Les Vautours
Référence cadastrale	ZM 104
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

> Pour le **bâtiment actuellement identifié sous le n°8**, il s'agit de modifier le repérage de la dépendance au sud-est qui était mal positionné.

Bâtiments actuellement repérés

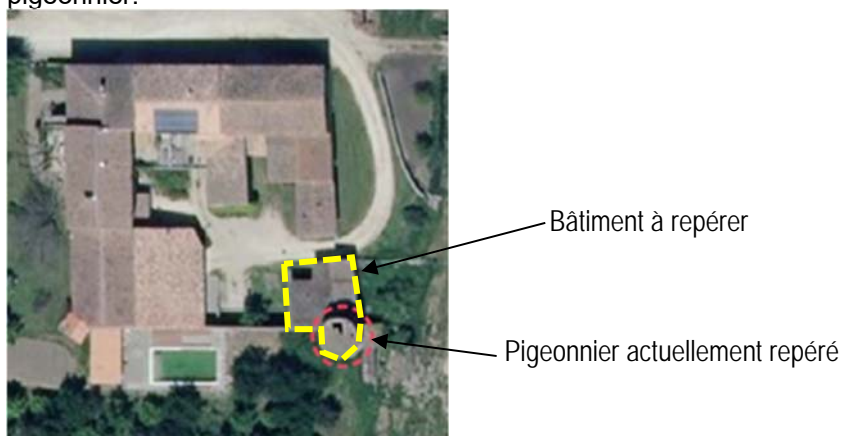


Modification du repérage du bâti sud-est


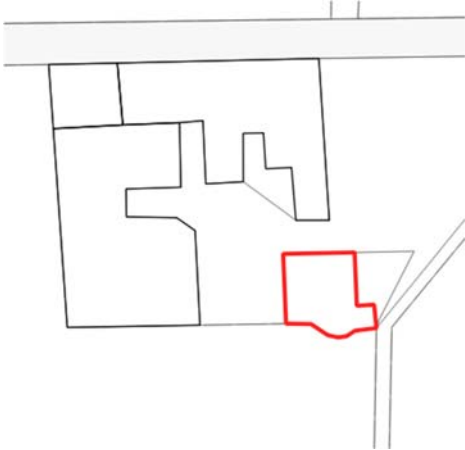

Fiche de repérage après modification :

Bâtiment n°8	
Lieu-dit	Beau Plan
Référence cadastrale	ZR 74
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

> Pour le **bâtiment actuellement identifié sous le n°9**, qui ne concerne qu'un pigeonnier peu utilisable à lui seul, il s'agit de repérer l'ensemble de la dépendance dans laquelle est inséré ce pigeonnier.





Fiche de repérage après modification :

Bâtiment n°9	
Lieu-dit	Beau Plan
Référence cadastrale	ZR 80
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance avec pigeonnier dans un ensemble bâti habité
 	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

2.1.2. Repérage de huit nouveaux bâtiments

La commune propose de repérer 8 bâtiments supplémentaires, qui sont numérotés de 11 à 18.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°11	
Lieu-dit	Combamont
Référence cadastrale	ZI 234
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en continuité d'une habitation
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°12	
Lieu-dit	Les Barbiers
Référence cadastrale	D 331
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances dont l'une en pierre en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole



Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°13	
Lieu-dit	Le Devès
Référence cadastrale	ZP 108
Nature du bâtiment	Angle nord-est d'un ancien hangar agricole en pierres
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé à proximité d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole



Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°14	
Lieu-dit	Le Devès
Référence cadastrale	ZM 127
Nature du bâtiment	Ancienne grange en partie en pierres en continuité d'habitations
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un hameau qui n'a plus d'activité agricole

Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°15	
Lieu-dit	Les vaultours
Référence cadastrale	ZM 123
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°16	
Lieu-dit	Route de Costardin
Référence cadastrale	ZC98
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°17	
Lieu-dit	Route de Dieulefit
Référence cadastrale	C 195
Nature du bâtiment	Ancienne usine située sur la route de Dieulefit
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé à l'écart de tout espace agricole

Ce bâtiment est situé en zone N du PLU.

Fiche de repérage à ajouter :

Bâtiment n°18	
Lieu-dit	Route de Picard
Référence cadastrale	ZA 246
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Ce bâtiment est situé en zone A du PLU.

2.2 Modification du PLU

2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

- > Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination : ajout d'une « étoile rouge » sur les bâtiments concernés.
- > Modification du repérage de 3 bâtiments : modification du positionnement des 3 étoiles rouges concernées ;

2.2.2. Modification du règlement écrit :

- > **Le règlement de la zone A est modifié** afin de modifier l'alinéa autorisant le changement de destination des bâtiments repérés, ainsi que celui concernant la surface des constructions à usage d'habitation afin d'autoriser le changement de destination dans le volume existant.
- > Le bâtiment 17 étant situé en zone N, **le règlement de la zone N est complété** afin d'y autoriser le changement de destination pour ce bâtiment.

Nota : le texte ajouté est en caractères rouges et le texte supprimé en caractères barrés bleus .

Modification de l'article 2 du règlement de la zone A :

Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de deux annexes pour les bâtiments d'habitation de moins de 250 m² de surface de plancher (définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) et d'une annexe (les piscines sont considérées comme des annexes) pour les bâtiments d'habitation de plus de 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,

De plus, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une surface définie selon la réglementation en vigueur, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter l'article 4 et 5 suivants,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les STECAL seules sont autorisés les sous-destination suivantes à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- les entrepôts,
- les bureaux,
- les industries

~~Enfin, concernant les bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés la réhabilitation des bâtiments repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement de logement d'habitation à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.~~

Anciens bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume existant pour l'habitat, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Dans le cas où le changement de destination excède 250 m² de surface de plancher, aucune annexe (hormis une piscine) ne pourra être adjointe au bâtiment ainsi transformé en habitation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les éléments du patrimoine paysager à protéger ou à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il peut être refusé pour des motifs d'ordre paysager.

Modification de l'article 4 du règlement de la zone A :

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

[...]

Emprise au sol des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m² de surface de plancher. Toutefois, cette limite ne s'applique pas au changement de destination pour l'habitat des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, qui peut s'effectuer dans le volume existant.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².

Modification de l'article 2 du règlement de la zone N :

Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de deux annexes pour les bâtiments d'habitation de moins de 250 m² de surface de plancher (définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) et d'une annexe (les piscines sont considérés comme des annexes) pour les bâtiments d'habitation de plus de 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Anciens bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume existant pour l'habitat, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Dans le cas où le changement de destination excède 250 m², aucune annexe (hormis une piscine) ne pourra être adjointe au bâtiment transformé en habitation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

> En annexe au règlement écrit, les fiches de repérages modifiées pour les bâtiments n° 4, 8 et 9 sont substituées aux fiches actuelles et les fiches de repérage pour les bâtiments 11 à 18 sont ajoutées :

Voir les fiches présentées au point 2.1.2. au-dessus.

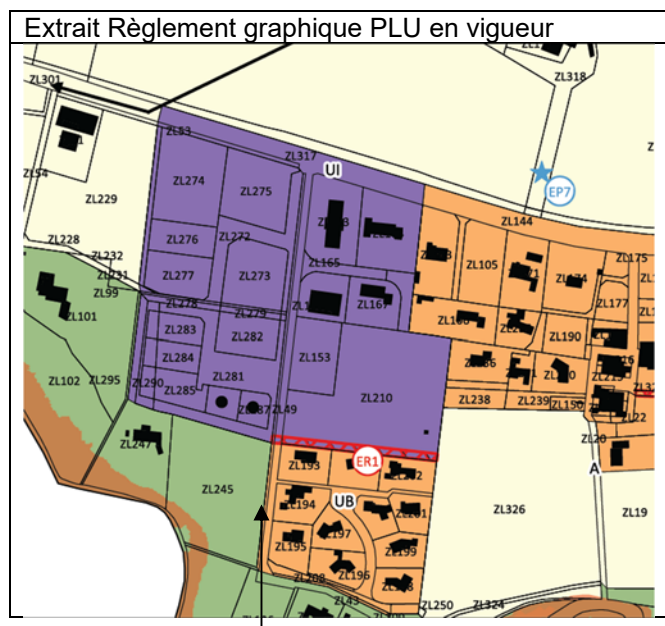
Le plan de localisation des bâtiments repérés est également mis à jour : plan présenté en page 4.

3

Adaptation du règlement de la zone Ui

3.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone UI correspond à la zone d'activités artisanales de Boulagne, située à l'entrée Ouest de la Bégude-de-Mazenc.



La partie Ouest de cette zone d'activité a été aménagée par la communauté de communes Dieulefit-Bourdeaux.

3.1.1. Adaptation de l'article 2 concernant les activités de restauration

La destination « restauration » est autorisée par le règlement de la zone Ui (puisque'elle n'est ni interdite, ni soumise à condition).

Afin d'éviter de fragiliser les activités de restauration du centre village, il est proposé d'encadrer cette destination dans la zone Ui :

- en ne l'autorisant qu'à condition qu'elle constitue une activité accessoire à une activité artisanale ou de service autorisée sur la zone et qu'elle soit intégrée au bâtiment d'activité ;
- en limitant sa surface de plancher à 20% de celle de la surface totale du bâtiment d'activité.

3.1.2. Adaptation de l'article 5 concernant la pente des toitures

L'article 5 du règlement de la zone Ui impose que les toitures doivent être réalisées avec une pente comprise entre 25 et 35%.

L'article 4 du règlement limite la hauteur des constructions à 9 m.

L'obligation de respecter ces pentes de toitures, combinée à une hauteur maximale de 9 m, limite la hauteur effectivement utile ce qui est très contraignant et empêche l'implantation de certaines activités, qui seraient pourtant pertinentes en terme de services et d'emplois pour le secteur.

Il est donc proposé d'autoriser les toits plats ou à faible pente en ne limitant pas la pente minimale des toitures dans la zone Ui, ce qui permettra de conserver une hauteur utile proche de la hauteur maximale autorisée.

3.2 Modification du PLU

3.2.1. Modification du règlement écrit :

> L'article 2 du **règlement de la zone Ui est modifié** afin de soumettre à condition les constructions à destination de restauration.

> L'article 5 du **règlement de la zone Ui est modifié** afin d'y autoriser les toits plats ou à faible pente.

Nota : le texte ajouté est en caractères rouges et le texte supprimé en caractères barrés bleus.

Modification de l'article 2 du règlement de la zone Ui :

Article UI 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- les logements dans la limite d'un seul par unité foncière et à conditions de ne pas excéder 25 m², d'être nécessaires à l'activité (astreinte, gardiennage ...) et incorporés dans le volume de la construction.
- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de plancher,
- L'industrie et les entrepôts à condition d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone,
- **La restauration à condition qu'elle soit associée à une activité artisanale ou de service autorisée, qu'elle soit intégrée au bâtiment de cette activité et que la surface de plancher destinée à la restauration ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité.**
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Modification de l'article 5 du règlement de la zone Ui :

Article UI 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

[...]

Toitures

Les toitures doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

Elles devront s'harmoniser avec la toiture du bâtiment principal

Les toitures doivent être réalisées avec une pente comprise entre **0 et 35%** ~~25 et 35%~~.

[...]

4

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1 Sur la consommation foncière

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Incidence neutre voire positive, dans la mesure où il s'agit de permettre la transformation pour l'habitat d'anciennes dépendances agricoles et ainsi de mobiliser des locaux vacants pour l'habitat. Ces dépendances sont toutes situées en continuité d'espaces déjà bâtis et habités et ne concernent aucun terrain agricole ou naturel. En outre, la possibilité de changer de destination dans le volume existant s'accompagne de l'impossibilité d'y adjoindre une annexe (hors piscine) quand le changement de destination excède 250 m ² de surface de plancher.
Modifications du règlement de la zone Ui	Aucune incidence, dans la mesure où il s'agit de modifier des règles sans lien avec la consommation d'espace.

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

7.2 Sur l'agriculture

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Aucune incidence : Les bâtiments repérés n'ont aucun intérêt pour l'exploitation agricole actuelle et s'inscrivent en continuité ou à proximité immédiate d'habitations. En outre le changement de destination effectif sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme en vue d'assurer que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
Modifications du règlement de la zone Ui	Aucune incidence, dans la mesure où les modifications ne concernent que le règlement de la zone urbaine Ui qui est une zone d'activité aménagée.

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

7.3 Sur les milieux naturels

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Aucune incidence sur les milieux naturels, puisqu'il s'agit de transformer des volumes bâtis existants sur des sites déjà artificialisés et situés en dehors des espaces naturels à enjeu écologique.
Modifications du règlement de la zone Ui	Aucune incidence , dans la mesure où seules des règles concernant la destination des constructions autorisées et la pente des toits sont modifiées dans la zone Ui, qui est une zone d'activité aménagée.

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

7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Aucune incidence, puisqu'il s'agit de permettre la transformation pour l'habitat de volumes bâtis existants sur des sites déjà artificialisés.
Modifications du règlement de la zone Ui	Aucune incidence , dans la mesure où seules des règles concernant la destination des constructions autorisées et la pente des toits sont modifiées dans la zone Ui qui est une zone d'activités aménagée.

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

Cartographie des espaces naturels identifiés et localisation des secteurs concernés par la modification du PLU :

Le Roubion :

ZNIEFF 1 : Ripisylve et lit

Natura 2000 : Rivière Roubion

Arrêté de protection des habitats naturels : Forêt alluviales Roubion-Jabron- Riaille et affluents

ZNIEFF 2 : ensemble fonctionnel

Zones humides

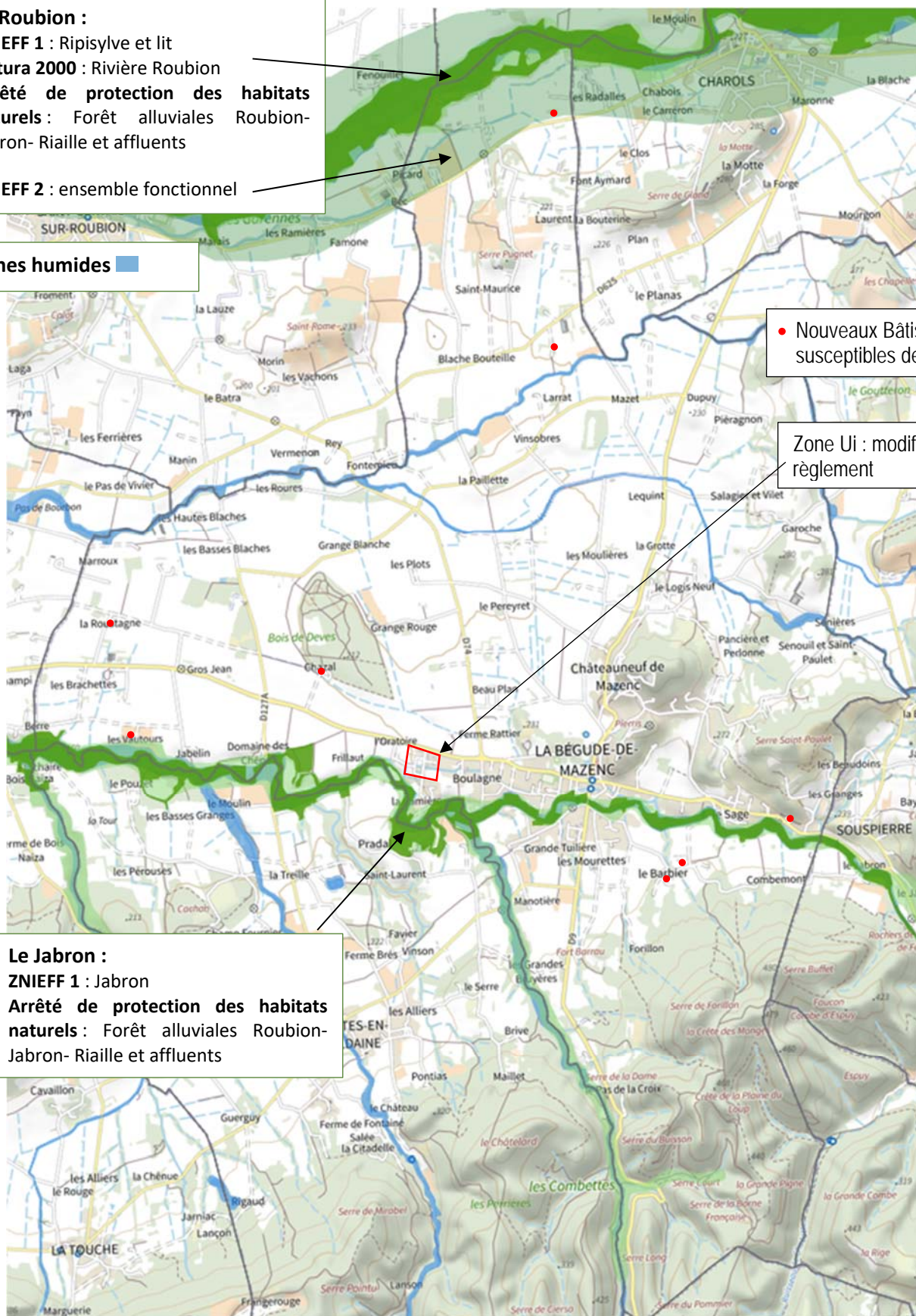
• Nouveaux Bâti
susceptibles de changer de

Zone Ui : modification
règlement

Le Jabron :

ZNIEFF 1 : Jabron

Arrêté de protection des habitats naturels : Forêt alluviales Roubion-Jabron- Riaille et affluents



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

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Aucune incidence, voire une incidence positive dans la mesure où la modification permettra la réhabilitation pour l'habitat d'anciennes dépendances agricoles qui pourraient se dégrader en l'absence d'utilité. Les bâtiments repérés sont en dehors des zones de risque inondation.
Modifications du règlement de la zone Ui	Incidence positive dans la mesure où : - il s'agit de limiter les activités de restauration en zone d'activités afin de ne pas fragiliser les restaurants du centre village. - il s'agit de faciliter l'implantation d'activités en autorisant les toits plats ou à faible pente.

Il faut noter que la modification ne modifie pas la prise en compte des risques dans le PLU.

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme et aucune incidence sur les déplacements, les risques et nuisances.

7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Incidence positive dans la mesure où la modification permettra la réhabilitation pour l'habitat d'anciens bâtiments.
Modifications du règlement de la zone Ui	Aucune incidence

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

7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Modifications	Incidences
Repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination pour l'habitat et permettre le changement de destination dans le volume existant	Aucune incidence.
Modifications du règlement de la zone Ui	Aucune incidence.

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

5

LES PIECES MODIFIEES

8.1 Pièces écrites modifiées

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Règlement écrit** : le règlement est modifié. Les pages modifiées constituent la pièce n°2 du présent dossier de modification.

8.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification.