

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

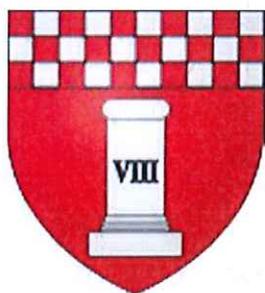
Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le 4/10/2021



ID : 084-218401354-20210929-2021_067-DE

Plan Local d'Urbanisme



UCHAUX

- Modification n°1 -

1. Notice explicative

Approbation : 17/06/2016

Modification 1 : 29/09/2021

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

septembre 21
5.21.104

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. MODIFICATION SECTEUR AUBT	3
3. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	10
4. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UC POUR MAINTENIR UNE PART MINIMALE DE SURFACE VÉGÉTALISÉE	13
5. REPERER UN BÂTIMENT EN ZONE N POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	15
6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	18
7. LES PIECES MODIFIEES	21

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune d'UCHAUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 17 juin 2016.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune d'UCHAUX a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin :

- De modifier le règlement et les orientations d'aménagement concernant le secteur AUbt en vue d'élargir sa vocation aux activités sanitaires et sportives ;
- D'adapter l'article 11 du règlement des différentes zones concernant l'aspect des toitures et des clôtures ;
- De modifier le règlement de la zone UC afin de maintenir une part minimale de surface végétalisée ;
- De repérer un bâtiment de la zone N afin d'autoriser son changement de destination.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.

2.

MODIFICATION SECTEUR AUbt

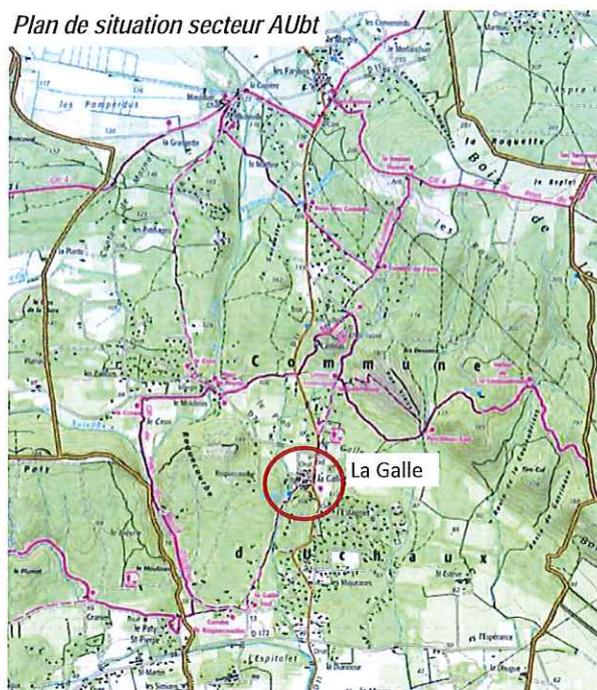
2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le village de la Galle, pôle de centralité à renforcer

Le village de La Galle constitue le pôle de centralité de la commune, dont l'habitat est dispersé sur de nombreux hameaux et quartiers. C'est en effet à La Galle que sont regroupés la mairie, l'agence postale, l'école, la bibliothèque, la salle multi-activités et quelques commerces.

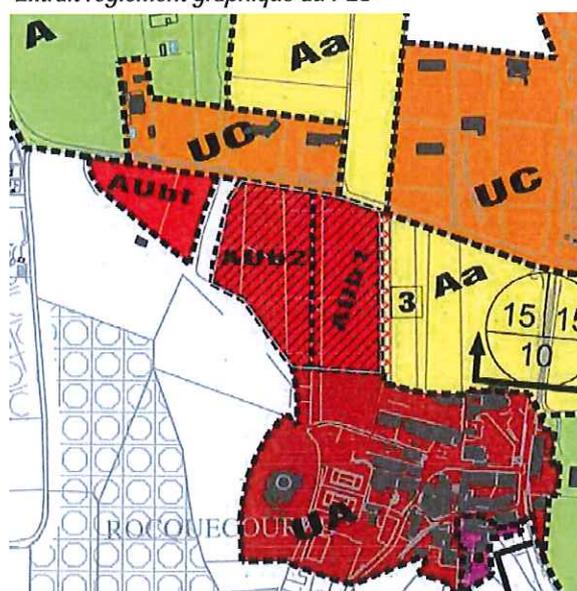
Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU a pour objectif de dynamiser le village et de renforcer sa centralité, avec notamment les orientations suivantes :

- renforcer et étendre le village de la Galle avec regroupement et confortation des commerces et services de proximité.
- recentrer le développement urbain sur le village et sa périphérie,
- mettre en valeur les commerces et services existants et favoriser l'implantation de nouveaux...



Le règlement du PLU délimite au nord du village :

- deux zones à urbaniser AUb1 et AUb2 (1,5 ha au total), à vocation principale d'habitat ;
- une zone à urbaniser AUbt (0,4 ha), à vocation touristique.

Extrait règlement graphique du PLU

Un projet de pôle de santé qui contribuerait aux objectifs de renforcement des services de proximité à La Galle

Un pôle de santé regroupant 9 professionnels de la santé et du sport (kiné, ostéopathe, ergothérapeute, diététicien(ne), psychologue, sophrologue, activités aquatiques et coach sportif ...) est en projet sur un terrain communal classé en secteur AUbt au nord-ouest du centre village de la Galle.

Dans le PLU actuel, le règlement du secteur AUbt n'autorise que les constructions liées aux activités et équipements d'intérêt collectif à vocation de tourisme.

> Il est donc proposé d'élargir le règlement du secteur aux activités et équipements à vocation sanitaire et sportive.

Ce pôle s'inscrit en effet pleinement dans les objectifs du PADD et il permettra plus particulièrement :

- d'élargir l'offre de services aux habitants et de palier au manque de professionnels paramédicaux sur la commune, et ainsi de limiter les besoins de déplacements vers les communes ou villes voisines.
- de favoriser l'installation de ces professionnels en mutualisant des équipements et services : stationnement, secrétariat, matériel,....

En outre, il faut noter que la vocation touristique du secteur AUbt n'est pas imposée par le PADD.

Le secteur AUbt est accessible depuis la RD 74 qui le longe au Nord et il est desservi par le réseau d'eau potable. Son raccordement au réseau d'eaux usées du village est programmée.

Le projet comprenant un bâtiment de 300 m² environ avec un parking de 24 places, utilisera plus de la moitié du secteur AUbt dont la surface totale est de 0,4 ha.

> Il est donc proposé de modifier les conditions d'urbanisation du secteur AUbt, afin de permettre son urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sans imposer une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.

2.2 Le Projet de modification

2.2.1 Modification des Orientations d'Aménagement

L'orientation d'aménagement n°1 « Quartier La Galle », chapitre I.D est adaptée sur les points suivants :

- permettre l'urbanisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone ;
- modifier la légende du schéma de principe qui précise que le secteur est réservé à des activités et équipements liés au tourisme, en y ajoutant les activités et équipements sanitaires et sportifs.

Extrait OAP n°1 - PLU actuel

[...]

4. Chaque zone AUb, y compris le secteur AUbt s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble avec les orientations suivantes :

- Traitement paysager des abords de la RD74 : qu'il s'agisse d'espace vert, de clôture ou de bâti : tout élément en façade de cette voie devra présenter un aspect soigné et harmonisé sur la longueur de chaque façade : celle à l'ouest du Valadas et celle à l'est du ruisseau.
- Traitement qualitatif le long de la rue du Puits de Mallaure avec une organisation structurée du bâti, des clôtures et les espaces verts. Les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la rue du Puits de Mallaure.
- Les constructions devront présenter un style homogène sur l'ensemble des secteurs AUb1 et AUb2.
- Mise en valeur et préservation des abords du Valadas par le maintien d'une bande boisée à l'Est (classée en zone N au PLU) et par un aménagement paysager côté Ouest en secteur AUbt.
- Pour assurer la mise en valeur de ce nouveau centre, les cheminements doux reliant le centre et les quartiers devront être aménagés de façon continue et sécurisée.



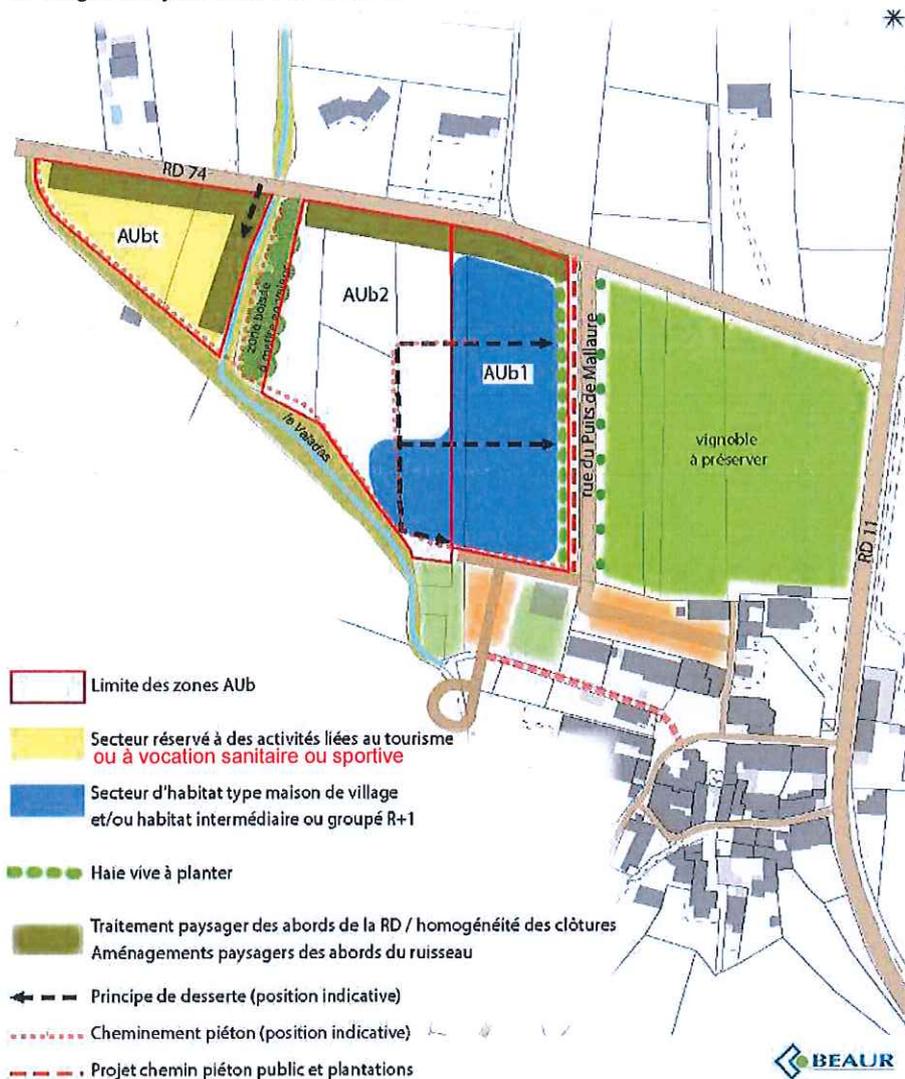
[...]

Extrait OAP n°1 - PLU modifié

[...]

4. Chaque zone AUB, y compris le secteur AUBt s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, **sauf le secteur AUBt qui s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires (réseau d'assainissement)**, avec les orientations suivantes :

- Traitement paysager des abords de la RD74 : qu'il s'agisse d'espace vert, de clôture ou de bâti : tout élément en façade de cette voie devra présenter un aspect soigné et harmonisé sur la longueur de chaque façade : celle à l'ouest du Valadas et celle à l'est du ruisseau.
- Traitement qualitatif le long de la rue du Puits de Mallaure avec une organisation structurée du bâti, des clôtures et les espaces verts. Les constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la rue du Puits de Mallaure.
- Les constructions devront présenter un style homogène sur l'ensemble des secteurs AUB1 et AUB2.
- Mise en valeur et préservation des abords du Valadas par le maintien d'une bande boisée à l'Est (classée en zone N au PLU) et par un aménagement paysager côté Ouest en secteur AUBt.
- Pour assurer la mise en valeur de ce nouveau centre, les cheminements doux reliant le centre et les quartiers devront être aménagés de façon continue et sécurisée.



[...]

2.2.2 Modification du règlement écrit

Le règlement de la zone AUb est modifié :

- pour compléter les caractéristiques de la zone avec les nouvelles vocations affectées au secteur AUbt ;
- pour modifier la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUbt à l'article 2.

Extrait règlement écrit zone AUb - PLU actuel

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone AUb correspond aux extensions futures des hameaux de la Galle et de la Mastre et des Farjons.

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le secteur AUbt réservé à des constructions à vocation touristique.

[...]

ARTICLE AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

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

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

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (Pièce 2b du PLU).
- En outre, l'aménagement devra respecter les servitudes imposées au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

- Dans les secteurs AUb Centre et Est de la Galle, les programmes de logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs et 20% de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (qui pourront être les mêmes) ;

- En outre, dans le secteur AUb Est de la Galle, au moins 40% des logements de ce secteur devront être des logements de type maisons de village groupées ;

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

Dans l'ensemble de la zone AUb, à l'exception du secteur AUbt :

[...]

Dans le secteur AUbt :

- Les constructions suivantes à condition de présenter un intérêt touristique :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - de bureau,
 - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Un logement de fonction peut en outre être autorisé, à condition qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

[...]

Extrait règlement écrit zone AUb - PLU modifié

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone AUb correspond aux extensions futures des hameaux de la Galle et de la Mastre et des Farjons.

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le secteur AUbt réservé à des constructions à vocation touristique **ou à vocation sanitaire ou sportive**.

[...]

ARTICLE AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

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

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

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur **AUb1 ou AUb2**.

- **Dans le secteur AUbt les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires (notamment le réseau d'assainissement collectif).**

- Les opérations d'ensemble **ou de construction** doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (Pièce 2b du PLU).

- En outre, l'aménagement devra respecter les servitudes imposées au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

- Dans les secteurs AUb Centre et Est de la Galle, les programmes de logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs et 20% de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (qui pourront être les mêmes) ;

- En outre, dans le secteur AUb Est de la Galle, au moins 40% des logements de ce secteur devront être des logements de type maisons de village groupées ;

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

Dans l'ensemble de la zone AUb, à l'exception du secteur AUbt :

[...]

Dans le secteur AUbt :

- Les constructions suivantes à condition de présenter un intérêt touristique **ou une vocation sanitaire ou sportive** :

- d'hébergement hôtelier,
- d'équipements d'intérêt collectif,
- de bureau,

- artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Un logement de fonction peut en outre être autorisé, à condition qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

[...]

2.2.3 Modification du règlement graphique

La légende du règlement graphique est modifiée afin de compléter la légende du secteur AUbt :

Extrait légende règlement graphique - PLU actuel

-  **AUb** Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble
- Aubt** Secteur à vocation touristique

Extrait légende règlement graphique - PLU modifié

-  **AUb** Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble
- Aubt** Secteur à vocation touristique, sanitaire ou sportive

3. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1 Contexte, objectifs et motivations

Nota : L'article 11 qui concerne l'aspect extérieur des constructions et commun à toutes les zones du PLU et fait l'objet du titre VII du règlement écrit.

✓Ajustement du règlement concernant les toitures des habitations

> Le règlement actuel impose une pente de toit comprise entre 27 et 30% pour toutes les constructions à usage d'habitations, à l'exception des annexes inférieures à 40 m².

Il est proposé d'assouplir la fourchette de pente autorisée qui est actuellement très limitée en fixant un minimum de pente de 15%.

En parallèle, il est proposé de ne pas exclure les annexes de moins de 40m² de cette disposition, afin d'éviter la trop grande hétérogénéité des toitures souvent constatée du fait de cette exception.

> Le règlement actuel permet des couvertures soit en tuiles de type canal ou romane, soit des toitures métalliques (grises ou anthracites) : ce dernier type de couverture s'avère contradictoire avec la bonne intégration des constructions à l'environnement. Les constructions traditionnelles et la plupart des constructions plus récentes étant recouvertes de tuiles dans des nuances ocre.

Il est donc proposé de limiter les types de couvertures des habitations à des couvertures en tuiles afin de respecter la typologie traditionnelle dans le village, mais plus largement dans la région.

> Le règlement prévoit des dérogations aux règles concernant les toitures à condition qu'elles intègrent les normes de la haute qualité environnementale (HQE). Cependant en l'absence de normalisation réelle « HQE », cette disposition s'avère inapplicable en pratique.

Il est donc proposé de préciser que seules les toitures végétalisées sont exclues des règles concernant les toitures.

✓Ajustement du règlement concernant les murs de clôtures

Dans la commune, qui a conservé un caractère rural marqué et où de nombreuses constructions sont implantées dans des espaces boisés, l'implantation de murs de clôture sur des linéaires importants (étant donné la surface moyenne des parcelles) entraîne trop souvent une dégradation du paysage.

Il est donc proposé, afin de favoriser l'intégration paysagère des clôtures, de limiter les murs de clôtures à des murs bahut de 0,6 m de haut au maximum surmonté de grillage ou autre dispositif.

3.2 Modification du PLU

Modification du règlement écrit :

Extrait règlement écrit Article 11- PLU actuel

[...]

4 – Toitures

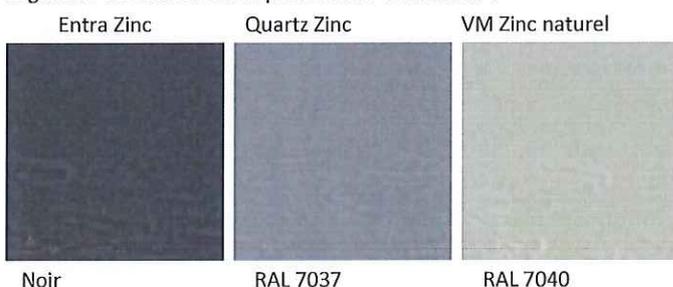
Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol :

- les pentes de toiture seront comprises entre 27 et 30 %, elles seront parallèles pour tous les volumes.
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles, les génoises préfabriquées sont proscrites.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, rives rondes ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc – la gamme de couleur est imposée selon le nuancier :



Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée, toiture terrasse...), à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.

[...]

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront limitées à 1,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du domaine « public » et seront réalisées selon deux modèles possibles :

- 1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce.
- 2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut qui peut être surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage simple de couleur sombre.

Le mur sera enduit de la même façon que les façades de la construction principale.

En bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les murs de clôture ne doivent en aucun cas faire barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crues.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

[...]

Extrait règlement écrit Article 11- PLU modifié

[...]

4 – Toitures

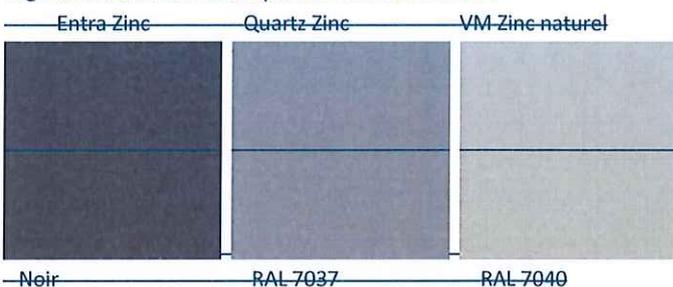
Pour les constructions à usage d'habitation, ~~à l'exception des annexes inférieures à 40 m² d'emprise au sol :~~

- les pentes de toiture seront comprises entre ~~27~~ 15 et 30 %, elles seront parallèles pour tous les volumes.
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles, les génoises préfabriquées sont proscrites.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation

Pour les toitures ~~qui ne sont pas traitées en toitures terrasses~~, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, rives rondes ;
- ~~les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc – la gamme de couleur est imposée selon le nuancier :~~



~~Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale~~ Des toitures végétalisées dérogeant à ces règles seront admises ~~(type toiture végétalisée, toiture terrasse...)~~, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.

[...]

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront limitées à 1,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du domaine « public » et seront réalisées selon deux modèles possibles :

- 1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce.
- 2- Les clôtures semi bâties : construction d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage simple de couleur sombre.

Le mur bahut sera enduit de la même façon que les façades de la construction principale.

En bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les murs de clôture ne doivent en aucun cas faire barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crues.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

[...]

4.

AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE LA ZONE UC POUR MAINTENIR UNE PART MINIMALE DE SURFACE VÉGÉTALISÉE

4.1 Contexte, objectifs et motivations

La commune compte de nombreux quartiers d'habitat excentrés et implantés dans le massif boisé. Cette urbanisation du massif s'était jusqu'ici accompagnée du maintien du caractère boisé des secteurs concernés, avec des maisons plutôt intégrées dans la masse boisée.

Aujourd'hui, on observe une accentuation de la densification de ces quartiers avec la levée de contraintes technique (la réalisation des dispositifs d'assainissement non collectif ne nécessite plus de surface significative) et une pression foncière croissante. En outre, cette densification s'accompagne souvent d'une plus grande imperméabilisation des espaces extérieurs aux abords des constructions.

Une certaine densification est souhaitable dans le sens où elle permet d'éviter de consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels. Il est cependant absolument nécessaire de conserver un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis, afin d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols.

Cette perte d'équilibre est non seulement préjudiciable au plan esthétique, mais elle accentue le ruissellement des eaux pluviales dans ces quartiers souvent en pente. En outre, il est nécessaire de maintenir un minimum d'espaces végétalisés pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la préservation de la biodiversité.

Il est donc proposé dans le règlement de la zone UC d'imposer une proportion minimale de surface végétalisée sur les terrains support de construction et de remplacer tout arbre abattu par un arbre d'essence similaire.

4.2 Modification du PLU

Modification du règlement écrit

Le règlement de la zone UC est modifié afin de compléter l'article 13 concernant les espaces libres et plantations par l'obligation de conserver au minimum 50% de surface végétalisée dans la parcelle. Il sera également imposé de remplacer tout arbre supprimé par un nouvel arbre d'essence similaire.

Extrait règlement écrit article 12 zone UC - PLU actuel

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol.

Le long des limites de terrain situées en bordure d'espaces agricoles, une bande plantée (arbustes ou arbres formant une haie végétale) est obligatoire.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.



Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

[...]

Extrait règlement écrit article 12 zone UC - PLU modifié

~~Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.~~

Au minimum 50% de la superficie du terrain doit être constituée d'espaces de pleine terre végétalisés. Les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires (les arbres de remplacement peuvent être plantés à un autre emplacement que l'arbre abattu).

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol.

Le long des limites de terrain situées en bordure d'espaces agricoles, une bande plantée (arbustes ou arbres formant une haie végétale) est obligatoire.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

[...]

5. REPERER UN BÂTIMENT EN ZONE N POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

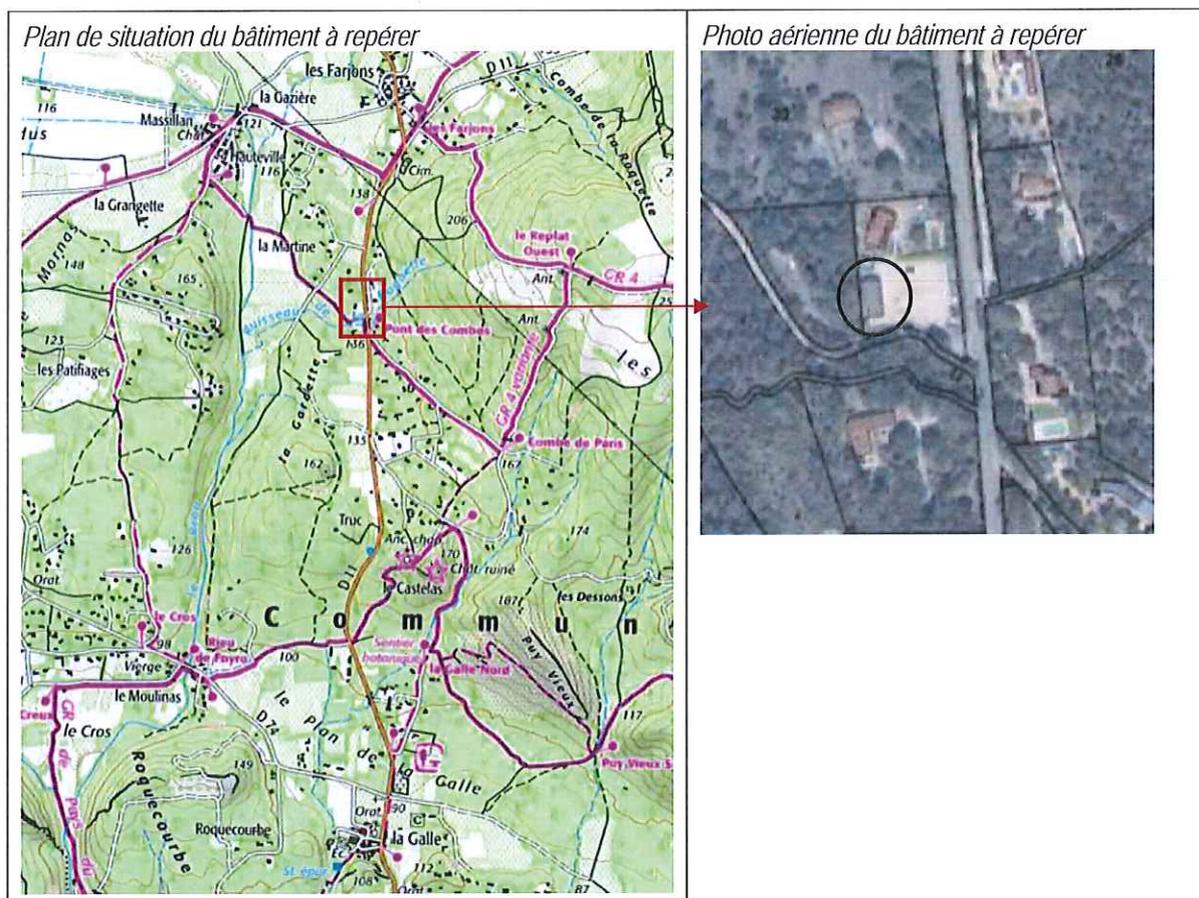
5.1 Contexte, objectifs et motivations

Le 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme permet, dans les zones naturelles ou agricoles, de 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.

Dans le PLU actuel, un seul bâtiment, situé en zone A, est repéré à ce titre.

La commune souhaite aujourd'hui repérer un bâtiment situé en zone N afin d'autoriser son changement de destination.

Il s'agit d'un ancien bâtiment d'activité artisanale, situé à proximité d'une habitation dans une zone d'habitat diffus le long de la RD11 entre Les Farjons et La Galle.





Son changement de destination pour l'habitation permettra de valoriser ce patrimoine bâti.

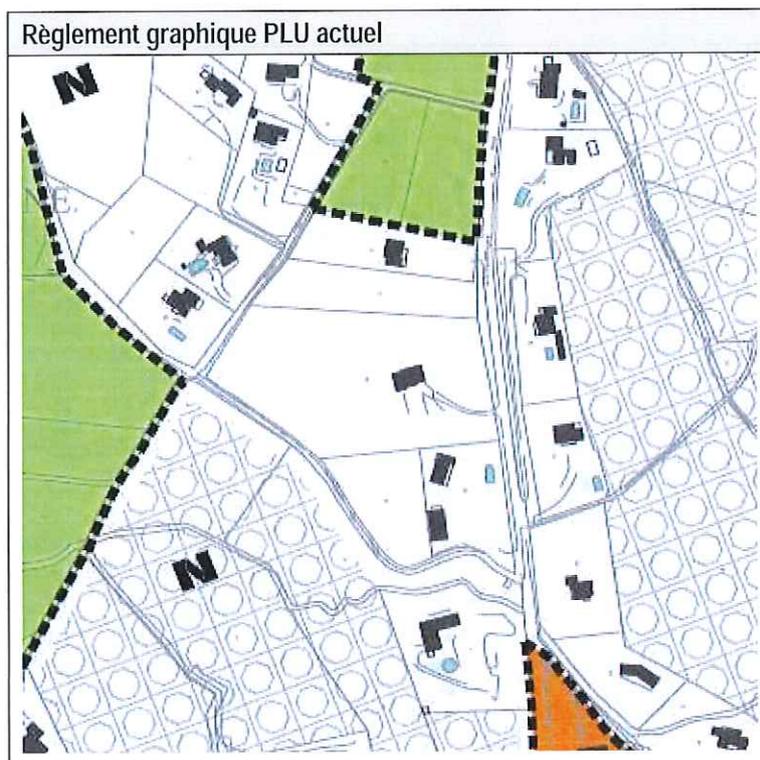
Ce bâtiment est à l'écart de toute zone agricole, l'activité agricole ne sera donc pas compromise par son changement de destination.

Son changement de destination ne remettra pas non plus en cause la qualité paysagère du site. Au contraire s'agissant d'un bâtiment d'activité sans caractère particulier avec des abords banalisés, son changement de destination en habitation permettra d'améliorer son aspect extérieur et ses abords.

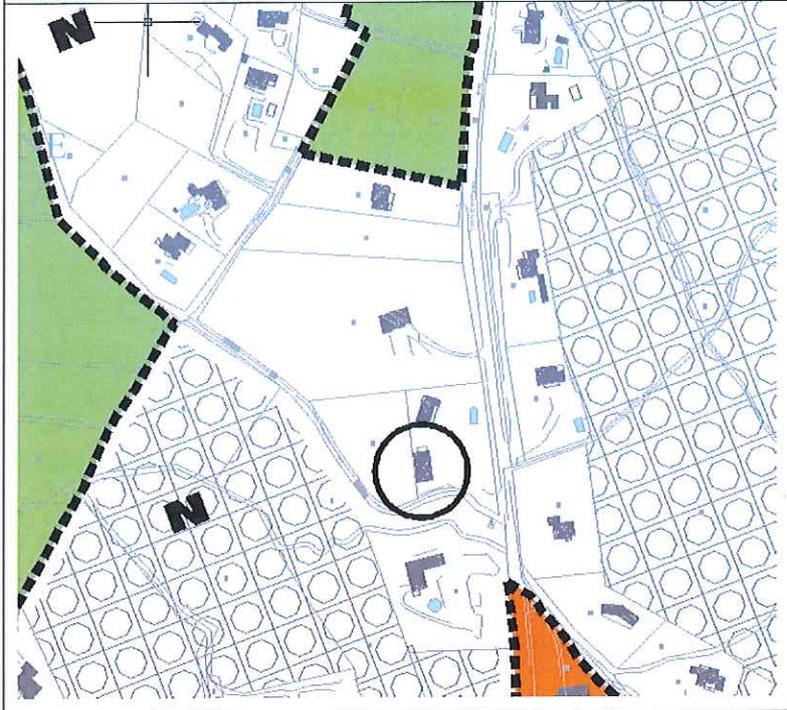
5.2 Modification du PLU

5.2.1 Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour repérer le nouveau bâtiment concerné par le changement de destination.



Règlement graphique PLU modifié



6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Sur la consommation foncière

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : aucune incidence sur la consommation foncière. La modification concerne une zone constructible et ne modifie pas les possibilités de construction sur cette zone.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : aucune incidence sur la consommation foncière.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : incidence très limitée sur la consommation foncière dans la mesure où au moins 50% des parcelles de la zone UC devront rester végétalisées, néanmoins cela n'est pas de nature à empêcher une densification de ces secteurs, étant donné la surface moyenne élevée des terrains bâtis dans cette zone (2000 m² environ jusqu'en 2016). Il s'agit de d'éviter une surdensification qui serait incompatible avec :

- les enjeux paysagers de ces secteurs composés de maisons individuelles implantées dans le massif boisé,
- les enjeux de gestion des eaux pluviales,
- la capacité des voiries et réseaux publics.

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : incidence plutôt positive sur la consommation foncière, car cela permettra la réutilisation d'un bâtiment existant.

Le projet de modification aura une incidence non significative sur la consommation foncière.

6.2 Sur l'agriculture

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : aucune incidence sur l'agriculture.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : aucune incidence sur l'agriculture.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : aucune incidence sur l'agriculture.

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : aucune incidence sur l'agriculture.

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

6.3 Sur les milieux naturels

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : aucune incidence sur les milieux naturels.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : aucune incidence sur les milieux naturels.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : incidence plutôt positive sur les milieux naturels en favorisant le maintien d'une trame verte dans les espaces urbanisés périphériques que sont les zones UC.

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : s'agissant d'un bâtiment existant sur un terrain déjà artificialisé, cette modification n'est pas susceptible d'entraîner des incidences sur les milieux naturels. Il est précisé que ce bâtiment est situé en dehors de toute zone de protection ou d'inventaire des milieux naturels.

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

6.4 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : aucune incidence sur le patrimoine paysager et bâti.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : l'incidence attendue est positive, d'une part pour éviter l'hétérogénéité de toitures et d'autre part pour éviter les murs de clôtures qui dévalorisent trop souvent le paysage communal.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : l'incidence attendue est positive en permettant le maintien d'un minimum d'espaces végétalisés dans les zones urbanisées périphériques et en favorisant l'intégration paysagère des constructions..

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : l'incidence attendue est positive, car cette modification permettra une requalification de l'aspect extérieur et des abords de cet ancien bâtiment d'activité.

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

6.5 Sur les eaux superficielles et souterraines

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : aucune incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : aucune incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : l'incidence attendue est plutôt positive car la limitation de l'imperméabilisation des sols favorisera l'infiltration des eaux pluviales et limitera les risques d'inondation en aval.

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : aucune incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

Le projet de modification aura plutôt une incidence positive sur les eaux superficielles et souterraines.

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

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : incidence positive en permettant l'implantation d'un pôle de santé au village de la Galle, qui est le pôle de centralité de la commune.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : aucune incidence l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : l'incidence attendue est plutôt positive car la limitation de l'imperméabilisation des sols permettra de limiter les risques d'inondation en aval.

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : aucune incidence l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

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

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

✓ Modification de la vocation de la zone AUbt : aucune incidence sur l'air, le climat et l'énergie.

✓ Ajustement du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions : aucune incidence sur l'air, le climat et l'énergie.

✓ Ajustement du règlement pour maintenir une part minimale de surface végétalisée en zone UC : l'incidence attendue est plutôt positive pour la lutte contre le changement climatique en permettant le maintien d'un minimum d'espaces végétalisés dans les zones urbanisées périphériques.

✓ Repérage d'un bâtiment en zone N pour autoriser son changement de destination : aucune incidence sur l'air, le climat et l'énergie.

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

7. LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

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

Orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP n°1 est modifiée. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

Règlement écrit : le règlement des zones UC, AUbt et l'article 11 commun à l'ensemble des zones sont modifiés. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Règlement graphique : les deux plans de zonage (3b.1 et 3b.2) sont modifiés. Les deux plans seront donc à substituer aux plans actuels.