

## **NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION DU PLU**

### **RAPPEL DU CONTEXTE**

Suite à la consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 5 Avril 2018, la commune de la Bégude de Mazenc n'a pas été autorisée à ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU du Sage (arrêté préfectoral en date du 2 mai 2018).

Par délibération municipale n°2018-68 du 19 Décembre 2018, la commune a approuvé le PLU en maintenant le secteur dit « du Sage ». Cette délibération a été reçue en préfecture au titre du contrôle de légalité le 21 décembre 2018. A l'occasion de cette délibération d'approbation, la commune a motivé le maintien de ce secteur notamment en évoquant que son ouverture à l'urbanisation permettrait d'étendre le réseau d'assainissement collectif. L'objectif étant que les habitants actuels du secteur dit du « Sage » puissent bénéficier de ce réseau afin qu'ils s'exonèrent de la charge financière que nécessite la mise aux normes de leurs propres réseaux d'assainissement autonome.

Or, en l'absence de contestation de la part de la commune dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'arrêté préfectoral, la commune n'était pas autorisée à ouvrir à l'urbanisation le secteur du Sage au motif que les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante sont suffisantes. L'ouverture de ce secteur conduit à une consommation excessive de l'espace naturel, agricole et forestier.

La délibération du 19 décembre 2018 étant illégale et conformément aux dispositions de l'article L. 2131-6 du code générale des collectivités territoriales, le préfet a demandé de procéder au retrait de celle-ci dans un délai de quatre mois à compter de la délibération (recours gracieux).

Nous arrivons aujourd'hui au stade du contentieux, puisque le Préfet de la Drôme a introduit un déféré auprès du Tribunal Administratif de Grenoble pour annuler la délibération approuvant le PLU.

Il convient donc de réaliser un projet de modification pour régulariser le PLU approuvé afin de pouvoir s'appuyer sur des éléments juridiquement solides et acceptables pour que Monsieur le Préfet retire son déféré.

## LA MODIFICATION DU PLU

### ▪ La modification du zonage et la reprise de l'étude de densification

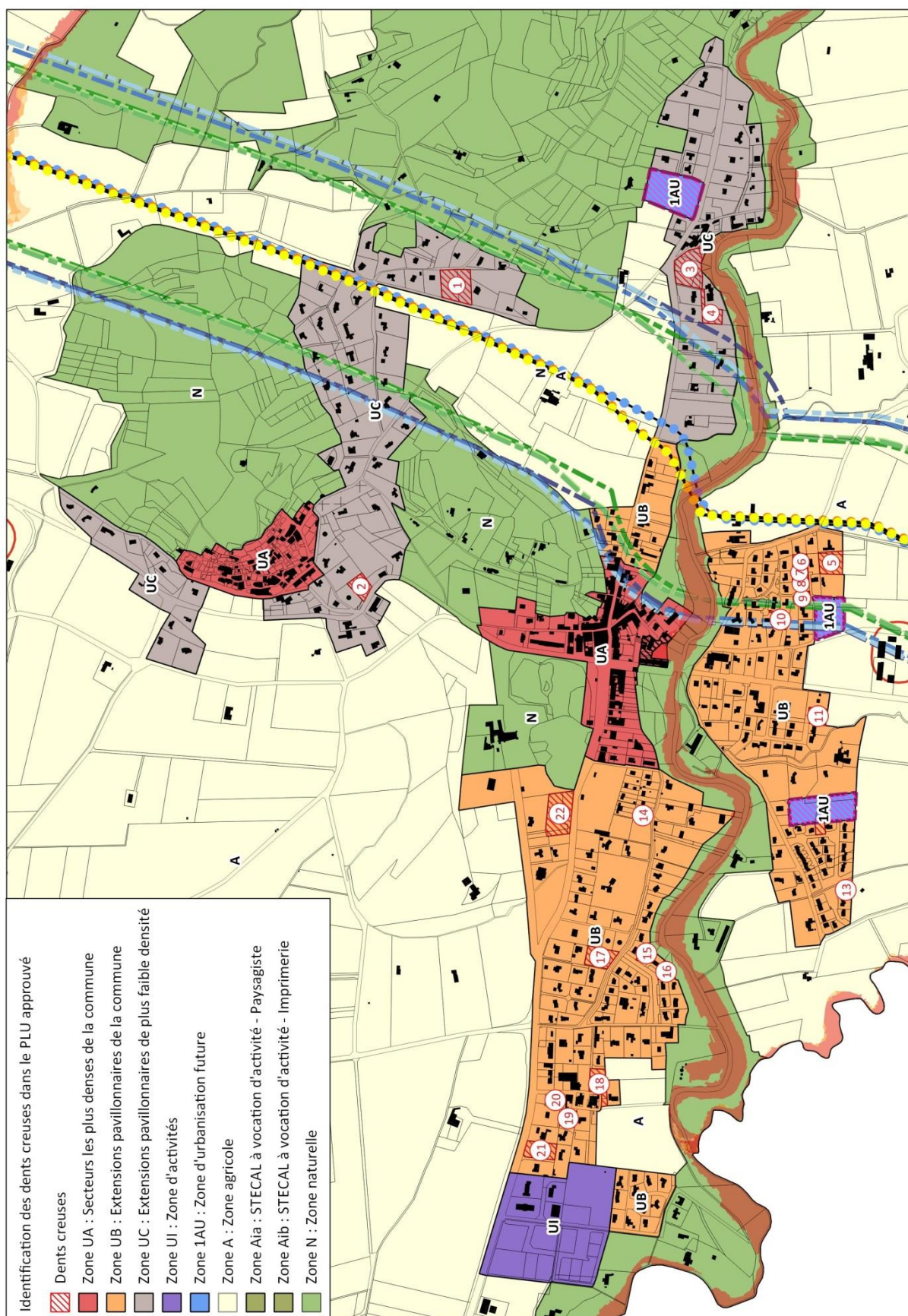
Cette modification du PLU a pour objectif de revoir le zonage du PLU approuvé, et notamment les limites de la zone UC, afin de réduire les disponibilités foncières (dents creuses et divisions foncières) au sein de l'enveloppe bâtie. Cela concerne essentiellement les dents creuses et les divisions parcellaires identifiées dans la zone UC sous Châteauneuf de Mazenc et route de Châteauneuf.

Autrement dit, il s'agit d'inscrire certains terrains non urbanisés à ce jour et présentant des contraintes/particularités de la zone UC vers la zone Naturelle ou Agricole, sans modification de l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'étude de densification du PLU approuvé identifie plusieurs dents creuses et divisions parcellaires en zone UC. Dans le cadre de cette modification, il s'agit de repartir de cette étude de densification afin d'identifier les secteurs qui présentent des caractéristiques particulières et qui pourraient être « basculés » en zone Agricole ou Naturelle.

Pour rappel, **les dents creuses** représentent des parcelles d'un seul tenant directement accessibles depuis les voies, non construites et indépendantes d'une unité foncière contenant une ou plusieurs constructions.

Les **divisions parcellaires** représentent le détachement d'une unité foncière de plus de 2500 m<sup>2</sup> accueillant une ou plusieurs constructions (il s'agira très souvent d'espace de jardin) en vue de réaliser une ou plusieurs constructions nouvelles.



Secteur n°1 : 4 355 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Dans le cadre de la modification du zonage du PLU, ce secteur sera classé en zone N. Il s'agit en effet d'un secteur entièrement boisé dont l'accessibilité n'est pas aisée.

Secteur n°2 : 1 635 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

*L'urbanisation de cette parcelle nécessite un retrait par rapport à la route départementale. Sa densification est donc complexe.*

Secteur n°3 : 4 200 m<sup>2</sup>

Potentiel : 5 logements

Secteur n°4 : 1 685 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°5 : 2 435 m<sup>2</sup>

Potentiel : 3 logements

Secteur n°6 : 915 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°7 : 735 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°8 : 760 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°9 : 940 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°10 : 1 020 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°11 : 1 315 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°12 : 550 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°13 : 790 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°14 : 765 m<sup>2</sup>

Potentiel : 6 logements

*Projet communal pour la réalisation de 6 logements collectifs à destination des personnes âgées.*

Secteur n°15 : 900 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°16 : 1 125 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°17 : 2 400 m<sup>2</sup>

Potentiel : 3 logements

Secteur n°18 : 2 105 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Secteur n°19 : 1 150 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°20 : 820 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°21 : 2 300 m<sup>2</sup>

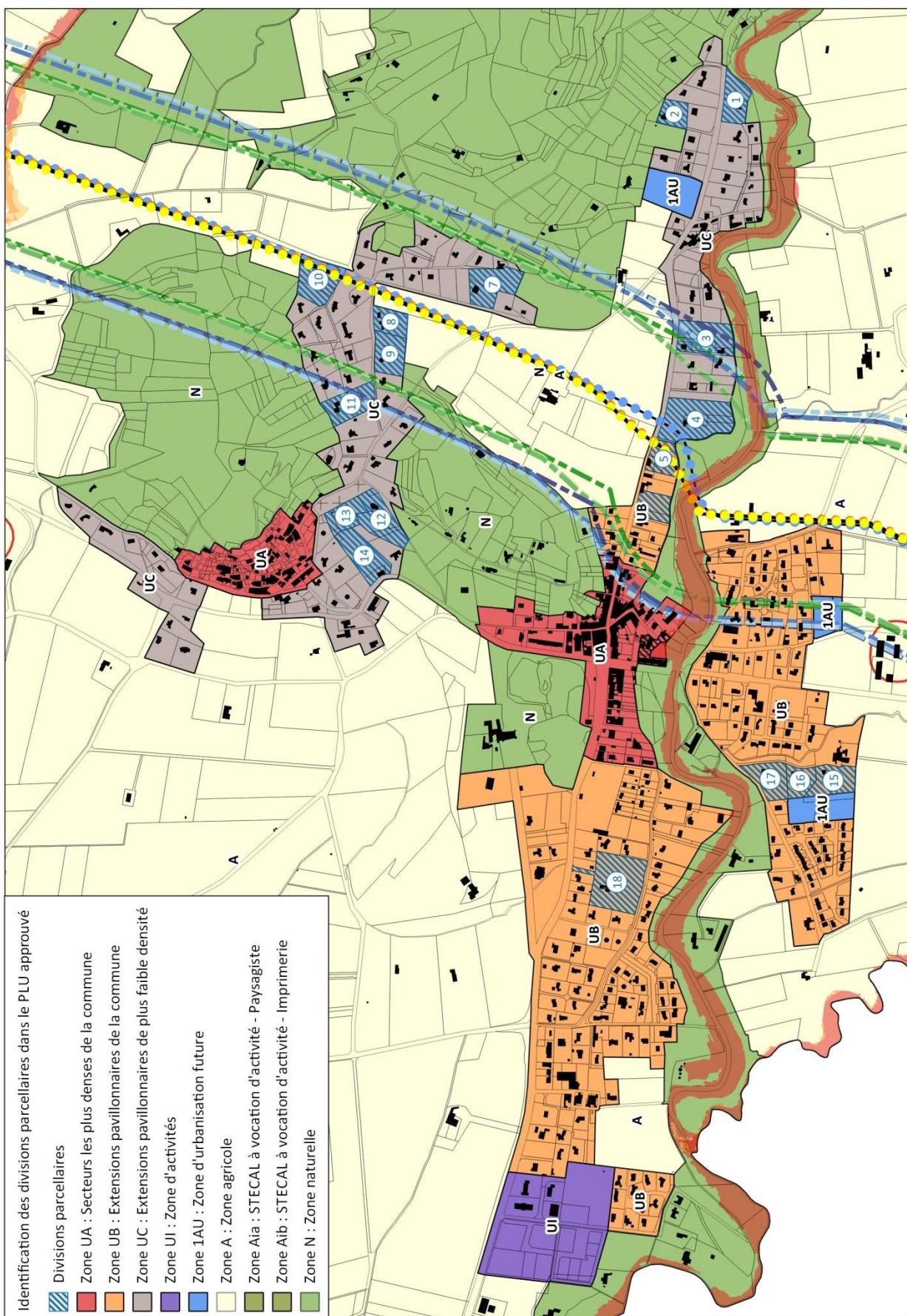
Potentiel : 1 logement

*L'urbanisation de cette parcelle nécessite un retrait par rapport à la route départementale. Sa densification est donc complexe.*

Secteur n°22 : 4 775 m<sup>2</sup>

Potentiel : 8 logements

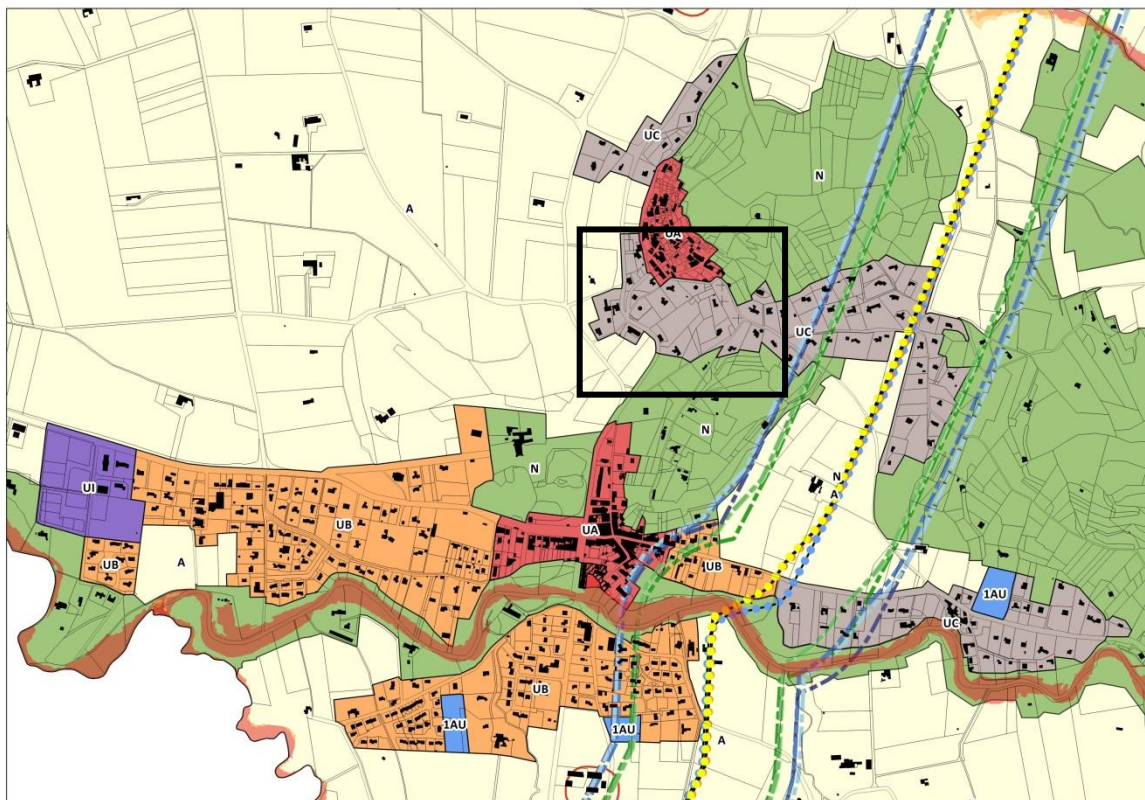




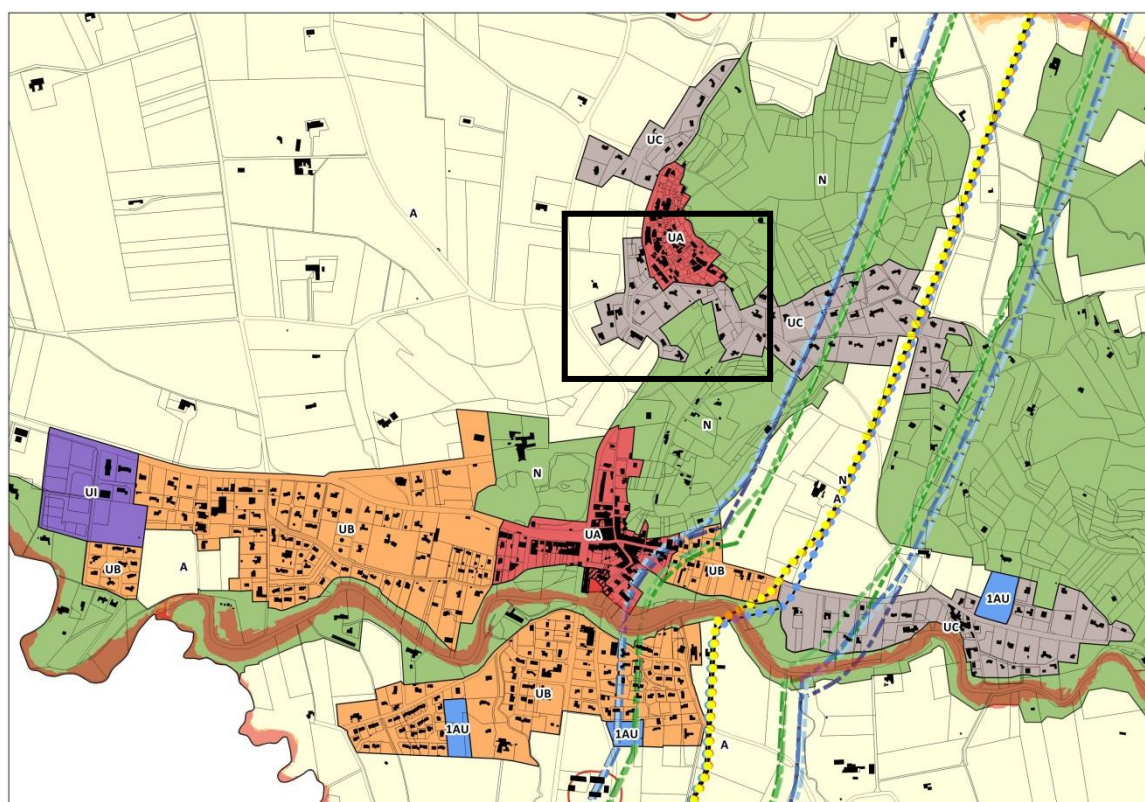
<p><i>Attention, les superficies indiquées prennent en compte la construction existante.</i></p> <p><u>Secteur n°1</u> : 5 080 m<sup>2</sup>  Potentiel : 1 logement</p> <p>Dans le cadre de la modification du zonage du PLU, il s'agit de réduire la zone UC dans ce secteur en classant la parcelle C n°591 en zone N. Celle-ci se situe à proximité du cours d'eau et de sa zone inondable. Seule la parcelle C n°590, d'une superficie de 2 565 m<sup>2</sup>, serait retenue comme un potentiel de division parcellaire pour un potentiel constructible d'un logement.</p> <p><u>Secteur n°2</u> : 3 211 m<sup>2</sup>  Potentiel : 1 logement</p> <p><u>Secteur n°3</u> : 7 936 m<sup>2</sup>  Potentiel : 4 logements</p> <p><u>Secteur n°4</u> : 11 812 m<sup>2</sup>  Potentiel : 9 logements</p> <p><u>Secteur n°5</u> : 4 161 m<sup>2</sup>  Potentiel : 3 logements</p> <p><u>Secteur n°6</u> : 4 040 m<sup>2</sup>  Potentiel : 3 logements</p> <p><u>Secteur n°7</u> : 7 239 m<sup>2</sup>  Potentiel : 4 logements</p> <p>Dans le cadre de la modification du zonage du PLU il s'agit de réduire la zone UC dans ce secteur qui présente des difficultés d'accès et qui s'apparente d'avantage à un ensemble bâti diffus qui se trouve dans un espace largement boisé.</p> <p><u>Secteur n°8</u> : 3 805 m<sup>2</sup>  Potentiel : 1 logement</p> <p><u>Secteur n°9</u> : 5 528 m<sup>2</sup>  Potentiel : 2 logements</p> <p><u>Secteur n°10</u> : 7 333 m<sup>2</sup>  Potentiel : 6 logements</p> <p>Dans le cadre de la modification du zonage du PLU il s'agit de réduire la zone UC sur la parcelle H n°537</p>	<p>qui est traversée par trois canalisations d'hydrocarbures. Seule l'unité foncière H n°538 et H n°539, d'une superficie de 2 715 m<sup>2</sup>, serait retenu comme un potentiel de division parcellaire pour un potentiel constructible de 2 logements.</p> <p><u>Secteur n°11</u> : 6 163 m<sup>2</sup>  Potentiel : 2 logements</p> <p><u>Secteur n°12</u> : 6 945 m<sup>2</sup>  Potentiel : 4 logements</p> <p><u>Secteur n°13</u> : 4 125 m<sup>2</sup>  Potentiel : 3 logements</p> <p><u>Secteur n°14</u> : 6 815 m<sup>2</sup>  Potentiel : 5 logements</p> <p>Dans le cadre de la modification du zonage du PLU il s'agit de réduire la zone UC sur les espaces non bâtis des parcelles H n°257, 266, 267, 898, 987, 1016, 1146, 1147. Ces parcelles enclavées se situent dans un tissu bâti diffus qui présente des difficultés d'accès. Il convient par ailleurs de limiter la constructibilité dans ce secteur afin de protéger les vues sur Chateauneuf-de-Mazenc.</p> <p><u>Secteur n°15</u> : 5 545 m<sup>2</sup>  Potentiel : 4 logements</p> <p>Secteur n°16 : 3 590 m<sup>2</sup>  Potentiel : 2 logements</p> <p>Secteur n°17 : 5 390 m<sup>2</sup>  Potentiel : 3 logements</p> <p>Secteur n°18 : 12 785 m<sup>2</sup>  Potentiel : 10 logements</p>
--	---



Ci-dessous un comparatif du plan de zonage approuvé en 2018 et du plan de zonage qui serait réalisé suite à la modification du PLU.



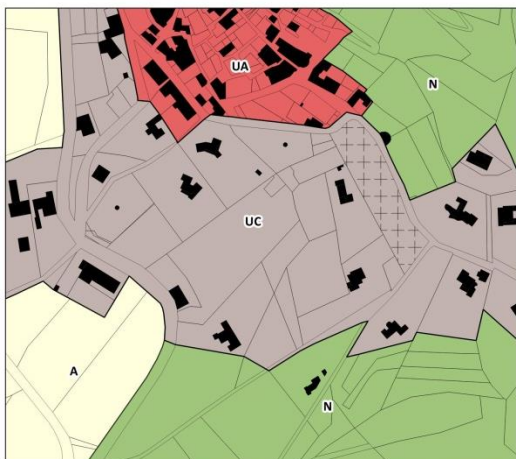
Extrait du PLU approuvé en 2018



Proposition de modification



Ce secteur naturel (espace de jardin et de bois) n'a pas vocation à être urbanisé afin de préserver les vues sur Chateauneuf-de-Mazenc.



PLU 2018



Proposition de modification du PLU



Vue aérienne



Vue sur les parcelles classées en zone N dans la proposition de modification

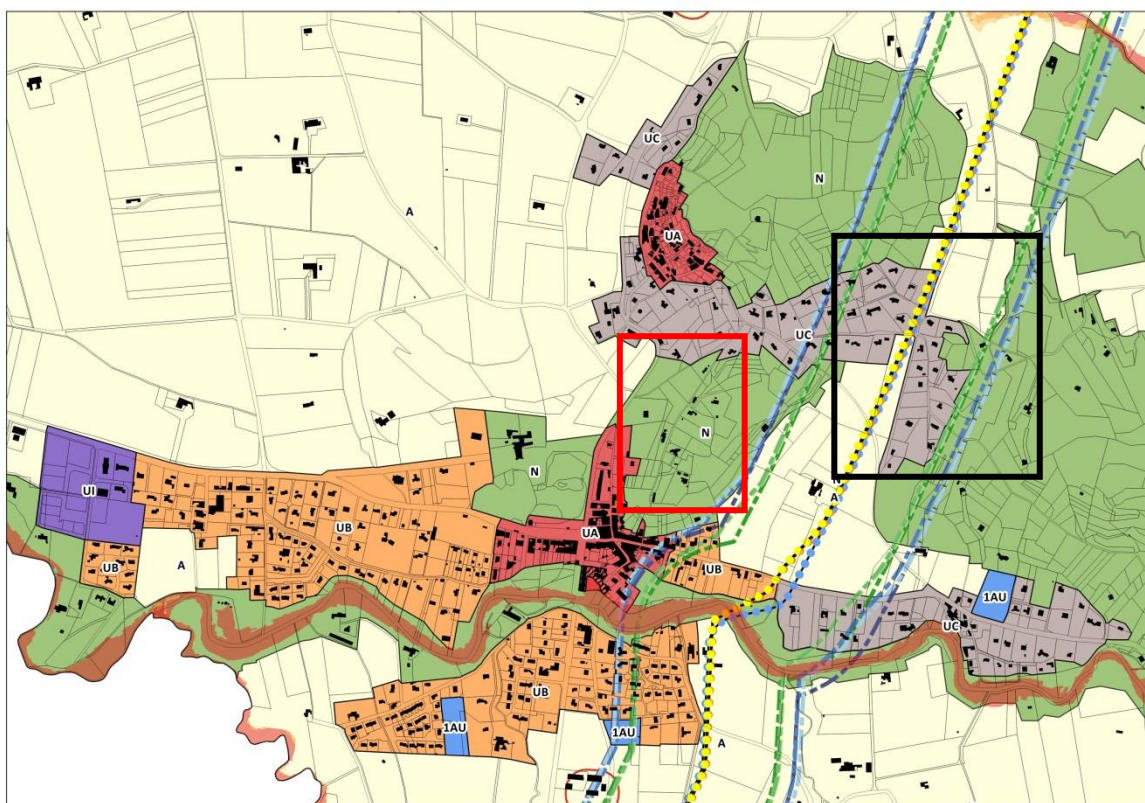


Chemin de Pierry

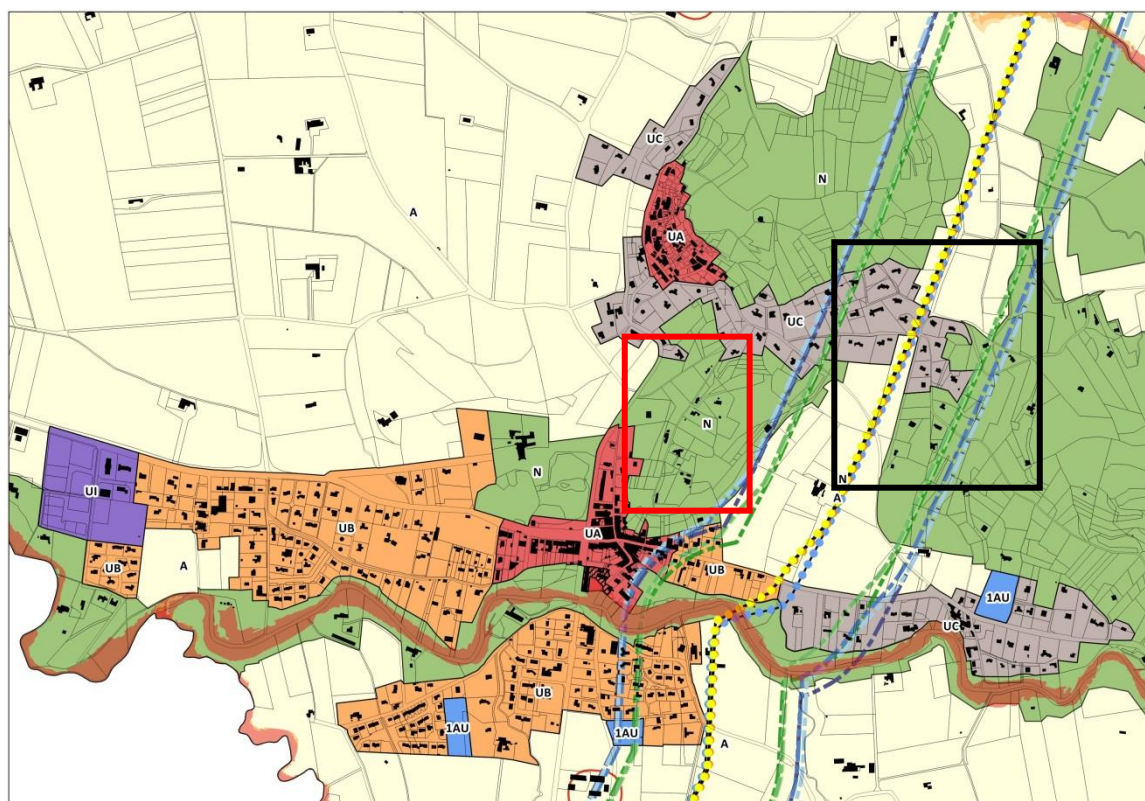


Vue sur les parcelles classées en zone N dans la proposition de modification





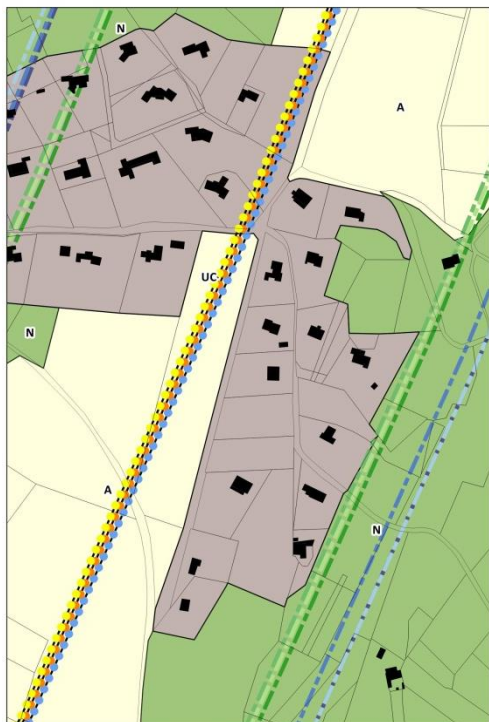
Extrait du PLU approuvé en 2018



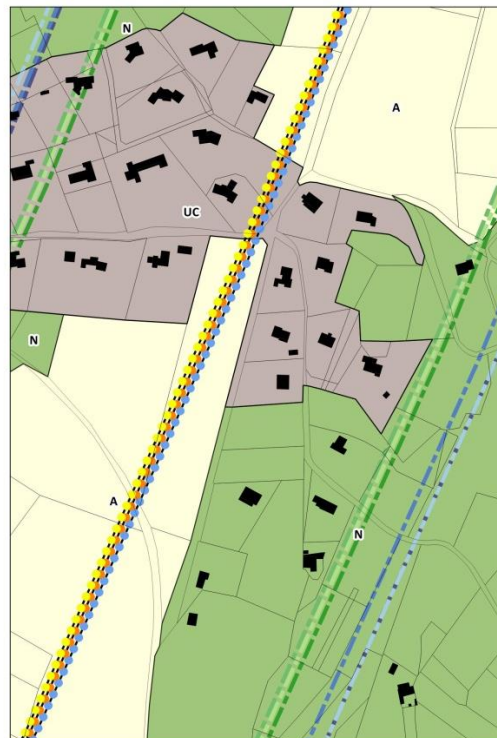
Proposition de modification



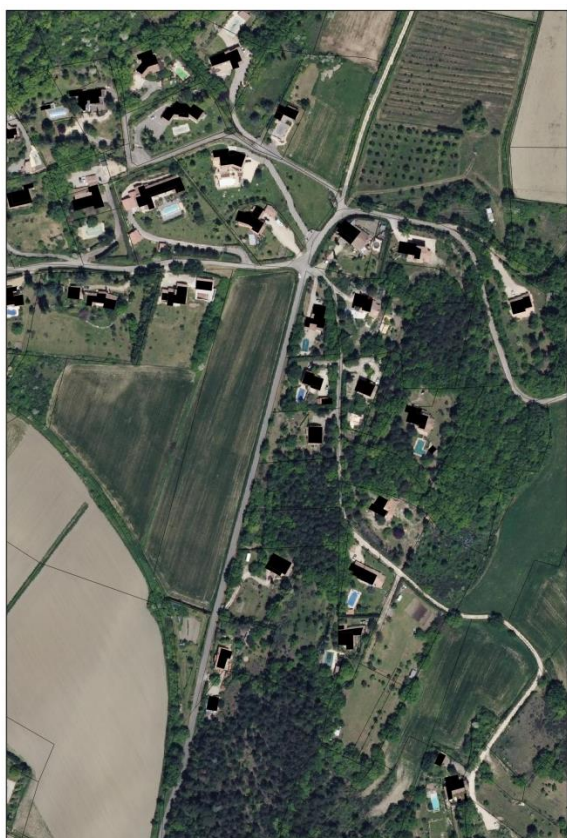
Ce secteur représente un ensemble bâti diffus, dans un espace à dominante boisé et à l'accessibilité difficile. Il n'a donc pas vocation à recevoir de nouvelles constructions au même titre que le secteur identifié dans le carré rouge sur les cartes ci-contre.



PLU 2018



Proposition de modification du PLU





Vue aérienne

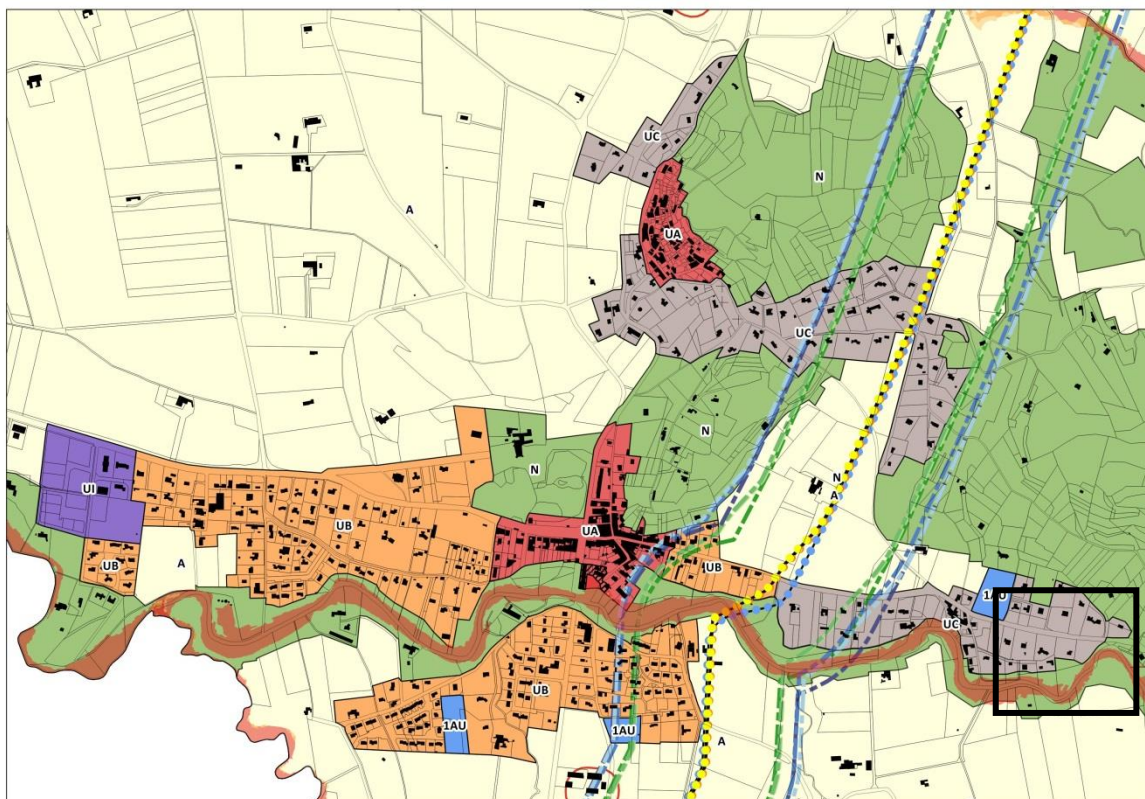


Vue sur la dent creuse boisé (parcelles ZH 106 et 8) et le chemin de Fontchaude

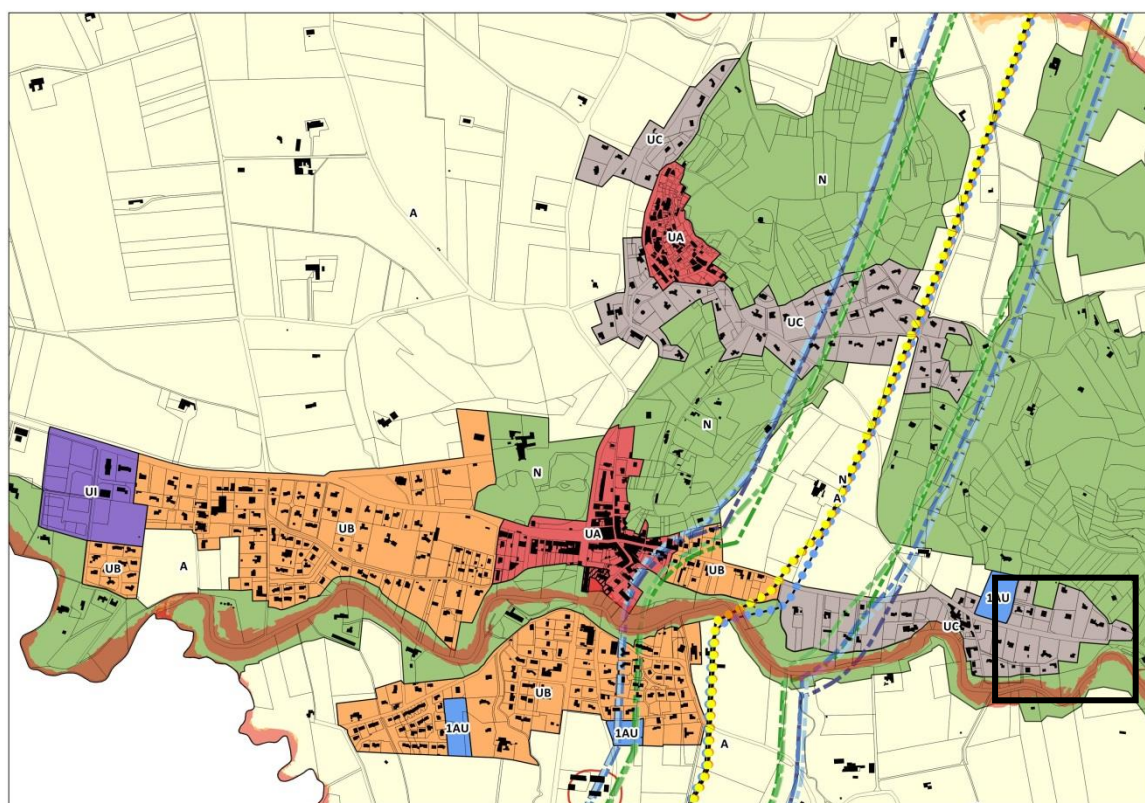
Vues sur le secteur boisé depuis la route de Chateauneuf



Vue sur la parcelle H 537 concernée par le passage de la canalisation d'hydrocarbure



Extrait du PLU approuvé en 2018



Proposition de modification



Ce secteur se situe à proximité du cours d'eau et de sa zone inondable. Il est préférable de classer la parcelle en zone N.



PLU 2018



Proposition de modification du PLU

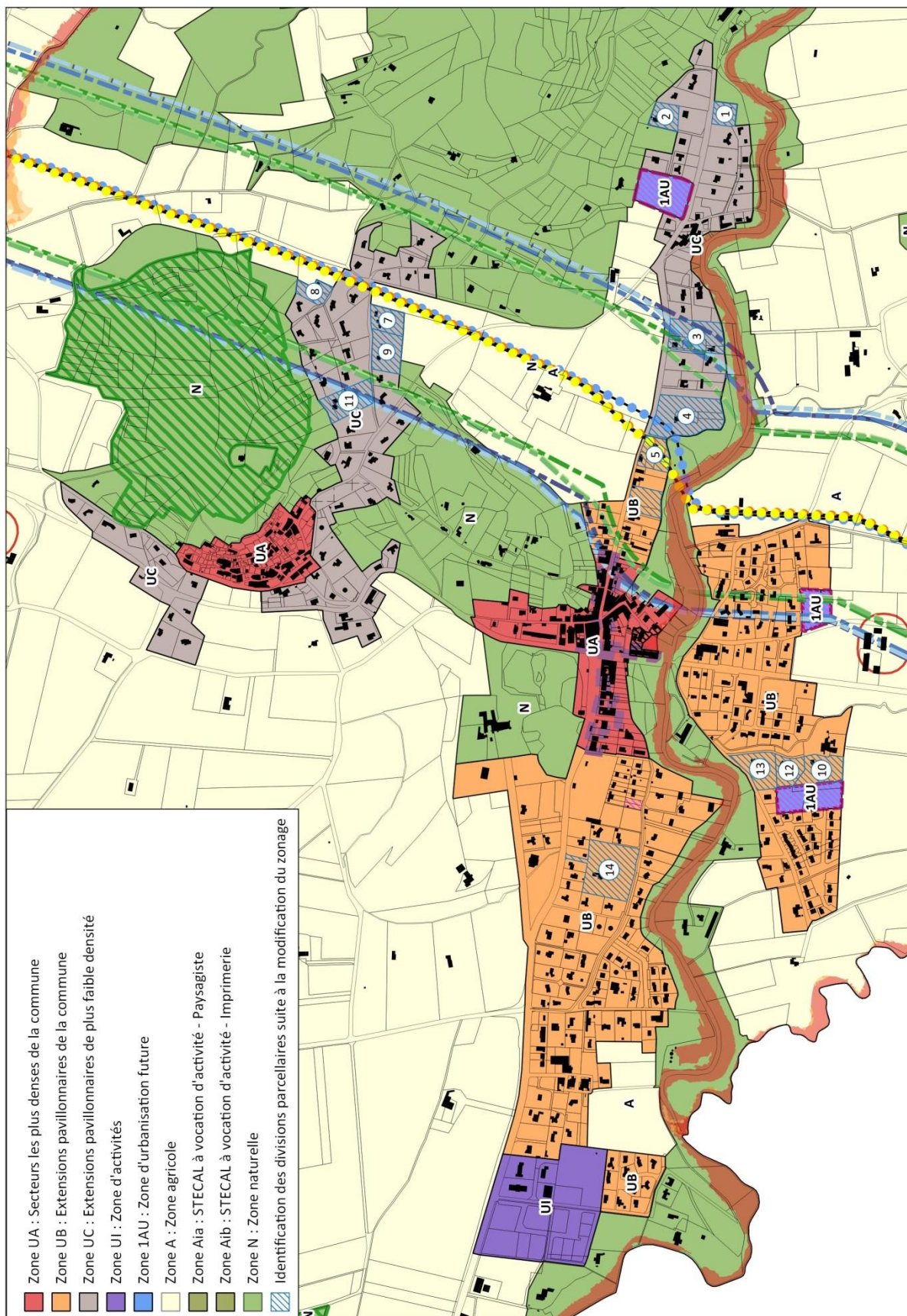


Vue aérienne

▪ La reprise de l'étude de densification sur le modèle du PLU approuvé

Suite à la modification du zonage est présenté ci-dessous la nouvelle étude de densification sur le modèle de l'étude de densification du PLU approuvé.





Attention, les superficies indiquées prennent en

*compte la construction existante.*

Secteur n°1 : 2 555 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°2 : 3 211 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°3 : 7 936 m<sup>2</sup>

Potentiel : 4 logements

Secteur n°4 : 11 812 m<sup>2</sup>

Potentiel : 9 logements

Secteur n°5 : 4 161 m<sup>2</sup>

Potentiel : 3 logements

Secteur n°6 : 4 040 m<sup>2</sup>

Potentiel : 3 logements

Secteur n°7 : 3 805 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°8 : 5 272 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Secteur n°9 : 5 528 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Secteur n°10 : 5 546 m<sup>2</sup>

Potentiel : 4 logements

Secteur n°11 : 6 163 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Secteur n°12 : 3 590 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Secteur n°13 : 5 390 m<sup>2</sup>

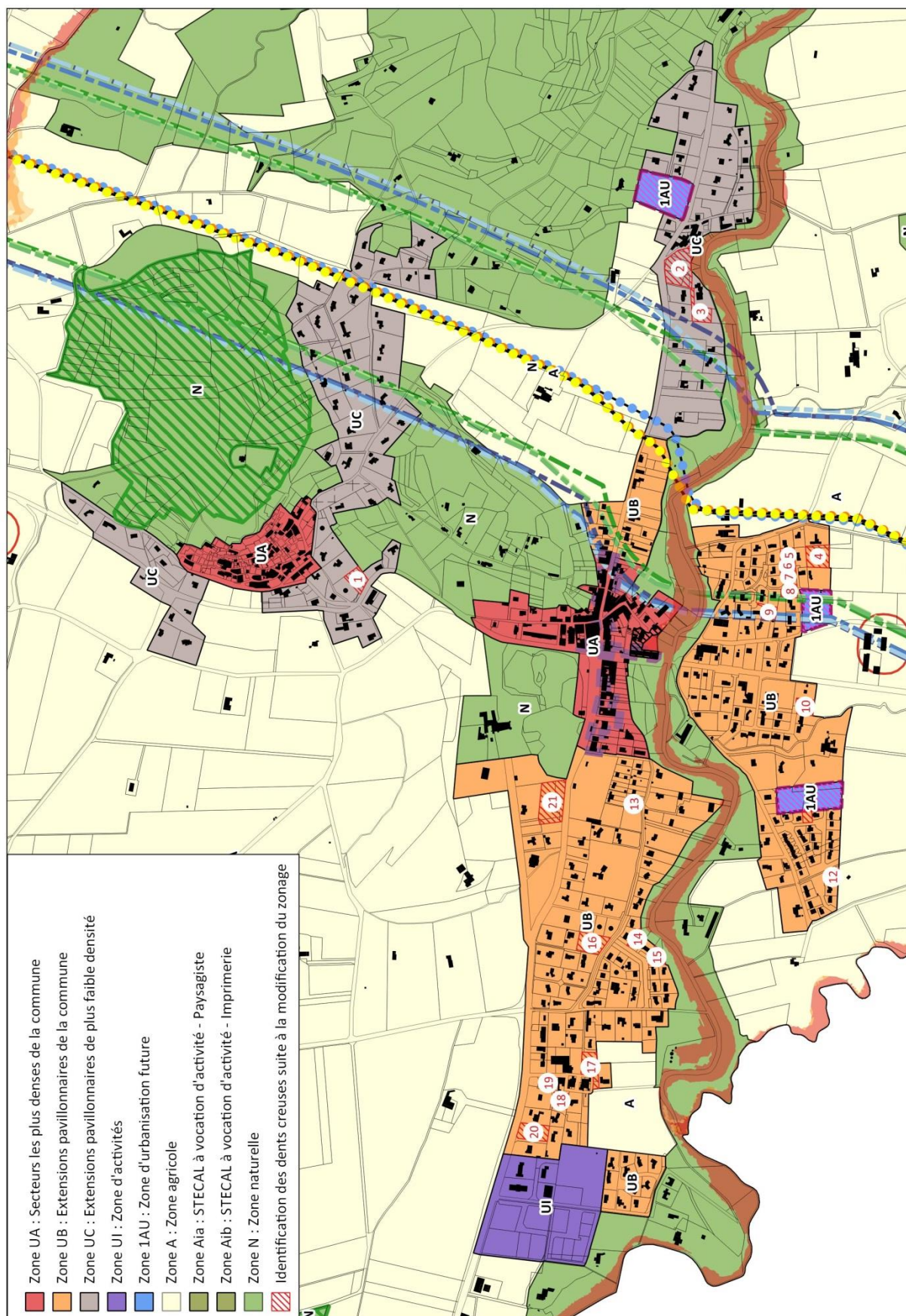
Potentiel : 3 logements

Secteur n°14 : 12 785 m<sup>2</sup>

Potentiel : 10 logements

*Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU approuvé, une fois les dents creuses et les divisions parcellaires identifiées, il a été nécessaire d'évaluer le potentiel constructible de chaque secteur en prenant compte la réalité du terrain (localisation des parcelles, topographie, accessibilité) et sur une base de 700 à 800 m<sup>2</sup> par construction afin d'assurer la réduction de la consommation foncière et la densification du tissu bâti existant.*







Secteur n°1 : 1 635 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

*L'urbanisation de cette parcelle nécessite un retrait par rapport à la route départementale. Sa densification est donc complexe.*

Secteur n°2 : 4 200 m<sup>2</sup>

Potentiel : 5 logements

Secteur n°3 : 1 685 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°4 : 2 435 m<sup>2</sup>

Potentiel : 3 logements

Secteur n°5 : 915 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°6 : 735 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°7 : 760 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°8 : 940 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°9 : 1 020 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°10 : 1 315 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°11 : 550 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°12 : 790 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°13 : 765 m<sup>2</sup>

Potentiel : 6 logements

*Projet communal pour la réalisation de 6 logements collectifs à destination des personnes âgées.*

Secteur n°14 : 900 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°15 : 1 125 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°16 : 2 400 m<sup>2</sup>

Potentiel : 3 logements

Secteur n°17 : 2 105 m<sup>2</sup>

Potentiel : 2 logements

Secteur n°18 : 1 150 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°19 : 820 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

Secteur n°20 : 2 300 m<sup>2</sup>

Potentiel : 1 logement

*L'urbanisation de cette parcelle nécessite un retrait par rapport à la route départementale. Sa densification est donc complexe.*

Secteur n°21 : 4 775 m<sup>2</sup>

Potentiel : 8 logements

Les dents creuses représentent un potentiel de 42 logements. Les divisions parcellaires représentent un potentiel de 47 logements.

La commune a également identifié avec l'aide de la chambre d'agriculture et du service agriculture de la DDT, 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, soit la création d'environ 14 logements. Enfin, le Programme Local de l'Habitat a identifié 8 logements vacants à réhabiliter sur la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la mobilisation des dents creuses, des divisions parcellaires, des changements de destination et la réhabilitation des logements vacants ne suffiront pas à assurer la construction d'environ 110 logements sur la durée du PLU. En effet, une partie seulement des dents creuses et des divisions parcellaires seront mobilisées dans les 10 prochaines années :

- 85 % des dents creuses seront consommées soit environ 35 logements,
- 50 % des divisions parcellaires seront consommées soit environ 23 logements

Il en est de même pour les changements de destination et la réhabilitation des logements vacants. En effet, la plupart des changements de destination identifiés (environ 6) représentent des extensions du bâtiment d'habitation initiale et non la création d'un nouveau logement. Ainsi, seulement 50% des changements de destination seront retenus soit la création d'environ 7 logements. Il en est de même pour les réhabilitations ou seulement 50% seront réalisés, soit 4 réhabilitations.

Ainsi après pondération, le potentiel constructible dans l'enveloppe bâtie s'élève à environ 69 logements.

Afin d'atteindre la construction de 110 logements sur la durée du PLU, il est nécessaire de construire 41 logements en extension, c'est-à-dire les futures zones à urbaniser. Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'ouverture à l'urbanisation de secteur en extension est limitée à 2,5 hectares pour une densité minimale moyenne de 20 logements/hectare. Ces secteurs doivent se situer en continuité directe de l'existant et dans une cohérence d'ensemble. Ainsi trois zones à urbaniser ont été définies et font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Orientation d'Aménagement n°1 - Secteur des Mourettes - 5 000 m<sup>2</sup> - 17 logements
- Orientation d'Aménagement n°2 - Secteur de la Manotière - 8 000 m<sup>2</sup> - 14 logements
- Orientation d'Aménagement n°3 - Secteur du Sage - 9 000 m<sup>2</sup> - 13 logements

Cela représente une superficie de 2,2 hectares. L'intégralité des dents creuses et des divisions parcellaires identifiées dans l'étude de densification ont été classées en zone urbaine, afin de permettre leur urbanisation.

Bilan			
Secteur	Superficie	Densité	Nombre de logements
Dents creuses			35 logements
Divisions parcellaires			23 logements
Changements de destination			7 logements
Logements vacants			4 logements
<b>TOTAL</b>			69 logements
OAP n°1 – Les Mourettes	5000 m <sup>2</sup>	35 logements/hectare	17 logements
OAP n°2 – La Manotière	8000 m <sup>2</sup>	18 logements/hectare	14 logements
OAP n°3 – Le Sage	9000 m <sup>2</sup>	15 logements/hectare	13 logements
<b>TOTAL</b>	2,2 hectares	24 logements/hectare	44 logements

#### ▪ La modification du règlement

En plus de la modification du règlement graphique, il s'agit également de modifier le règlement écrit de la zone UC.

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie actuelle ou future contre 5 mètres le PLU approuvé en décembre 2018. Cela pourrait permettre à la commune de procéder à des travaux d'élargissement de la Route de Châteauneuf particulièrement étroite et de sécuriser les entrées et sorties des constructions sur la RD 540.