

**ECHALAS - 69**

**MODIFICATION SIMPLIFIE N° 1**

---

## **1-RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

**INCLUANT L'EXPOSE DES MOTIFS**

---

Vu la délibération du Conseil Municipal  
en date du :  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :

.....

**ATELIER GERGONDET**

# SOMMAIRE

<b>1. Objet de la modification simplifiée .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Exposé des motifs de la modification simplifiée .....</b>	<b>3</b>
2.1. Hauteur maximale des bâtiments .....	3
2.2. Bâti patrimonial au hameau des Jayères .....	4
<b>3. Modification du plan de zonage .....</b>	<b>12</b>
3.1. Hauteur maximale des bâtiments .....	12
3.2. Bâti patrimonial au hameau des Jayères .....	12
<b>4. Modification du règlement écrit .....</b>	<b>17</b>
4.1. Hauteur maximale des bâtiments .....	17
4.2. Bâti patrimonial au hameau des Jayères .....	21
<b>5. Modification du rapport de présentation .....</b>	<b>22</b>
5.1. Hauteur maximale des bâtiments .....	22
5.2. Bâti patrimonial au hameau des Jayères .....	22
<b>6. Evaluation des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement et la santé humaine .....</b>	<b>24</b>
Limitation de l'étalement urbain .....	25
Activité agricole .....	25
Paysage .....	26
Patrimoine bâti .....	26
Biodiversité et continuités écologiques .....	27
Eaux superficielles et souterraines .....	29
Risques naturels et technologiques .....	30
Nuisances .....	31
Air, énergie, climat .....	31
<b>7. Justification de la procédure au regard du code de l'urbanisme .....</b>	<b>32</b>

# 1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Vienne Condrieu Agglomération exerce la compétence « Plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme » sur l'ensemble de son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et est donc maître d'ouvrage de la présente procédure de modification.

La commune d'Echalas dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31/10/2017, mis à jour le 04/12/2017 et le 02/04/2019. La Municipalité souhaite modifier ce PLU sur deux points :

- **Clarifier et assouplir les dispositions du règlement écrit qui limitent la hauteur maximale à l'acrotère à 2,5 mètres**, entravant notamment la réalisation de toitures-terrasses ;
- **Rectifier une erreur commise lors de l'élaboration du PLU en intégrant, au sein du hameau des Jayères, un ancien hangar agricole et une cave enterrée édifiés en pierre :**
  - au périmètre existant P11 qui recouvre les « constructions patrimoniales » du hameau, délimité au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
  - au périmètre également existant C10 qui recouvre les « constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination » du hameau (dont l'emprise est identique à celle du périmètre P11), pour permettre leur revalorisation et donc leur pérennisation.

**L'arrêté du 22 juillet 2021 pris par Vienne Condrieu Agglomération** qui engage la présente procédure de modification simplifiée n° 1 stipule donc notamment (extrait suivant) :

*« Considérant que certaines parties bâties du hameau des Jayères sont repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-11 2° du code de l'urbanisme, visant respectivement à définir les conditions de préservation d'un bâtiment présentant un intérêt architectural et à permettre le changement de destination d'un bâti originellement agricole ;*

*Considérant également qu'il apparaît opportun à la commune d'élargir ce double repérage à une cave enterrée en pierre et à la partie ancienne du hangar également constituée de pierres qui se trouve au-dessus ;*

*Considérant la nécessité de clarifier la rédaction du règlement écrit, relatif à la hauteur maximale à 3,5 mètres, pour améliorer la lecture et la compréhension du document ;*

*Considérant que le projet d'évolution du P.L.U. ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. en vigueur ;*

*Considérant par ailleurs qu'il n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou encore d'induire de graves risques de nuisance ;*

*Considérant enfin que le projet ne réduit pas les possibilités de construire, ne les augmente pas non plus au-delà de 20% au sein de la zone concernée et ne diminue pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*Considérant, pour les raisons susvisées, que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée, définie et régie par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45, L.153-47, L.153-48, R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme ;*

*Considérant que l'initiative de la procédure de modification simplifiée appartient au Président de Vienne Condrieu Agglomération ;*

*Article 1 : En application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune d'Echalas est engagée.*

**Article 2 : Le projet de modification simplifiée n°1 porte :**

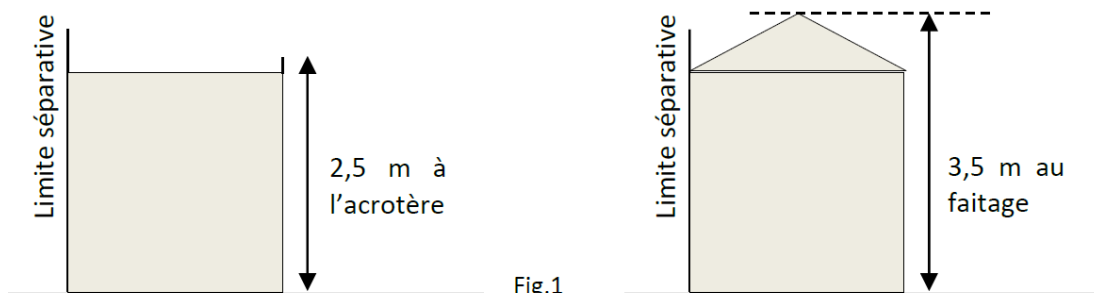
- **sur l'élargissement du périmètre du repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-11 2° du code de l'urbanisme au sein du hameau des Jayères.**
- **sur la simplification de la rédaction de la règle maximale de hauteur relative aux constructions. »**

## 2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 2.1. HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

Plusieurs dispositions du règlement écrit limitent la hauteur maximale des bâtiments à « 3,5 mètres au faîtage ou 2,50 mètres à l'acrotère », dans différents cas :

	UA	UB	UC	1AU	A	N
Hauteur des constructions implantées en limite séparative latérale		x	x	x		
Hauteur des bâtiments annexes, d'une manière générale		x	x	x	x	x
Hauteur des bâtiments annexes implantés en limite séparative	x					
Hauteur des bâtiments annexes et des extensions implantés en limite séparative de fond de parcelle et dans une bande de 5 mètres le long de celle-ci	x	x	x	x		



Exemple de schéma illustratif limitant la hauteur des bâtiments à 2,5 m à l'acrotère

Cette rédaction génère deux difficultés d'application relevées par la commune et le service Application du Droit des Sols (ADS) de Vienne Condrieu Agglomération :

- Elle ne définit pas la hauteur à l'égout des toitures en limite séparative, ce qu'il convient de préciser pour clarifier la règle ;
- Elle entrave la réalisation de toitures-terrasses compte tenu de la hauteur nécessaire d'environ un mètre pour les acrotères valant garde-corps, qui induit une hauteur sous plafond restante d'au maximum 1,50 mètre, ce qui est insuffisant.

Il convient d'adapter et de simplifier cette réglementation en fixant, d'une manière générale, une hauteur maximale de 3,50 mètres appliquée en tout point des bâtiments, dont aussi bien aux égouts, faîtages et acrotères.

SCOT

**Maintenir voir améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire • Un urbanisme intégrant les principes de « biodiversité positive »**

**Prescriptions (page 69)**

« Aussi bien pour les extensions urbaines que pour les secteurs de renouvellement urbain, différents aménagements permettront d'accroître la biodiversité, selon les disponibilités foncières et les faisabilités techniques : plantations d'alignement ou de haies diversifiées, création de milieux naturels (bassins, mares, prairie fleurie), **toiture ou façade végétalisée**, nichoirs, ... L'absence de contribution au développement de la biodiversité devra être justifiée par des difficultés techniques. »

## 2.2. BATI PATRIMONIAL AU HAMEAU DES JAYERES

Le PLU identifie :

- au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, 21 bâtiments patrimoniaux numéros P1 à P21 sur le règlement graphique ;
- au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, 10 bâtiments ou ensembles bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination, numérotés C1 à C10 sur le règlement graphique.

Le règlement écrit :

- fixe pour ces 21 bâtiments patrimoniaux, en partie « *II-E Constructions patrimoniales et ensembles patrimoniaux : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* » des exigences spécifiques, établies en collaboration avec le Parc Naturel Régional du Pilat, concernant :
  - L'intégration au site ;
  - Les toitures et volumes ;
  - Les façades : ouvertures et éléments extérieurs ;
  - Les clôtures ;
- Stipule en zone A, pour ces 10 bâtiments ou ensembles bâtis en zone, « *sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'évolution suivante des constructions non agricoles [...] le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage* ».

Ces deux identifications sont détaillées dans le rapport de présentation qui comporte :

- La pièce « *1d - Recensement patrimonial au titre de l'article L.151-19* » qui comprend une fiche pour chaque bâtiment ou ensemble bâti identifié, détaillant ses caractéristiques, son intégration paysagère et ses enjeux ;
- La pièce « *1e - Changement de destination au titre de l'article L.151-11* » qui comprend également une fiche pour chaque bâtiment ou ensemble bâti identifié, exposant leurs caractéristiques.

**Le hameau de Jayère, qui accueillait auparavant une exploitation agricole, comprend un ensemble bâti ancien repéré au titre de ces deux identifications, numérotées respectivement P11 et C10, reportées sur la carte page suivante. La partie Nord de cet ensemble a fait l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat depuis l'approbation du PLU, et sa partie Sud demeure à usage de hangar.**



Localisation du hameau des Jayères





Localisation du bâti identifié au titre des articles L151-11 (P11) et L151-19 (C10)

Une analyse affinée du bâti révèle que le hameau comprend, en continuité Est de ces périmètres P11 et C10, un hangar en rez-de-chaussée qui présente une partie ancienne en pierre, cadastrée, avec une cave enterrée en sous-sol également en pierre (localisées en rouge sur la carte ci-dessous) qui présentent une réelle valeur patrimoniale. Cet ensemble a toutefois été omis lors de la délimitation des périmètres P11 et C10.

**Il convient donc de rectifier cette omission pour assurer une protection cohérente du bâti ancien au sein du hameau :**

- en identifiant la partie ancienne du hangar et sa cave au titre des « constructions patrimoniales », en rattachant leur emprise au périmètre P11 ;
- pour promouvoir leur pérennité, en les identifiant également au titre des « constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination », en rattachant leur emprise au périmètre C10. Il est à noter que, compte tenu de la faible emprise du hangar, de 54 m<sup>2</sup>, cet éventuel changement de destination n'induirait probablement pas de création d'une nouvelle habitation, mais seulement l'extension d'une habitation existante.

La partie récente du hangar et les autres hangars localisés sur la carte suivante sont à structure métallique ou sont édifiés en parpaings. Ils ne présentent pas de valeur patrimoniale.















**En outre, la partie ancienne du hangar et sa cave répondent correctement à l'ensemble des critères suivants :**

**Valeur patrimoniale**

- ☒ Bâtiment réalisé majoritairement en pierre \*1
- ☒ Charpente traditionnelle et couverture en tuiles
- ☒ Faîtage dans le sens de la longueur
- ☒ Pente des toitures > 30 %

**Absence d'impact sur l'activité agricole \*2**

- ☒ Aucune utilisation agricole du bâtiment
- ☒ Aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment

**Absence d'impact sur le paysage**

- ☒ Aucun impact paysager notable \*3

**Desserte suffisante en voirie et réseaux**

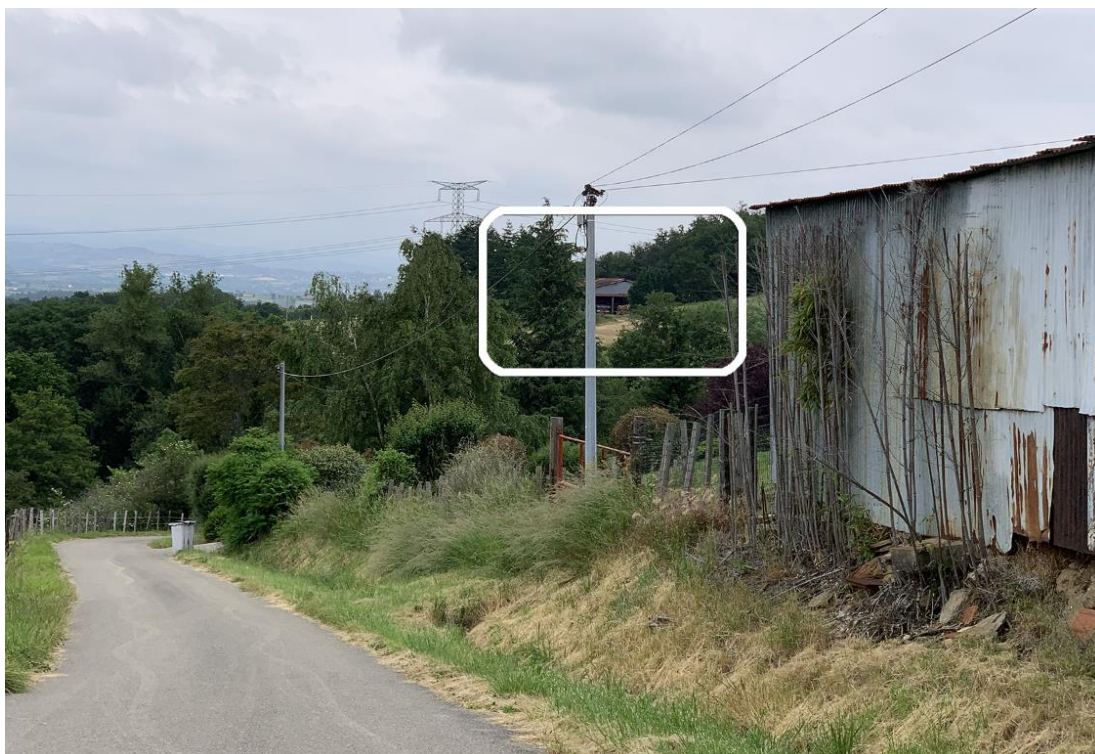
- ☒ Sécurité de l'accès (route des Jayères qui relie au Nord la RD 103)
- ☒ Desserte par l'eau potable
- ☒ Desserte par l'électricité
- ☒ Aptitude assainissement non collectif \*4
- ☒ Protection incendie : réserve incendie \*5

\*1 Le diagnostic patrimonial du rapport de présentation du PLU souligne l'intérêt des constructions édifiées en pierre : « L'architecture traditionnelle. La pierre constitue un emploi caractéristique d'Echalas pour les constructions les plus anciennes. Utilisé pour les façades ou les murs de clôture, elle participe à l'identité de l'architecture ».

\*2 Le diagnostic agricole du rapport de présentation du PLU expose l'absence d'exploitation agricole dans ce hameau, ce qui a été vérifié dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. L'exploitant, qui est désormais double-actif et proche de la retraite, utilise en effet uniquement un bâtiment localisé aux Basses Jayères, à environ 350 mètres du hameau.







*Vue sur le bâtiment agricole localisé aux Basses Jayères depuis le hameau des Jayères*

- \*3 Le diagnostic paysager du rapport de présentation du PLU expose l'absence de sensibilité paysagère dans le hameau, qui ne fait l'objet d'aucun enjeu paysager particulier. La partie ancienne du hangar rattachée aux périmètres P11 et C10 est localisée à l'arrière du hameau et n'est donc pas visible depuis la route. La cave, enterrée, n'est naturellement pas visible depuis l'extérieur.
  - \*4 Le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établi que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, le hameau des Jayères est apte à l'assainissement non collectif. Il précise qu'une étude spécifique à la parcelle doit être menée compte tenu de son classement en « aptitude des sols à l'épandage moyenne à mauvaise (AMM: code couleur rouge). Les difficultés de dispersion sont réelles. Une étude spécifique à la parcelle devra alors déterminer le type de dispositif à mettre en œuvre (épandage surdimensionné, tertre, filtre à sable drainé ou non drainé) en fonction de l'importance du projet, de la place disponible et des caractéristiques du sous-sol. ».
- Le syndicat pour la station d'épuration de Givors (SYSEG) assure, dans le cadre du SPANC, l'ensemble des contrôles réglementaires : contrôles de conception et réalisation des installations neuves et réhabilitées et contrôles de fonctionnement et d'entretien des installations existantes. Les contrôles de conception et réalisation portent sur :
- Le contrôle de conception/implantation : validation du projet, vérification du dimensionnement de la filière, du respect des distances réglementaires, la cohérence entre la filière préconisée en fonction du type de sol rencontré ;
  - Le contrôle de réalisation : au moins deux visites dont une avant remblaiement afin de vérifier le respect des règles de l'art.
- \*5 La protection incendie peut-être assurée par une réserve d'eau incendie.

**Le respect de ces critères assure la compatibilité de cette évolution des périmètres P11 et C10 avec les orientations du SCOT :**



## Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole • Respecter les fonctionnalités des espaces agricoles

### Recommandations (DOO pages 38 et 39)

« Le Scot recommande également le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à condition de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole, dans les conditions suivantes :

- Si le bâtiment ne peut plus assurer sa fonction agricole en l'état : sa taille, son architecture et sa conception le rendent inexploitable pour l'activité, la mise aux normes et l'adaptation aux nouvelles technologies y étant impossible ;
- Ce bâti doit être situé à une distance de 100 mètres de tous bâtiments d'exploitation en activité afin de ne pas perturber leur évolution. Toutefois, s'il existe déjà un tiers implanté directement entre le bâtiment agricole et le projet de changement de destination cette distance minimum ne sera pas appliquée. On estime alors qu'il n'y a pas de gêne supplémentaire ;
- Cette construction doit avoir un intérêt et un aspect architectural reconnus. Le changement de destination est limité aux anciens bâtis traditionnels (une ancienne grange par exemple). Les bâtiments conçus avec des matériaux modernes tels que le parpaing, la tôle ou encore le bardage métallique sont exclus ;
- Si le bâtiment se situe en plein centre d'une zone agricole, isolé de tout autre bâti, son changement de destination est fortement déconseillé au vu des conséquences lourdes que cette situation peut engendrer : contraintes sur le périmètre d'épandage pour l'activité agricole, création de réseaux et de dessertes, mitage du territoire, conflits d'usage, besoins importants en réseaux à déployer, problèmes de mouvements de terrain... »

## Préserver les grands équilibres du paysage • Valoriser l'architecture traditionnelle remarquable

### Recommandations (page 60)

« Pour mettre en œuvre ces objectifs, les communes peuvent [...] Autoriser, sous réserve de la valorisation et de la protection du patrimoine bâti, le changement de destinations d'anciens bâtiments agricoles. »

## Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant • Faire dans le tissu urbain existant

### Prescriptions (page 134)

« Création de logements sans foncier (ou renouvellement urbain). Les capacités de création de logements par mutation ou densification du tissu bâti comprennent [...] La mutation (ou reconversion) ou le changement de destination de bâtiments (hangar, bâtiment d'activités, équipements,...) sous-occupés, en friche -voire en ruine-... vers l'habitat –en tout ou partie- que ce soit par démolition-reconstruction ou rénovation. »

**Le projet de modification s'inscrit dans les orientations de la charte du Parc Naturel Régional du Pilat « objectif 2025 »** en contribuant, par la pérennisation du bâti existant, à la limitation de l'étalement urbain.

« Principes d'un urbanisme durable (page 50 de la charte) : Rechercher une utilisation optimale de l'espace, alliant économie des ressources du territoire et respect de l'identité des lieux : Economiser les ressources du territoire : privilégier le renouvellement urbain, la réhabilitation des locaux vacants et l'urbanisation dans les « dents creuses ». »

### 3. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

#### 3.1. HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

Néant.

#### 3.2. BATI PATRIMONIAL AU HAMEAU DES JAYERES

La modification porte sur l'extension des périmètres :

- P11 relatif aux « constructions patrimoniales » ;
- C10 relatif aux « constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

Ces périmètres figurent sur les plans :

- 4B1 • Plan de zonage • ensemble de la commune
- 4B2 • plan de zonage • focus sur les hameaux
- 4C1 • plan de zonage et aléa naturel • ensemble de la commune
- 4C2 • plan de zonage et aléa naturel • focus sur les hameaux

Les superficies des zones ne sont pas modifiées.

##### Eléments bâtis et paysagers à préserver (L.151-19 du CU)



Constructions patrimoniales

P1

Numéro de référence de la construction patrimoniale

##### Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU)



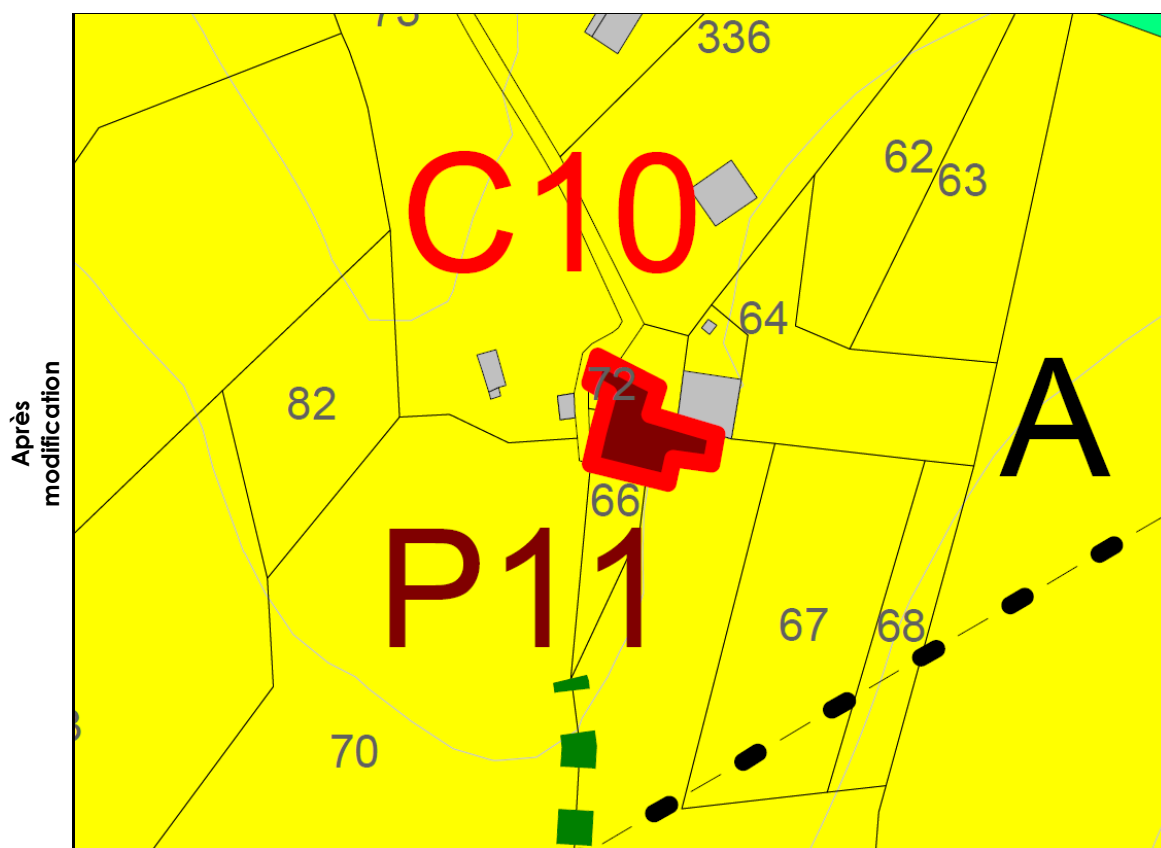
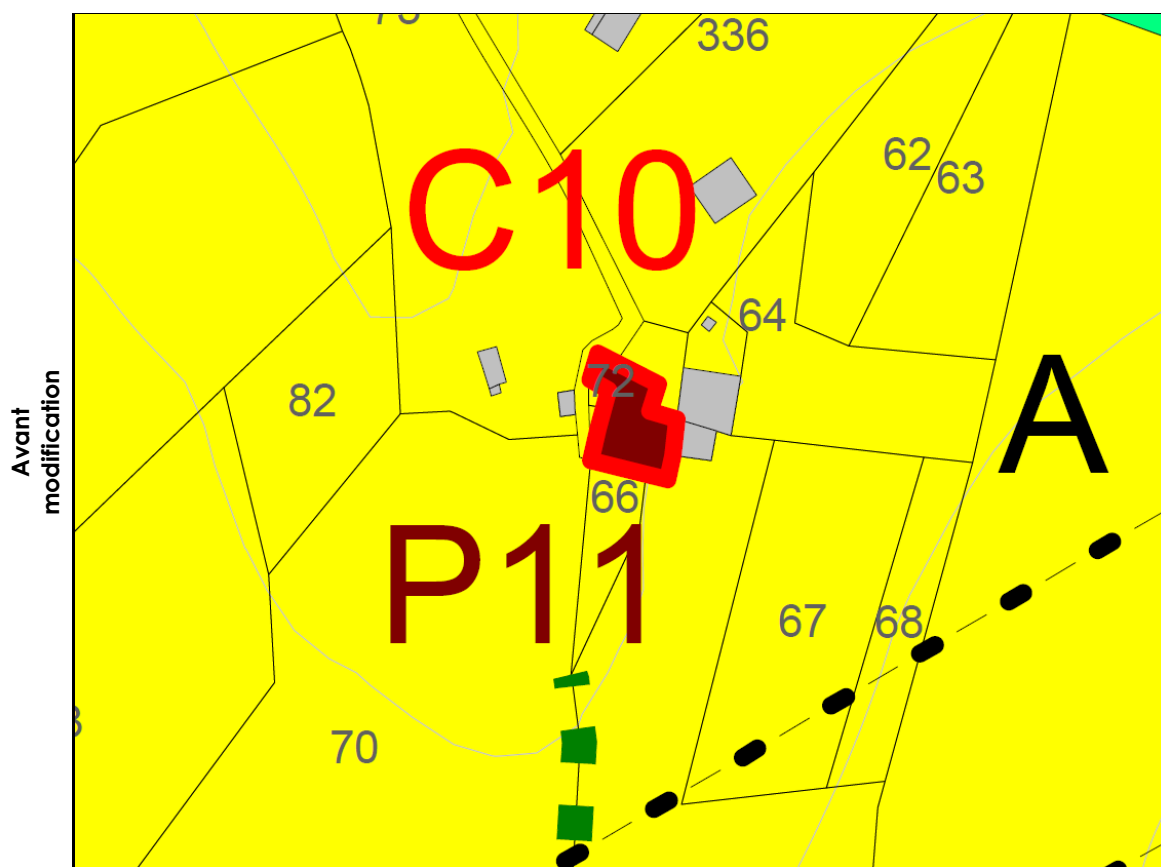
Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

C1

Numéro de référence

*Extrait de la légende du plan de zonage*

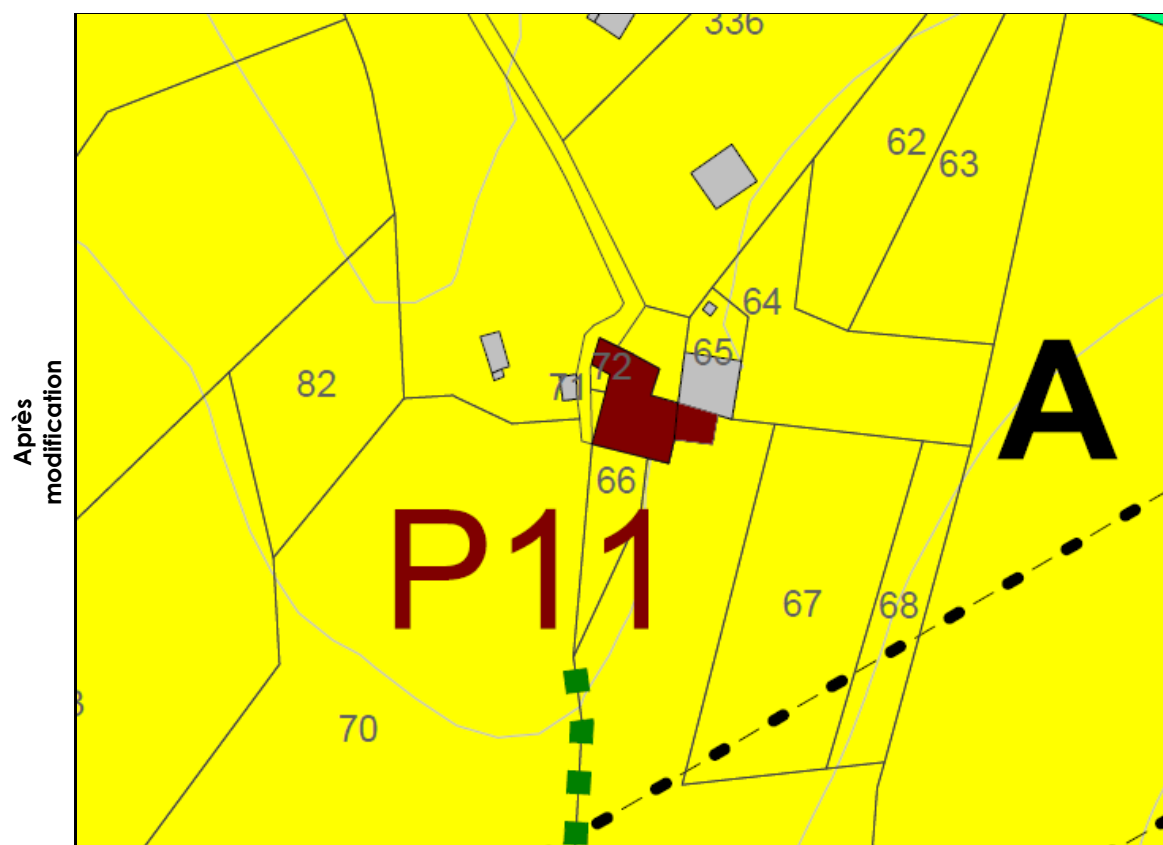
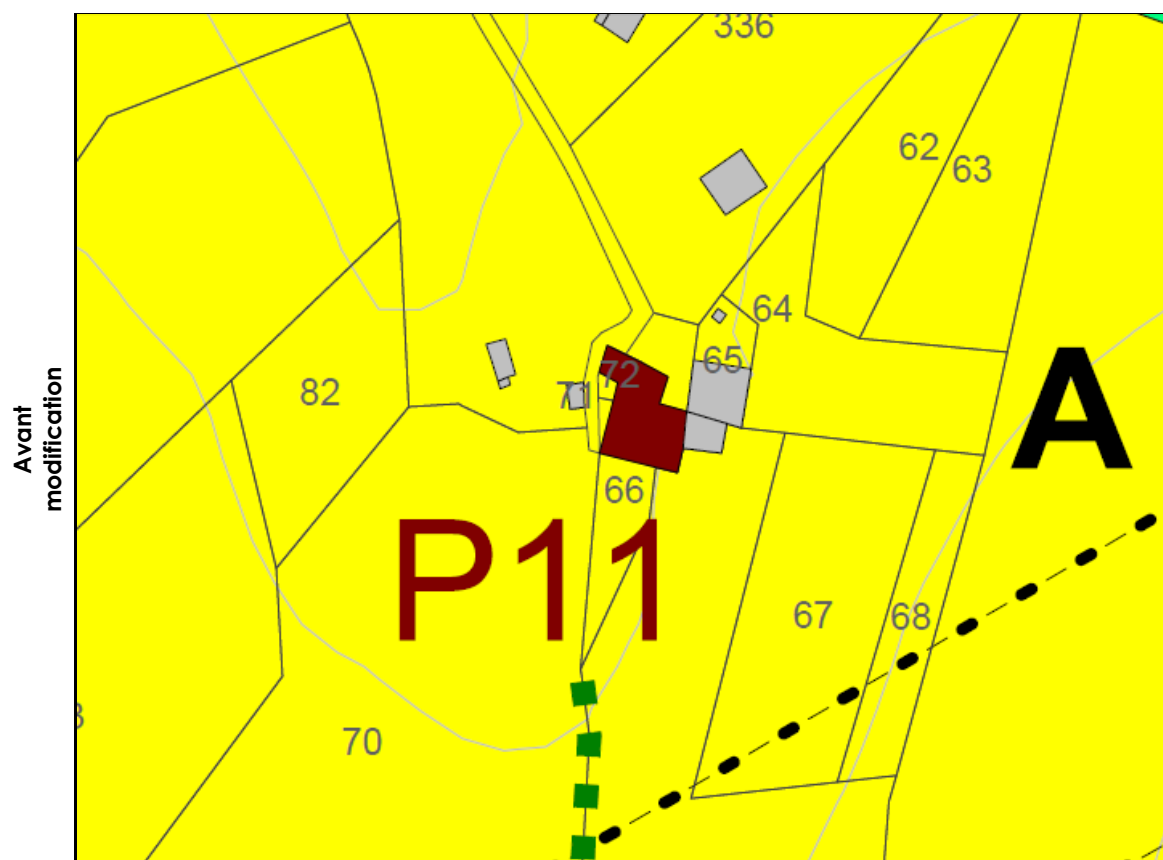
# 4B1 • PLAN DE ZONAGE • ENSEMBLE DE LA COMMUNE



Les échelles des plans ne sont pas respectées dans ces extraits.

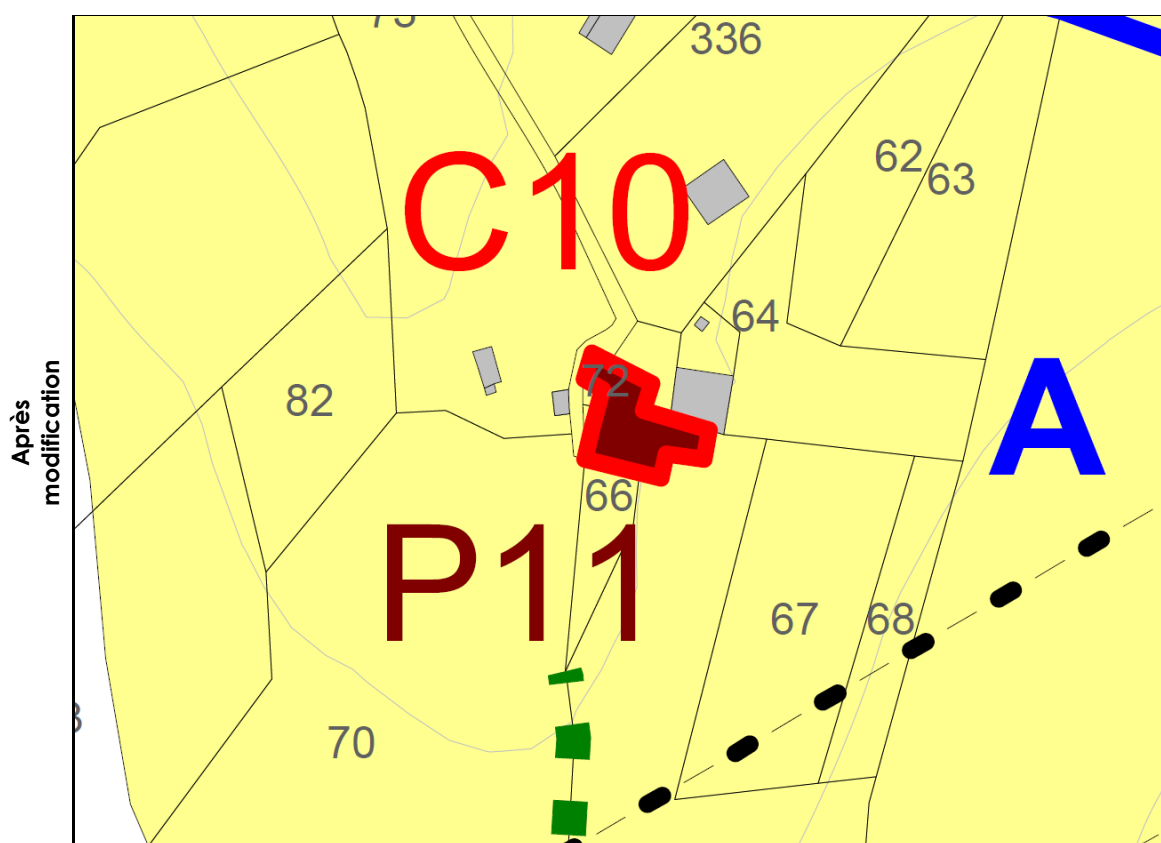
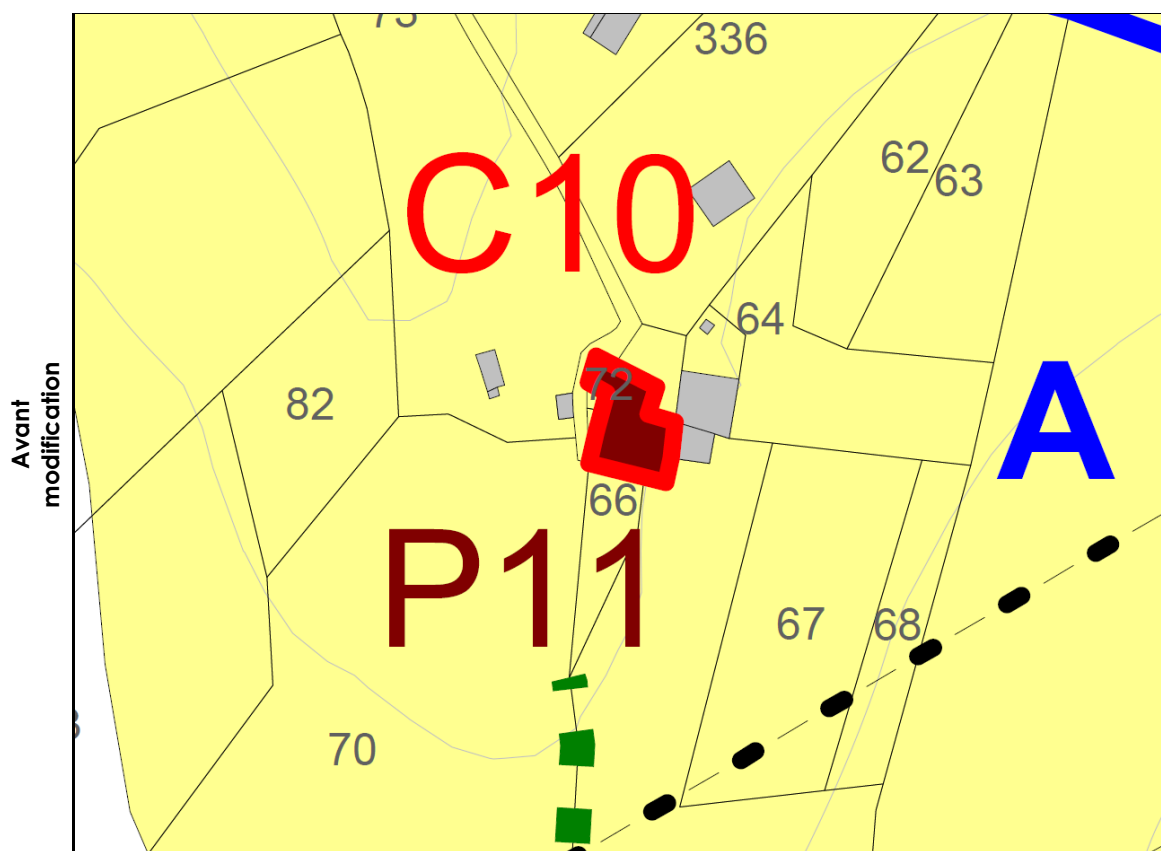


## 4B2 • PLAN DE ZONAGE • FOCUS SUR LES HAMEAUX



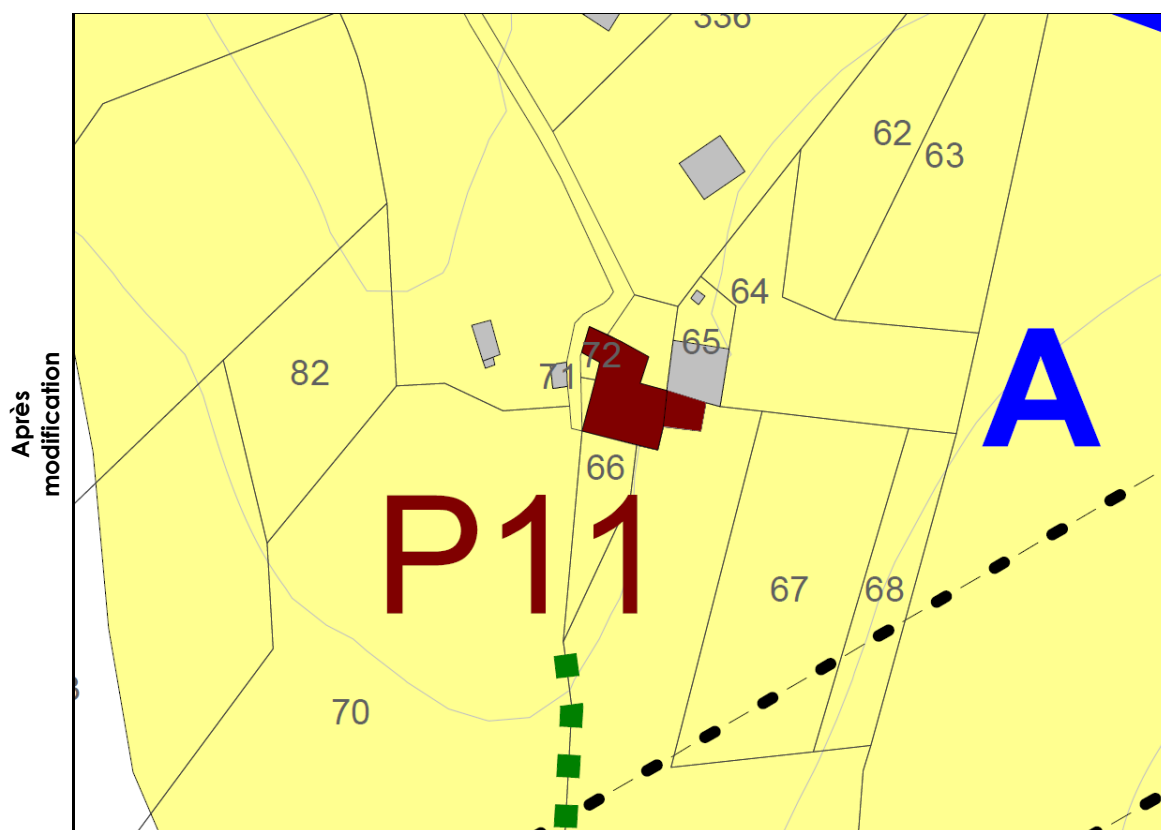
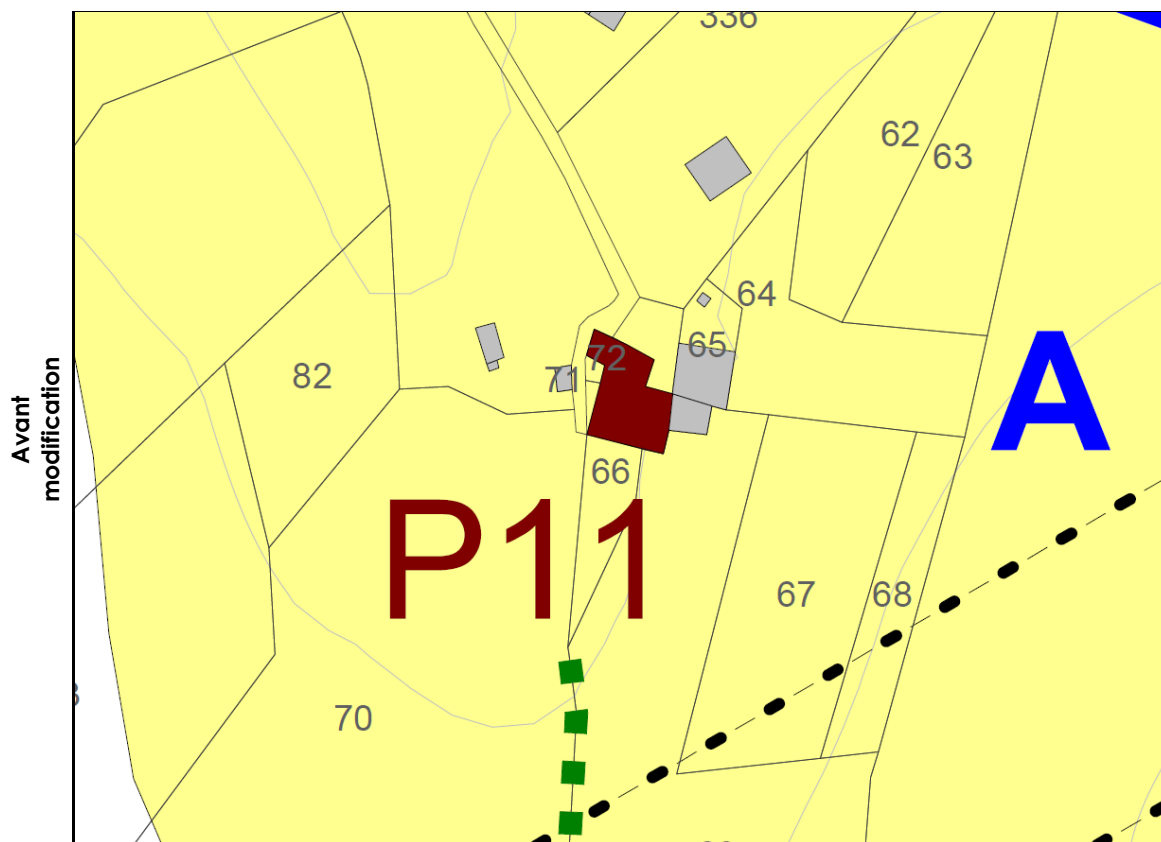
*Les échelles des plans ne sont pas respectées dans ces extraits.*

4C1 • PLAN DE ZONAGE ET ALEA NATUREL • ENSEMBLE DE LA COMMUNE



Les échelles des plans ne sont pas respectées dans ces extraits.

#### 4C2 • PLAN DE ZONAGE ET ALEA NATUREL • FOCUS SUR LES HAMEAUX



*Les échelles des plans ne sont pas respectées dans ces extraits.*

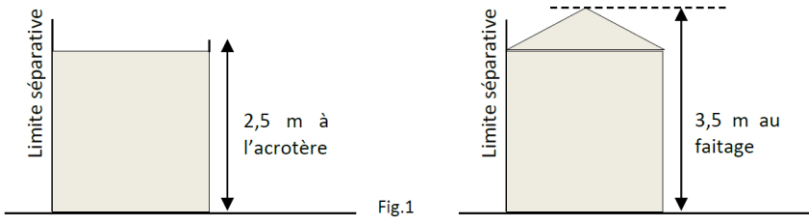
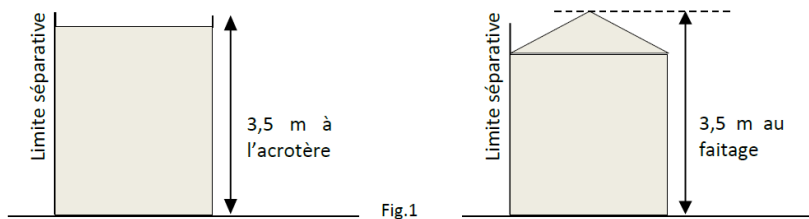


## 4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### 4.1. HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

La modification porte sur l'ensemble des dispositions concernées par la simplification souhaitée. Il est fixé d'une manière générale une hauteur maximale de 3,50 mètres en tout point des bâtiments, dont appliquée aussi bien aux égouts, faîtages et acrotères.

#### UA • Hauteur • page 21

Avant modification	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des bâtiments annexes implantés en limite séparative est de 3,5 mètres maximum au faîtage ou 2,5 m à l'acrotère (Fig.1).</li> </ul>
	
Après modification	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des bâtiments annexes implantés en limite séparative est de 3,5 mètres maximum (Fig.1).</li> </ul>
	

#### UA • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • page 22

Avant modification	<p><u>Limites de fond de parcelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite.</li> <li>Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées : Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 2,5 à l'acrotère.</li> </ul>
Après modification	<p><u>Limites de fond de parcelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la limite.</li> <li>Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées : Les bâtiments annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres.</li> </ul>

#### UB • Hauteur • page 28

Avant modification	<p>• UB1 et UB2 :</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage maximum et 2,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur ci-dessus : la hauteur de l'extension pourra être au maximum égale à la hauteur de la construction existante.</p>
Après modification	<p>• UB1 et UB2 :</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum.</p> <p>En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur ci-dessus : la hauteur de l'extension pourra être au maximum égale à la hauteur de la construction existante.</p>

Avant  
modification

#### • Limites latérales

Tout ou partie des **constructions** doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

La hauteur maximale permise sur limite est de 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig. 2a)

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2b)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3m$$

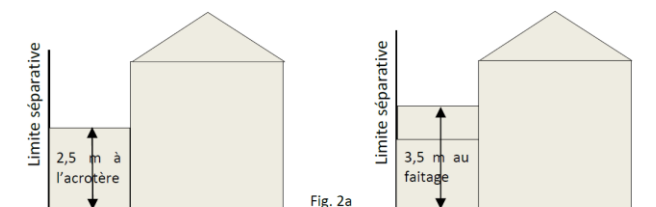


Fig. 2a

#### • Limites de fond de parcelle

En UB1 :

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées :  
Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig.5)

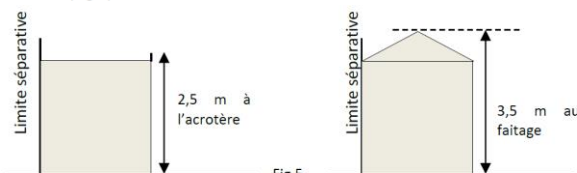


Fig.5

En UB2 :

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait  $D \geq H/2 \text{ et } \geq 5m$
- Dans cette bande, sont autorisées :  
Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig.5)

Après  
modification

#### • Limites latérales

Tout ou partie des **constructions** doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

**La hauteur maximale des constructions permise sur limite est de 3,5 mètres. (Fig. 2a)**

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 2b)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3m$$

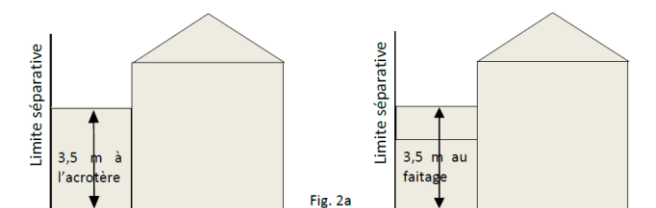


Fig. 2a

#### • Limites de fond de parcelle

En UB1 :

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées :  
**Les bâtiments annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres. (Fig.5)**

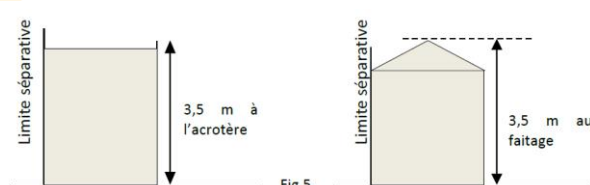


Fig.5

En UB2 :

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait  $D \geq H/2 \text{ et } \geq 5m$
- Dans cette bande, sont autorisées :  
**Les bâtiments annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres. (Fig.5)**

Avant  
modification

## ↳ Règle

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faitage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres au point le plus haut.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur ci-dessus : la hauteur de l'extension pourra être au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres à l'acrotère.

Après  
modification

## ↳ Règle

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faitage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres au point le plus haut.
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur ci-dessus : la hauteur de l'extension pourra être au maximum égale à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum.

## UC • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • pages 38, 40, 41

Avant  
modification

## ↳ Règles particulières

Limites latéralesTout ou partie des **constructions** doit s'implanter :

- ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

La hauteur maximale permise sur limite est de 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig. 4a)

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 4b)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3\text{m}$$

Limites de fond de parcelle

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées :  
Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faitage ou 2,5 mètres à l'acrotère.

Après  
modification

## ↳ Règles particulières

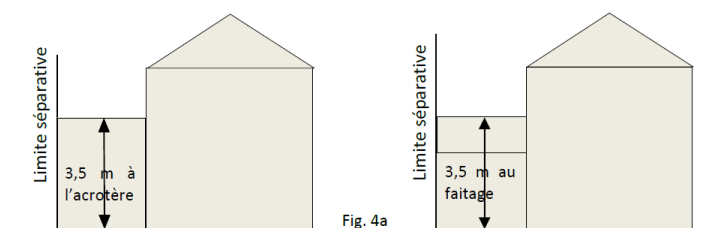
Limites latéralesTout ou partie des **constructions** doit s'implanter :

- ❖ Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.

La hauteur maximale des constructions permise sur limite est de 3,5 mètres. (Fig. 4a)

Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 3 mètres. (Fig. 4b)

$$D \geq H/2 \text{ et } \geq 3\text{m}$$

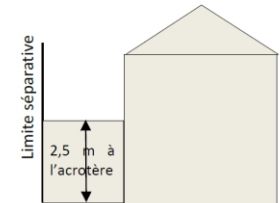
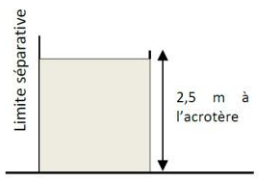
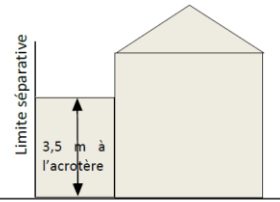
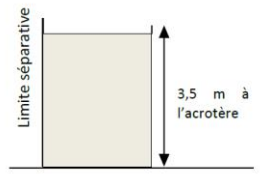
Limites de fond de parcelle

- Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.
- Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées :  
Les bâtiments annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres.



Avant modification	<p>↳ <u>Règle</u></p> <p>La hauteur des constructions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîtage.</li> <li>En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p>La hauteur des bâtiments annexes est de 3,5 mètres maximum au faîtage et 2,5 mètres maximum à l'acrotère.</p>
	<p>↳ <u>Règle</u></p> <p>La hauteur des constructions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîtage.</li> <li>En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p><b>La hauteur des bâtiments annexes est de 3,5 mètres maximum.</b></p>

## 1AU • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • pages 54, 55

Avant modification	<p>• <u>Limites latérales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tout ou partie des <b>constructions principales</b> doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.</li> </ul> </li> </ul> <p>La hauteur maximale permise sur limite est de 3,5 mètres au faîtage ou 2,5 mètres à l'acrotère. (Fig. 1a)</p> <p>Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 1b)</p> $D \geq H/2 \text{ et } \geq 3\text{m}$  <p>Fig. 1a</p> <p>• <u>Limites de fond de parcelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.</li> <li>Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées : Les annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres au faîtage ou 2,5 mètres à l'acrotère. Fig.4</li> </ul>  <p>Fig. 4</p>
	<p>• <u>Limites latérales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tout ou partie des <b>constructions principales</b> doivent s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit sur une limite séparative sans appui sur une construction voisine.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>La hauteur maximale des constructions permise sur limite est de 3,5 mètres. (Fig. 1a)</b></p> <p>Sur la limite opposée : Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum (D) par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieur à 3 mètres. (Fig. 1b)</p> $D \geq H/2 \text{ et } \geq 3\text{m}$  <p>Fig. 1a</p> <p>• <u>Limites de fond de parcelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum.</li> <li><b>Dans cette bande de 5 mètres, sont autorisées : Les bâtiments annexes et les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres. Fig.4</b></li> </ul>  <p>Fig. 4</p>

## A • Hauteur • page 72

Avant modification	<p>↳ <u>Règle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.</li> <li>- Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante.</li> <li>- La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres à l'acrotère.</li> </ul>
Après modification	<p>↳ <u>Règle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.</li> <li>- Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante.</li> <li>- <b>La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres maximum.</b></li> </ul>

## N • Hauteur • page 81

Avant modification	<p>↳ <u>Règle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.</li> <li>- Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante.</li> <li>- La hauteur des bâtiments annexes, y compris en secteur Nj, est limitée à 3,5 mètres maximum au faitage et 2,5 mètres à l'acrotère.</li> </ul>
Après modification	<p>↳ <u>Règle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres mesurés au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.</li> <li>- Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction existante.</li> <li>- <b>La hauteur des bâtiments annexes, y compris en secteur Nj, est limitée à 3,5 mètres maximum.</b></li> </ul>

## 4.2. BATI PATRIMONIAL AU HAMEAU DES JAYERES

La modification porte uniquement en zone A sur l'ajout de la précision suivante : « La construction numérotée C10 inclut la cave enterrée, dont le changement de destination est autorisé ».

Avant modification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'évolution suivante des constructions non agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>✧ L'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</li> <li>✧ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).</li> </ul> <p>Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <li>✧ Le changement de destination des constructions existantes identifiés sur le plan de zonage.</li> </li></ul>
Après modification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, l'évolution suivante des constructions non agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>✧ L'extension limitée à 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</li> <li>✧ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).</li> </ul> <p>Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <li>✧ Le changement de destination des constructions existantes identifiés sur le plan de zonage.</li> <li><b>La construction numérotée C10 inclut la cave enterrée, dont le changement de destination est autorisé.</b></li> </li></ul>

## 5. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION





### 5.1. HAUTEUR MAXIMALE DES BATIMENTS

Néant.

### 5.2. BATI PATRIMONIAL AU HAMEAU DES JAYERES

La modification porte sur les fiches concernant les emprises P11 et C10 qui figurent dans les pièces :

- « 1d- Recensement patrimonial au titre de l'article L.151-19 » :
  - Actualisation de l'emprise du périmètre P11 ;
  - Ajout de la mention de la cave partielle en sous-sol.

Avant modification	Après modification
<div><p>P.L. CHIRLAS Recensement Patrimonial</p><p>Localisation : Les Jayères Référence P11- Parcelle X56 Zonage PLU : UGn</p><p><b>Objet du classement :</b> Habitation en pierre, l'ensemble de la composition définit une cour intérieure.</p><p><b>Caractéristiques :</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>↳ Bâtiment en pierre</li><li>↳ Toitures de 2 pans par bâtiment</li><li>↳ Pas d'ouvertures en saillie</li></ul><p><b>Intégration paysagère :</b> ce bâtiment est en caséité d'autres constructions.</p><p><b>Enjeux :</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>↳ Préserver le volume bâti de la construction.</li><li>↳ Maintenir la pierre apparente.</li><li>↳ Accompagner l'évolution de ce bâtiment pour maintenir ses caractéristiques, le gabarit des ouvertures</li></ul></div>	<div><p>P.L. CHIRLAS Recensement Patrimonial</p><p>Localisation : Les Jayères Référence P11- Parcelle X56 Zonage PLU : UGn</p><p><b>Objet du classement :</b> Habitation en pierre, l'ensemble de la composition définit une cour intérieure.</p><p><b>Caractéristiques :</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>↳ Bâtiment en pierre (avec cave partielle en sous-sol)</li><li>↳ Toitures de 2 pans par bâtiment</li><li>↳ Pas d'ouvertures en saillie</li></ul><p><b>Intégration paysagère :</b> ce bâtiment est en caséité d'autres constructions.</p><p><b>Enjeux :</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>↳ Préserver le volume bâti de la construction.</li><li>↳ Maintenir la pierre apparente (évoquer la cave en sous-sol, non visible depuis l'extérieur)</li><li>↳ Accompagner l'évolution de ce bâtiment pour maintenir ses caractéristiques, le gabarit des ouvertures</li></ul></div>

Extrait de la pièce « 1d- Recensement patrimonial au titre de l'article L.151-19 »

- « 1e- Changement de destination au titre de l'article L.151-11 » ;
- Actualisation de l'emprise du périmètre C10 ;
- Actualisation de la superficie mentionnée, portée de 285 à 339 m<sup>2</sup> (+ 54 m<sup>2</sup>) ;
- Ajout de la mention de la cave partielle en sous-sol, en précisant qu'elle est incluse dans le périmètre C10 et peut donc faire l'objet d'un changement de destination ;
- Rectification du paragraphe concernant le paysage (erreur provenant probablement d'un copier-coller), par :
  - La suppression de la mention « *implantation en point bas : le site n'est pas visible depuis les différents axes de circulation de par la végétation présente et la topographie* », ce qui est faux, le bâti étant bien visible depuis la voie ;
  - L'ajout de la mention « *pas d'impact paysager - bonne insertion paysagère au sein du hameau des Jayères grâce à l'implantation du bâti structurant bien l'espace public (compacité des volumes le long de la voie) et grâce à la présence d'éléments boisés* ».

### Avant modification

P.S. CHARLES

Changement de destination

Localisation : Les Basses Jayères  
Référence C10- Parcelle K66




**Bâti** : dépendance qui assure le lien entre les bâtiments.  
 Surface au sol : 785 m<sup>2</sup>, uniquement sur 1 niveau.

**Paysage** : implantation en point bas : le site n'est pas visible depuis les différents axes de circulation de par la végétation présente et la topographie.

**Agricole** : ce bâtiment étant intégré en cœur d'un ensemble bâti, il n'impacte pas les terres agricoles.

**Assainissement** : individuel mais sur une aptitude des sols à l'épandage moyenne à mauvaise. Les difficultés de dispersion sont réelles. Une étude spécifique à la parcelle devra alors déterminer le type de dispositif à mettre en œuvre (épandage surdimensionné, terre, filtre à sable drainé ou non drainé) en fonction de l'importance du projet, de la place disponible et des caractéristiques du sous sol.


13

### Après modification

P.S. CHARLES

Changement de destination

Localisation : Les Basses Jayères  
Référence C10- Parcelle K66

**Bâti** : dépendance qui assure le lien entre les bâtiments.  
 Surface au sol : ~~785~~ 339 m<sup>2</sup>, uniquement sur 1 niveau. (cave partielle en sous-sol incluse dans le périmètre C10 et pouvant donc faire l'objet d'un changement de destination).

**Paysage** : pas d'impact paysager - bonne insertion paysagère au sein du hameau des Jayères grâce à l'implantation du bâti structurant bien l'espace public. (compacité des volumes le long de la voie et grâce à la présence d'éléments boisés).

**Agricole** : ce bâtiment étant intégré en cœur d'un ensemble bâti, il n'impacte pas les terres agricoles.

**Assainissement** : individuel mais sur une aptitude des sols à l'épandage moyenne à mauvaise. Les difficultés de dispersion sont réelles. Une étude spécifique à la parcelle devra alors déterminer le type de dispositif à mettre en œuvre (épandage surdimensionné, terre, filtre à sable drainé ou non drainé) en fonction de l'importance du projet, de la place disponible et des caractéristiques du sous sol.

13

Extrait de la pièce « 1e- Changement de destination au titre de l'article L.151-11 »

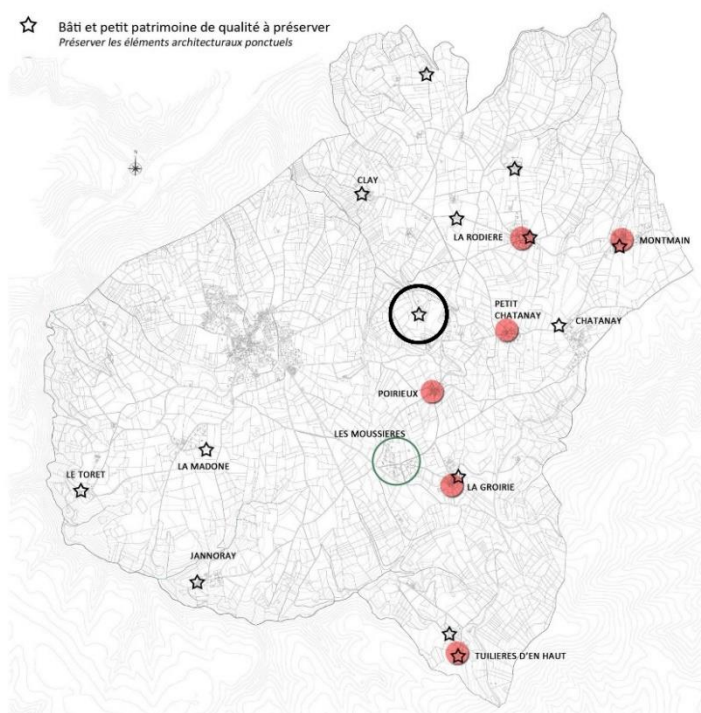


## 6. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Les modifications apportées au PLU ont un impact globalement positif sur l'environnement :

### 1. L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10 :

- contribue à la fois :
  - à la préservation du patrimoine bâti et à sa pérennité, en permettant son changement de destination, conformément à l'objectif affiché dans le PADD de préserver le bâti ancien de qualité. La carte page 10 du PADD, dont un extrait figure ci-dessous, identifie en effet le hameau des Jayères (localisé par un cercle noir) comme « bâti et petit patrimoine de qualité à préserver » ;
  - à la limitation de l'étalement urbain, en permettant d'exploiter un bâtiment existant, ce qui réduit les besoins fonciers pour la production future de logements ;
- n'intéresse aucun site naturel ou bâti à enjeu caractérisé ou présentant une sensibilité écologique notable (le site est localisé à l'écart des fonctionnalités écologiques) et n'a pas d'incidence notable sur les autres thèmes environnementaux (paysage, activité agricole, eaux superficielles et souterraines, risques, nuisances, qualité de l'air).



Carte extraite du PADD, page 10, avec localisation du hameau des Jayères par un cercle noir

Il est à noter que, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les demandes de changements de destination :

- ne pourront être autorisées, comme le reprend le règlement du PLU, qu'à condition « qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » ;
- seront soumises à « l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural » (CDPE-NAF).

### 2. La clarification des hauteurs maximales autorisées pour les constructions contribue notamment à la réalisation des toitures-terrasses, dont celles végétalisées ou contribuant à la retenue des eaux pluviales, ce qui contribue à la performance énergétique des constructions.

## LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

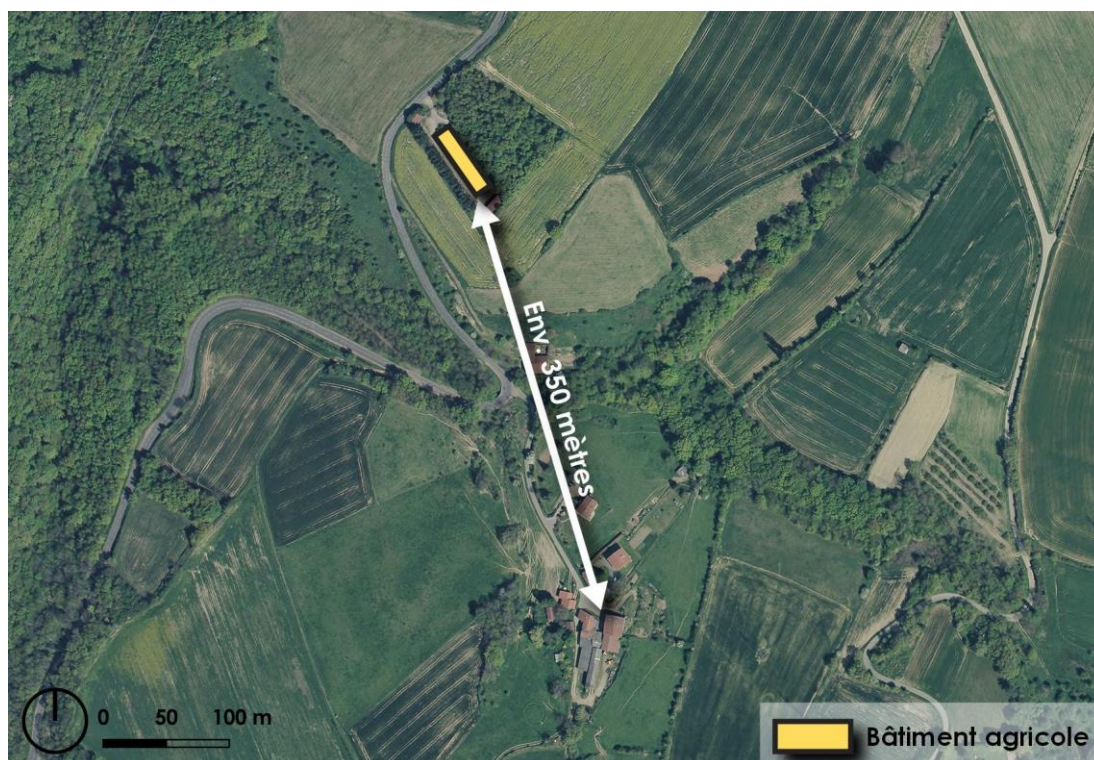
**L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10, en permettant d'exploiter le bâtiment existant, contribue à la limitation de l'étalement urbain.** Ce rattachement s'inscrit ainsi pleinement dans la règle n°4 du SRADET « *Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière* ».

## ACTIVITE AGRICOLE

Le diagnostic agricole du rapport de présentation du PLU expose l'absence d'exploitation agricole dans ce hameau, ce qui a été vérifié dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée.

**Les bâtiments du hameau des Jayères n'ont en effet plus d'usage agricole et, n'étant plus adaptés aux contraintes techniques actuelles, ne sont pas susceptibles d'accueillir de nouveau une activité agricole.** D'ailleurs, les bâtiments du hameau et ceux alentour abritent déjà des habitations, dont une a été réalisée par changements de destination depuis l'approbation du PLU.

L'exploitant qui utilisait ces bâtiments, qui est désormais double-actif et proche de la retraite, utilise uniquement un bâtiment localisé aux Basses Jayères, à environ 350 mètres du hameau (carte suivante). Aucun autre bâtiment agricole ne situe à moins de 100 mètres du hameau.



**L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10 n'ont pas d'impacts sur l'activité agricole, concernant :**

- La consommation de terrains agricoles : le recours aux réhabilitations contribue à la limitation de l'étalement urbain ;
- L'enclavement de bâtiments agricoles, l'entravement de leurs possibilités de développement ou de fonctionnement : le hameau est éloigné des exploitations existantes ;
- La perturbation des cheminements agricoles régulièrement empruntés par les engins agricoles.

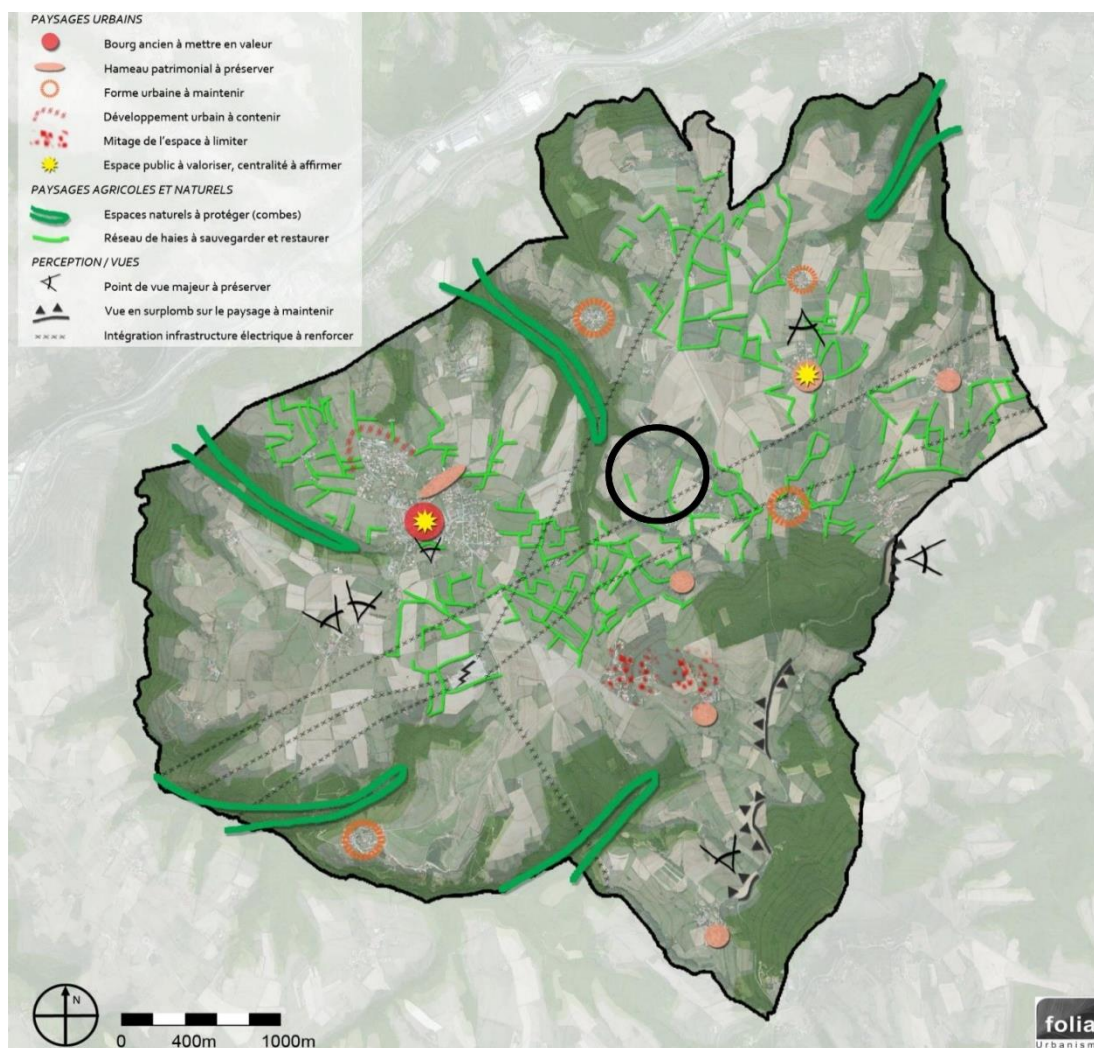


## PAYSAGE

**Le diagnostic paysager du rapport de présentation du PLU expose l'absence de sensibilité paysagère dans le hameau des Jayères, qui ne fait l'objet d'aucun enjeu paysager particulier.**

La partie ancienne du hangar rattachée aux périmètres P11 et C10 est localisée à l'arrière du hameau et n'est donc pas visible depuis la route, comme le montre la photographie n° 1 page 7. La cave, enterrée, n'est naturellement pas visible depuis l'extérieur.

Le hameau n'est en outre ni localisé dans un site classé ou projet de site classé, ni dans un site inscrit ou projet de site inscrit (aucun ne recouvrant la commune), ni dans les secteurs sensibles identifiés au SCOT, notamment la « coupure verte » en partie Ouest de la commune.



Carte des enjeux paysagers extraite du rapport de présentation du PLU, page 75, avec localisation du hameau des Jayères par un cercle noir

## PATRIMOINE BATI

**L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10 permet :**

- **de rectifier leur omission commise lors de la délimitation de ces périmètres, et ainsi d'assurer une protection cohérente du bâti ancien au sein du hameau des Jayères ;**
- **de revaloriser et donc de pérenniser ce bâti anciennement agricole vernaculaire qui présente une valeur patrimoniale avérée.** Celui-ci répond favorablement aux critères architecturaux suivants :
  - ☑ Bâtiment réalisé majoritairement en pierre
  - ☑ Charpente traditionnelle et couverture en tuiles
  - ☑ Faîtage dans le sens de la longueur
  - ☑ Pente des toitures > 30 %

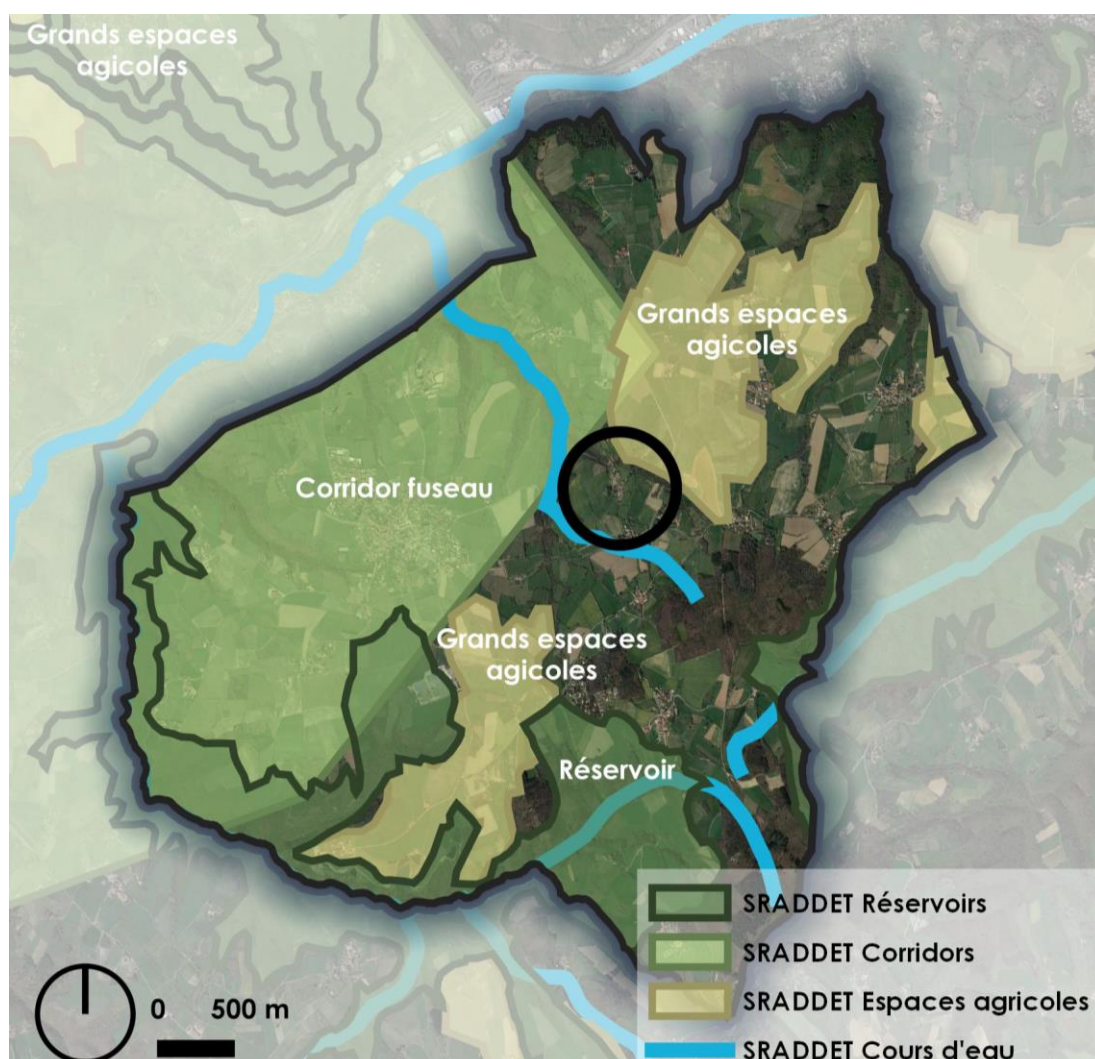
Cette rectification s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD relatives à la préservation du bâti ancien de qualité. La carte page 10 du PADD, dont un extrait figure page 24, identifie en effet le hameau des Jayères comme « bâti et petit patrimoine de qualité à préserver ». Le diagnostic patrimonial du rapport de présentation du PLU souligne en ce sens l'intérêt des constructions édifiées en pierre : « L'architecture traditionnelle. La pierre constitue un emploi caractéristique d'Echalas pour les constructions les plus anciennes. Utilisé pour les façades ou les murs de clôture, elle participe à l'identité de l'architecture ».

Le hameau des Jayères n'est localisé dans un site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ni n'est concerné par un élément majeur du patrimoine (monuments historiques et leurs périmètres de protection...).

## BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune d'Echalas n'est pas couverte un site Natura 2000. Le plus proche (SIC « Vallons et combes du Pilat Rhodanien ») se situe à plus de 6 kilomètres de sa limite Sud.

L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10, qui ne permet que la valorisation du bâti existant, n'affectera pas de site naturel sensible ni de continuités écologiques. Le hameau des Jayères est localisé en dehors des « réservoirs de biodiversité », du « corridor écologique surfacique » et des « grands espaces agricoles » identifiés au SRADDET. Il se situe à plus de 350 mètres du Rau de la Combe d'Enfer, cours d'eau également identifié au SRADDET.





**Il est en outre localisé en dehors des corridors écologiques et des coupures vertes identifiés par le SCOT. Il est notamment :**

- à l'écart en dehors du corridor écologique en partie Sud du bourg délimité page 54 du DOO ;
- à plus d'un kilomètre de la « coupure verte Échalas - Saint-Romain-en-Gier - Saint-Andéol-le-Château » délimitée page 54 du DOO ;
- à environ 150 mètres du vallon boisé situé au Nord des Jayères identifié comme « corridor écologique d'intérêt régional » sur la carte « zoom sur la Côtère Rhodanienne (Saint-Romain-en-Gier, Echalas, Loire-sur-Rhône) » (extrait ci-dessous).



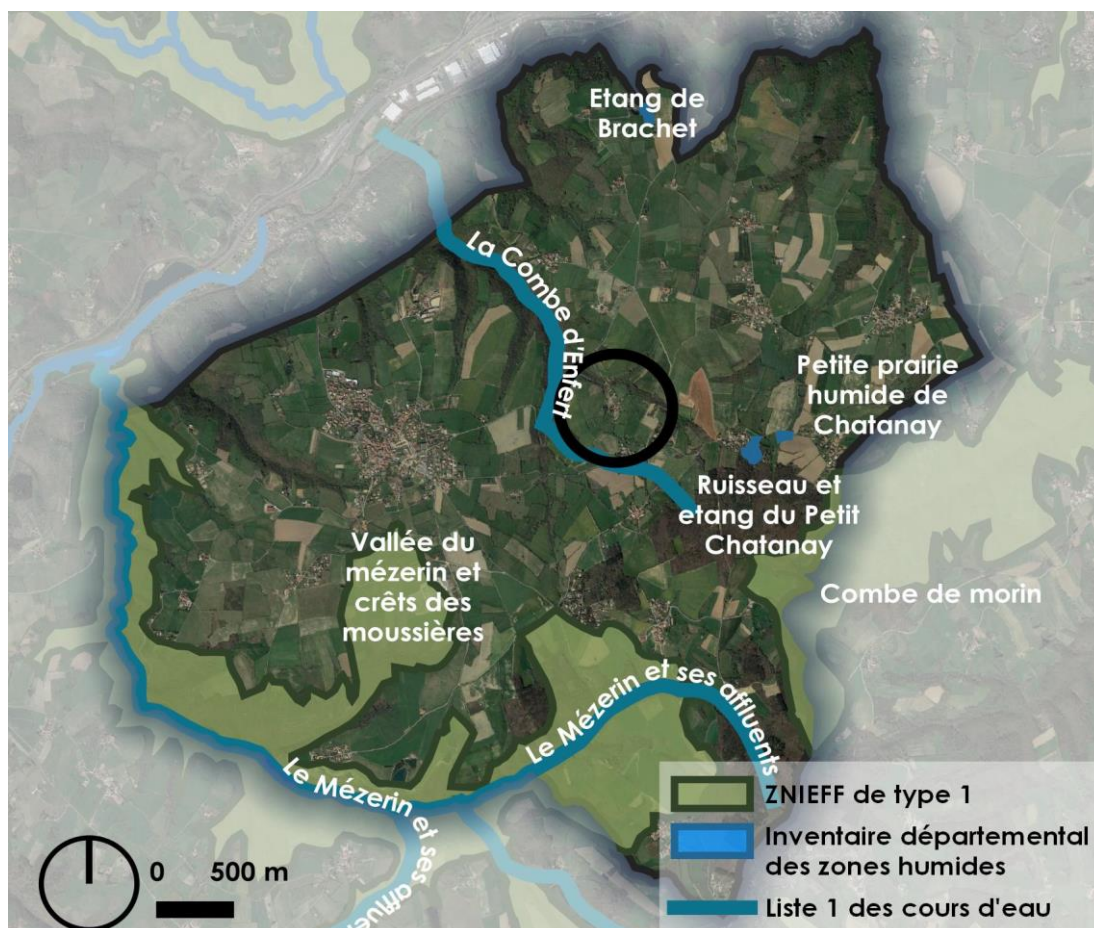
Extrait de la carte « zoom sur la Côtère Rhodanienne (Saint-Romain-en-Gier, Echalas, Loire-sur-Rhône) »

**Il n'est en outre pas localisé dans :**

- Les divers périmètres de protection et corridors des inventaires existants, dont ceux de l'étude TVB du PNR du PILAT, et ne se trouve pas dans un espace de fonctionnalité ;
- Les secteurs sensibles de la TVB définie dans l'état initial de l'environnement du PLU.

Plus précisément, il se trouve :

- A plus d'un kilomètre des ZNIEFF de type 1 « Vallée du Mézerin et crêts des Moussières » et « Combe de Morin » ;
- A plus de 800 mètres de la zone humide la plus proche, à l'Est, intitulée « Ruisseau et étang du Petit Chatanay » ;
- A plus de 350 mètres du Rau de la Combe d'Enfer et à environ 2 kilomètres du ruisseau le Mézerin, en partie Sud de la commune, identifiés en liste 1 au titre de l'article L 214-17 du Code de l'environnement (arrêté du Préfet de la Région Rhône-Alpes du 19 juillet 2013).



**La clarification des hauteurs maximales autorisées pour les constructions contribue notamment à la réalisation de toitures-terrasses végétalisées en zones bâties, et donc à la création d'espaces verts potentiellement favorables à la biodiversité**, ce qui s'inscrit dans la règle du SRADDET n° 40 « Préservation de la biodiversité ordinaire » (espaces verts favorables à la biodiversité et gestion alternative des eaux pluviales).

## EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES

La commune d'Echalas appartient au bassin versant couvert par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021** adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10 respecte les dispositions édictées par ce SDAGE, notamment par la localisation du hameau des Jayères hors des espaces stratégiques du bassin versant et le maintien à distance par rapport aux cours d'eau.

### Eau potable

**L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10 n'intéresse pas de périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable** (aucun n'étant localisé sur la commune). Echalas n'est pas comprise dans la délimitation des zones vulnérables / pollution contre les nitrates (zonage 2017). Aucune incidence négative n'est identifiée vis-à-vis de la ressource en eau.

**Le bâtiment est desservi par le réseau d'eau potable**, par une canalisation de 100 mm suffisante pour son alimentation. L'ajout de la partie ancienne du hangar, compte tenu de sa faible emprise de 54 m², n'induit probablement pas de création d'une nouvelle habitation mais seulement l'extension d'une habitation existante.

L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Il n'y a pas de conflits entre les différents usages : alimentation en eau potable des habitations et des activités et irrigation des terrains agricoles.

### Assainissement des eaux usées

**Le bâtiment relève de l'assainissement non collectif. Le zonage d'assainissement, annexé au PLU, établi que, suite à l'analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, le hameau des Jayères est apte à l'assainissement non collectif.** Il précise qu'une étude spécifique à la parcelle doit être menée compte tenu de son classement en « aptitude des sols à l'épandage moyenne à mauvaise (AMM: code couleur rouge). Les difficultés de dispersion sont réelles. Une étude spécifique à la parcelle devra alors déterminer le type de dispositif à mettre en œuvre (épandage surdimensionné, tertre, filtre à sable drainé ou non drainé) en fonction de l'importance du projet, de la place disponible et des caractéristiques du sous-sol. ».

**Le syndicat pour la station d'épuration de Givors (SYSEG) assure, dans le cadre du SPANC, l'ensemble des contrôles réglementaires** : contrôles de conception et réalisation des installations neuves et réhabilitées et contrôles de fonctionnement et d'entretien des installations existantes. Les contrôles de conception et réalisation portent sur :

- Le contrôle de conception/implantation : validation du projet, vérification du dimensionnement de la filière, du respect des distances réglementaires, la cohérence entre la filière préconisée en fonction du type de sol rencontré ;
- Le contrôle de réalisation : au moins deux visites dont une avant remblaiement afin de vérifier le respect des règles de l'art.

**Ainsi, toutes les dispositions seront prises dans le cadre des aménagements afin de garantir l'absence de tout rejet polluant en direction du sol et du sous-sol conformément aux orientations du SDAGE visant à préserver la ressource en eau et sa qualité.**

### Assainissement des eaux pluviales

**La clarification des hauteurs maximales autorisées pour les constructions permet notamment de réaliser des toitures-terrasses végétalisées ou contribuant à la retenue des eaux pluviales, ce qui contribue une meilleure gestion de l'eau et s'inscrit donc dans les objectifs généraux du SRADDET.**

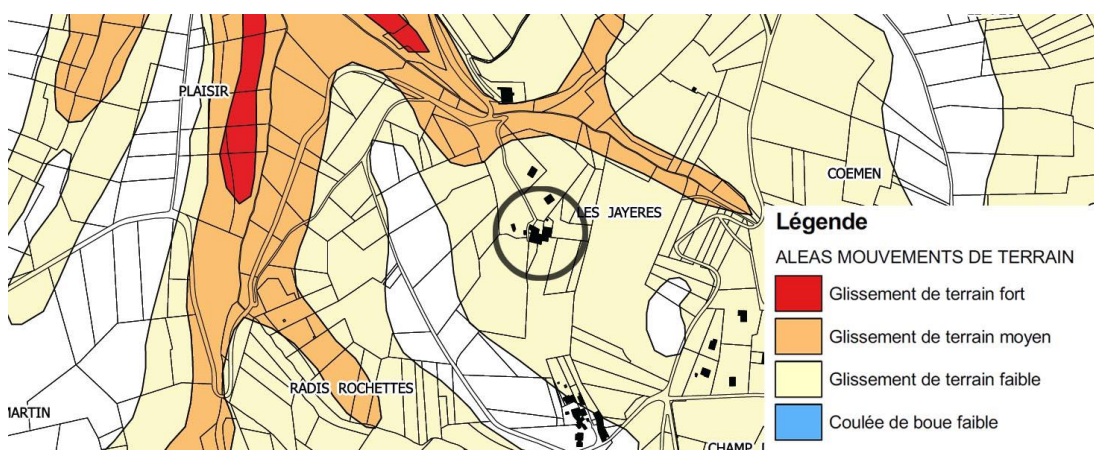
## RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### Risques naturels

Le hameau des Jayères est concerné par le risque de séisme (zone de sismicité 3 - modérée), qui recouvre l'ensemble de la commune, et n'est pas concerné par les aléas liés au retrait-gonflement des argiles.

La commune a mené une étude sur les aléas naturels liés aux mouvements de terrain qui a été transcrite dans le PLU. **Le hameau des Jayères est localisé en secteur d'aléas faible de mouvement de terrain** qui fait l'objet de la zone « zone constructible avec recommandations B2 » portée sur le règlement graphique. Ces recommandations, fixées dans le règlement écrit, sont :

- « pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux.
- pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg [ce qui n'est pas le cas des périmètres P11 et C10], il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm) ».



Extrait de la carte des aléas annexée au PLU

Le PPRNi du Gier classe la commune d'Echalas en zone blanche. La commune doit donc maîtriser ces eaux pluviales pour limiter l'impact sur la rivière en aval. **La clarification des hauteurs maximales autorisées pour les constructions permet notamment de réaliser des toitures-terrasses végétalisées ou contribuant à la retenue des eaux pluviales, ce qui contribue à la réduction de la vulnérabilité aux risques d'inondations** et s'inscrit donc dans la règle du SRADDET n° 43 « Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels » (toitures végétalisées).

Le premier **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté le 22 décembre 2015. La commune d'Echalas n'appartient à aucun Territoire à Risque Important d'inondation (TRI).

### Risques technologiques

**Le hameau des Jayères n'est pas impacté par des risques technologiques.** Il est localisé à près de 2 kilomètres de la seule ICPE présente sur la commune, au bourg (usine non Seveso).

Le potentiel radon de l'ensemble de la commune est fort.

### Sites et sols pollués

Aucun site pollué ou potentiellement pollué et aucun ancien site industriel n'est recensé sur la commune d'après les bases de données BASOL et BASIAS.

## NUISANCES

Echalas n'est concernée ni par un plan d'exposition au bruit ni par un plan de gêne sonore.

L'arrêté préfectoral du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, fixe le classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Ain. Seule la pointe Nord-Ouest de la commune, éloignée d'environ 2,5 kilomètres du hameau des Jayères, est affectée par le bruit induit par l'A 47 et par la voie ferrée.

## AIR, ENERGIE, CLIMAT

L'intégration de la partie ancienne du hangar et de sa cave aux périmètres P11 et C10, destinée à permettre l'extension d'un logement et non la création d'un nouveau, **n'induit pas de surcroît de circulation automobile, et donc ne constitue pas une source de pollution supplémentaire**. En outre, le hameau des Jayères est desservi par la ligne de cars du réseau L'va de Vienne Condrieu Agglomération n° 750 Echallas – Givors qui circule en période scolaire, dessert la gare de Givors et répond aux besoins des collégiens et des actifs avec un premier départ vers 7 h 00.

Elle s'inscrit ainsi dans les règles du SRADDET :

- n° 31 « Diminution des GES » (Gaz à Effet de Serre).
- n°11 « Cohérence des documents de planification des déplacements ou de la mobilité à l'échelle d'un ressort territorial, au sein d'un même bassin de mobilité ».

La commune d'Echalas n'est pas couverte par un Plan de protection de l'atmosphère (PPA).

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Rhône-Alpes (avril 2014) ne fixe pas d'orientation à l'échelle communale.

Vienne Condrieu Agglomération est engagée sur la voie de la transition énergétique au travers de son Plan Climat adopté et de ses démarches récentes de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte pour l'horizon 2050 et de labellisation Cit'ergie.



## 7. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

**La procédure de modification est utilisée conformément aux articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme** car les changements projetés :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne concernent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ;
- ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Cette procédure de modification relève d'une procédure « simplifiée » conformément aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, et non « de droit commun »,** car elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

**Elle n'est en conséquence pas soumise à enquête publique.** Conformément à l'article L153-47, « *le projet de modification, l'exposé de ses motifs [inclus dans le présent rapport de présentation de la modification] et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations..* »

Aucune concertation préalable n'a eu lieu, celle-ci étant facultative.

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Le présent rapport de présentation de la modification, incluant l'exposé des motifs ;
- La pièce n° 4.A « Règlement écrit » modifiée ;
- Les pièces « Plan de zonage » comportant les pièces suivantes modifiées :
  - « 4B1 • Plan de zonage • ensemble de la commune »
  - « 4B2 • plan de zonage • focus sur les hameaux »
  - « 4C1 • plan de zonage et aléa naturel • ensemble de la commune »
  - « 4C2 • plan de zonage et aléa naturel • focus sur les hameaux »
- Les pièces annexées au rapport de présentation du PLU suivantes modifiées :
  - La pièce « 1d- Recensement patrimonial au titre de l'article L.151-19 » (extrait) ;
  - La pièce « 1e- Changement de destination au titre de l'article L.151-11 » (extrait).