

COMMUNE DE CHANTEMERLE-LES-BLÉS

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 :

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 – JUSTIFICATIONS DU PROJET

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du
Monsieur le Maire, Vincent ROBIN*

Le



MAIRIE DE CHANTEMERLE-LES-BLÉS

10 rue des Écoles

26600 Chantemerle-les-Blés

Tel : 04 75 07 47 53

Mail : mairie.chantemerle.les.bles@wanadoo.fr

www.chantemerlelesbles.fr



**INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale
(Mandataire)**

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

NICOLAS SOUVIGNET – Expert en environnement

77 chemin de Seigne / 38 200 VIENNE

Tel. 06 63 00 52 19 // contact@nicolassouvignet.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	7
1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	9
1.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIÈCE ESSENTIELLE DU PLU	10
1.2. LE RÔLE DU PADD	11
1.3. LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE LA RÉVISION	11
1.4. LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	11
1.5. LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	14
2. LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	19
2.1. LE SECTEUR « RUE DES BEAUMES / ROUTE DE CHAVANNES » - CLASSÉ EN ZONE Ub	20
2.2. LE SECTEUR « CENTRE BOURG » - CLASSÉ EN ZONE UA	24
2.3. LE SECTEUR « SEPT SEMAINES » - CLASSÉ EN ZONE Ub	27
2.4. BILAN	30
3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA DÉLIMITATION DES ZONES	31
3.1. LES ZONES URBAINES DITES « U »	31
3.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE DITES « AU »	42
3.3. LES ZONES AGRICOLES	42
3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	45
4. LA JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE.....	49
4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	49
4.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	49
4.3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
4.4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	64
4.5. RÈGLES RELATIVES À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET AU DÉVELOPPEMENT DU VÉGÉTAL	65
4.6. RÈGLES RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	73
5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	75
6. LA JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL).....	79
7. LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU	85
7.1. LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS POUR L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU	85
7.2. LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE PROJET DE PLU	95
7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE PROJET DE PLU	96
CHAPITRE 2. LES INDICATEURS DE SUIVI	97
CHAPITRE 3. TABLEAUX DE SURFACE DU PLU	103

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

PRÉAMBULE

Cette partie du rapport de présentation justifie conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme :

- « 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
 - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
 - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
 - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
 - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
 - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »*

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

CHAPITRE 1.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

1. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Depuis l'approbation du PLU en date du 28 mars 2006, le cadre législatif et supra-communal a fortement évolué. Plusieurs lois et documents cadres ont été mis en place en matière de politique d'urbanisme, d'habitat, d'environnement,... notamment :

- **La loi portant Engagement National pour l'Environnement** (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 entrée en vigueur le 13 janvier 2011 : elle vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues), au renforcement de la dimension « projet » dans les PLU,...
- **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires. Elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme un objectif de densification des espaces bâtis.
- **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Rhône-Alpes** (SRCE), adopté en juin 2014, s'inscrit dans les prérogatives du Grenelle en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques sur le territoire. Son objectif est de concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme. Les objectifs du SRCE doivent être pris en compte dans les PLU. Depuis le 1/1/2020, le SRCE a été intégré au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté le 20 décembre 2019.
- **La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier d'une commission départementale spécifiquement dédiée. Elle généralise la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, du 06 août 2015, qui rend possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation pour les constructions d'habitations existantes dans les zones A ou N (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- **Le décret du 28 décembre 2015** entré en vigueur le 01 janvier 2016, a modernisé le contenu du PLU, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques.
- **La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**, dite loi « ELAN » qui notamment autorise sous conditions dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- **La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages** inscrit dans le droit français une vision dynamique et renouvelée de la biodiversité et a pour ambition de protéger et de valoriser notre patrimoine naturel, pour faire de la France le pays de l'excellence environnementale et des croissances verte et bleue (Consolider des principes juridiques. Répondre concrètement aux enjeux de la biodiversité. Réaffirmer que la biodiversité est l'affaire de tous. Protéger les espèces en danger, les espaces sensibles et la qualité de notre environnement. Faire de la biodiversité un levier de développement économique. Agence française pour la biodiversité)

Le Plan biodiversité du 4 juillet 2018 vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée. L'objectif est d'améliorer le quotidien des Français à court terme et de garantir celui des générations à venir. L'objectif 1.3 de ce plan est de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette. L'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en détruisant et en morcelant les espaces naturels, agricoles et forestiers, contribuent directement à la dégradation du fonctionnement des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité. Les politiques d'urbanisme et d'aménagement commercial seront revues afin d'enrayer l'augmentation des surfaces artificialisées (bâtiments, infrastructures de transports, parkings, terrains de sports...), de favoriser un urbanisme sobre en consommation d'espace et d'améliorer la mise en œuvre de la séquence « éviter- réduire – compenser ».

L'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace appelle au renforcement de la mobilisation de l'État local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives prises en la matière et mobiliser les acteurs locaux.

La stratégie régionale « Eau -Air - Sol » a été signée par le Préfet de Région le 29 mai 2020. Elle fixe des ambitions sur les trois ressources à enjeu qu'il convient de mieux préserver à l'avenir :

- le foncier agricole et naturel, au travers d'une forte réduction de l'artificialisation des sols ;
- l'eau, par une gestion plus exigeante, tant du point de vue quantitatif que qualitatif ;
- l'air, par des efforts très significatifs à mener pour réduire la pollution de l'air et les sources d'émission de polluants atmosphériques.

Cette stratégie en appelle à des efforts très significatifs de tous les acteurs de la société, mais plus particulièrement de l'État, qui doit impulser une action forte auprès des collectivités territoriales, des décideurs locaux et des porteurs de projets.

- **La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.** Cette loi traduit une partie des 146 propositions de la convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'État pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale. Elle vise notamment à diviser par deux le rythme d'artificialisation d'ici 2031 et à atteindre le « zéro artificialisation nette » d'ici 2050.

Ce nouveau cadre législatif poursuit un objectif global de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle, de protection des espaces agro-naturels et de transition écologique et énergétique.

C'est dans ce contexte rénové qu'ont été définies en 2018 les objectifs de la révision du PLU de la commune de Chantemerle-les-Blés.

1.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : UNE PIÈCE ESSENTIELLE DU PLU

Le PADD traduit le projet de développement du territoire communal pour une période d'environ 10 ans après l'approbation du PLU soit horizon 2035.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il constitue le document de référence du PLU pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

Le code de l'urbanisme précise (*article L.151-5*) : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

(...) Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

1.2. LE RÔLE DU PADD

Le rôle assigné au PADD est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement à l'échelle du territoire communal, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection des terres agricoles, de l'environnement et du paysage, la transition énergétique ainsi que l'action face au dérèglement climatique.

Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet.

Le PADD s'inscrit dans une démarche de Développement Durable ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs besoins.

1.3. LES OBJECTIFS COMMUNAUX DE LA RÉVISION

La délibération de prescription n°33/2018 en date du 1er octobre 2018 précise les objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'urbanisme :

- la mise aux normes du PLU par rapport aux dispositions de la Loi Grenelle 2 et de la Loi ALUR
- l'adaptation du zonage et des autres pièces du PLU aux dernières évolutions réglementaires et à l'évolution de la situation de la commune,
- la mise en compatibilité du PLU avec le Scot du Grand Rovaltain.

1.4. LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement exposés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU, ont mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire. Les principaux enjeux qui en découlent ont été identifiés.

Ces éléments, rappelés dans le tableau de synthèse ci-après, ont permis de bâtir le projet communal qui a pour fondements de s'appuyer sur les atouts du territoire pour conforter son attractivité et faire des choix au service de l'intérêt général et d'un développement cohérent et équilibré engageant le territoire vers une transition énergétique.

SOCIO-DEMOGRAPHIE / HABITAT

- La croissance démographique à Chantemerle-les-Blés a été forte depuis 1990 jusqu'à aujourd'hui.
- La population juvénile (0-14 ans) de Chantemerle-les-Blés est surreprésentée (25%). Se pose la question de l'accueil et de la saturation éventuelle des équipements scolaires.
- Un vieillissement de la population est aussi à prévoir dans les années à venir : il faudra anticiper le vieillissement des 45-59 ans qui représente 20% de la population aujourd'hui. Il faut interroger les nouveaux besoins en équipements publics, déplacements...
- La taille moyenne des ménages de la commune diminue. Le parc de logement devra s'adapter aux mutations de la structure familiale.
- L'un des enjeux du PLU est de permettre l'accueil de population de manière progressive et raisonnée. L'accueil de toutes les tranches d'âge est au cœur du projet urbain. La nature et la typologie des logements à venir doit donc faire l'objet d'une attention particulière.
- Poursuivre la diversification du parc immobilier pour répondre à la diversité des besoins (statut d'occupation, typologie, mixité des formes...).
- Maîtriser le développement urbain dans le respect des dispositions du SCoT et du PLH et des contraintes de la commune.
- Proposer une offre de logements tout en limitant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour être compatible avec les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols.

FONCIER / ECONOMIE D'ESPACE

- Examiner les capacités foncières du PLU en vigueur pour être compatible avec le Scot du Grand Rovaltain notamment sur les objectifs de densité et avec le PLH sur les objectifs de production de logement, et pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience.
- Limiter l'étalement urbain et la consommation d'ENAF.
- Exploiter en priorité le potentiel foncier du tissu urbain existant (renouvellement urbain, potentiel de dents creuses, division parcellaire) pour limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Réaliser un urbanisme de projet par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les plus grands gisements fonciers.
- Penser les nouvelles opérations d'ensemble avec des objectifs qualitatifs en terme de formes urbaines (maisons de village avec de petits jardins, logements groupés et intermédiaires, petits logements collectifs) d'organisation d'ensemble, d'implantation, et en lien avec les secteurs environnants (transitions, cheminements,...) à proximité des équipements publics.

EQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS / SERVICES

- Définir un projet de développement en cohérence avec les capacités limitées des équipements de la commune (école, restauration scolaire, assainissement,).
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics de la commune (place de la poste).
- Prévoir l'amélioration énergétique des équipements publics notamment la salle des fêtes/gymnase.

COMMERCE/ ARTISANAT/ ACTIVITÉ DE SERVICES

- Agrandissement limité de la ZAE de Saint Pierre des Blés pour répondre aux besoins des entreprises locales.
- Préserver le foncier économique de la ZAE pour les activités de production ne pouvant s'installer dans le tissu urbain
- Ne pas renforcer la présence d'habitations dans la ZAE ni à proximité pour éviter toutes nuisances (gestion stricte des habitations existantes)
- Orienter la fonction commerciale dans le centre village et non dans la ZAE

- Préserver l'offre commerciale existante aujourd'hui au village en conservant les locaux commerciaux (service à la population).
- Conserver l'activité du camping dans ses limites actuelles avec une vigilance vis-à-vis des risques inondations et du bon état écologique de la Bouterne
- Se questionner quant aux activités dispersées en secteur agro-naturel (doctrine des STECAL)

AGRICULTURE

- Préserver et protéger la vocation agricole de la commune et plus particulièrement sur les secteurs ayant fait l'objet d'investissements lourds : zones irriguées, plantations vergers...
- Limiter au strict nécessaire de l'extension de l'urbanisation et le respect des fronts urbains
- Protéger les éléments du paysage utiles au bon fonctionnement des espaces agricoles ; haies, alignements d'arbres, ...
- Limiter les éventuels conflits d'usages entre l'activité agricole et l'habitat : implantation par rapport aux limites séparatives, espaces tampons, plantation de haie... ;
- Encadrer les possibilités de constructions dans les zones agricoles et naturelles
- Encadrer les possibilités de changement de destination des bâtiments dans l'espace agricole.

TRAME VERTE ET BLEUE - BIODIVERSITE

- Préserver des coupures d'urbanisation entre le village et les hameaux détachés
- Maintenir les continuités écologiques terrestres et les continuums hydrauliques
- Préserver les réservoirs de biodiversité : zones humides, pelouses sèches et boisements
- Protéger les arbres remarquables et les haies
- Prendre en compte les projets en cours : Espace de Bon fonctionnement de la Bouterne, espace naturel sensible (ENS)

TRANSITION ENERGÉTIQUE

- Construire au plus près des équipements et des services pour encourager les déplacements à pied ou à vélo et limiter ainsi les émissions de Gaz à effet de serre générés par les déplacements motorisés
- Permettre la mise en place de système de production d'énergie renouvelable
- Préserver les puits de carbone : boisement, zones humides...

RISQUES ET NUISANCES

- Prendre en compte les risques naturels notamment les inondations, en évitant de construire dans les secteurs susceptibles d'être inondé ou impacté par des ruissellements
- Limiter toute urbanisation à proximité des sources de nuisances : carrière, ZAE, autoroute

EAU - RESEAUX

- Protéger la ressource en eau sur le territoire pour assurer la satisfaction des besoins futurs en eau potable des populations : préserver les zones de captage, préserver les zones de sauvegarde.
- Maintenir et restaurer le continuum hydraulique de la Bouterne (EBF).
- Protéger toutes les zones humides.
- Assurer une meilleure gestion des eaux pluviales sur la commune. Des initiatives positives en terme de gestion des eaux pluviales sont à rechercher notamment dans les opérations d'ensemble (gestion intégrée).
- Mettre en cohérence le projet urbain avec la capacité de la station d'épuration pour gérer les eaux usées dans de bonnes conditions.
- Entreprendre les travaux nécessaires sur le réseau EU pour améliorer le fonctionnement de la STEP.

PAYSAGE
<ul style="list-style-type: none">- Préserver les entités paysagères de la commune- Respecter les enveloppes urbaines inscrites au Scot : enveloppe principale autour du village et enveloppes secondaires autour du hameau du Moulin et du hameau du bois de l'Âne sans extension.- Préserver la coupure d'urbanisation entre le bourg et les deux hameaux détachés- Stopper le grignotage des coteaux par l'urbanisation- Être attentif aux entrées de village et à la silhouette du bourg
PATRIMOINE
<ul style="list-style-type: none">- Être attentif à la valorisation des deux monuments historiques présents sur le territoire- Faciliter la mise en place d'un périmètre délimité des abords (PDA) en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, en remplacement de la servitude de 500 mètres- Protéger et valoriser le patrimoine local remarquable et vernaculaire, en vue de faire perdurer l'identité historique et culturelle du territoire (mémoire locale) et assurer une qualité du cadre de vie- Préserver les arbres en milieu urbain et réintroduire de la « nature en ville »- Porter une attention particulière à la qualité urbaine et architecturale des constructions neuves et des réhabilitations des bâtiments anciens (avant les années 50)

1.5. LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Face à ces enjeux, la commune a élaboré puis débattu de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en conseil municipal.

Le PADD repose sur 2 orientations :

- Orientation 1 : Conserver l'identité rurale de la commune par un développement démographique mesuré autour de la centralité villageoise
- Orientation 2 : Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager

De ces orientations découlent des actions qui se traduiront dans les pièces règlementaires du PLU.

■ **CONSERVER L'IDENTITÉ RURALE DE LA COMMUNE PAR UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MESURÉ AUTOUR DE LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE**

Cette orientation se décline en plusieurs sous-orientations / actions :

-- > Opter pour un développement mesuré et adapté au territoire

L'objectif du PLU de la commune de Chantemerle-les-Blés est de promouvoir une démographie suffisante pour assurer la vitalité du territoire, tout en préservant sa ruralité et la qualité de son cadre de vie.

Le développement démographique, nécessaire au dynamisme villageois, a été calibré de manière réaliste, en cohérence avec le niveau d'équipements de la commune et aussi au regard des documents cadres notamment le Programme Local de l'Habitat d'ARCHE Agglo et SCOT du Grand Rovaltain.

Le taux de croissance démographique visé est de l'ordre de 0,8% annuel au maximum, ce qui permet d'accueillir moins d'une centaine de personnes supplémentaire sur la commune jusqu'en 2035 et de l'ordre de 60 logements (en moyenne 6 par an).

Le PADD prévoit aussi de poursuivre les efforts de diversification du parc de logement en offrant de nouveaux segments de logement qui n'existent pas encore sur la commune tels que des logements intermédiaires. Il est également programmé sur les 10 ans du PLU de construire encore quelques logements sociaux (6) nécessaires pour répondre à tous les besoins et assurer un parcours résidentiel sur la commune.

-- > **Consommer moins d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

Pour limiter l'étalement urbain et préserver les terres agricoles et les paysages, le PLU a fait le choix de recentrer les capacités de développement de l'habitat dans les enveloppes urbaines.

En priorité, il s'agit de mobiliser les potentiels ne consommant pas de foncier :

- Remettre sur le marché les logements vacants (estimés à 6 logements possibles).
- Mobiliser les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain (démolition / reconstruction) : c'est le cas de l'ancien site industriel du centre village qui a été mobilisé dans le cadre d'une OAP.
- Utiliser d'anciens bâtiments agricoles pour créer du logement à condition que ceci n'impacte pas sur l'activité agricole (seuls 2 bâtiments ont été identifiés)

Puis, il s'agit d'identifier le potentiel de foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine, en dent creuse ou en parcelles partiellement bâties pouvant être divisées. Pour optimiser la ressource foncière dans le tissu bâti existant, les terrains les plus importants (plus de 3000 m²) ont été identifiés pour faire l'objet d'OAP permettant de fixer des objectifs de qualités urbaines et d'optimisation foncière.

Enfin, si ces espaces ne sont pas suffisants pour assurer le développement escompté, alors des terrains en extension pourraient être mobilisés à condition que ces terrains ne soient pas situés à l'extérieur des enveloppes urbaines définies par le Scot du Grand Rovaltain. Aux vues du potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine, aucune zone à urbaniser n'a été définie.

-- > **Optimiser la ressource foncière**

Afin de réduire la consommation foncière et d'inscrire le territoire dans la trajectoire du ZAN, l'objectif du PADD est de respecter une densité moyenne minimale de 18 logements / ha a sur les secteurs en OAP.

Pour respecter la loi Climat et Résilience et la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette des Sols, le PADD du PLU révisé prévoit une consommation foncière **d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 3,7 ha au maximum.**

Ce dimensionnement qui correspond juste aux besoins du territoire permet en outre une meilleure maîtrise des projets urbains, de leur financement et de leur répercussion sur les réseaux et les équipements publics.

L'absence de réserve foncière à long terme ainsi que les objectifs de densité inscrits au Scot / PLH dans les secteurs de projet (18 logt/ha), permettent une optimisation du foncier et un réinvestissement du bâti existant. La consommation d'espace est maîtrisée par le choix d'une urbanisation plus compacte et par des formes urbaines plus durables.

Cette maîtrise de la consommation foncière vise aussi à préserver un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels pour respecter le caractère rural du territoire, en compatibilité avec les prescriptions des documents supra-communaux (SCoT et PLH).

-- > **Offrir un parc de logements diversifiés pour répondre à l'ensemble des besoins**

La commune dispose de quelques opérations denses dans le secteur des 7 semaines qui ont permis de développer une offre de logements à prix abordable. Ces logements en locatif social et en accession sociale répondent à des besoins et sont tous occupés.

Ces dernières années, les coûts d'accès au logement ont connus une hausse importante sur la commune et les écarts se creusent entre l'évolution des revenus des ménages et ces coûts d'accès au logement. La poursuite d'une production de logements à prix abordable est donc un enjeu fort sur la commune pour continuer d'accueillir de jeunes ménages notamment. Le PLU prévoit donc 6 logements locatifs sociaux complémentaires programmés dans une OAP dite des « sept semaines ». Le PLU prévoit aussi la production d'appartements dans l'OAP « centre bourg » sous forme de logements de type intermédiaire (5 logements prévus).

-- > Renforcer la centralité villageoise

Tous les secteurs de développement sont situés dans le bourg ou en continuité directe du bourg. Ils permettront d'augmenter la population vivant dans le centre et favoriser un « fonctionnement de proximité » (réduire la longueur des déplacements pour inciter aux modes « doux »).

Il s'agit des secteurs « Centre bourg » situé sur la friche industrielle en plein cœur de village (renouvellement urbain), du secteur « Rue des Beaumes, route de Chavannes » situé en continuité du bourg au nord, et le secteur « Sept semaines » situé au cœur du quartier des sept semaines et qui est déjà viabilisé et connecté au centre bourg par des trottoirs.

-- > Prendre en compte les risques potentiels et les nuisances existantes dans les choix de développement

Chantemerle-les-Blés est concernée par la présence de différents risques et sources de nuisances que la commune devra prendre en compte dans ses choix d'aménagement.

Il s'agit principalement des inondations de la Bouterne, des mouvements de terrains liées aux formations sablo-calcaires et aux cavités, du ruissellement sur coteaux et de la proximité avec l'autoroute A7 source de nuisances (bruits) et de pollutions.

C'est pourquoi, le PLU a fait des choix d'aménagement du territoire qui limitent l'exposition des biens et des populations aux pollutions et aux nuisances et assurent leur sécurité : réduction des zones constructibles à proximité de la Bouterne même si ces secteurs ne sont pas inscrits dans le PPRI (principe de précaution), arrêt de l'urbanisation sur le coteau des sept semaines même si les terrains sont en partie viabilisés, limitation de l'imperméabilisation des sols pour limiter le risque d'inondation et de ruissellement...

-- > Maintenir les activités économiques du territoire

Pour rester un village vivant, la commune de Chantemerle-les-Blés souhaite préserver les activités économiques en place, voire en attirer de nouvelles. L'activité agricole est très présente et le PLU facilite le maintien et le développement de cette activité (voir orientation n°2). De plus le PADD inscrit l'extension (limitée) de la ZAE de Saint-Pierre-les-Blés afin de maintenir de l'emploi local. Enfin, pour éviter l'écueil d'un « village dortoir », le PLU de Chantemerle-les-Blés soutient les activités déjà présentes (camping, carrière, commerces, services...). Les rez-de-chaussée déjà occupés par ces activités devront pérenniser leur usage.

■ **PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER**

Cette orientation se décline en plusieurs sous-orientations / actions :

-- > Soutenir l'activité agricole dans sa diversité

L'activité agricole occupe une place prépondérante dans l'économie locale et l'organisation spatiale et paysagère de Chantemerle-les-Blés. Si l'agriculture connaît aujourd'hui des difficultés, elle représente un vrai potentiel pour développer une fonction nourricière du territoire (avec une diversité de cultures), une fonction économique avec de l'emploi et aussi une fonction d'entretien des paysages, de résilience vis-à-vis du règlement climatique...

Toutefois, pérenniser le devenir d'une activité agricole viable nécessite un accompagnement fort des collectivités et le PLU est un des outils. Il peut agir sur :

- La pérennité des surfaces agricoles en préservant toutes les terres arables (action 2,1 du PADD qui se traduit dans le zonage par aucun prélèvement d'espace agricole pour le développement de l'urbanisation). Pour afficher clairement la vocation des espaces dédiés à l'agriculture et conforter son rôle économique, la répartition entre espaces agricoles et naturels a été redéfinie.
- La protection du fonctionnement agricole en facilitant le maintien et l'implantation des sièges et des bâtiments nécessaires aux activités (action 2,2 du PADD). Ceci s'est traduit d'une part, par une zone agricole non restrictive quant à la constructibilité de bâtiments agricoles en zone agricole. D'autre part, seul deux possibilités de changement de destination sont envisagées, ce qui permet de préserver tous les bâtiments agricoles pour une utilisation agricole et évite la présence de tiers dans la zone agricole et évite tous conflits d'usage.
- L'accompagnement des nouveaux modes de production et de commercialisation (Action 2.2 du PADD) en autorisant dans le règlement du PLU les CUMA et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

-- > Préserver la biodiversité et la fonctionnalité écologique du territoire

Le développement de la commune doit faire projet avec la trame verte et bleue. Ces dernières années, on note que les rapports entre les espaces de nature et les espaces urbains évoluent. Les aspirations sociales en lien avec le dérèglement climatique et la perte de biodiversité, font monter en puissance un « besoin de nature » chez de nombreux concitoyens.

4 actions sont inscrites au PADD :

- Protéger les espaces et éléments naturels reconnus d'intérêt écologique
- Maintenir la perméabilité du territoire
- Intégrer les prescriptions du projet de l'Espace de Bon Fonctionnement de la Bouterne au PLU
- Protéger la ressource en eau

Ces actions visent à préserver la trame verte et bleue qui recouvre une grande partie du territoire et qui est par sa superficie et ses continuités écologiques, un élément fondateur pour la préservation de la biodiversité et des paysages.

-- > Mettre en valeur les paysages du territoire

Là encore, il s'agit de faire projet en s'appuyant sur la qualité paysagère et patrimoniale de la commune.

En privilégiant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et sur des terrains déjà artificialisés, le PLU protège le paysage. De plus, les coupures vertes sont maintenues entre le village et les quartiers du Bois de l'Âne et du Lotissement du Moulin, ce qui permet de garder la lisibilité du bourg en évitant de créer une conurbation avec les deux pôles secondaires.

Le PLU encourage aussi à la découverte du paysage par la création de chemins de promenades et de loisirs.

-- > Préserver le patrimoine historique et vernaculaire de la commune

La commune bénéficie de plusieurs bâtiments patrimoniaux remarquables et d'un centre-village ancien qui lui confère un intérêt patrimonial et un héritage historique certain. Pour assurer la pérennité et la transmission de ce patrimoine aux générations futures, le projet communal définit les conditions de sa protection et de sa mise en valeur en inscrivant 3 actions :

- Conforter la protection autour de l'Eglise Notre-Dame : sur ce point la commune s'engage avec le service départemental d'architecture et du patrimoine à mettre en place un périmètre délimité des abords en remplacement de la servitude 500m. Ce périmètre est beaucoup plus pertinent et adapté aux enjeux réels du territoire.

- Conserver les éléments emblématiques et le petit patrimoine de la commune : quelques éléments du petit patrimoine sont recensés et protégés.
- Encourager une certaine qualité architecturale dans les réhabilitations et les nouvelles constructions pour une cohérence d'ensemble avec l'existant. Cette action se décline au travers :
 - des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à **encourager une qualité urbaine dans les secteurs de projet** par une organisation bâtie et une densité intermédiaire entre le bâti traditionnel de village et les secteurs résidentiels. Elles permettent aussi d'encadrer les conditions d'urbanisation de secteurs présentant des enjeux paysagers et patrimoniaux.
 - du règlement notamment l'article sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui fixe des dispositions visant à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage : simplicité des volumes, limitation des mouvements de terrain, finition des éléments de façade et de toiture,...

2. LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) sont établies dans le respect des objectifs du PADD : elles constituent un pivot entre les orientations du projet de la commune et sa mise en œuvre opérationnelle.

Selon les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° abrogé;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition »

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols. Cette opposabilité s'entend dans un **rapport de compatibilité**, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à les réaliser.

Le PLU de la commune de Chantemerle-les-Blés définit au total trois secteurs d'OAP.

Ces OAP ont été définies sur ces sites de taille importante afin d'encadrer leur développement (programme, organisation de la desserte, formes urbaines, liaisons piétonnes, gestion des eaux pluviales, protection du patrimoine bâti ou végétal...).

Ces trois secteurs sont tous situés dans l'enveloppe urbaine à proximité du centre bourg ; leur urbanisation à destination de logements participera directement au renforcement du bourg en permettant un apport de population au centre-village et un renforcement des connexions piétonnes. A l'échelle du village, ces secteurs permettront la production d'une quinzaine de logements représentant près de 25% des nouveaux logements attendus sur la commune.

2.1. LE SECTEUR « RUE DES BEAUMES / ROUTE DE CHAVANNES » - CLASSÉ EN ZONE UB

■ PRÉSENTATION DU SITE

L'OAP porte sur un secteur, jouxtant le cimetière, et situé au nord centre-bourg entre le village et le quartier des sept semaines.

Bordé par la route de Chavannes au nord et par la rue des Beaumes à l'ouest, le tènement est très bien desservi par des axes routiers. Un trottoir existe le long de la route de Chavannes, et permet de rejoindre le village et ses équipements en toute sécurité.

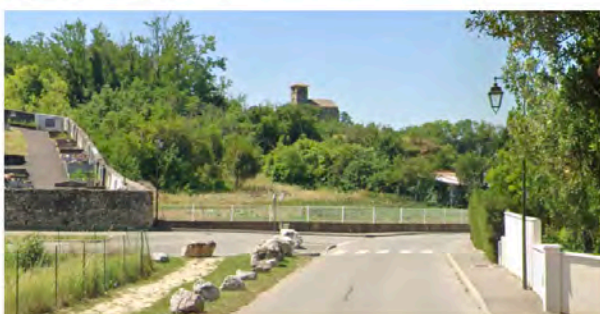
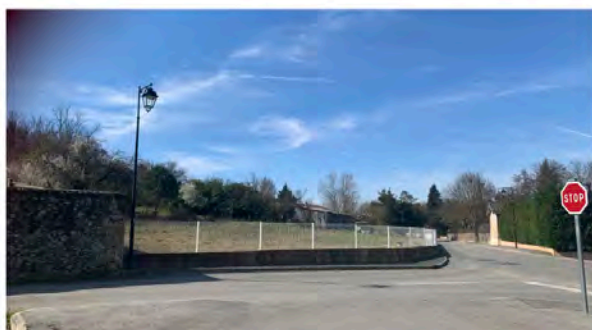
Ce secteur, d'environ 0,43 ha, peut être considéré comme un espace interstitiel important dans le tissu urbain. Il est composé :

- de plusieurs constructions : une maison (à préserver) et des hangars / appentis / abris de jardin en mauvais état qui feront l'objet d'un renouvellement urbain.
- d'un jardin potager très bien entretenu sur la partie plate à proximité de la route de Chavannes
- d'un espace plus naturel très pentu où se développe une végétation spontanée.

Ce secteur est proche de la rivière de la Bouterne située de l'autre côté de la route de Chavannes ; le nord-ouest du périmètre est donc concerné par la zone bleu clair (Ba) du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Depuis la route de Chavannes, l'Église Notre Dame, classée Monument Historique, est parfaitement perceptible.

« Rue des Beaumes / Route de Chavannes »





La localisation de ce secteur lui confère une valeur particulière, dans la mesure où il constitue une opportunité foncière dans l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité des équipements.

■ LES ENJEUX PRINCIPAUX ET LES OBJECTIFS

- Assurer une qualité paysagère et architecturale de l'opération, pour réussir son insertion à l'entrée du village et en forte co-visibilité avec l'église.
- Prendre en compte les contraintes topographiques du site en adaptant les constructions et les aménagements à la pente existante
- Préserver les espaces naturels du coteau et imiter l'imperméabilisation des sols
- Prendre en compte les risques d'inondation et de ruissellement dans le projet
- Garantir une accessibilité sécurisée des futures constructions d'un point de vue routier comme piétonnier.
- Produire au minimum 4 logements nouveaux pour être compatible avec le Scot du Grand Rovaltain (une densité moyenne de 15 logements par hectare est exigée pour tous les tènements de plus de 3 000 m²).

Intégration urbaine :

- Une problématique de traitement de la perception d'entrée du village avec l'église notre Dame.
- Des implantations bâties qui doivent permettre de composer un front bâti cohérent à proximité de l'alignement de la voie mais en léger recul de celle-ci
- Des implantations bâties qui ne doivent pas masquer l'édifice classé (R+1 au maximum) et l'implantation en bas de la parcelle sur les parties les plus plates du terrain
- Des implantations bâties qui ne doivent pas faire barrière depuis la rue ; les constructions devront permettre de conserver des percées visuelles sur le coteau, et permettre l'écoulement des eaux de pluie en provenance du coteau

- Des implantations bâties permettant de disposer de jardins sans perte de place et de préférence à l'écart de la voie (intimité et tranquillité) c'est-à-dire au sud de la parcelle

Sécurité routière :

- L'accès existant rue des Beaumes permettra de desservir la construction nouvelle la plus proche de cette voie
- Les trois autres constructions seront desservies par un accès unique à créer sur la route de Chavannes et tenant compte du carrefour et de la visibilité. Les services du Département de la Drôme devront être associés à cet aménagement pour garantir une bonne sécurité.

■ LA PROGRAMMATION

Ce secteur proche du bourg sera dédié à des habitations de type maison de village.

Sur les 4300 m² du tènement foncier couvert par l'OAP, seul 2500 m² peuvent être retenus pour une urbanisation future.

■ LES ESPACES EXTÉRIEURS

Compte tenu de la pente, l'aménagement des jardins au sud devra s'effectuer en réinterprétant la typologie des restanques : petits murs de retenue en pierre laissant passer l'eau et permettant de disposer de terrasses planes.

Ce relief en « escalier » dû aux restanques, permettra de ralentir la vitesse des écoulements d'eau lors des forts orages. En effet, l'infiltration de l'eau dans la planche se trouve favorisée (celle-ci stagne plus longtemps sur une terrasse que sur une pente). De plus, les restanques limiteront l'érosion des sols ; les sols plats ne sont pas emportés vers l'aval. De plus, les murs en pierre sèche laissant s'écouler l'eau, permettront un bon drainage. Enfin, ces structures permettront d'accueillir une biodiversité jugée comparable à celle d'une haie mélangée.



■ **CONCERNANT LA DENSITÉ :**

Avec 4 logements neufs en plus de la maison existante qui sera conservée, l'OAP rue des Beaumes/route de Chavannes (16 logt/ha) atteint la densité minimale de 15 logements / hectare prescrite par le Scot pour la période 2016-2025, mais n'atteint pas la densité de 18 logements / hectare qui est requise pour la période 2026-2040.

En effet, la densité de 15 logt/ha est adaptée au site de l'OAP rue des Beaumes/route de Chavannes qui ne permet pas une densité supérieure. Les contraintes du site sont importantes du fait du relief prononcé au sud, de la co-visibilité avec l'église classée MH et de la position du projet en entrée de village. Des césures entre les bâtiments sont préservées pour éviter l'effet barrière. La construction à proximité de la route est souhaitée pour évoquer les implantations des maisons de village ; toutefois une implantation à l'alignement est impossible car un seul accès unique et mutualisé, est exigé sur la route départementale.

Il est rappelé que la densité totale moyenne des OAP de la commune dépasse largement les 18 logements par hectare ; elle s'établit à près de 24 logt/ha.

Ce secteur a été retenu pour faire l'objet d'une OAP car il permet de mettre en œuvre plusieurs actions du PADD :

- **Action 1.1 Garantir l'accueil de nouveaux habitants en tenant compte des capacités des équipements de la commune**

- **Action 1.2 Prévoir un nombre de logements adapté aux besoins des nouveaux habitants**

L'OAP permet un apport modéré de logements (4 habitations) compatible avec la capacité des équipements de la commune, notamment l'école et l'assainissement.

- **Action 1.3 Prévoir un développement localisé en priorité sur la polarité du bourg et stopper le développement des hameaux sur les espaces agricoles et naturels**

L'OAP répond à cette action du PADD, le tènement est situé dans le prolongement direct du bourg et parfaitement connecté au bourg par des modes doux.

- **Action 1.4 Privilégier l'urbanisation sur des espaces déjà artificialisés et dans l'enveloppe urbaine : réutilisation des bâtiments existants, renouvellement urbain et urbanisation des « dents creuses »**

L'OAP répond à cette action du PADD, le terrain est en partie artificialisé puis qu'il comporte une maison existante (qui sera préservée) et des hangars/appentis qui seront démolis pour permettre de construire des nouvelles habitations.

- **Action 1.5 : Engager de nouvelles pratiques d'aménagement plus adaptées au territoire et plus respectueuses de l'environnement**

L'OAP répond à cette action du PADD, en proposant un aménagement d'ensemble cohérent et qualitatif permettant une économie d'espace. Les formes urbaines proposées sont relativement compactes tout en conservant des espaces perméables.

- **Action 2.1 : Préserver les terres agricoles**

L'OAP répond à cette action du PADD, en proposant des terrains à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village, préservant ainsi les terres agricoles.

- **Action 2.7 : Valoriser les paysages existants en privilégiant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine**

L'urbanisation future sera contenue dans le tissu urbain existant et principalement sur des espaces déjà artificialisés. L'aménagement devra valoriser l'entrée du village et assurer une bonne insertion vis-à-vis de la vue sur l'église.

- **Action 2.8 : Maintenir les coupures vertes entre le village et les quartiers du Bois de l'Âne et du lotissement du Moulin**

L'OAP répond à cette action du PADD, en n'étirant pas l'urbanisation du village et préservant ainsi la coupure entre le bourg et le quartier du Bois de l'Ane.

- Action 2.10 : Encourager une certaine qualité architecturale dans les réhabilitations et les nouvelles constructions pour une cohérence d'ensemble avec l'existant

L'OAP vise à conserver l'identité rurale du village en proposant des formes urbaines en correspondance avec les caractéristiques locales du bâti. L'OAP apporte des orientations architecturales spécifiques (hauteurs, toiture, murs et clôtures,...) prenant en compte les caractéristiques des bâtiments à proximité et le site, afin de favoriser une intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions au tissu urbain existant.

Action 2.11 : Conforter la protection autour de l'Église Notre-Dame

L'OAP répond à cette action du PADD, en rappelant la co-visibilité avec le monument historique et en recommandant un échange en amont du projet avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

2.2. LE SECTEUR « CENTRE BOURG » - CLASSÉ EN ZONE UA

■ PRÉSENTATION DU SITE

L'OAP du secteur « Centre-Bourg » porte sur un ténement foncier d'environ 1 300 m² situé au centre du village de Chantemerle-les-Blés dans le prolongement du tissu faubourien. Il s'agit d'un terrain qui a été occupé par une entreprise de transport, qui aujourd'hui a déménagé dans la zone d'activité économique. Le hangar présent en bordure du site a été déconstruit permettant d'accueillir une opération de logement sur un terrain entièrement artificialisé.

A l'est, la parcelle, qui est située en contrebas de la rue, est desservie par la rue Eloi Abert (RD 309) et le passage de la Bouterne. La rivière de la Bouterne borde le périmètre de l'OAP au nord.





■ LES ENJEUX PRINCIPAUX

Intégration urbaine :

- Assurer une qualité paysagère et architecturale de l'opération, pour une insertion réussie dans le tissu faubourien du centre village
- Des bâtiments avec des gabarits établis en fonction du contexte environnant, ne masquant pas la vue au bâtiment existant.
- Une prise en compte de la proximité avec la Bouterne

Logements et architecture

- Une densité minimale de l'ordre de 35 logements par hectare est à rechercher (compatibilité avec le tissu urbain environnant).

■ LA PROGRAMMATION

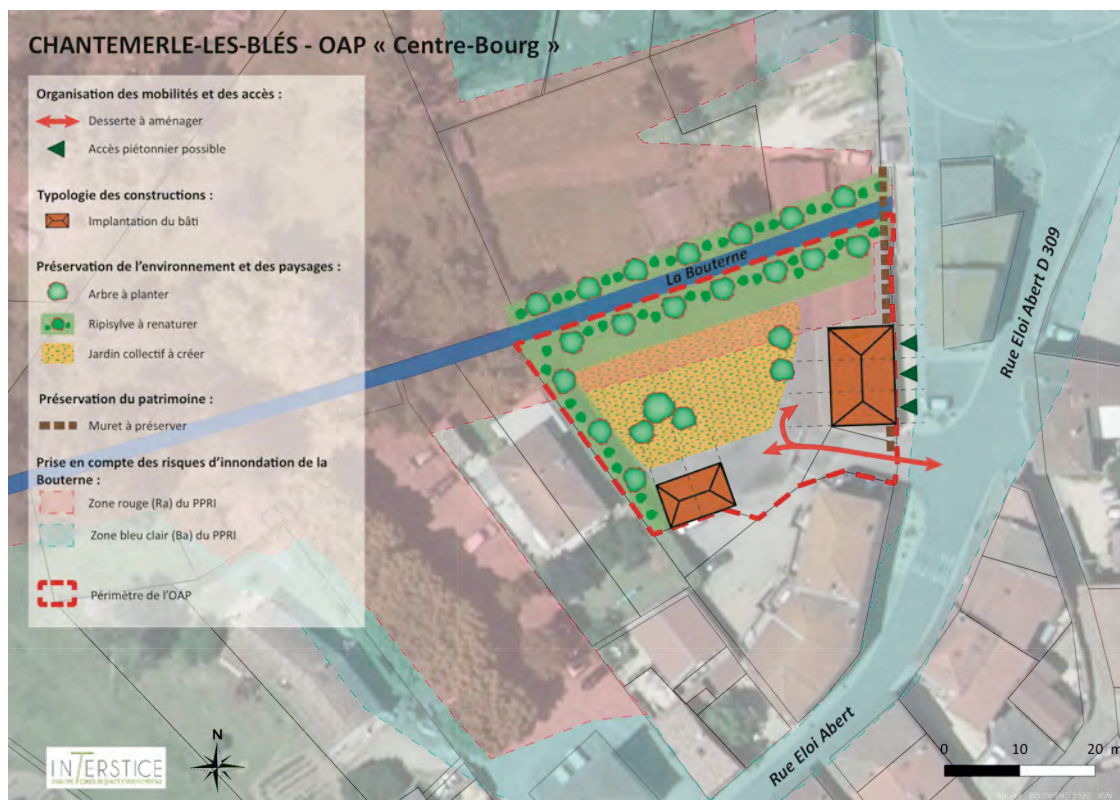
5 à 7 logements dans deux petits immeubles collectif ou intermédiaires sont attendus.

■ LES ESPACES EXTÉRIEURS

Des aménagements en lien avec la rivière sont attendus ainsi qu'une désimperméabilisation du site en partie et des plantations pour limiter les ilots de chaleur.

■ CONCERNANT LA DENSITÉ :

Avec une production de 5 logements au minimum, l'OAP Centre bourg atteint une densité dépassant 38 logements par hectare, ce qui est bien supérieure à la densité minimale prescrite par le Scot pour la période 2026-2040. En effet, par sa position au centre bourg, ce site se prête à une densité se rapprochant de celle du bourg.



Extrait des OAP

Comme l'OAP précédente, cette OAP met en œuvre plusieurs actions du PADD :

- **Action 1.1 Garantir l'accueil de nouveaux habitants en tenant compte des capacités des équipements de la commune**
- **Action 1.2 Prévoir un nombre de logements adapté aux besoins des nouveaux habitants**
L'OAP permet un apport modéré de logements (5 à 7 habitations), ce qui est compatible avec la capacité des équipements de la commune, notamment l'école et l'assainissement.
- **Action 1.3 Prévoir un développement localisé en priorité sur la polarité du bourg et stopper le développement des hameaux sur les espaces agricoles et naturels**
L'OAP répond totalement à cette action du PADD, puisque le tènement est situé au cœur du bourg.
- **Action 1.4 Privilégier l'urbanisation sur des espaces déjà artificialisés et dans l'enveloppe urbaine : réutilisation des bâtiments existants, renouvellement urbain et urbanisation des « dents creuses »**
Là encore l'OAP répond totalement à cette action du PADD, puisque le terrain est une friche industrielle à reconquérir.
- **Action 1.5 : Engager de nouvelles pratiques d'aménagement plus adaptées au territoire et plus respectueuses de l'environnement**
L'OAP répond aussi à cette action du PADD, en proposant un aménagement d'ensemble cohérent et qualitatif permettant une économie d'espace. Les formes urbaines proposées ont pour objectif de poursuivre le tissu faubourien.
- **Action 1.6 : Vers une typologie d'habitat plus variée**
L'OAP répond à cette action du PADD, en proposant de l'habitat intermédiaire avec des espaces extérieurs généreux et de qualité.

- Action 2.1 : Préserver les terres agricoles

L'OAP répond à cette action du PADD, en proposant des terrains à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village, préservant ainsi les terres agricoles.

- Action 2.7 : Valoriser les paysages existants en privilégiant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine

Ce projet vise à supprimer une friche industrielle et sera source d'amélioration de la qualité urbaine.

- Action 2.8 : Maintenir les coupures vertes entre le village et les quartiers du Bois de l'Âne et du lotissement du Moulin

L'OAP répond à cette action du PADD, en développant l'urbanisation au centre du village.

- Action 2.10 : Encourager une certaine qualité architecturale dans les réhabilitations et les nouvelles constructions pour une cohérence d'ensemble avec l'existant

L'OAP propose des formes urbaines correspondant au tissu urbain adjacent. L'OAP apporte des orientations architecturales spécifiques (hauteurs, toiture, ...) prenant en compte les caractéristiques des bâtiments à proximité et le site, afin de favoriser une intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions.

Action 2.11 : Conforter la protection autour de l'Église Notre-Dame

L'OAP répond à cette action du PADD, en rappelant la co-visibilité avec le monument historique et en recommandant un échange en amont du projet avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

2.3. LE SECTEUR « SEPT SEMAINES » - CLASSÉ EN ZONE UB

■ PRÉSENTATION DU SITE

L'OAP « 7 Semaines » est un tènement de 2 500 m², reliquat de l'opération d'ensemble du « Jardin des 7 semaines » aménagée en 2011. Les terrains ont déjà fait l'objet de divisions parcellaires et sont viabilisés. Le secteur est délimité par une impasse à l'est et par la route des Carrières à l'ouest.

Cet espace, en pente, est vierge de toute construction et abrite une végétation spontanée.





■ ENJEUX

- Prendre en compte les contraintes topographiques du site
- Préserver les espaces naturels du coteau

■ LA PROGRAMMATION

Ce reliquat d'opération permettra la construction de 6 logements locatifs sociaux. Il s'agit d'habitat individuel dense (accolé ou très proche) à l'instar des opérations réalisées dans ce secteur.

■ CONCERNANT LA DENSITÉ

Avec une production de 6 logements, l'OAP Sept semaines atteint une densité de 24 logements par hectare, ce qui est bien supérieure à la densité minimale prescrite par le Scot pour la période 2026-2040 (18 logt/ha). En effet, cette densité correspond au découpage foncier et aux aménagements déjà réalisés sur ce site.



Extrait des OAP

Comme les OAP précédentes, cette OAP met en œuvre plusieurs actions du PADD :

- **Action 1.1 Garantir l'accueil de nouveaux habitants en tenant compte des capacités des équipements de la commune**

- **Action 1.2 Prévoir un nombre de logements adapté aux besoins des nouveaux habitants**

L'OAP permet un apport modéré de logements (6 habitations), ce qui est compatible avec la capacité des équipements de la commune, notamment l'école et l'assainissement.

- **Action 1.3 Prévoir un développement localisé en priorité sur la polarité du bourg et stopper le développement des hameaux sur les espaces agricoles et naturels**

L'OAP répond au PADD, le tènement est situé dans le prolongement direct du centre bourg dans un secteur déjà aménagé.

- **Action 1.4 Privilégier l'urbanisation sur des espaces déjà artificialisés et dans l'enveloppe urbaine : réutilisation des bâtiments existants, renouvellement urbain et urbanisation des « dents creuses »**

Bien que le terrain soit viabilisé, il abrite une végétation spontanée.

- **Action 1.5 : Engager de nouvelles pratiques d'aménagement plus adaptées au territoire et plus respectueuses de l'environnement**

L'OAP répond aussi à cette action du PADD, en proposant un aménagement d'ensemble cohérent permettant une économie d'espace et de développer des formes urbaines compactes.

- **Action 1.6 : Vers une typologie de l'habitat plus variée**

Cette opération permet une diversification des typologies de logement avec de l'habitat individuel groupé, en locatif aidé, répondant aux besoins de toute la population.

- **Action 2.1 : Préserver les terres agricoles**

L'OAP répond à cette action du PADD, en proposant des terrains à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village, préservant ainsi les terres agricoles.

- **Action 2.8 : Maintenir les coupures vertes entre le village et les quartiers du Bois de l'Âne et du lotissement du Moulin**

L'OAP répond à cette action du PADD, en développant l'urbanisation dans la continuité du village, sans entamer les coupures d'urbanisation à préserver.

- **Action 2.10 : Encourager une certaine qualité architecturale dans les réhabilitations et les nouvelles constructions pour une cohérence d'ensemble avec l'existant**

2.4. BILAN

Le PLU à travers ses OAP permet la construction de 15 logements minimum de typologie variée, pour une densité moyenne de 24 logements/ hectare.

OAP	Surface totale de l'OAP	Surface retenue	Nombre de logements prévus	Densité	Typologie attendue	ZONE DU PLU
Rue des Beaumes / route de Chavannes	4300	2500	4	16,0	Individuel	UB
Centre bourg	1300	1300	5	38,5	Habitat intermédiaire	UA
Sept semaines	2500	2500	6	24	Individuel groupé - LLS	UC
TOTAL	8100	6300	15	23,8		

3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les OAP. Il apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur approuvé en 2006 pour prendre en compte les évolutions de la législation et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

D'une manière générale, les périmètres des zones ont pu évoluer à l'échelle de chaque parcelle pour prendre en compte la réalité de terrain.

Sauf en cas de tènement important ou de contraintes particulières (risques, relief, paysage...), les limites de zones correspondent au maximum aux limites parcellaires.

Sur les extraits de plan de zonage présentés dans cette partie, les principales évolutions de zonage sont repérées par un périmètre bleu foncé en pointillés (exemple ci-contre).



3.1. LES ZONES URBAINES DITES « U »

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

■ LA ZONE UA

La zone Ua, qui s'étend sur 8,22 ha, correspond à des zones urbaines centrales multifonctionnelles et comprend le bourg médiéval, les faubourgs anciens rue Éloi Abert ainsi que des extensions plus contemporaines du tissu urbain rue des Écoles.

La vocation de la zone Ua est mixte : habitations, commerces et services de proximité, équipements publics et d'intérêt collectif,...

Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.

Les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère urbain et traditionnel, tout en permettant une pluralité des fonctions urbaines (habitat, équipements, services etc.).

Principaux objectifs assignés à cette zone :

- accueillir une population nouvelle dans le centre-bourg
- maintenir l'attractivité du centre par une mixité fonctionnelle
- préserver la morphologie urbaine et maintenir une cohérence architecturale

Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2010 :

- Concernant la délimitation de la zone :

Le périmètre de la zone Ua du nouveau PLU (8,22 ha) diffère du périmètre de la zone Ua du PLU approuvé en 2006 (11,75 ha).

De nombreuses différences sont à noter. Elles sont reportées sur la carte générale ci-après et associée à un numéro afin de faciliter les explications.

Du nord au Sud :

- 1- Classement des habitations situées au nord de la zone d'activités économiques en zone Ub et non Ua. Ce classement en zone Ub correspondant davantage à la définition de la zone Ub en continuité de la centralité.

2-Le PLU de 2006 prévoyait de développer l'urbanisation du côté de Saint-Pierre les Blés/Les Genevières.

Bien que proche du village, ce secteur n'est pas directement connecté à la centralité ; il se situe au-delà de la RD et du carrefour à feu. L'objectif de la révision du PLU est de recentrer le développement de l'urbanisation sur des secteurs en continuité du village et sur des secteurs les moins contraints. La RD 109 dotée de son carrefour à feu crée une réelle rupture avec le village. En outre, l'aménagement du futur échangeur à Saint Barthelemy de Vals laisse à craindre un renforcement du trafic routier sur cette voie rendant les traversées piétonnes davantage exposées à des risques.

De plus, la présence d'une zone humide justifie le classement en zone N des constructions situées au sud de la route des Genevières.

Enfin, les constructions à l'ouest de la RD 109 sont classées en zone Ub et non Ua car elles ne sont pas centrales.

3- Au nord du village, sur la route de Chavanne en direction du cimetière et sur la rue des Beaumes, le PLU de 2006 prévoyait une zone AUa. Aujourd'hui ce secteur est équipé des réseaux ; il dispose notamment d'une liaison piétonne sécurisée par des trottoirs. Le PLU révisé prévoit donc un classement en Ua accompagné d'une OAP afin d'aménager ce secteur dans une opération d'ensemble et de qualité.

Les habitations situées à l'est de la rue des Beaumes sont classées en zone Ub, tandis que celles implantées à l'ouest de la rue des Beaumes (plus proches du village) sont classées en zone Ua.

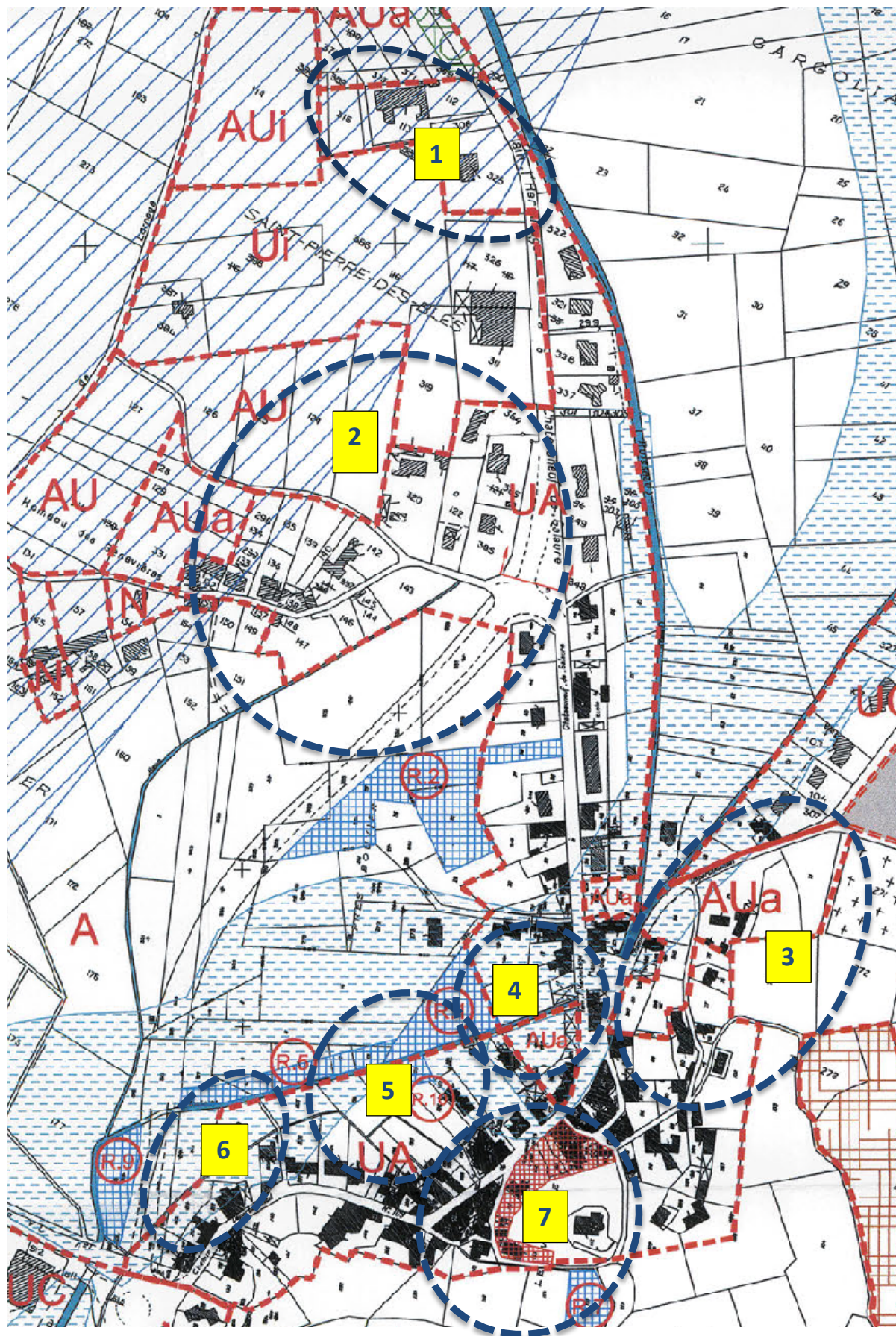
4- Au cœur du village, le terrain de la friche industrielle était classé au PLU de 2006 en zone AUa. Dans le PLU révisé, aux vues du niveau d'équipement de ce terrain, un classement en zone Ua est proposé avec une OAP permettant d'encadrer les aménagements.

La parcelle située au nord de la Bouterne jouxtant le projet d'OAP est classée en zone naturelle au lieu d'un classement en zone Ua au PLU de 2006 car elle est située dans la zone humide ; de plus le terrain est en contrebas à proximité du cours d'eau de la Bouterne. Le renforcement de l'urbanisation à cet endroit, qui aujourd'hui est un jardin perméable, n'est pas souhaitable.

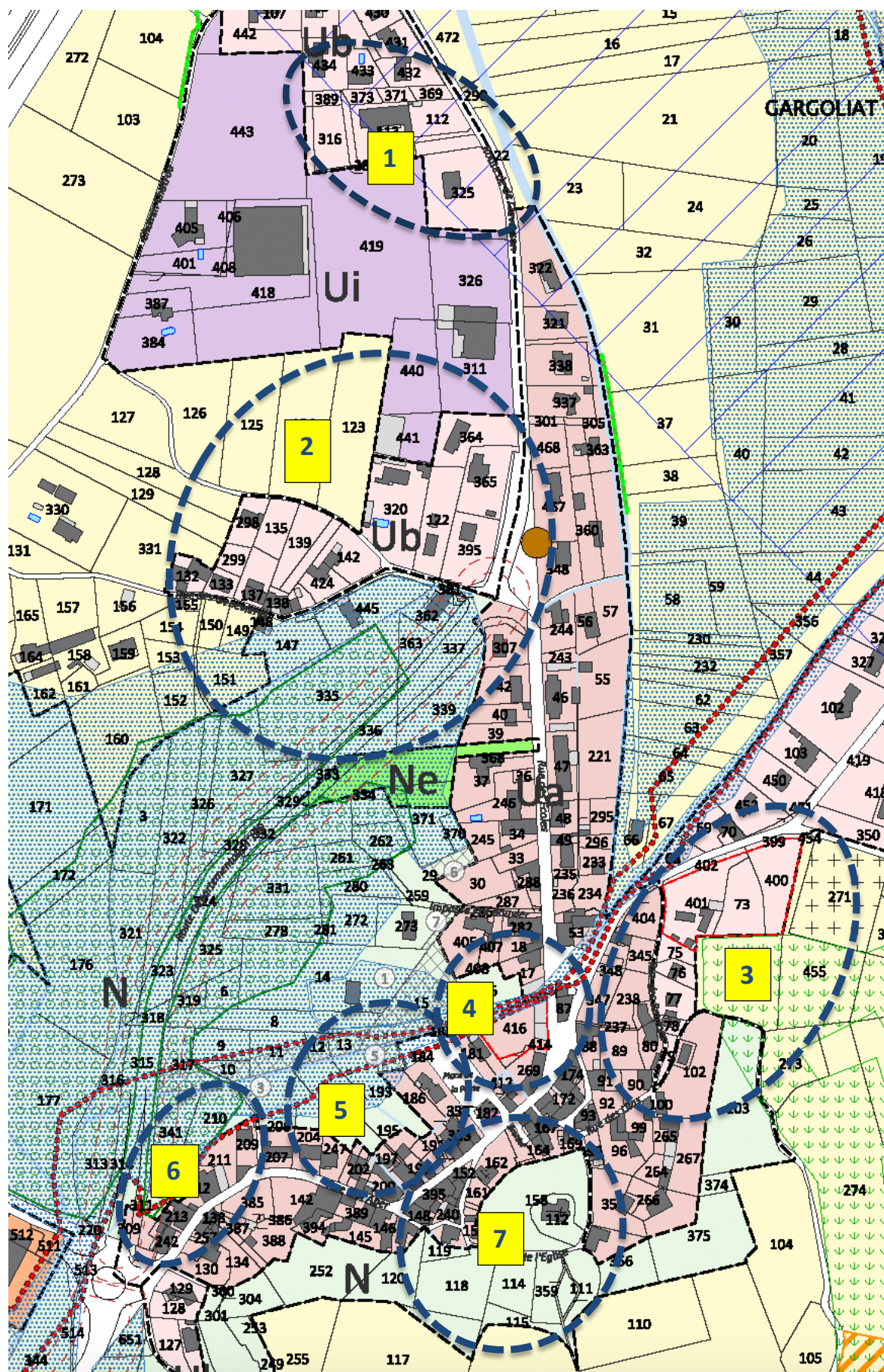
5 et 6- La bande de terrain située entre la Bouterne et la rue Eloi Abert, était intégralement classée en zone Ua au PLU de 2006.

Ces terrains ne sont pas propices à la construction car ils se situent en partie dans la zone humide, et dans l'espace de bon fonctionnement de la Bouterne en zone potentiellement inondable lors des crues de la Bouterne. Ce site doit être maintenu en « lisière verte » entre la rivière et le village ; il ne doit pas être imperméabilisé et la présence d'habitations supplémentaires n'est pas souhaitable, ni envisageables.

7- Réduction de la zone Ua autour de l'église dont le pourtour sera désormais classé en zone naturelle assurant ainsi la pérennisation de l'écrin naturel existant. A l'est contre le coteau, les parcelles sont maintenues en zone Ua pour intégrer les piscines et annexes existantes ou pour en permettre d'autres. Toutefois, compte-tenu de l'étroitesse des voies et compte tenu du caractère patrimonial du site, des constructions supplémentaires ne sont pas souhaitables.



Extrait du PLU de 2006



Extrait du PLU révisé

■ LA ZONE UB

La zone Ub couvre 11,43 ha et correspond à l'extension contemporaine en continuité du village.

C'est une zone urbaine de densité moyenne à vocation multifonctionnelle où la production de logements est encouragée, du fait de la proximité des équipements et services.

Principaux objectifs assignés à cette zone :

- Accueillir de l'habitat à proximité du centre village
- Maîtriser l'urbanisation sans extension dans les milieux agro naturels
- Permettre une densification du tissu urbain sans excès
- Permettre une mixité fonctionnelle en autorisant l'installation d'activités économiques non nuisantes pour apporter des services à la population (restaurants, hôtel, bureaux), mais pas de commerces qui sont réservés au centre bourg (zone UA)

Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2006 :

- Concernant la délimitation de la zone :

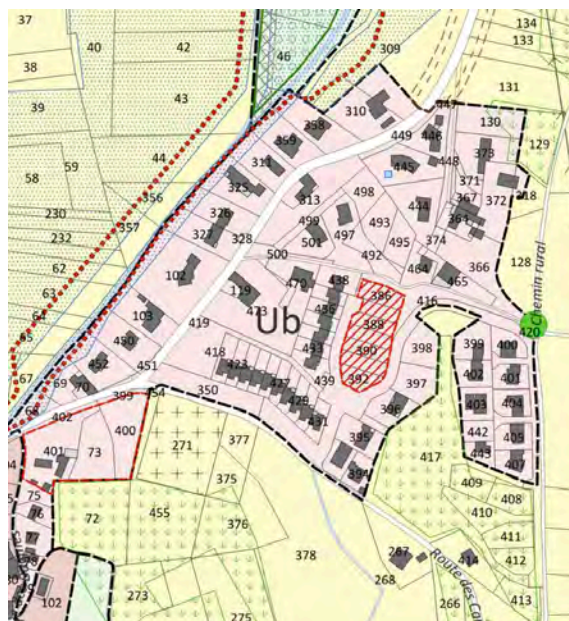
La révision a proposé un classement en zone Ub au lieu de Uc dans le PLU de 2006 afin :

- d'une part, de prévoir une densité intermédiaire entre les zones proches du village et les hameaux détachés,
- et d'autre part, d'autoriser des destinations différentes entre les secteurs en continuité du village (services, restaurants...) et ceux qui sont détachés (résidentiel principalement).

Plusieurs différences de délimitation dans le zonage sont à noter en fonction des différents secteurs :

- **Sur la route de Chavannes, au nord du village**, il s'agit du secteur des Sept Semaines, de l'est de la rue des Beaumes jusqu'au cimetière, des constructions entre la Bouterne et la route de Chavannes et de l'urbanisation pavillonnaire récente qui s'est développée sur le coteau de la route de Chavannes.

A l'exception de l'OAP rue des Beaumes / Route de Chavannes à proximité du cimetière, aucune extension urbaine n'est prévue ; la dernière maison marque la limite de la zone urbaine.

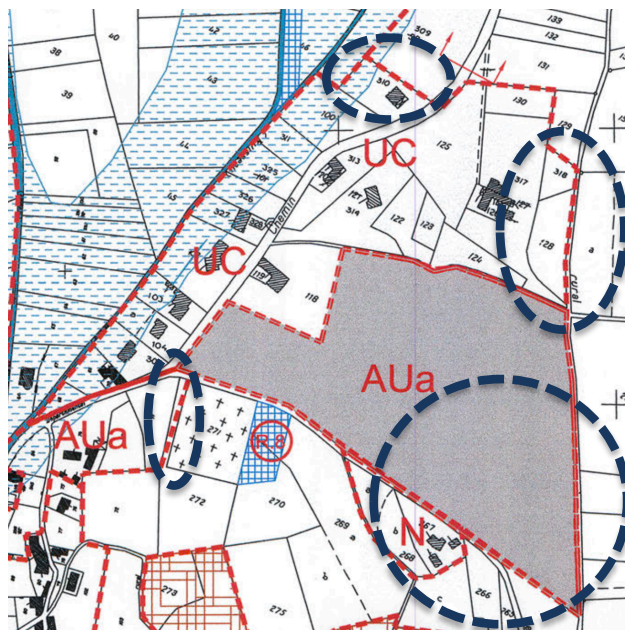


Lors de la création du lotissement des Sept semaines, certaines parcelles sur les parties les plus pentues et au sommet du coteau ont été viabilisées pour des lots libres. Or, le renforcement de l'urbanisation au sommet du coteau n'est pas approprié. En effet, la nature du terrain très sablonneuse, sur un coteau abrupt, pose des problèmes structurels pour ancrer les constructions.

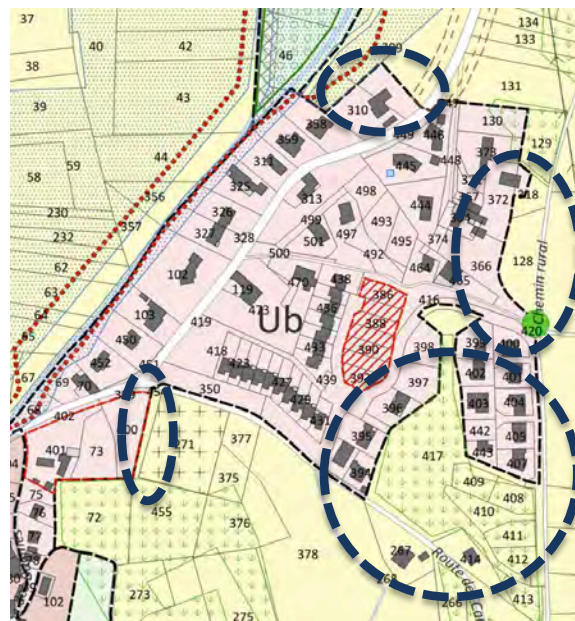
La desserte est très délicate avec des pentes de la desserte très importantes, des déblais-remblais conséquents, et des risques de glissement de terrain. De plus, l'impact procuré par les constructions déjà édifiées dans les lots libres est très marquant dans le paysage (implantation en ligne de crête). Enfin, les coteaux secs sont également des réservoirs pour la biodiversité qui se trouveraient détruits par le renforcement de l'urbanisation sur ce site.



C'est pourquoi la révision du PLU n'inscrit pas en zone urbaine les parcelles situées sur le coteau afin de stopper l'urbanisation à son niveau actuel.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé

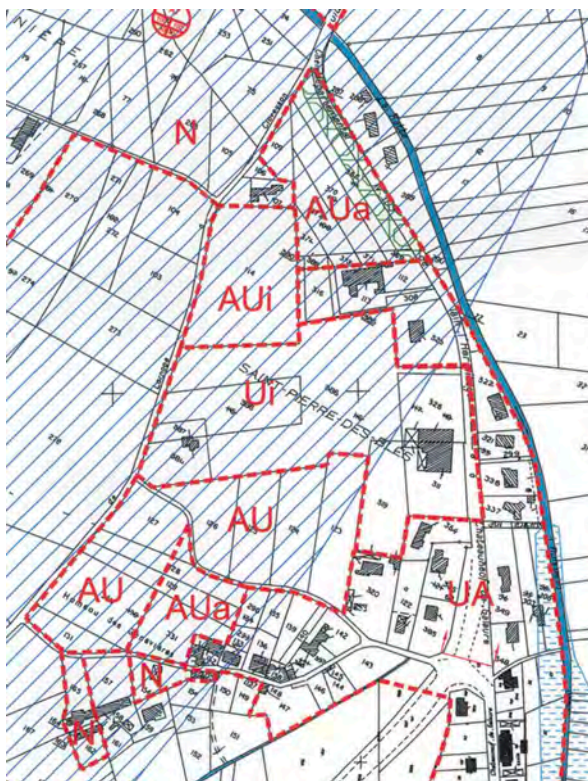
Évolution des délimitations :

- Au nord, intégration de la totalité de l'habitation dans la zone UB
- Au nord-est, classement en zone agricole des parcelles non construites au sommet du coteau pour éviter toutes nouvelles constructions au sommet de la crête dans des secteurs très pentus
- AU sud-est, classement en zone N des coteaux secs non propices à la construction
- Au sud-ouest, la parcelle AK455 (bande étroite entre le cimetière et l'OAP) ne fait pas partie de l'OAP et reste donc classée en zone A.

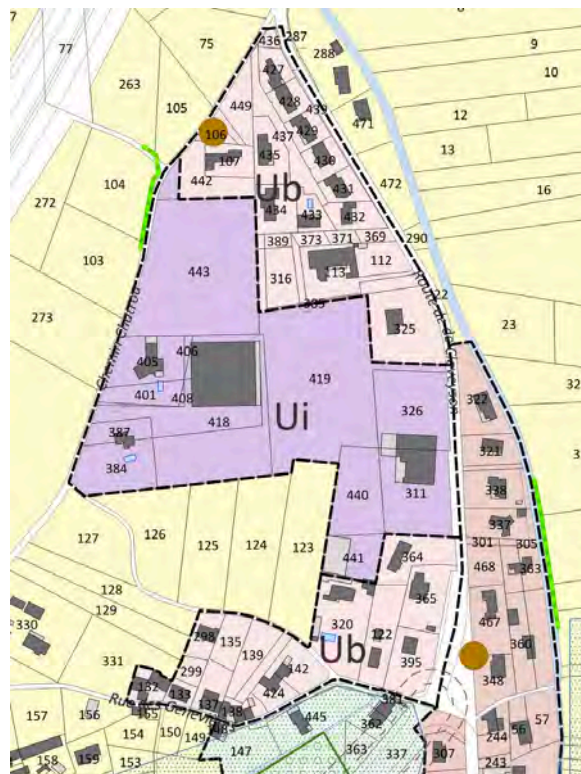
- **Sur la route de Claveyson, au nord du village**, la zone Ub englobe l'urbanisation pavillonnaire située au nord et au sud de la zone d'activités de Saint-Pierre des Blés.

Les limites de la zone Ub prennent appui sur la RD109 et intègrent toutes les constructions situées à l'ouest de cette voie, sans extension de l'urbanisation sur les terrains agricoles ou naturels.

Au nord, à l'est de la RD 109, les deux habitations édifiées au bord de la route départementale sont maintenues en zone agricole permettant la gestion du bâti existant sans renforcement de l'urbanisation non souhaitable au bord d'une voirie passante.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé

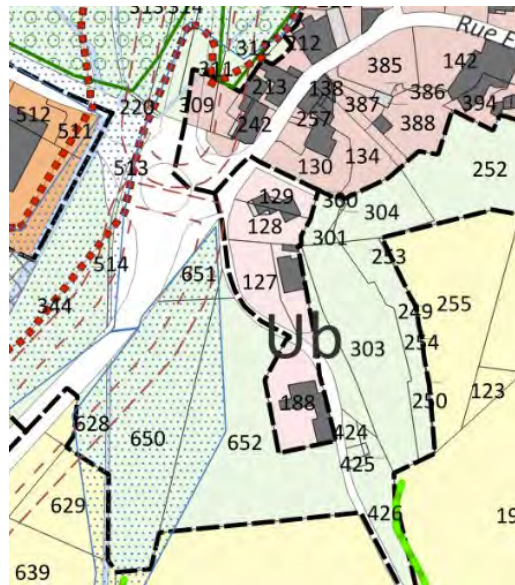
Évolution des délimitations :

- Au nord, dans le secteur du lotissement du Lavandou, intégration dans la zone Ub de :
 - la totalité de la zone AUa désormais construite
 - l'habitation classée dans la zone N et jouxtant le lotissement
 - deux constructions classées en UA mais correspondant au tissu de zone UB
- Au sud, dans le secteur des Genevières, intégration dans la zone Ub des maisons classées en zone AU au PLU de 2006 au nord de la rue des Genevières. Au sud de la rue des Genevières, les constructions situées dans la zone humide et pour une partie dans la zone inondable, sont logiquement inscrites en zone naturelle. Les zones à urbaniser inscrites au pourtour des maisons des Genevières ne sont pas conservées dans la révision du PLU car le développement de la commune pour les 10 prochaines années sera réalisé en renforcement du bourg sans prélèvement sur les terrains agricoles. En outre, ces terrains sont situés dans ou à proximité de la bande de bruit de l'autoroute A7. Le plan local d'urbanisme doit mettre en place les conditions permettant d'assurer la réduction des nuisances sonores. C'est un objectif assigné au PLU par le code de l'urbanisme.

- **Au sud du village**, quelques constructions attenantes au bourg sont classées dans la zone Ub.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé

Évolution des délimitations :

La délimitation reste inchangée. Le zonage intègre les habitations existantes en les classant en zone Ub au lieu de Uc car elles sont situées en continuité du centre village.

■ LA ZONE Uc

Le PLU de 2006 comprenait aussi une vaste zone Uc (28,29 ha) qui couvrait les secteurs urbanisés et peu denses de la commune : le Bois de l'Âne, le secteur de la route de Chavannes vers les 7 semaines, la salle des fêtes et quelques habitations au sud du bourg et les lotissements des Grenouillet et du Moulin.

La révision du PLU redéfinit cette zone pour répondre aux objectifs du PADD notamment en matière de sobriété foncière.

Elle correspond désormais uniquement aux zones pavillonnaires en dehors du village où le développement doit être maîtrisé et couvre une surface de 21,17 ha. Elle intègre les constructions situées aux lotissements des Grenouillet et du Moulin et le bois de l'Âne.

Principaux objectifs assignés à cette zone :

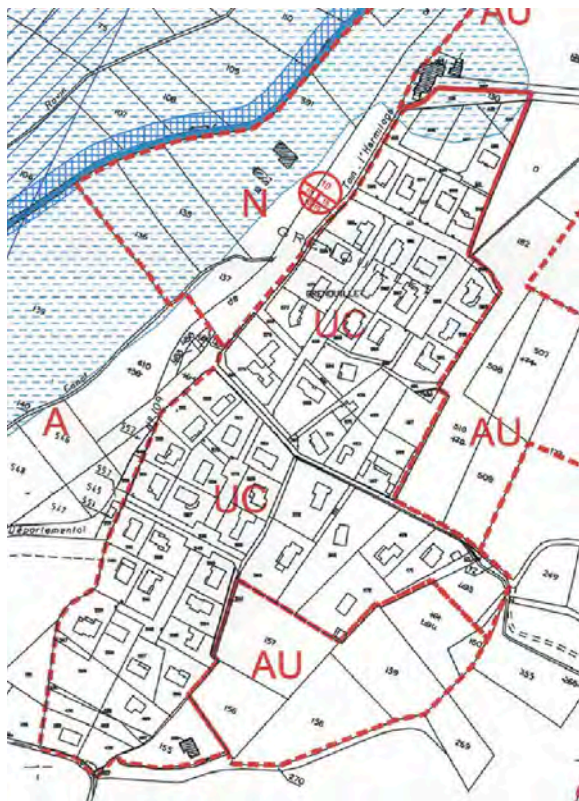
- Maîtriser l'urbanisation sans extension dans les milieux agro naturels
- Limiter la densification
- Prendre en compte les problématiques de ruissellement des eaux afin de ne pas aggraver la situation en aval

Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2006 :

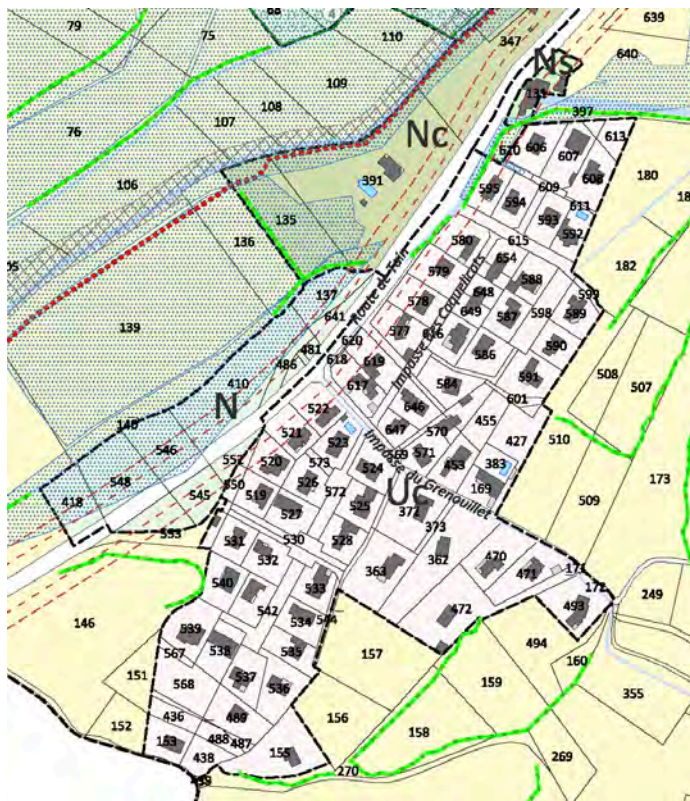
- Concernant la délimitation et les prescriptions de la zone Uc du Moulin et Grenouillet :

Le périmètre de la zone Uc n'a quasiment pas évolué. Sa surface était de 7,85 ha au PLU de 2006 ; elle est de 7,99 ha au PLU révisé. La différence de surface s'explique par la position de la limite de la zone au milieu de la route (pour satisfaire aux exigences du standard du CNIG), ce qui ne change rien de la zone constructible. Au bout de l'impasse du Grenouillet, la limite

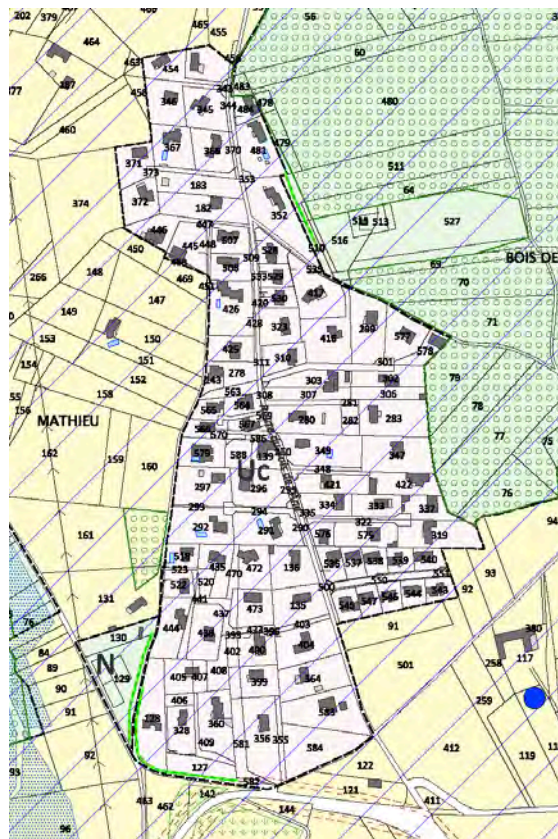
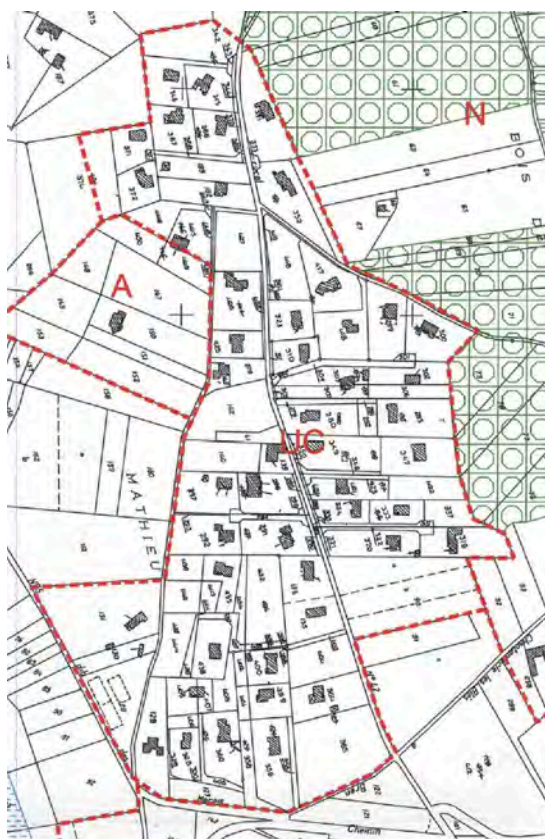
de la zone Uc a été légèrement déplacée pour se caler sur la clôture existante sans extension dans la zone A.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé



- Concernant la délimitation et les prescriptions de la zone Uc du Bois de l'Âne :

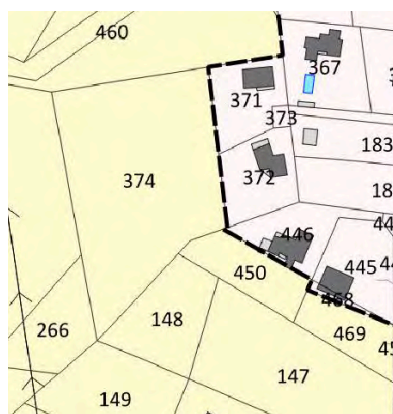
Le périmètre de la zone Uc a été réduit afin de limiter l'extension urbaine des secteurs éloignés du village et renforcer l'urbanisation uniquement sur le village. Sa surface était de 14,4 ha au PLU de 2006 ; elle est de 13,2 ha au PLU révisé.

La différence de surface s'explique à plusieurs endroits :

- Au sud-est, le secteur des tennis a été classé en zone naturelle. Le développement de la construction sur ce secteur éloigné du bourg ne se justifie pas dans le projet communal.
- Au nord, la parcelle AI 374, entièrement boisée, est classée en zone naturelle. L'extension de l'urbanisation sur la frange est de cette parcelle est totalement injustifié et inapproprié notamment par l'absence d'accès, la présence de boisement avec des risque incendie.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé



Photo aérienne

■ LA ZONE UE

La zone Ue, zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif, (1,06 ha) est une nouvelle dénomination de zone introduite dans le cadre de la révision du PLU. Elle correspond au secteur de la salle des fêtes, du boulodrome et des parkings, à l'entrée sud du bourg. Les terrains sont publics.

Principaux objectifs assignés à cette zone :

- Prendre en compte les besoins spécifiques en lien avec les équipements publics

Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2006 :

La salle des fêtes et le boulodrome étaient classés en zone UC. Afin de bien prendre en compte les besoins spécifiques des équipements publics sur cette zone, ce secteur dont le foncier appartient à la commune, sera classé en zone UE.



■ LA ZONE Ui

La zone Ui correspondent à la zone d'activités de Saint-Pierre-des-Blés située au nord du centre village et desservie par la RD109.

La zone Ui a une superficie de 3,99 ha.

Au PLU de 2006, la zone Ui représentait 3,37 ha car elle excluait la zone AUi (0,90 ha) aujourd'hui intégrée dans la zone Ui car totalement équipée.

L'objectif du classement en zone Ui est de pérenniser la vocation économique de cette zone conformément à l'orientation 1.6 du PADD « Maintenir les activités économiques du territoire » et l'action 1.16 : Conserver le dynamisme de la ZAE de Saint-Pierre-les-Blés.

Principaux objectifs assignés à cette zone :

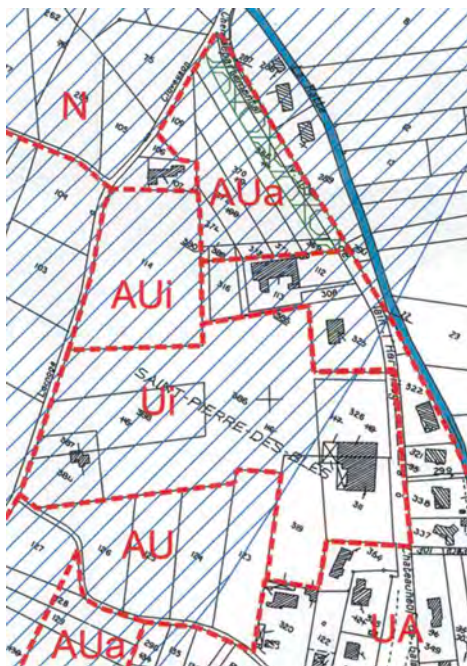
- Pérenniser le tissu d'entreprises existant sur la commune
- Accueillir des entreprises artisanales et industrielle ne pouvant s'installer dans le tissu urbain
- Limiter la présence d'habitations dans les zones d'activités en autorisant seulement la gestion des habitations existantes

Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2006 :

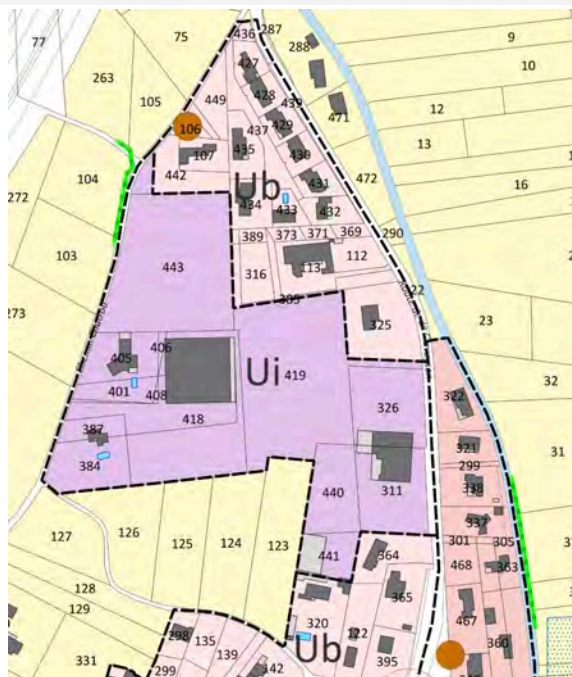
- Concernant la délimitation de la zone Ui :

- La seule évolution des limites de la zone d'activité entre le PLU de 20006 et le PLU révisé, concerne l'intégration de la zone AUi au PLU de 2006 dans la zone Ui du PLU révisé.

En effet, cette zone, appartenant à ARCHE Agglo, est désormais équipée et un projet de construction est en cours. La délimitation de la zone Ui a légèrement évolué autour de l'habitation existante parcelle AL 107 afin de permettre un trapèze d'accès plus confortable pour l'entreprise depuis le chemin Chatrou.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé

3.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE DITES « AU »

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

La révision du PLU n'inscrit aucune zone à urbaniser. Les zones de projet pour l'habitat sont toutes situées en zones urbaines et font l'objet d'OAP pour encadrer leur urbanisation.

■ BILAN DE L'ÉVOLUTION DES ZONES URBAINES ET À URBANISER (ZONES U ET AU) :

Au total, les zones U et les zones AU couvrent une surface de 45,87 ha au projet de PLU révisé.

Dans le PLU approuvé en 2006, les zones U et AU représentaient 43,21 ha.

Ainsi, 2,66 ha de terrains agricoles, naturels, forestiers ou faiblement bâtis « retrouvent » donc une vocation agro-naturelle.

3.3. LES ZONES AGRICOLES

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal vise à pérenniser et sécuriser le devenir des terres agricoles de la commune conformément à l'orientation n°2.1 du PADD « Soutenir l'activité agricole dans sa diversité ».

Par rapport au PLU de 2006, la révision du PLU a précisé le zonage agricole. Elle s'est appuyée sur une enquête de terrain menée auprès des professionnels agricoles de la commune. Désormais, au PLU révisé, tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à la fonctionnalité des exploitations agricoles ont été classés en zone A (terres cultivées mais aussi sièges d'exploitation, bâtiments de stockage...). La zone agricole représente 1148,11 ha au total au PLU révisé.

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Ae » à **vocation économique** ont été identifiés à titre exceptionnel dans la zone agricole. Ils correspondent à des entreprises existantes (restaurants) et à une activité touristique à développer en lien avec une diversification des activités d'une exploitation agricole.

Une réglementation propre à chaque secteur a été définie au PLU afin d'encadrer les activités existantes et permettre leur développement. Ces secteurs sont considérés comme des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) – voir en détail dans la partie suivante.

Principaux objectifs assignés à cette zone :

- Préserver le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Assurer la fonctionnalité des exploitations
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles afin de soutenir le développement de l'agriculture sur le territoire
- Autoriser la gestion des constructions existantes autres que celles liées à l'exploitation agricole (habitat et STECAL) tout en maîtrisant leur évolution

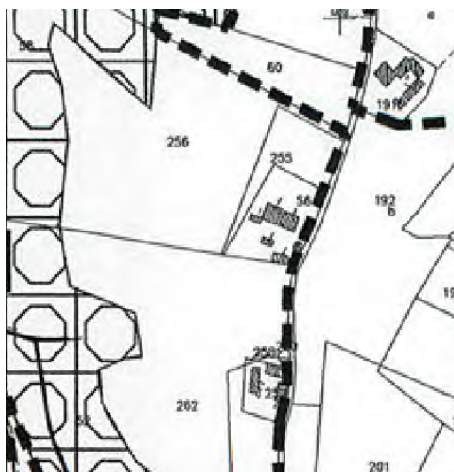
Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2006 :

- Concernant la délimitation de la zone A :

- La zone agricole a été étendue de 180,60 ha passant de 967,51 ha au PLU de 2006 à 1148,11 ha au PLU révisé.
- Toutes les terres présentant un intérêt agricole sont désormais classées en zone agricole.
- La consommation d'espace agricole pour le développement urbain est freinée par les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU. En effet, l'agrandissement de la zone agricole s'est réalisé en partie sur des terrains qui étaient classés en zone d'urbanisation future (zones AU situées aux pourtours du quartier du Moulin / Grenouillet, et zones AU inscrites pour étirer le hameau de Saint-Pierre les Blés).

- Concernant la délimitation des secteurs Ae :

- Un **STECAL Ae1** (0,03 ha) a été ajouté sur des parcelles déjà artificialisées et correspondant à un restaurant ;



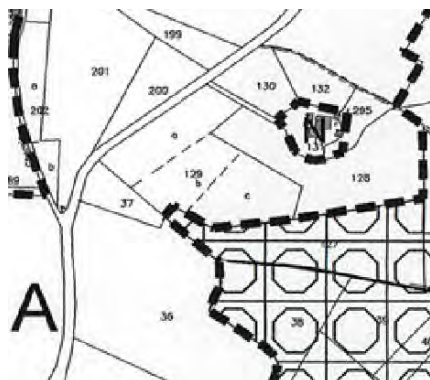
Extrait du PLU 2006



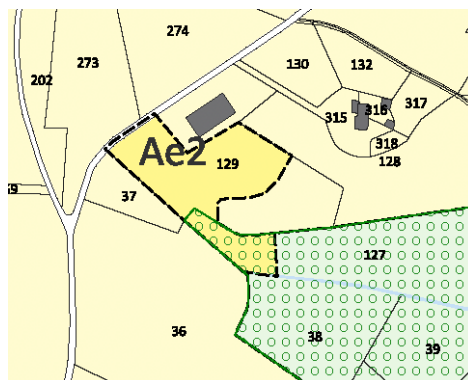
Extrait du PLU révisé

Le classement en zone agricole des bâtiments au PLU de 2006 ne permet une autre activité que l'activité agricole. Or, un restaurant est existant. Afin d'assurer la pérennité de cet établissement la création d'un secteur spécifique se justifie. L'emprise du STECAL est limitée strictement aux deux bâtiments utilisés pour l'activité de restauration, leur permettant un changement de destination et une extension légère en cas de besoin.

- Un **STECAL Ae2** (0,64 ha) été ajouté à proximité d'une exploitation agricole pour permettre un projet d'hébergement touristique, qui ne pouvait pas se réaliser en zone agricole.



Extrait du PLU 2006



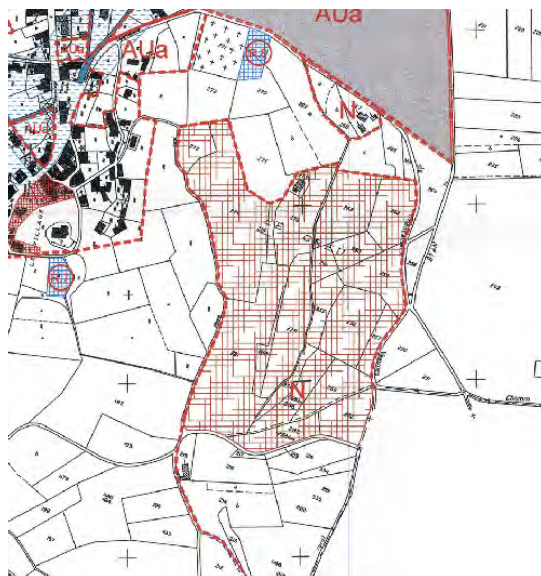
Extrait du PLU révisé

La délimitation de ce STECAL porte sur des espaces non cultivés, plutôt boisé, permettant de développer une activité d'hébergement touristique sans impacter sur les terres agricoles (camping, cabanes dans les arbres...) et sans artificialiser le terrain.

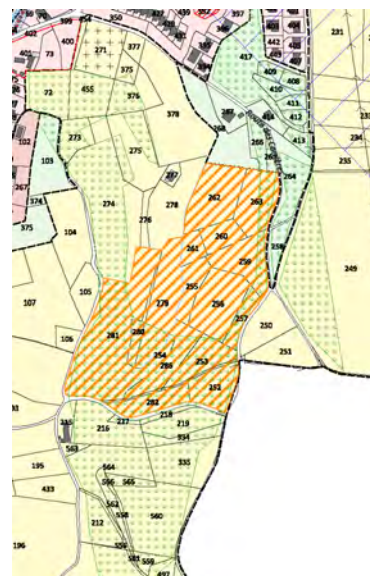
- Une trame spécifique correspondant aux secteurs de la carrière a été délimitée (4,95 ha).

Dans ce secteur couvert par la trame « carrière » sont autorisées : les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrière, à condition :

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation.
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitation et les constructions environnantes.



Extrait du PLU 2006



Extrait du PLU révisé

Le périmètre de la trame a évolué pour prendre en compte les périmètres désormais autorisés. Le classement en zone A (au lieu de zone N au PLU de 2006) se justifie par une remise en état du site à des fins agricoles en fin d'exploitation de la carrière.

3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à préserver l'ensemble des milieux naturels sensibles et remarquables. Le projet vise aussi à assurer un bon fonctionnement écologique du territoire par la protection des trames vertes et bleues présentes sur la commune (réseaux de haies, bosquets éparses...).

La préservation de ces milieux est assurée par la création d'une zone naturelle et forestière (361,43 ha).

A l'intérieur de la zone naturelle, plusieurs secteurs ont été délimités notamment sur des milieux naturels partiellement anthropisés (terrains de sport et de loisir, camping...). L'objectif est de faire varier dans le règlement écrit, le degré de protection entre des espaces naturels remarquables et des espaces naturels plus ordinaires et d'adapter le règlement à l'occupation des sols.

Il s'agit :

- **D'un secteur « Nc »** correspondant au camping « Le Chante-Merle » situé au sud du village le long de la Bouterne (2,29 ha).
- **De deux secteurs « Ne »** à vocation d'équipements de sport et de loisirs (0,33ha) correspondant au terrain de jeux en face de l'école et au terrain de tennis à proximité du Bois de l'Âne.
- **D'un secteur « Ns »** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre le développement d'un restaurant existant (0,12 ha)

Dans la zone N, les dispositions du règlement permettent d'accueillir des constructions et installations à usage forestier, conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme. Des équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent également être admis dans la zone s'ils ne compromettent pas une exploitation et la qualité paysagère des sites. Les habitations pourront évoluer dans les mêmes conditions que celles de la zone agricole.

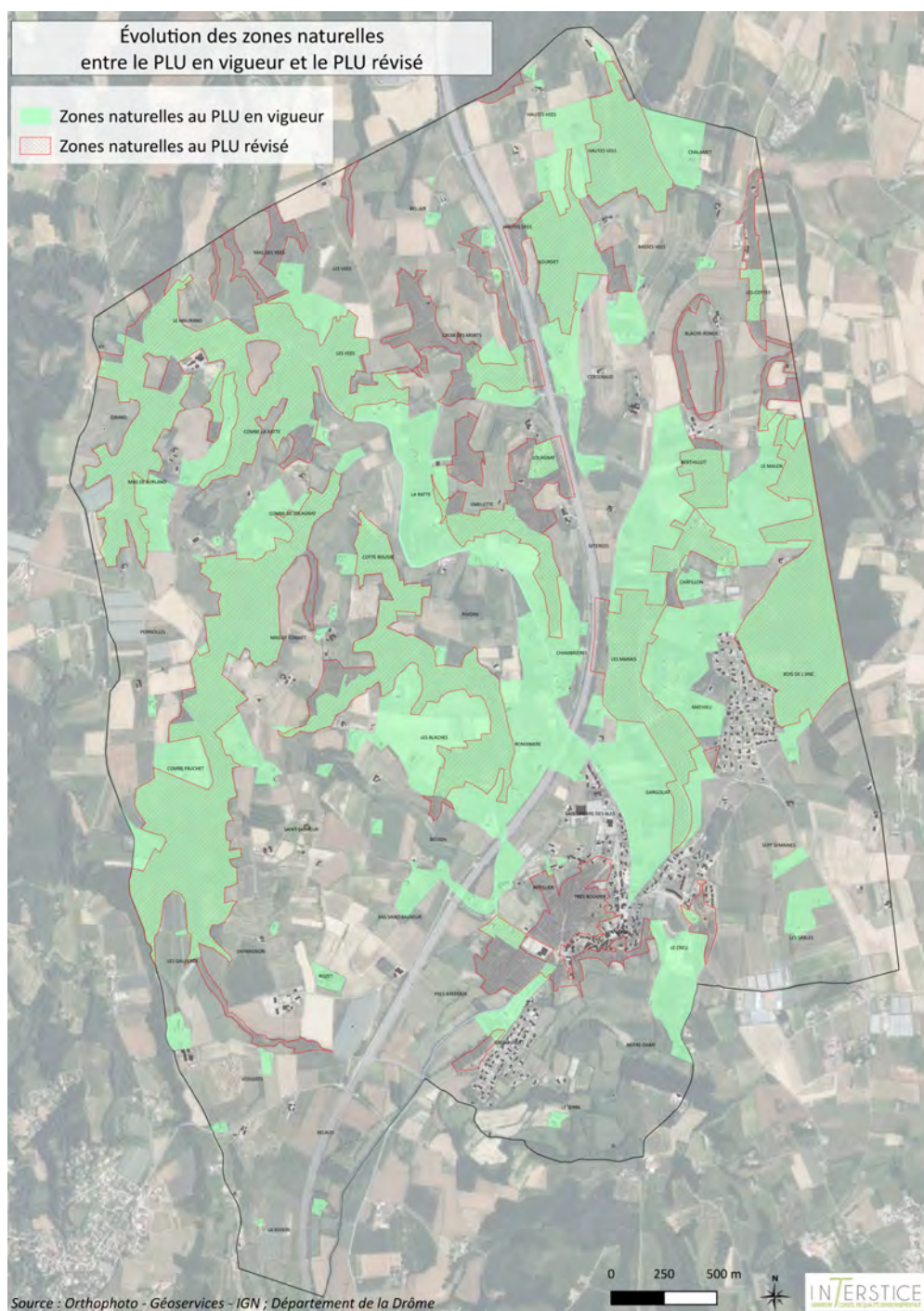
Principaux objectifs assignés à la zone naturelle :

- Préserver les espaces naturels et la biodiversité
- Assurer les continuités écologiques sur le territoire
- Assurer le bon fonctionnement du cours d'eau de la Bouterne en traduisant la démarche de l'agglomération « Espace de Bon Fonctionnement » (notamment l'interdiction des constructions et l'anthropisation des zones traversées par la Bouterne, la revitalisation et la protection de la biodiversité, le maintien et la restauration des corridors écologiques terrestres et aquatiques et la gestion du risque inondation) et en permettant le projet d'ENS en amont du village
- Maintenir les qualités paysagères et environnementales des espaces naturels
- Autoriser la gestion des constructions existantes à usage d'habitation tout en maîtrisant leur évolution
- Autoriser des activités économiques et touristiques tel que le camping, la restauration, les aires de jeux et de sport, des cheminements piétonniers....

Principales évolutions vis à vis du PLU approuvé en 2006 :

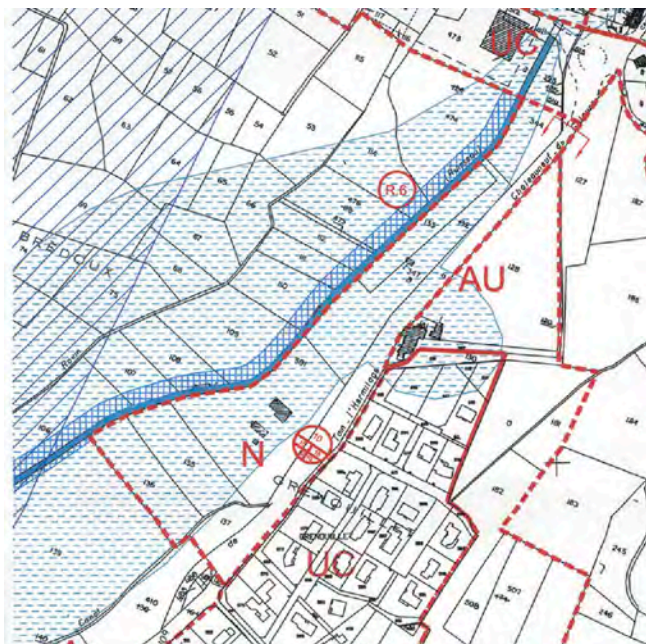
- Concernant la délimitation de la zone N :

- Son emprise a été redéfinie suite à une expertise de terrain menée par l'écologue.
- La zone naturelle intègre tous les réservoirs de biodiversité : les boisements, les zones humides, l'espace de bon fonctionnement de la Bouterne, les coteaux en hauts du village...
- Les terrains cultivés ont été classés en zone agricole ce qui explique la réduction de son emprise par rapport au PLU de 2006 en particulier dans la plaine alluviale
- Les parcelles de la carrière classées en zone N au PLU de 2006 ont été reclassées en A puis qu'une remise en état agricole est inscrite à l'arrêté.

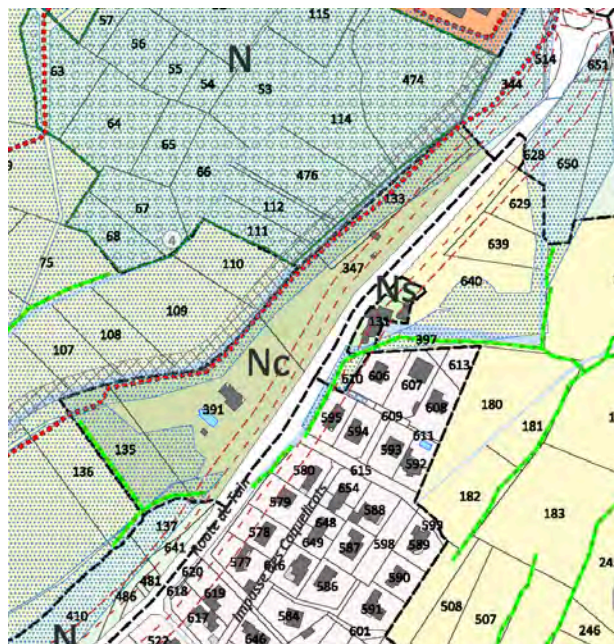


- Concernant la délimitation de la zone Nc le long de la Bouterne :

- Le terrain de camping et les bâtiments nécessaires à l'activité, étaient classés en zone N au PLU de 2006 ;
- Afin de permettre les activités du camping (dans le respect du PPR et de l'espace de bon fonctionnement de la Bouterne) une zone Nc a été délimitée sur l'emprise actuelle du camping sans extension.



Extrait du PLU de 2006

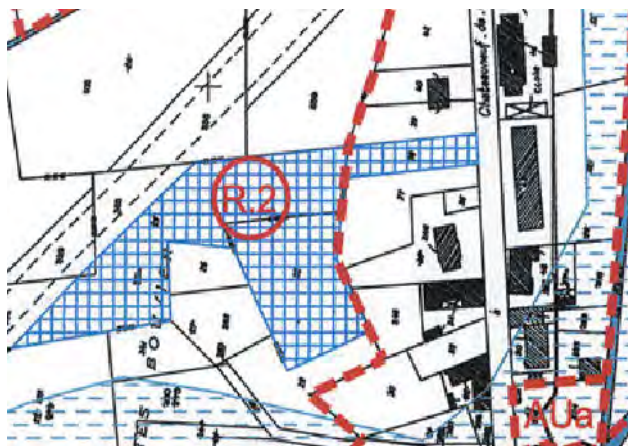


Extrait du PLU révisé

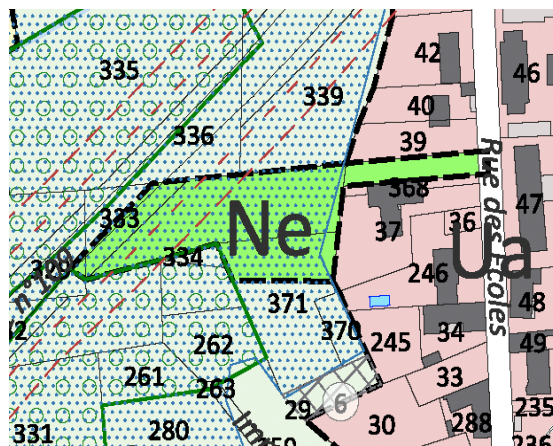
- Concernant la délimitation de la zone Ne :

- L'aire de jeux en face de l'école était classée en zone Agricole au PLU de 2006 ; ces terrains communaux aménagés en aire de jeux et de loisirs ont été classés dans une zone dont le règlement permettra de conforter ces installations le cas échéant.

Au PLU de 2006, ils étaient classés en zone agricole et grevés d'un emplacement réservé (acquis pas la commune pour créer l'aire de jeux).



Extrait du PLU de 2006



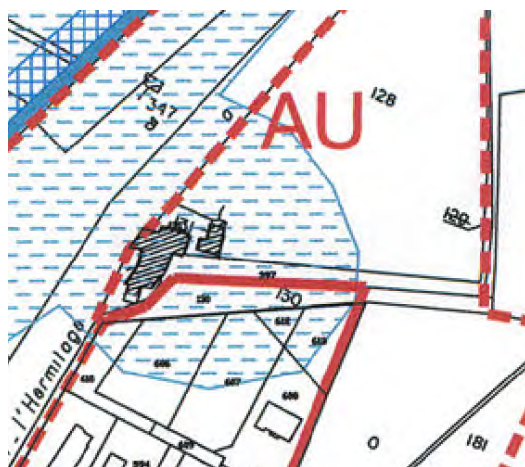
Extrait du PLU révisé

- Concernant la délimitation du secteur Ns :

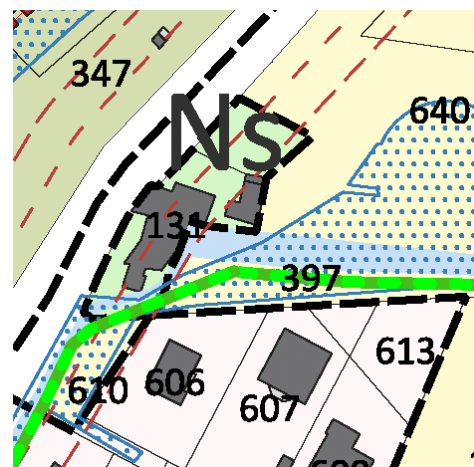
- Aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) n'existait au PLU de 2006. Le restaurant « snack bar – Vieux Moulin » était déjà présent et classé dans une zone AU. Cette zone AU n'étant pas reconduite dans le cadre de la révision du PLU et l'environnement de ce restaurant étant très naturel, la délimitation d'un STECAL « Ns » s'est avérée nécessaire.
- L'emprise a été délimitée au plus près des constructions (0,12 ha) afin de maîtriser tout développement important.



Image Google street



Extrait du PLU de 2006



Extrait du PLU révisé

■ **BILAN DE L'ÉVOLUTION DES ZONES AGRO-NATURELLES (ZONES A ET N) :**

Au total, les zones A et les zones N couvrent une surface de 1509,54 ha au projet de PLU révisé soit 97% du territoire communal.

Dans le PLU approuvé en 2006, les zones A et N représentaient 1 496,84 ha (96% du territoire).

Ainsi, le projet de PLU augmente la part des espaces agro naturels du PLU de la commune en augmentant de 12,7 ha les zones agro-naturelles.

4. LA JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- **Mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur**
- **Mettre en œuvre un « urbanisme de projet »**

L'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au PLU approuvé en 2006 afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du PLU de Chantemerle-les-Blés, le règlement du PLU comporte désormais trois grands chapitres :

- **Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
- **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur tout le territoire communal et plus particulièrement :

- les généralités (chapitre 1) : champ d'application, dispositions applicables à certains travaux, modalités de calcul des règles, portée à l'égard d'autres législations, les différentes zones de zonage ;
- les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel (chapitre 2)
- les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique (chapitre 3)
- les dispositions applicables aux secteurs de protection du patrimoine naturel (captage d'eau, zones humides, pelouses sèches, espace de bon fonctionnement de la Bouterne, boisements. Des dispositions relatives à la lutte contre la prolifération de l'ambrosie et des moustiques tigres ont été introduites (chapitre 4)
- les dispositions relatives à la protection du patrimoine paysager et bâti (chapitre 5)
- le rappel des destinations des constructions (chapitre 6)
- les définitions (chapitre 7)

4.2. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

4.2.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Réglementation essentielle pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ces paragraphes définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Depuis le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 23 sous-destinations, dont la définition a été précisée par arrêtés. La liste des destinations et sous-destination ainsi que leur définition, est indiquée dans le règlement écrit du PLU.

Les installations peuvent également être réglementées en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et des risques qu'elles engendrent : dépôts, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes, terrains de camping et de caravanning, habitations légères de loisirs,...

La formulation des règles relève des choix suivants :

▪ **MAINTIEN ET DÉVELOPPEMENT DES CENTRALITÉS ET DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE**

Principe général : Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec l'habitat environnant sont autorisés en accompagnement de la vocation résidentielle lorsque cela se justifie.

Légende du tableau des destinations et sous-destinations :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
I	Destinations et sous-destinations interdites

	Ua	Ub	Uc	Ue	Ui	A	N
HABITATION							
Logement	A	A	A	I	C	C	C
Hébergement	A	A	I	I	I	I	I
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	C	I	I	I	I	I	I
Restauration	A	A	I	I	I	I	I
Commerce de gros	I	I	I	I	A	I	I
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C	I	I	I	I
Hôtel	A	A	I	I	I	I	I
Autre hébergement touristique	I	I	I	I	I	I	I
Cinéma	I	I	I	I	I	I	I
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I	I	A	I	I	I
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	A	C	C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	I	I	I	I	I	I
Salles d'art et de spectacles	A	I	I	I	I	I	I
Équipements sportifs	A	I	I	A	I	I	I
Lieux de culte	A	I	I	I	I	I	I

Autres équipements recevant du public	A	I	I	I	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	I	I	I	I	A	C	I
Entrepôt	C	C	C	I	A	I	I
Bureau	C	C	C	I	A	I	I
Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I
Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I	I	I	I	I	I
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE							
Exploitation agricole	I	I	I	I	I	C	I
Exploitation forestière	I	I	I	I	I	I	I

- **Les logements** sont autorisés dans toutes les zones (Ua, Ub, Uc) sauf en zone Ue où elles sont interdites. Pour les habitations existantes en zone A, N et Ui, le PLU permet des extensions limitées, des annexes et des piscines mais ne permet pas la construction de nouvelles habitations à l'exception de la zone agricole si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200m² de surface totale. Sur l'ensemble du territoire communal, les bassins des piscines sont limités à 40 m² d'emprise au sol pour des motifs d'économie d'eau.
- **Les hébergements** sont autorisés en centralité (Ua et Ub) et interdits dans toutes les autres zones du PLU car aucun bâtiment ne se prête à ce type de destination.
- **L'artisanat et le commerce de détail** est autorisé uniquement dans le centre bourg (zone Ua). Les constructions à usage artisanal et commerce de détail, sont limités à 200 m² d'emprise au sol. L'objectif est de permettre l'installation de commerces de proximité notamment dans des rez-de-chaussée existants, sans pour autant permettre l'installation de surfaces commerciales importantes (de type supermarché).
- **Les restaurants** sont bien entendu autorisés dans les zones Ua et Ub, afin de favoriser l'implantation de ces lieux d'animation dans le bourg et à proximité du bourg. En dehors du bourg, la destination restaurant est également autorisée dans deux STECAL (Ae1 et Ns) ainsi qu'au camping (Nc) pour permettre le cas échéant l'extension limitée de ces activités existantes.
- **Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées dans toutes les zones urbaines afin de favoriser les emplois et l'apports de services à la population. Dans le bourg (Ua) et en continuité du bourg (Ub), ces activités sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol en cohérence avec la taille du village. En zone Uc (lotissements), elles seront autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une construction à usage de logement sur le même tènement. L'objectif ici est d'apporter un peu de souplesse pour d'éventuels porteurs de projets mais de ne pas favoriser l'implantation de ce type d'activités dans les lotissements exclusivement résidentiels.
- **Les hôtels** sont autorisés seulement en zone Ua et en zone Ub.
- **Les autres hébergements touristiques** sont interdits dans toutes les zones, à l'exception du STECAL Ae2 qui autorise un projet d'accueil touristique.
- **Les bureaux** sont autorisés dans le bourg (zone Ua) et dans les zones contigües (zone Ub) dans la limite de 200 m² de surface de plancher afin d'éviter des opérations tertiaires trop importantes qui ne se justifient dans un village comme Chantemerle-les-Blés. Comme pour les activités accueillant de la clientèle, l'objectif est tout d'abord d'animer les centralités et de maintenir ou de créer des emplois. Comme pour les activités de services, les bureaux sont autorisés dans les

zones de lotissement (zone Uc), dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être liées à une construction à usage de logement sur le même tènement.

- **Les industries** recouvrent notamment les activités de production, de construction ou de réparation et sont donc susceptibles de générer des nuisances pour les riverains. C'est pourquoi cette sous-destination a été interdite dans toutes les zones urbaines résidentielles (Ua, Ub, Uc). Elles sont autorisées dans la zone d'activités économique Ue. A noter que dans la zone agricole (A) cette destination est autorisée dans le périmètre de carrière identifié par une trame spécifique au plan de zonage. Ici, les installations nécessaires aux besoins de l'exploitation de la carrière sont autorisées à condition qu'elles respectent l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière.
- **Les entrepôts** (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique), sont autorisés sous condition dans toutes les zones résidentielles (Ua, Ubet Uc) à conditions que leur surface de plancher soit limitée à 50 m² et à condition d'être liés à une construction à usage de logement sur le même tènement. Ce gabarit est compatible avec les volumes des maisons d'habitation, et permettra une intégration correcte de ce type de construction. Ces mesures ont pour objectif de permettre l'implantation et la pérennisation de petites activités économiques compatibles avec les usages résidentiels et notamment les auto entrepreneurs qui n'ont pas toujours les capacités de s'installer en zone d'activité dès le démarrage de leur activité.
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés dans les deux zones de centralité (Ua et Ub). Ils sont spécifiquement autorisés dans la zone Ue dédiée à des équipements publics. Dans la zone Uc, A et N, tous les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas autorisés car ces zones sont trop éloignées de la centralité ; seuls sont autorisés les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » car ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

■ **ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DANS UN SECTEUR DÉDIÉ**

La zone Ui est dédiée aux activités économiques plutôt nuisantes et non compatibles avec la fonction résidentielle. Il s'agit de la zone d'activités dite de Saint Pierre les Blés au nord du village desservie par la route départementale. Cette zone est en grande partie occupée par l'entreprise de transport anciennement implantée en centre bourg et qui s'est délocalisée dans la zone d'activité pour éviter le passage des camions en centre village. L'ancien site économique sera reconverti en zone résidentielle dans le cadre du PLU (OAP centre bourg).

La zone Ui est affectée exclusivement aux activités de production et non aux activités de commerce. Les **industries et les entrepôts, et certains équipements collectifs et services publics** y sont donc admis. Parmi les équipements d'intérêt collectif et services public sont admis uniquement les locaux techniques et industriels des administrations, propices à une implantation en zone d'activités. Le **commerce de gros** est également autorisé car cette activité se rapproche davantage des activités industrielles dans le sens où ces commerces n'accueillent qu'une clientèle professionnelle (engendrant des déplacements moindres qu'une activité commerciale ouverte à un large public) et

Les nouvelles habitations ne sont pas autorisées dans la zone Ui afin de limiter tout conflit d'usage. Toutefois, sont admis pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une extension limitée à 33 % de la surface totale initiale de la construction et à condition que la surface totale après travaux ne dépasse pas 250 m² et à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. Les piscines (40 m² d'emprise au sol) et les annexes (35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher) sont également admises.

Par ailleurs, deux **STECAL** ont été délimités pour prendre en compte des activités économiques existantes sur le territoire et permettre leur évolution mesurée. Il s'agit de deux restaurants. Le règlement permet donc des constructions dérogatoires au règlement de la zone A. Chaque STECAL dispose d'un règlement adapté selon les activités existantes : Ae1 et Ns (Activités de restauration). Le STECAL Ae2 ne concerne pas une activité existante mais un projet de diversification vers de l'agri tourisme porté par une exploitation agricole.

■ PRÉSERVATION DE LA RICHESSE DES ESPACES AGRO-NATURELS

- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sont autorisées dans la zone A ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA et les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces dispositions permettent le développement de l'activité agricole sur le territoire. Afin de limiter l'éparpillement des constructions agricoles sur le territoire, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles seront autorisées à condition de s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnels dument justifiés.

Les exploitations agricoles ne sont pas autorisées dans les zones naturelles, car la zone naturelle correspond pratiquement exclusivement soit à des espaces boisés ou des abords de cours d'eau qu'il est nécessaire de préserver strictement. Le territoire agricole est vaste sans aucune restriction d'implantation de constructions à usage agricole.

De plus, les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (toilette,...) et aux équipements d'infrastructures (tels que voirie, parking, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées en zone A dès lors qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette disposition permet d'encadrer les activités se déroulant dans la zone agricole.

- La commune de Chantemerle-les-Blés n'étant pas tournée vers la filière bois, **les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière** sont interdites dans les zones A et N.
- Il est aussi rappelé que dans le périmètre de carrière identifié par une trame spécifique au plan de zonage (secteur le Creu), les installations nécessaires aux besoins de l'exploitation de la carrière sont autorisées à condition qu'elles respectent l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la carrière.

■ SOUTENIR LES ACTIVITÉS DE LOISIRS ET TOURISTIQUES

A proximité de l'école, le city parc ainsi que les terrains de tennis privés situés vers le lotissement du bois de l'Âne, ont été classés en zone naturelle dans un secteur « à vocation d'équipements de sport et de loisirs » Ne ». Le règlement autorise **en secteur Ne** : Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (toilette,...) et aux équipements d'infrastructure (tels que voirie, parking, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) dès lors qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il autorise également les équipements sportifs.

A noter qu'un STECAL Ae2 a été délimité dans l'objectif de créer des hébergements touristiques complémentaires à une exploitation agricole. Dans le STECAL Ae2 sont autorisés en complément de l'activité agricole et dans le respect d'un ces DE 0,1 : L'aménagement d'un terrain de camping (de type camping à la ferme) avec un maximum de 6 emplacements ; L'installation d'habitations légères de loisirs (type cabanes dans les arbres) avec un maximum de 4 HLL ; Les constructions en lien avec les activités d'accueil touristique, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

■ LA GESTION DU BÂTI EXISTANT NON AGRICOLE EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE ET FORESTIÈRE

Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles tout en permettant la préservation du patrimoine local, le PLU prévoit différentes dispositions concernant le bâti existant en zone A et N qui n'a pas ou plus de lien avec une exploitation.

Une évolution mesurée des **bâtiments d'habitation existants** est possible dans les zones A et N, sous réserve qu'ils aient une surface totale minimale de 40 m² et que l'extension n'excède pas 33 % de la surface totale initiale de la construction et la surface totale après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m².

La création d'un logement supplémentaire n'est pas admise sauf en zone A uniquement s'il s'agit de logements à destination des travailleurs saisonniers nécessaires à l'activité agricole. Dans ce cas, la surface de plancher de chaque logement à destination des travailleurs saisonniers devra correspondre à la réglementation en vigueur, soit 14m² par occupant saisonnier.

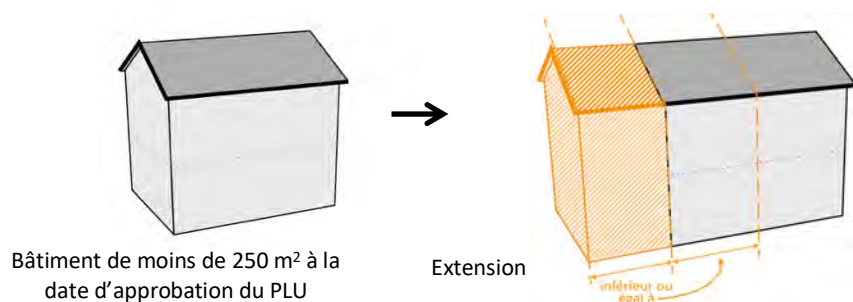
Il doit s'agir de **bâtiments** d'habitation **existants** à la date d'approbation du PLU. Le code de l'urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment s'entend d'une construction close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209). De plus, le bâtiment doit être existant. Le bâtiment est considéré comme existant d'une part, s'il est reconnu comme légalement construit et d'autre part, si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, c'est-à-dire qu'il ne doit pas être en état de ruine. Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et non à une autre destination.

Afin d'éviter l'extension puis la transformation en logement, de bâtis légers, de cabanons de jardin, de garages..., le bâtiment existant devra présenter une **surface totale minimale de 40 m²**. Ce seuil de 40 m², peut être considéré comme déclencheur pour la réalisation d'une extension ; il correspond à la superficie minimum qui caractérise l'espace habitable pour un logement dans une commune rurale.

Comme le précise l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il peut être autorisées **les extensions des bâtiments d'habitation existants** et non les nouvelles constructions. La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent. Elle doit être mesurée et présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la révision du PLU propose de limiter l'extension à 33 % de la surface totale initiale existante mesurée avant travaux et de limiter la surface totale de la construction après travaux à 250 m². Ces possibilités d'agrandissement sont adaptées aux besoins inhérents à l'évolution des ménages pour réaliser par exemple une pièce de plus sans créer de nouveaux logements. Cette règle empêche aussi une consommation excessive d'espace agricole ou naturel grâce à la compacité du bâti qu'elle impose.

L'objectif général est de permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect des espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole sauf pour les besoins des exploitations agricoles, prise en compte des réseaux parfois insuffisants et non dimensionnés pour admettre des constructions supplémentaires (extension limitée), surface artificialisée raisonnable (250 m² de surface totale après travaux).



La construction à usage d'annexes des habitations existantes est admise, sous réserves que l'annexe n'excède pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total de toutes les annexes hors piscine) et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 m maximum de l'habitation principale dont elle dépend. Leur hauteur est limitée à 5 m au faitage.

L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée) et en évitant toute gêne aux activités des professionnels agricoles (distance raisonnable par rapport au bâtiment principal).

La surface de 35 m² est correcte par rapport aux besoins exprimés par les pétitionnaires (qui souvent disposent de jardins avec du matériel à ranger, ou de plusieurs voitures...), et par rapport à l'économie d'espace. Cette surface reste en dessous de la surface exigée pour prétendre à une extension (seuil de 40 m² minimum) ce qui garantit une bonne application de la règle sans abus ou contournement.

Afin de limiter l'éparpillement des constructions dans les zones agro naturelles et de réduire in fine les conflits d'usage, la localisation de l'annexe est règlementée. Elle devra être implantée (totalement ou partiellement (60% minimum) dans un périmètre de 20 mètres de la construction à usage d'habitation dont elle dépend. Cette zone d'implantation correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

La construction d'une piscine est admise, sous réserves cumulatives que la piscine soit implantée totalement ou partiellement (60% au minimum) dans un périmètre de 20 mètres de la construction à usage d'habitation dont elle dépend et que la superficie du bassin n'excède pas 40 m².

Concernant les distances d'implantation, l'objectif recherché est le même que pour les annexes à l'habitation. Quant à la règlementation de la superficie du bassin de la piscine à 40 m², elle se justifie par la volonté de limiter la consommation d'eau potable et dans une moindre mesure, limiter la consommation d'espace agricole ou naturel.

Enfin en zone A et N, **le changement de destination vers de l'habitation** de bâtiments repérés sur le plan de zonage est admis conformément au code de l'urbanisme R151-35 « *Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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* ». Cette mesure favorise la sauvegarde du patrimoine de la commune en évitant de laisser le bâti existant en désuétude. Elle permet aussi le développement ponctuel d'un habitat non consommateur d'espace pour renforcer la vitalité des hameaux situés dans les écarts.

Suite à une visite de terrain organisée en janvier 2024, le bureau d'études et les élus de la commune ont présenté aux représentants de la chambre d'agriculture de la Drôme, une analyse multi-critères, des bâtiments ont été désignés comme pouvant prétendre à un changement de destination.

Ainsi, 2 bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'une fiche annexée dans le règlement écrit.

Les critères permettant d'identifier un bâtiment comme pouvant prétendre à un changement de destination sont rappelés ci-après :

- Le bâtiment doit être situé en **zone agricole (A) ou naturelle (N)**
- Le bâtiment **ne doit pas déjà être une habitation** (il peut s'agir d'un bâtiment agricole ou d'une autre destination)
- Le bâtiment **ne doit plus être utilisé ni utilisable pour l'agriculture** – tous les bâtiments fonctionnels doivent être maintenus en zone A ou N sans possibilité de changement de destination
- Leur transformation doit être **sans impact** sur le fonctionnement des exploitations en place ou proches et **sans risque de conflit d'usage**. L'objectif est d'avoir une bonne cohabitation entre les différents usagers du territoire :
 - o **Proximité d'une exploitation agricole** : Prise en compte des périmètres de réciprocité / Mise en place d'une distance minimale autour d'un bâtiment agricole en activité,
 - o **Proximité avec des terrains cultivés** : Ne pas entraîner de contraintes sur le fonctionnement de l'activité agricole : Gêne (bruit, poussière,...), utilisation de produits phyto, périmètre d'épandage, prise en compte de la zone sans traitement...
 - o **Limiter le mitage de l'espace agricole**
- **Le potentiel du bâti à accueillir une habitation** :
 - o Le changement de destination vise les bâtiments et non les constructions : « Un bâtiment s'entend d'une construction close et couverte » (arrêté du CE, 20 mars 2013, n°350209). L'intégralité du volume bâti (4 murs + toiture) est indispensable.
 - o Le bâtiment doit être en bon état général (il ne s'agit pas de reconstruire des bâtiments neufs en zone A ou N)
 - o La construction doit présenter des qualités techniques (exclusion des bâtiments présentant des pathologies de construction tels que fissurations, désolidarisation des murs, destruction par des insectes xylophages, présence importante de champignons lignivores, etc).
 - o La volumétrie et les ouvertures doivent permettre d'accueillir un logement sans modification importante des façades de la construction
 - o La construction doit avoir une superficie minimum (40 m²) et une hauteur suffisante (5 m au faitage)
- **L'intérêt architectural ou patrimonial** du bâtiment n'est plus une condition obligatoire au regard de la loi. Cependant, l'objectif de cette démarche d'inventaire est bien de sauvegarder des bâtiments présentant un intérêt (et non d'augmenter le nombre de personnes présentes en zone agricole ou naturelle).

La valeur architecturale, patrimoniale, historique ou culturelle pourra s'apprécier au regard de :

 - o L'ancienneté du bâti (souvent antérieur aux années 1950)
 - o L'histoire de la fonction du bâti (ferme, grange, remise, etc.)
 - o La singularité architecturale
 - o Les matériaux de construction
- **L'accessibilité** : Conformément au code de l'urbanisme, le bâtiment doit bénéficier d'un accès carrossable, empruntable par les véhicules de lutte contre l'incendie en application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (...) »

- **La présence et la capacité des réseaux doivent être suffisantes.** L'objectif est de ne pas générer de besoins supplémentaires en réseaux. Le bâtiment doit a minima disposer d'une desserte par :
 - Le réseau électrique
 - Le réseau d'alimentation en eau potable ou un forage/source/puits soumis à déclaration pour l'usage d'une famille auprès de l'ARS
 - Le réseau d'assainissement collectif ou d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes (ce qui implique une parcelle détachable suffisante pour accueillir le dispositif en cas d'ANC)
- **L'absence de risques naturels et technologiques** doit être constatée

4.2.2. MIXITE SOCIALE

Le parc locatif social sur la commune de Chantemerle-les-Blés est composé de 10 logements qui représentent environ 2 % des résidences principales de la commune en 2021 (505 résidences principales en 2021 selon l'INSEE).

Pour la révision du PLU, les objectifs du PLH ont été reconduits afin de calibrer le document d'urbanisme. Le PLU, qui a une durée de 10 ans, a donc été calibré pour environ 60 logements afin d'être compatible avec le PLH, et pour permettre la production de 10% de logements locatifs sociaux soit 6 logements.

Compte-tenu des logements locatifs sociaux déjà réalisés, la révision du PLU est dimensionnée pour la production de 6 logements locatifs sociaux supplémentaires en 10 ans (10% de 60 nouveaux logements prévus).

L'orientation 1.3 du PADD « Offrir un parc de logements diversifié pour répondre à l'ensemble des besoins » fixe des actions suivantes en matière de mixité sociale :

- Action 1.6 : « Vers une typologie d'habitat plus variée » Poursuivre la diversification de l'offre en logement et en particulier en offrant de nouveaux segments de logement qui n'existent pas encore sur la commune ou faiblement représentés tels que des logements intermédiaires et qui répondraient à des besoins identifiés aujourd'hui sur le territoire. En revanche, la commune ne souhaite pas développer d'immeubles collectifs dont la typologie n'est pas adaptée au territoire.
- Action 1.7 : « Prévoir une offre de logements locatifs ou en accession aidée à la propriété ». Il est prévu de produire 6 logements locatifs sociaux sur la commune et dans la durée du PLU, pour répondre aux besoins des populations et être compatible avec les objectifs du PLH.

C'est pourquoi, **une servitude de mixité sociale** a été délimitée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

LE PLU oriente la production des logements locatifs sociaux sur le secteur des « Sept semaines » faisant l'objet d'une OAP. La typologie attendue sur le secteur (individuel groupé) se prête bien à des logements locatifs.

Les objectifs du PADD de diversifier le parc de logements pour assurer un parcours résidentiel sur la commune et renforcer la mixité sociale sont donc atteints, non seulement par rapport à la nature des logements offerts (40% de la production des trois OAP sera du logement locatif aidé) mais aussi par rapport aux typologies proposées (40% d'individuel groupé, 33% d'intermédiaire, 27% d'individuel pur).

4.3. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.3.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions définies dans le règlement pour ce chapitre obéissent à plusieurs principes en cohérence avec les dispositions du PADD.

- **Dans le bourg (zone Ua)**, les règles définies visent à respecter la morphologie des noyaux anciens et leur densité. Un des objectifs est aussi de favoriser les réhabilitations et la reconquête des logements vacants (il en reste peu). La règle est également soucieuse de la qualité du paysage urbain et de l'ordonnancement du bâti (alignement, ordre continu avec possibilité d'interstices).
- **Dans les secteurs en continuité du bourg (zone Ub)**, le règlement permet une densification qui respecte les typologies environnantes.
- **Dans les secteurs pavillonnaires éloignés du centre (zone Uc)**, le règlement vise une densification modérée pour préserver les espaces agro-naturels environnant.
- **Dans la zone d'équipement (zone Ue)**, le règlement vise à permettre et l'évolution des bâtiments existants et notamment leur réhabilitation notamment thermique dans un souci d'économie d'énergie.
- **Dans la zone d'activité (zone Ui)**, le règlement vise à permettre le maintien et le renforcement des activités économiques, tout en veillant à la bonne insertion paysagère des constructions.
- **Dans les zones agricoles et naturelles**, le règlement vise à permettre l'exercice des activités agricoles et forestières et à respecter les typologies bâties environnantes.

■ EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions détermine la surface maximale constructible au sol sur un terrain. La définition issue du code de l'urbanisme, est rappelé dans le chapitre 7 des dispositions générales du règlement.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Ui	A	N
Coefficient d'emprise au sol	NR	0,3	0,3	NR	NR	NR	NR

NR = non réglementé

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs où une densification peut être admise : **zone Ua**. Ceci permet notamment de respecter la morphologie compacte des tissus anciens et permet aussi l'utilisation du foncier disponible restreint dans ce secteur de la commune, dans une logique de modération de la consommation d'espace. L'emprise au sol est toutefois limitée à 200 m² pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et pour les bureaux, et à 50 m² pour les entrepôts, dans une logique de mixité fonctionnelle et dans l'objectif d'accueillir des activités économiques de taille modeste.

Dans **les zones Ub et Uc** de la commune, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3. L'objectif est de préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain et notamment des espaces libres permettant l'infiltration des eaux. C'est d'ailleurs pour ce motif qu'un coefficient de biotope a également été fixé en cohérence - voir point suivant). De plus, pour laisser un peu de souplesse, le PLU prévoit une règle alternative pour l'extension des constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, présentent une emprise au sol supérieure à celle exigée par la règle ou que les travaux prévus auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle. La dérogation est limitée à une augmentation de 5% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les zones Ue et Ui, aucune emprise au sol n'est fixée afin de mieux valoriser le foncier public et économique.

Dans les zones A et N, le CES n'est pas règlementé. Afin de préserver ces zones, la surface des annexes est toutefois limitée à 35 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des coefficients d'emprise au sol ont été déterminés en fonction des besoins et des possibilités de chaque STECAL. En outre, ceci permet de répondre parfaitement à l'article L151-13 qui indique que le règlement délimite, à titre exceptionnel des STECAL, et précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le CES est limité dans les secteurs Ae1 et Ae2 respectivement à 0,20 et 0,10 et à 0,50 dans les secteurs Nc et Ns.

■ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines (harmonie avec l'existant). La définition de la hauteur a bien été précisée dans les dispositions générales du règlement (chapitre 7 des dispositions générales).

	Ua	Ub	Uc	Ue	Ui	A	N
Hauteur maximale	12 m (R+2)	9 m (R+1)	9 m (R+1)	12 m	12 m	10 m	10 m

- **Dans le bourg (zone Ua)**, la hauteur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 12 m ce qui correspond à un bâti en R+2. Cette hauteur correspond à la hauteur maximale des constructions présentes dans la zone.
- **Dans toutes les autres zones à vocation principale d'habitat (Ub, Uc)**, la hauteur est limitée à 9 m, correspondant au bâti en R+1, hauteur traditionnelle des habitations dans ces secteurs résidentiels.
- **Dans la zone Ue**, à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale de 12 mètres permet de construire de bâtiment de taille importante, adapté à leur usage, tout en demeurant en adéquation avec le bâti environnant.
- **Dans la zone urbaine à vocation économique (Ui)**, les hauteurs de bâtiments autorisées sont fixées à 12 m au maximum. L'objectif est d'éviter des bâtiments trop imposants en position de vitrine et pouvant masquer ceux situés à l'arrière. Le règlement prévoit la possibilité de dépassements ponctuels en cas de spécificités techniques particulières (ouvrages techniques de bâtiments industriels....).
- **Dans les zones agricoles**, la hauteur est différenciée en fonction des destinations. La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m correspondant à une volumétrie adaptée à l'exercice de l'activité. Pour les habitations c'est 8 m. Pour les annexes, une hauteur de 5 m a été imposée pour limiter leur impact dans le paysage et répondre à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (...).* **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.** »

Dans chaque zone, afin de préserver le bâti, pour l'extension des bâtiments existants qui seraient non conformes aux dispositions du règlement, une hauteur différente peut être autorisée à condition de ne pas les surélever. De plus, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceci est justifié par l'intérêt général.

Une hauteur maximale de 5 mètres est règlementée pour les annexes sur l'ensemble du territoire. Cette limitation de hauteur permet d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement et de limiter leur impact et de permettre l'usage des annexes notamment pour des véhicules un peu hauts. Une hauteur maximale pour les clôtures a été définie (1,80 m). Elle a pour objectif de permettre

l'intimité de chacun, tout en préservant la qualité paysagère depuis l'espace public (et notamment éviter la sensation d'enfermement).

4.3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation (règles qui ne sont plus obligatoires depuis la réforme du Code de l'Urbanisme), afin de conserver une harmonie des constructions nouvelles par rapport au tissu existant. Ces règles ont été définies en cohérence avec les dispositions du PLU avant sa révision.

- **Dans le bourg (zone Ua)**, les principes d'implantation des constructions sont l'alignement par rapport aux voies pour créer un effet de rue. Des règles alternatives ont été inscrites au règlement du PLU révisé dans l'objectif de créer ponctuellement des espaces de respiration. Ainsi, les bâtiments de grande longueur (> à 14 m) peuvent être implantés, pour une faible partie, en retrait de l'alignement, afin de préserver des espaces libres le long des voies. Ils peuvent également n'être implantés que sur l'une des limites latérales afin de préserver des interstices entre les constructions (réduire l'effet de masse et laisser l'air circuler dans les rues).

Par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu (implantées sur les deux limites séparatives latérales), soit en ordre semi-continu sur une seule limite séparative latérale, soit en ordre discontinu par un faible retrait de la construction. En cas de retrait, le recul sera au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesuré à l'égout de toiture ou à l'acrotère, donnant sur la limite concernée par le retrait, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

L'objectif de ces règles est de respecter la morphologie urbaine du centre ancien, marquée par des fronts de rue structurants et un rythme bâti et aussi d'optimiser le foncier.

- **Dans la zone Ub**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul minimum de 3 m par rapport aux voies. L'objectif est de préserver un espace suffisant entre la voie et la construction pour conserver un paysage plus aéré que celui du tissu de centre ancien. Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative (ordre semi-continu) soit en retrait (distance au moins égale au tiers de la hauteur de la construction à l'égout de toiture ou à l'acrotère, donnant sur la limite concernée par le retrait, sans être inférieur à 3 m). Cette disposition apporte de la souplesse et permet de s'adapter aux différents cas de figure rencontrés.
- **Dans la zone Uc**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul minimum de 5 m par rapport aux voies. L'objectif est de préserver un espace suffisant entre la voie et la construction pour permettre le stationnement d'un véhicule au plus près de la voie. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter en retrait afin de conserver une densité plus faible conforme au tissu urbain existant en zone Uc.
- **Dans la zone Ue**, les implantations sont libres. Ceci se justifie par la nature des constructions attendues : des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent présenter des enjeux très différents, d'où des implantations différentes en fonction des enjeux.
- **Dans la zone Ui**, l'implantation des constructions par rapport aux voies doit respecter une distance de 10 m par rapport à la RD109 afin de ne pas gêner la visibilité et 5 m par rapport autres voies.
Pour économiser du foncier économique à l'intérieur de la zone, les constructions peuvent s'implanter soit sur une seule des limites séparatives soit en retrait des limites. Toutefois, la construction en limite n'est pas possible aux pourtours de la zone Ui pour limiter les impacts paysagers et les gênes potentielles.
- **Dans les zones A et N**, un recul de 5 m par rapport aux voies est imposé, sauf indications alternatives inscrites dans le règlement. Par rapport aux limites séparatives, un recul minimal de 4 m est exigé. Le retrait est porté à 10 m pour les installations classées pour l'environnement. Ces dispositions correspondent au contexte spécifique des écarts (bâtiment agricole, habitat isolé) et aux besoins des exploitations (marge de recul pour les manœuvres des engins agricoles...).

4.3.3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le PLU met en place des dispositions permettant de traduire l'orientation 2.4 du PADD « Préserver le patrimoine historique et vernaculaire de la commune » et plus particulièrement l'action 2.10 : Encourager une certaine qualité architecturale dans les réhabilitations et les nouvelles constructions pour une cohérence d'ensemble avec l'existant.

Chaque zone du PLU contient des prescriptions favorisant l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, la qualité des constructions, des clôtures et des ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions. Ces prescriptions qualitatives favorisent la qualité urbaine par la prise en compte du contexte urbain à un niveau fin.

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti : réduction des mouvements de sol, adaptation du bâti à la pente, interdiction des enrochements pour certaines zones ...
- L'utilisation de formes architecturales, de couleurs et de finitions qui respectent l'identité du lieu : volumétrie simple, toitures adaptées, rythme des façades, ouvertures, finitions extérieures des bâtiments, prescriptions spécifiques pour les bâtiments à caractère traditionnel (datant d'avant les années 50)
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des clôtures pour respecter le cadre rural de la commune

Dans la zone artisanale (Ui) et dans la zone agricole (A), des mesures sont préconisées pour atténuer l'effet masse des bâtiments présentant des gros volumes (couleur, rythme de la façade, plantation...).

4.3.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ce volet règlementaire du PLU concerne l'aménagement des espaces aux abords des constructions pour respecter les paysages ruraux, la perméabilité écologique à favoriser, la gestion des eaux pluviales à améliorer et un cadre champêtre dans les espaces habités à maintenir.

Le PLU met aussi l'accent sur la protection du patrimoine arboré de la commune et sur la préservation d'espaces de pleine terre (nécessaire à l'infiltration et aux espaces verts).

■ AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Ces dispositions du règlement visent à garantir la qualité des espaces libres dans toutes les zones du PLU notamment les zones urbaines. L'objectif est de promouvoir une conception globale, cohérente et pérenne de l'aménagement des espaces libres.

Le PLU vise un double objectif :

- Protéger le patrimoine végétal existant :

Les plantations existantes sur les terrains doivent être prises en compte, en particulier les arbres à haute-tige existants qui doivent être conservés.

Certains arbres remarquables ont été identifiés et protégés. Ils ne pourront pas être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire. Une déclaration préalable d'abattage doit être adressée à la commune pour obtenir l'autorisation si elle se justifie au regard de l'état sanitaire.

- Créer le patrimoine végétal de demain :

Le règlement impose que l'intégralité de la surface de pleine terre doit être végétalisée et plantée. Ces plantations doivent être réalisées pour assurer leur bon développement (distance minimale des constructions...) et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique.

■ COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le règlement du PLU impose que tous projets de construction nouvelle ou d'extension dans les zones Ua, Ub et Uc, comprennent une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées (article L151-22 du code de l'urbanisme). Un Coefficient de Biotope minimal est donc imposé pour toutes les zones car il répond à de nombreuses orientations du PADD (Engager de nouvelles pratiques d'aménagement plus adaptées au territoire et plus respectueuses de l'environnement, Maintenir la perméabilité du territoire...)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la part de surface éco-aménagée (surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) présente sur la surface totale de l'unité foncière à aménager ou aménagée.

Le règlement impose le respect du CBS ainsi qu'un pourcentage en espaces de pleine terre. Ce dernier se calcule sur la somme des surfaces éco aménagées avant pondération.

Les définitions, les modes de calcul ainsi qu'un exemple illustratif d'application du CBS figurent dans les dispositions générales du règlement.

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle. Ces types de surfaces sont pondérés par un coefficient de valeur écologique.

L'espace vert de pleine terre est une terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ces surfaces sont prises en compte à 100% de leur superficie (coefficient de valeur écologique de 1).

Les surfaces perméables correspondent aux revêtements perméables pour l'air et l'eau tels que les surfaces en gravier, stabilisé, pavé drainant, les terrasses en bois non jointé, les espaces verts sur dalle, les toitures végétalisées. Elles sont prises en compte à 50 % de leur superficie (coefficient de valeur écologique de 0,5).

Les surfaces imperméables (revêtements imperméables pour l'air et l'eau tels que le bitume, les asphaltes, les surfaces étanches des constructions) ne sont pas prises en compte.

Les valeurs du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) varient en fonction de la zone.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Ui	A	N
Coefficient de Biotope par Surface	0,10	0,20	0,30	NR	NR	NR	NR
Pourcentage de pleine terre	30%	30%	30%	NR	NR	NR	NR

Elles varient en fonction de la zone de 0,10% en zone dense (Ua), 0,20 en centralité (Ub) et 0,30 dans les zones plus éloignées où une forte densité n'est pas souhaitée (Uc).

Un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre par rapport à la somme des surfaces éco aménagées avant pondération est exigé de partout.

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (Ua, Ub et Uc), afin que les surfaces de pleine terre soient réellement efficaces en termes d'infiltration et aussi sur le plan paysager, la surface en pleine terre exigée doit être réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers en excluant les surfaces d'une largeur inférieure à 3 mètres. (A noter : alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant leur perméabilité).

Des règles alternatives sont intégrées pour différents travaux et constructions pour apporter de la souplesse notamment pour les constructions existantes avant la mise en place des coefficients de biotope. En effet, si leur seuil est atteint, elles pourront quand même prévoir une extension ou la construction d'une annexe pour une emprise au sol de 20 m² au maximum. Ces 20 m² « bonus » pourront être utilisés en une fois ou plusieurs fois, en fonction des projets pour des annexes ou extensions.

4.3.5.STATIONNEMENT

Les dispositions de cet article visent à prévoir un nombre suffisant de places de stationnement automobile pour les constructions, pour éviter les dysfonctionnements dans les espaces bâtis (stationnement sur les trottoirs, occupations des places publiques notamment). Il faut rappeler que la commune est très peu pourvue en transport collectif et l'utilisation de véhicule est indispensable.

- D'une manière générale, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.
 - Toutes les zones du PLU déclinent des règles de stationnement différentes selon les usages des constructions.
 - Pour favoriser les modes doux, le règlement prévoit des aires pour le stationnement des deux roues, de préférence couvertes, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs.
- **Dans le bourg (Ua)** où l'espace est très contraint et où les garages sont rares (secteur de bâti ancien dense), la commune a fait le choix d'imposer des places de stationnement car le stationnement « sauvage » est très fréquent et contraint fortement les usages (gêne pour la circulation automobile et piétonnes dans les rues, occupation des places de stationnement publiques...).

Les normes minimales de stationnement s'appliquent pour tous nouveaux logements créés par construction neuve. Le nombre de place de stationnement exigé est d'1 place de stationnement par logement. Pour apporter un peu souplesse dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension limitée (c'est-à-dire d'une surface inférieure à 30% de la surface de plancher totale), les places de stationnement ne sont pas exigées si les travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire et si les places existantes à l'intérieur (garage) comme à l'extérieur (cour par exemple) sont conservées

En cas de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places de stationnement. Toutefois, les locaux de stationnement existants doivent obligatoirement être maintenus à hauteur d'1 place de stationnement minimum par logement afin de ne pas augmenter la pression sur le stationnement public. A noter que les locaux de stationnement existants peuvent être déplacés ou compensés.

Des stationnement « visiteurs » sont également exigés pour les opérations à partir de 4 logements.

Il est rappelé que pour les logements locatifs sociaux, 1 seule place de stationnement est exigée dans toutes les zones conformément à la législation en vigueur.

Enfin, pour les autres destinations autres que l'habitation, à noter que le PLU règlemente uniquement le stationnement pour la destination « bureau ». En revanche, il ne l'est pas pour les destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » afin d'encourager l'implantation de ce type d'équipements dans les centralités.

- **Dans les zones Ub et Uc**, les normes minimales de stationnement pour les logements sont fixées à 2 places par logement. Le tissu urbain des zones Ub et Uc, plus lâche que celui de la zone Ua, offre des possibilités d'aménager des places de stationnement à l'intérieur des parcelles. Les règles pour les places « visiteurs » ou pour les autres destinations sont identiques à celles imposées en zone Ua.
- **Pour les zones Ue, Ui, A et N**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, sans réglementation quantitative associée.

4.4. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les prescriptions concernant les équipements et les réseaux, sont déclinées dans chaque zone.

4.4.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Cet article définit les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains.

Il vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès. Il interdit les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès adaptées aux besoins et aménagées dans de bonnes conditions de sécurité.

4.4.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions sont mentionnées : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales,...

La réforme du Code de l'Urbanisme intègre également un paragraphe sur les infrastructures et réseaux de communication électronique (disposition introduite dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement).

Les dispositions suivantes sont prévues dans le règlement du PLU :

- **Eau potable** : d'une manière générale, les constructions doivent être raccordées au réseau. Dans la zone agricole et la zone naturelle, une précision a été apportée. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ceci apporte de la souplesse nécessaire pour les constructions qui ne requiert pas d'usage de l'eau (hangar de stockage, toilettes sèches,...)
- **Eaux usées** : Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées joint en annexe du PLU. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis dès lors que les conditions de l'article L133-1 du code de la santé publique s'appliquent. Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, doivent être évacués dans le réseau collectif dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Le zonage d'assainissement précisant les secteurs raccordés ou non, est annexé au PLU.

- **Eaux pluviales** :

Pour tous projets, il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales qui précise les prescriptions à prendre en compte en fonction du zonage. Ce document est joint en annexe du PLU.

D'une manière générale, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, dès que la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

- **Eaux de vidange des piscines privées à usage familial :**

Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées prioritairement vers le milieu naturel (arrosage de jardin, fossé, puits d'infiltration...) après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange). A défaut, ces eaux de vidange de bassin seront admises vers le réseau pluvial, après accord du service.

Le rejet des eaux de vidange du bassin vers le réseau public de collecte des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées si possible en épandage / irrigation sur votre parcelle, sinon elles seront évacuées vers le réseau public de collecte des eaux usées. Leur raccordement au réseau pluvial est strictement interdit.

4.5. RÈGLES RELATIVES À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET AU DÉVELOPPEMENT DU VÉGÉTAL

■ PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Le PLU protège différents éléments naturels qui présentent un intérêt paysager et / ou écologique car ils participent à la trame verte et bleue du territoire et contribuent à la structuration et à la qualité des paysages. Ce sont des évolutions majeures par rapport au PLU de 2006.

Plusieurs types d'éléments naturels sont identifiés sur la commune.

>> LES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS

Des espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette prescription a vocation à s'appliquer aux espaces végétalisés (espace composé d'une ou plusieurs strates du végétal : arborée, arbustive ou herbacée) ayant un intérêt écologique ou paysager qui contribuent à la trame verte et bleue de la commune ou qu'il participe à l'ambiance paysagère d'un secteur. Cette prescription s'applique donc à différents boisements du territoire : en accompagnement d'une rivière, d'un ruisseau (les ripisylves), boisements humides, boisements ponctuels au cœur de la zone agricole qui créent des zones de relais pour la faune, boisements de coteau ou de pente qui retiennent les terres, lisières....

Leur emprise a été définie sur la base des photos aériennes récentes en prenant soin de ne pas intégrer les vergers. Elle représente 317 ha au PLU révisé.

Cette prescription a pour objet de préserver et mettre en valeur le patrimoine d'intérêt écologique et paysager, maintenir ou renforcer les continuités écologiques et de lutter contre les îlots de chaleur lorsqu'ils sont situés à proximité des espaces urbains.

Les règles associées à cette prescription sont plus souples que celles relatives aux espaces boisés classés. Une réduction partielle du boisement peut être autorisée pour implanter des annexes ou piscines ou pour une extension des habitations existantes. Il convient toutefois de préserver l'ambiance végétale du site et les éléments végétalisés de qualité au regard de leur âge ou de leur essence et des ensembles boisés qui ont un impact sur le paysage.

Au PLU de 2006, de nombreux boisement étaient classés en « espace boisé classé » (EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». Cette protection est très rigoureuse et interdit toute construction et aménagement. Cette prescription est souvent utilisée pour protéger des espaces boisés remarquables (boisements anciens, essences rares...). Or les boisements de la commune sont souvent jeunes, spontanés, et le classement EBC n'est pas adapté. De plus, leur couverture sur le territoire et la place importante des espaces agricoles permet de conserver une trame verte et bleue non menacée. L'outil EBC n'est donc pas approprié.

>> DES ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES ET DES ARBRES REMARQUABLES ISOLÉS

Des alignements d'arbres remarquables et des arbres remarquables isolés ont été identifiés au titre du paysage (L151-19). **Les alignements** constituent un véritable patrimoine de la commune et le PLU doit assurer leur transmission aux générations futures. Ces arbres doivent être préservés. Ils ne pourront être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire ou de contraintes de sécurité publique. La déclaration préalable d'abattage doit être adressée à la commune accompagnée des éléments nécessaires (rapport d'expertise, demande du gestionnaire de la voirie...), pour obtenir l'autorisation d'abattre l'arbre si elle se justifie. En cas d'arrachage, ou de toute autre action étant de nature à empêcher le développement de l'état boisé, il sera demandé la replantation dans les mêmes proportions.

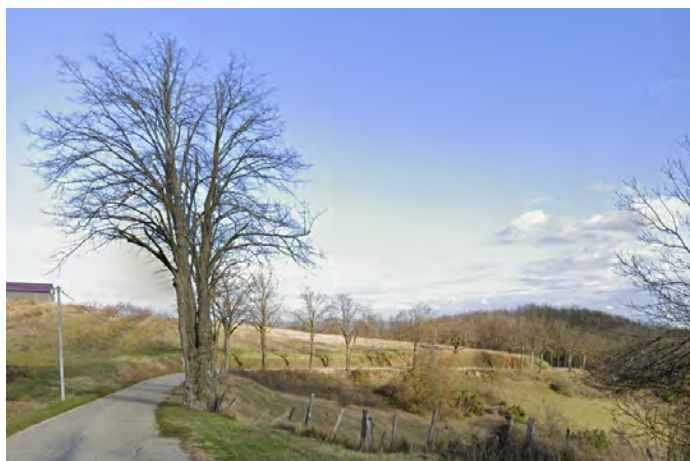
Les arbres isolés sont identifiés et protégés au titre du paysage (L151-19). Ils ont été repérés pour leur caractère d'arbres remarquables (essence, âge...) et / ou pour leur intérêt paysager (notamment de par leur visibilité depuis l'espace public). Ces arbres constituent le patrimoine arboré de la commune.

Ces arbres doivent être préservés. Ils ne pourront être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire. Dans ce cas, une déclaration préalable d'abattage doit être adressée à la commune accompagnée de l'expertise sanitaire, pour obtenir l'autorisation d'abattre l'arbre si elle se justifie. Leur abattage devra être compensé par la plantation d'un autre arbre à haute-tige (tronc dégagé sur une hauteur minimum de 2 mètres et d'une circonférence entre 18/20 cm minimum) dans la propriété.

Ces arbres sont en général des sujets assez anciens qui constituent des éléments ponctuels de biodiversité ordinaire pouvant abriter des espèces en reproduction (oiseaux, insectes) et surtout des repères dans le paysage.

Ils sont situés à divers endroits du territoire. On trouve par exemple :

- Un alignement de tilleuls le long de la RD 163 au nord-ouest de la commune :



- Trois gros chênes au lieu-dit « les Cottes » sur la RD 109



- Quatre gros chênes au lieu-dit « les Croisées »



- Cinq gros chênes au lieu-dit « les Blaches »



- Trois gros chênes au lieu-dit « L'Hôtelier » le long de la route



- 1 grand arbre isolé (tilleul) secteur Romanière, bien perceptible depuis la voie



>> LES HAIES

Le réseau de haies est protégé sur l'ensemble du territoire communal, au titre de l'article L.151-23, car il participe à la trame verte du territoire et à sa fonctionnalité écologique. Les haies constituent des réservoirs biologiques et des espaces relais entre les corridors hydrauliques ou terrestres.

Leur localisation a été déterminée à partir d'une base de données (BDFORET), puis ajustée avec l'orthophoto couplée des relevés de terrain ponctuels effectués lors du diagnostic (état initial de l'environnement), et validée par les élus du territoire qui connaissent bien le terrain.

Le linéaire de haie protégé sur le territoire de Chantemerle-les-Blés représente plus d'1 km (10 973 mètres linéaire). Au PLU de 2006, aucune haie n'était protégée.

Le règlement prévoit que la suppression d'une partie de la haie reste possible sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, en raison de l'état phytosanitaire des arbres, de contraintes de sécurité publique, de contraintes liées à la fonctionnalité des accès notamment agricoles. Elle doit être accompagnée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme et un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences à valeur écologique équivalente ou meilleure sera exigé.

>> LES PELOUSES SÈCHES

Les **pelouses sèches** identifiées sur la commune dans le cadre du diagnostic (état initial de l'environnement) sont des milieux fragiles dont la préservation est nécessaire au maintien de la biodiversité et des espèces protégées. Elles sont repérées sur le plan de zonage du PLU par une trame spécifique au titre de l'article **L 151-23** du Code de l'Urbanisme. Toute construction est interdite. Sont autorisés les débroussailllements, sous conditions de favoriser la non fermeture du milieu ouvert existant.

Leur emprise représente 26,8 ha au PLU révisé. Au PLU de 2006, aucune pelouse sèche n'était identifiée et protégée.

>> LES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées font également l'objet d'une protection au titre de l'article L153-23 (trame bleue). Il s'agit des zones humides associées au réseau hydrographique de la Bouterne ainsi que des zones humides plus ponctuelles (4 ont été recensées).

Ces secteurs sont inconstructibles et ne peuvent être ni asséchés, ni imperméabilisés... Une réglementation précise figure dans les dispositions générales du règlement. Le règlement prévoit que le caractère humide de la zone pourra être levé dans des secteurs déterminés, à condition qu'une étude certifiée par un expert écologue conclue à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

Leur emprise représente 96,80 ha au PLU révisé. Au PLU de 2006, aucune zone n'était inscrite.

>> L'ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT

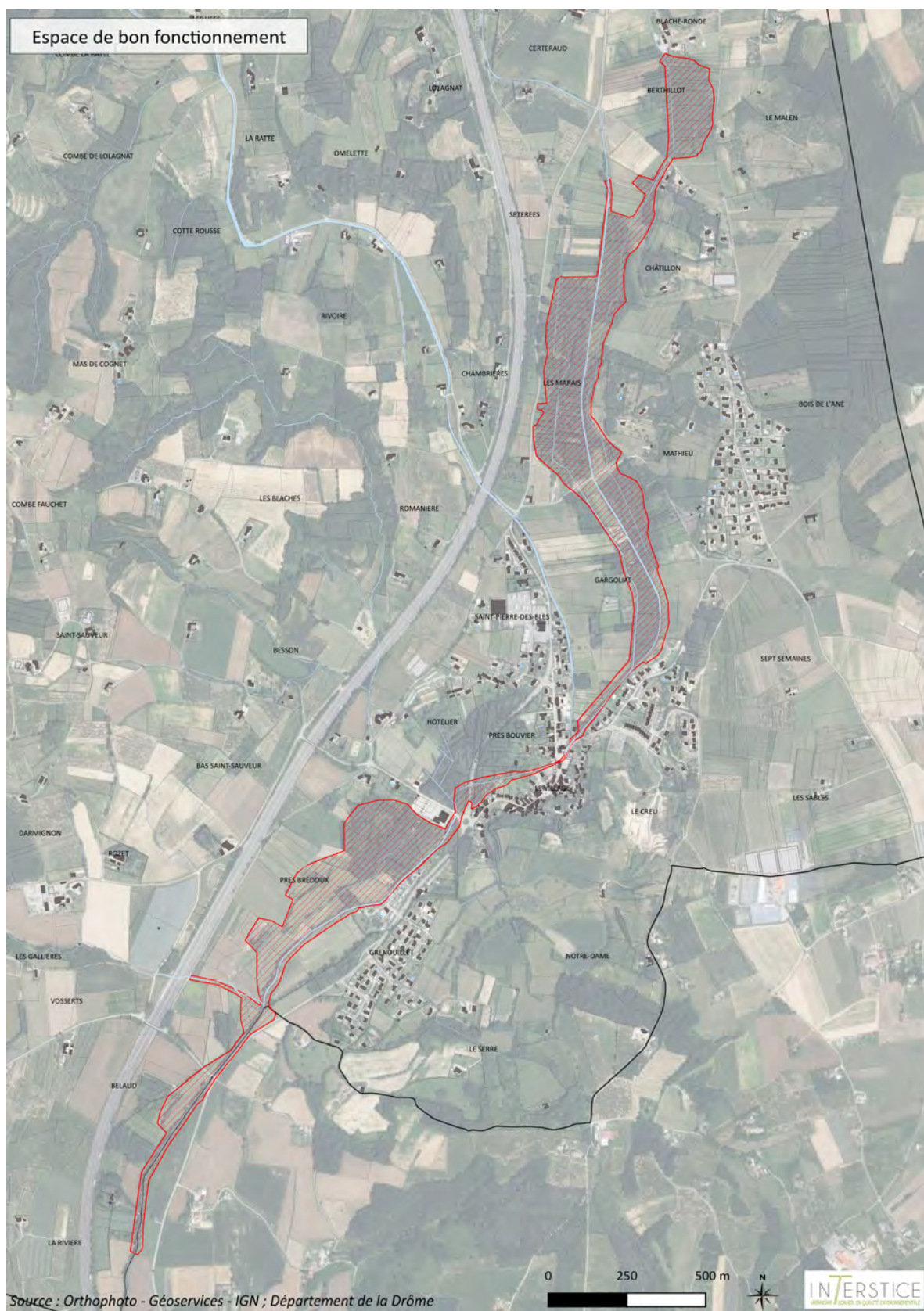
Un Espace de Bon Fonctionnement (EBF) a été identifié le long de la Bouterne suite à des études menées par ARCHE Agglo. Une trame spécifique figure sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Son périmètre couvre 49,20 ha.

Dans l'EBF sont interdits toute construction, toute installation, tout aménagement, et tous travaux, exceptés ceux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à la valorisation du site dans le cadre de l'ouverture au public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Les travaux admis sont le reméandrage du ru, le traitement de ses berges, les exhaussements ou affouillements du sol et la création de voies à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un projet global et aient pour fonction stricte de :

- o contribuer à la gestion des eaux pluviales du bassin versant du ru et diminuer le risque d'inondation à l'aval,
- o permettre le franchissement du ru par des liaisons douces ou permettre le passage d'engins agricoles,
- o favoriser la biodiversité et les continuités écologiques,
- o reconstituer et renforcer la ripisylve du cours d'eau,
- o créer des zones humides,

En outre, aucun recouvrement du lit autres que ceux déjà existants, n'est autorisé.

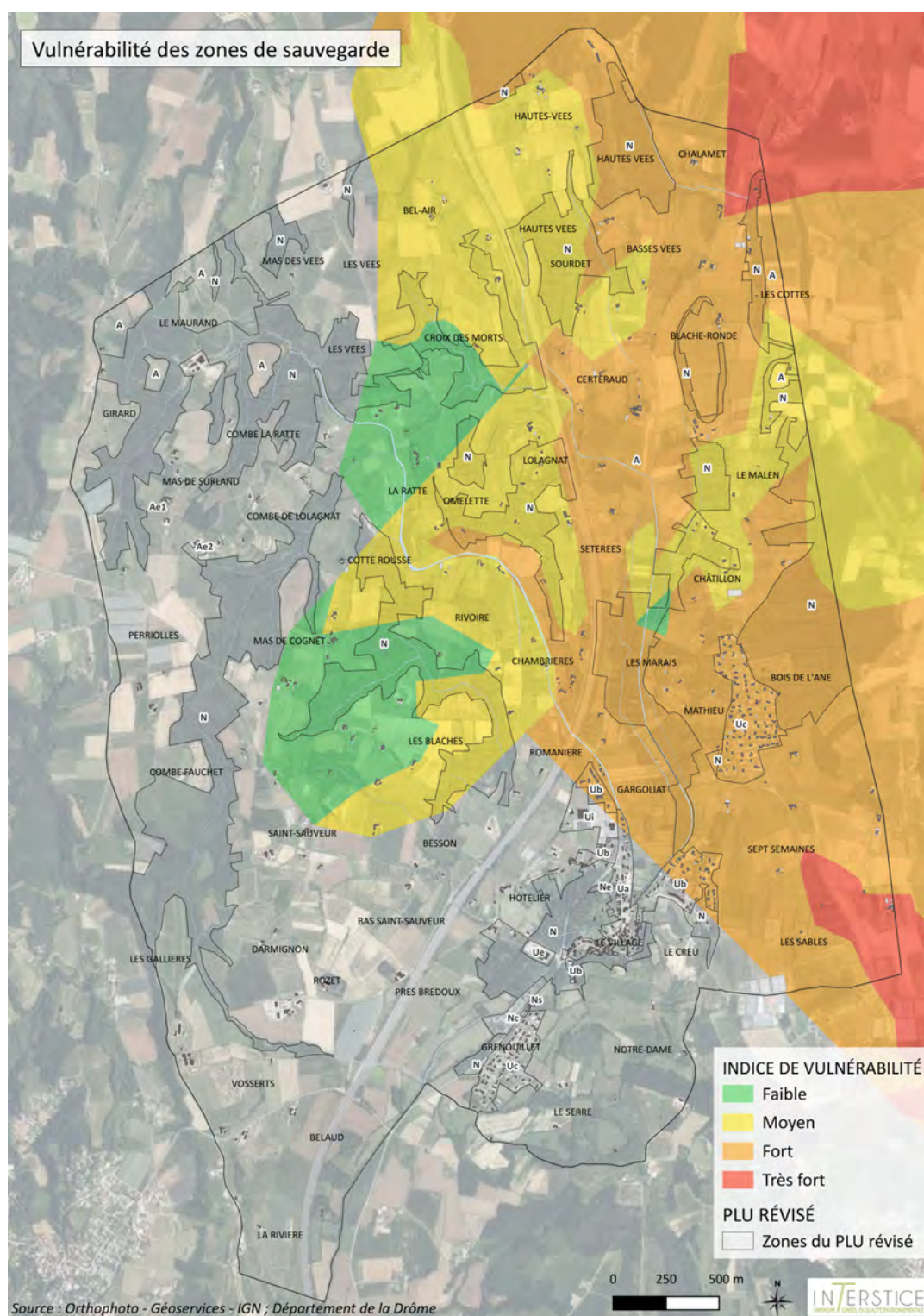


>> LA ZONE DE SAUVEGARDE POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable situées sur la commune, qu'elles soient exploitées ou non exploitée actuellement, sont prises en compte quel que soit leur indice de vulnérabilité. Une trame spécifique figure sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme.

Les zones de sauvegarde couvrent la partie est de Chantemerle-les-Blés (représentant 816 ha).

Elles concernent à la fois des zones A et N principalement mais aussi des zones Ub et Uc (Cf. extrait du plan ci-dessous).



L'objectif est de protéger et réserver cette ressource stratégique pour la satisfaction des besoins futurs en eau potable des populations. Ainsi, dans les dispositions générales, le règlement du PLU interdit :

- les nouveaux forages sauf en cas de substitution d'un forage existant défectueux et en l'absence de toute autre solution d'approvisionnement en eau
- la création de camping-caravaning
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage
- le dépôt de déchets
- le dépôt et le stockage de produits dangereux, de carburants et effluents organiques et tous autres produits susceptibles d'augmenter la vulnérabilité de la nappe.

En outre, tous travaux ou ouvrages qui rejoignent la nappe (sondage, forage, piézomètre, puits,...) ou tous nouveaux prélèvements en nappe doivent faire l'objet d'une déclaration.

■ CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

En plus de la protection des éléments naturels favorables aux continuités écologiques (protection du réseau de haies, des zones humides...), le PLU incite à créer des clôtures perméables dans les espaces naturels et agricoles afin de favoriser un bon fonctionnement écologique du territoire.

En zone A et N, et en limite de zones A et N, les clôtures perméables sont donc préférées ; toutefois les murs ne sont pas interdits mais leur hauteur encadrée.

Bilan des outils de préservation mis en place dans le cadre de la révision du PLU

	PLU de 2006	PLU révisé	Évolution
Espaces boisés protégés (en ha)	0	317,04 ha	+ 97,29 ha
Espaces boisés classés (en ha)	219,75 ha	0	
Alignements d'arbres remarquables et arbres remarquables isolés (en ha)	0	37 arbres	+ 37 arbres
Réseau de haie (en mètre linéaire)	0	10 973 m	+ 10 973 m
Pelouses sèches	0	26,8 ha	+ 26,8 ha
Zones humides	0	96,80 ha	+ 96,80 ha
Zones humides ponctuelles	0	4	+ 4 ZH
Espace de bon fonctionnement	0	49,2 ha	+ 49,2 ha
Zone de vulnérabilité des eaux	0	817 ha	+ 817 ha

4.6. RÈGLES RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

La commune de Chantemerle-les-Blés dispose d'un patrimoine remarquable et notamment deux Monuments Historiques en centre village qui constituent des points de repère : l'église Notre Dame et la chapelle Sainte-Croix.

Outre ces deux monuments, Chantemerle-les-Blés possède quelques éléments à valeur patrimoniale de par leurs intérêts historiques, vernaculaires et mémoriels, pour la commune et ses habitants (les beaumes, des croix,...)

Ces éléments patrimoniaux sont protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci permet d'« *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

La liste des éléments bâtis protégés figure dans un chapitre spécifique des dispositions générales du règlement (chapitre 5).

Il s'agit d'une ancienne croix située impasse Combe Jacquet, d'une croix de mission située à l'angle de la RD 109 et de la route des Tennis, une autre à l'angle de l'impasse de la Croix et de l'impasse Gargoliat, de deux Beaumes situées montée de l'église et rue de l'étang, ainsi que d'un ancien cimetière situé dans la ZAE et qu'il convient de préserver.

Ces éléments bâtis sont protégés afin de les faire connaître et de pérenniser l'identité du territoire.

A noter :

La commune est concernée par des monuments historiques et leur servitude de 500 mètres de protection des abords.

L'article L. 621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) et également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU).

La commune a accepté la proposition faite par l'ABF pour inscrire un PDA tenant compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager en remplacement des servitudes de 500 mètres autour de l'église et de la chapelle.

La délimitation d'un nouveau périmètre commun entre les deux monuments (église et chapelle) va permettre la constitution d'un ensemble cohérent, pour assurer la conservation et la mise en valeur des monuments historiques. La proposition de périmètre délimité des abords.

La proposition du nouveau périmètre figure à titre indicatif sur le plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

5. LA JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils sont définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...).

Liste des emplacements réservés au PLU de 2006 :

11 emplacements réservés (ER) étaient inscrits au PLU de 2006.

N° d'ordre	Destination	Bénéficiaire	Surface
R1	Aménagement d'un espace public le long de la Bouterne	Commune de Chantemerle les Blés	2.317 m²
R2	Aménagement d'espaces publics et de stationnements aux abords de l'école	Commune de Chantemerle les Blés	5.697 m²
R3	Aménagement d'un bassin écrêteur de crue	Communauté de communes du Pays de l'Hermitage	6,40 hectares
R4	Chemin piéton le long de la Bouterne	Communauté de communes du Pays de l'Hermitage	Largeur 12 m.
R5	Chemin piéton le long de la Bouterne	Commune de Chantemerle les Blés	Largeur 12 m.
R6	Chemin piéton le long de la Bouterne	Communauté de communes du Pays de l'Hermitage	Largeur 12 m.

R7	Aménagement d'espaces publics et de stationnement aux abords de l'église	Commune de Chantemerle les Blés	1.042 m²
R8	Extension du cimetière	Commune de Chantemerle les Blés	1.500 m²
R9	Aménagement d'un espace public le long de la Bouterne	Commune de Chantemerle les Blés	1.500 m²
R10	Aménagement d'un espace public le long de la Bouterne	Commune de Chantemerle les Blés	286 m²
R11	Aménagement d'un bassin écrêteur de crue	Communauté de communes du Pays de l'Hermitage	3,5 hectares





Les emplacements réservés ont évolué dans le projet de PLU révisé car ils ne sont plus utiles au projet ou ils ont déjà été réalisés. De plus, de nouveaux emplacements ont été inscrits pour traduire le projet communal.

6 emplacements réservés ont été acquis et seront donc supprimés. Il s'agit des ER2 (pour le city stade en face de l'école), ER3 (bassins écrêteurs sur la Bouterne), ER7 (espace public aux abords de l'église), ER 8 (extension du cimetière), ER9 (espace public vers la Bouterne et ER11 (bassins écrêteurs sur la Bouterne).

5 emplacements réservés n'ont pas encore été acquis par la commune et seront donc conservés afin de pouvoir mener les projets associés :

- R1 : Aménagement d'un espace public le long de la Bouterne
- R4 – R5 – R6 : Aménagement d'une voie douce le long de la Bouterne,
- R10 : Aménagement d'un espace public à proximité de la place de la poste

2 emplacements réservés ont été ajoutés pour permettre le projet communal, ils concernent deux portions d'un cheminement piéton qui permettra de faire le lien entre le city parc et la Bouterne

Liste des emplacements réservés au nouveau PLU :

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	Numéro	Bénéficiaire	Surface en m2
Aménagement d'un espace public le long de la Bouterne	1	COMMUNE	2314
Chemin piéton le long de la Bouterne	2	COMMUNE	7563
Chemin piéton le long de la Bouterne	3	COMMUNE	1655
Chemin piéton le long de la Bouterne	4	COMMUNE	37344
Aménagement d'un espace public le long de la Bouterne	5	COMMUNE	284
Chemin piéton entre le city park et la Bouterne	6	COMMUNE	379
Chemin piéton entre le city park et la Bouterne	7	COMMUNE	127

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

6. LA JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Les STECAL ont été déterminés sur des sites en zone Agricole et Naturelle.

Ils correspondent soit à :

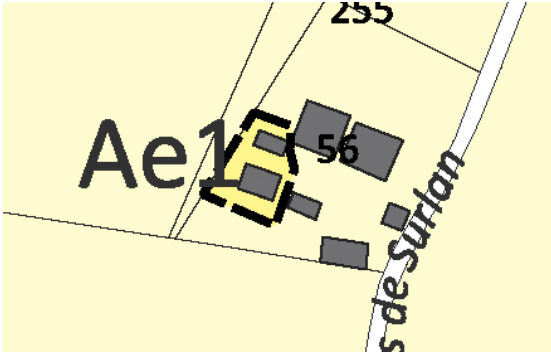


- Des constructions présentes dans la zone A ou N dont la destination n'est pas admise par nature dans la zone A ou N. Afin de pouvoir réaliser des aménagements, des extensions..., l'identification dans un STECAL est nécessaire.
- Des projets spécifiques identifiés par la commune, situés dans la zone A ou N. Dans ce cas, le STECAL va également permettre à titre exceptionnel de traduire ces projets qui ne seraient admissibles dans la zone A ou N.

Ils répondent aux orientations du PADD et notamment :

- « Maintenir les activités économiques du territoire », et plus précisément l'action 1.17 « Pérenniser les activités déjà installées et faciliter l'installation de commerces, de services et d'activités artisanales »
- « Soutenir l'activité agricole dans sa diversité » et plus précisément « Créer des conditions favorables au maintien et au développement des exploitations agricoles sur le territoire »

Trois STECAL ont été délimités sur la commune de Chantemerle-les-Blés ; chaque STECAL est numéroté et dispose d'un règlement adapté.

6.1. STECAL Ae1

STECAL	PARCELLE	ADRESSE	Surface STECAL	Surface parcelle	Surface bâtie	CES actuel observé
Ae1	AB 56	285 route du Mas de Surlan	348 m ²	2700 m ²	350 m ²	0,13
OBJET	Poursuite d'une activité de ferme auberge					
RÈGLES PROPOSÉES	Destinations admises	Restauration				
	CES admis	Maximum de 0,20.				
	Hauteur admise	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.				
JUSTIFICATION			EXTRAIT PLAN			
<p>Une ferme auberge est installée dans un ancien corps de ferme.</p> <p>La propriété se compose de l'habitation, deux chambres d'hôtes, une salle pour la restauration et un hangar. Les propriétaires sont à la fois cotisants au RSI (profession indépendante) et cotisants à la MSA (micro ferme).</p> <p>Un STECAL autorisant les constructions à destination de « restauration », serait envisageable pour les bâtiments utilisés pour l'auberge (la salle de restauration et le laboratoire). Ceci permettrait d'autoriser toute demande d'urbanisme concernant ces bâtiments.</p>						
						

6.2. STECAL Ae2

STECAL	PARCELLES	ADRESSE	Surface STECAL	Surface bâtie	CES actuel observé
Ae1	AR 129 et AR 127	1245 route des Bois	8 860 m ²	625 m ²	0,07
OBJET	Projet agri tourisme comportant : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement d'un terrain de camping de type « camping à la ferme » avec un maximum de 6 emplacements - L'installation de 4 Habitations légères de loisirs 				
RÈGLES PROPOSÉES	Destinations admises	Autre hébergement touristique			
	CES admis	0,1			
	Hauteur admise	La hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres			

JUSTIFICATION

Les vergers du Merle sont producteurs d'abricots Bergeron en conversion agriculture biologique. L'exploitation située route des Bois à Chantemerle les Blés, s'étale sur une dizaine d'hectares. L'exploitation est basée uniquement sur de la vente directe par l'intermédiaire d'un partenariat avec des pôles de distribution principalement dans l'ouest de la France. Chaque année 150T de cagettes et jus d'abricots pour 20000 clients sont livrés.

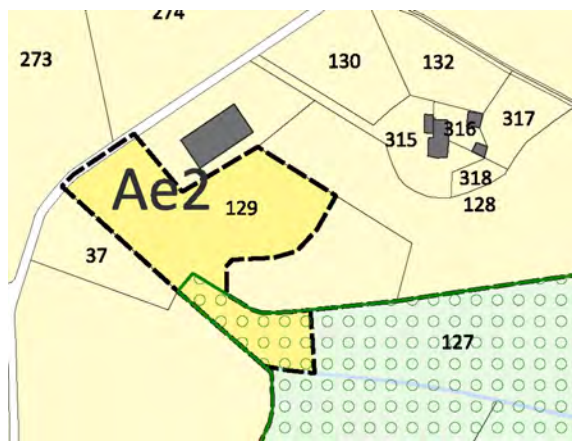
Les aléas climatiques perturbant depuis plusieurs années la production d'abricots, l'exploitation a ouvert son réseau commercial aux producteurs voisins afin de pallier au déficit de production et ainsi répondre au carnet de commande. L'activité d'achat / revente de cette structure permet de rémunérer à juste prix une dizaine d'exploitations. La gamme de production a été élargie ces dernières années pour être moins dépendants des aléas climatiques : plantation de figuier, raisin de table, pommier, pêcher, nectarinier et prunier sur 2 hectares. Depuis 2019 l'exploitation a subi la grêle et deux fois le gel, occasionnant des pertes considérables.

La réflexion de ces exploitants amène à développer d'autres sources de revenus afin de moins subir et ainsi lisser les recettes. Dans un souci de développer leur réseau d'acheteurs et promouvoir leurs produits, les exploitants souhaitent accueillir des visiteurs dans différents modes d'accueil : Camping à la ferme, exploitation de gîtes, ultérieurement développement d'une salle de réception.

Deux parcelles de l'exploitation sont concernées par ce projet touristique : parcelles AR 129 et 127 en partie qui sont agricoles et naturelles.

L'emplacement de ces terrains est au carrefour de randonnées, de sentiers pour la Drôme à cheval et proche des zones touristiques de Tain l'Hermitage et Tournon sur Rhône.

EXTRAIT DE PLAN



Photos



6.3. STECAL Ns

STECAL	PARCELLE	ADRESSE	Surface STECAL	Surface parcelle	Surface bâtie	CES actuel observé
Ns	AN 640 AN 131 AN 387 AN130	4 impasse du Moulin	1181 m ²	m ²	355 m ²	
OBJET	Activité de restauration existante					
RÈGLES PROPOSÉES	Destinations admises	Restauration				
	CES admis					
	Hauteur admise	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.				
JUSTIFICATION			EXTRAIT PLAN			
<p>Une activité de restauration est installée dans un ancien moulin route de Tain. Il se situe en face du camping ; il est desservi par une liaison piétonne sécurisée le long de la route de Tain.</p> <p>Un STECAL autorisant les constructions à destination de « restauration », serait envisageable pour les bâtiments utilisés.</p> <p>Ceci permettrait d'autoriser toute demande d'urbanisme concernant ces bâtiments dans le respect du bâti existant, de la zone humide, et de l'accès unique existant route de Tain.</p>			 			
						

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

7. LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.(...) »

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

7.1. LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS POUR L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

Rappel de la démarche :

Les élus souhaitent donner la priorité à la production de logement « sans consommation foncière » et adapter le nombre de logements à venir aux capacités de la commune en termes d'équipements.

OU ACCUEILLIR LES NOUVEAUX HABITANTS ?

L'accueil des nouveaux habitants doit respecter un ordre de priorité :

Priorité 1 : éviter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, en accueillant sur des espaces déjà artificialisés

- Reconquête de la vacance
- Réutilisation de bâtiments existants en changeant de destination
- Renouvellement urbain : démolition/reconstruction

Si les besoins ne sont pas satisfaits

Priorité 2 : rester dans l'enveloppe urbaine

- Privilégier l'urbanisation dans les dents creuses ou sur des potentiels de divisions parcellaires
- Construire dans l'enveloppe urbaine, MAIS en secteur à projet avec une OAP

Si les besoins ne sont toujours pas satisfaits

Extension de l'urbanisation possible en dehors de l'enveloppe urbaine

MAIS obligatoirement accompagnée d'OAP pour une urbanisation maîtrisée ET le plus proche possible du bourg

7.1.1. LE POTENTIEL « SANS FONCIER »

>> Le potentiel lié à la reconquête de logements vacants

L'INSEE indique 30 logements vacants sur la commune en 2022, soit un taux de vacance de 5,4 %. Ce taux de vacance correspond à un taux nécessaire au fonctionnement du marché. Il n'est pas alarmant.

Aujourd'hui et après une phase de réhabilitation du bâti ancien, le nombre de logements vacants qui pourraient être mobilisés pour produire du logement est bien plus faible que ceux inventoriés par l'INSEE mais constitue néanmoins un levier de production de logements. Après un recensement par les élus du territoire et des observations de terrain, 13 logements vacants sont inventoriés.

Si le nombre exact de logements qui pourraient être remis réellement sur le marché est difficile à évaluer, on peut estimer de manière réaliste qu'en 10 ans (durée du PLU), **6 logements** seront remis sur le marché soit environ la moitié du potentiel.

De plus, la redéfinition stricte des limites des zones urbaines du PLU participe de fait à la reconquête de la vacance : l'offre de terrains constructibles venant en occurrence de la reconquête de la vacance, est désormais réduite et resserrée aux pourtours du village.

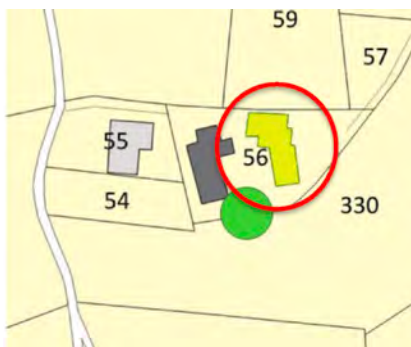
>> Le potentiel lié à la réutilisation de bâtiment par changement de destination

Deux bâtiments agricoles ont été repérés comme pouvant **changer de destination** vers de l'habitat. Conformément à la doctrine de la DDT de la Drôme, un potentiel de 50% des changements de destination peut être comptabilisé, soit, pour Chantemerle-les-Blés, un potentiel de production d'au moins 1 logement supplémentaire. En effet, les bâtiments ne sont pas forcément disponibles à la vente et peuvent être utilisés pour étendre une habitation accolée ou proche, ce qui n'engendre alors pas de logement supplémentaire.

Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination figurent sur le plan de zonage du PLU et des fiches spécifiques ont été créées et intégrées au règlement écrit (pièce 5 du PLU).



Le Malen



Route de Saint Sauveur

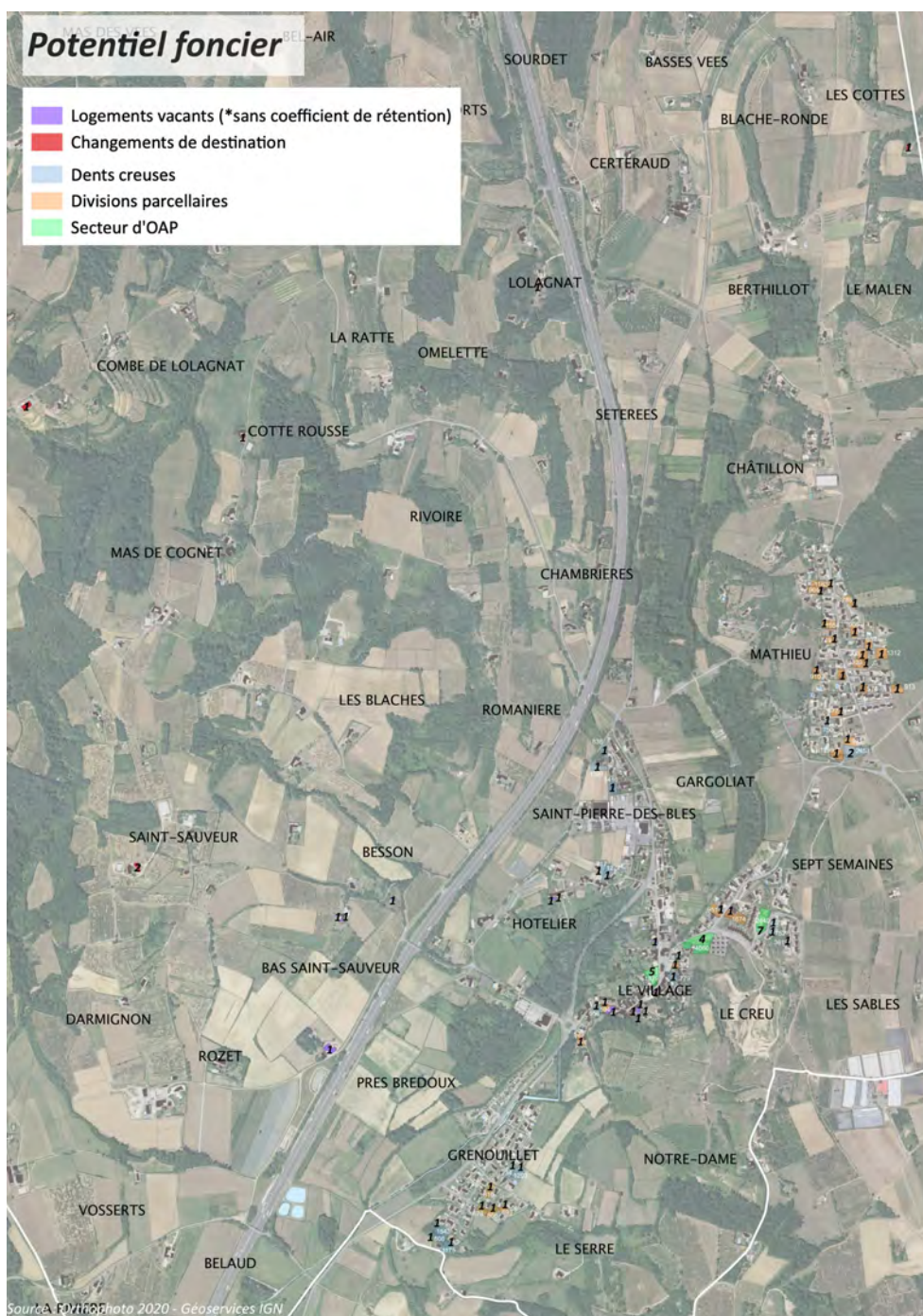
>> Le potentiel lié à la réutilisation de bâtiment par renouvellement urbain

5 logements peuvent être créés en renouvellement urbain d'un site occupé par une entreprise de transport en centre village (voir OAP°)

7.1.2. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS « CONSOMMANT DU FONCIER » :

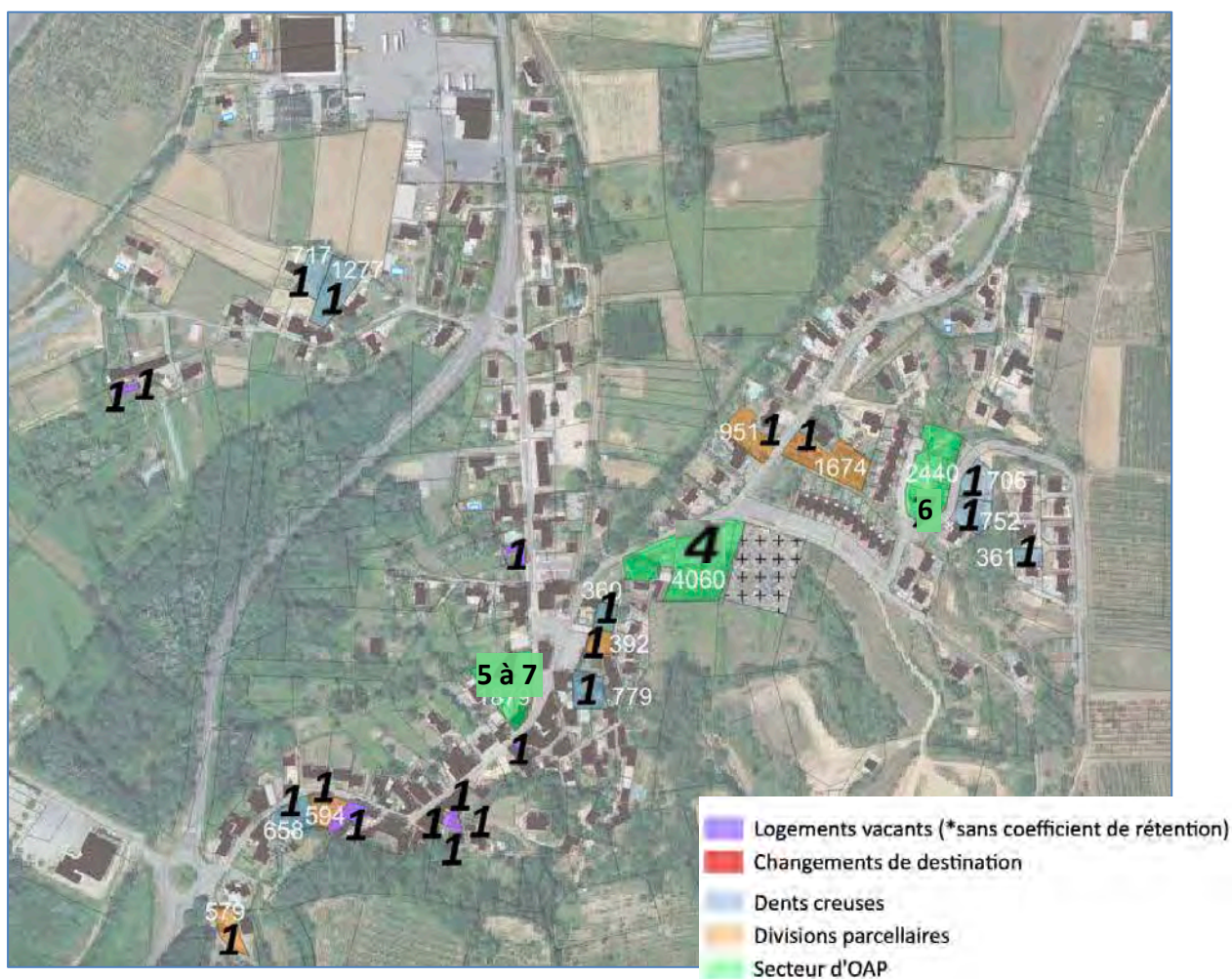
Trois typologies de gisement foncier permettant la production de logements neufs, peuvent être distinguées :

- **Les « dents creuses »** : Il s'agit de terrains libres de toute construction, de taille limitée, situés au sein de l'enveloppe urbaine dans des zones constructibles.
- **Les « divisions parcellaires »** : Il s'agit de terrains déjà construits partiellement mais suffisamment grands pour recevoir une ou plusieurs constructions supplémentaires. Ces terrains sont en général à usage de jardin.
- **Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, et sur lesquels des objectifs de densité sont assignés.

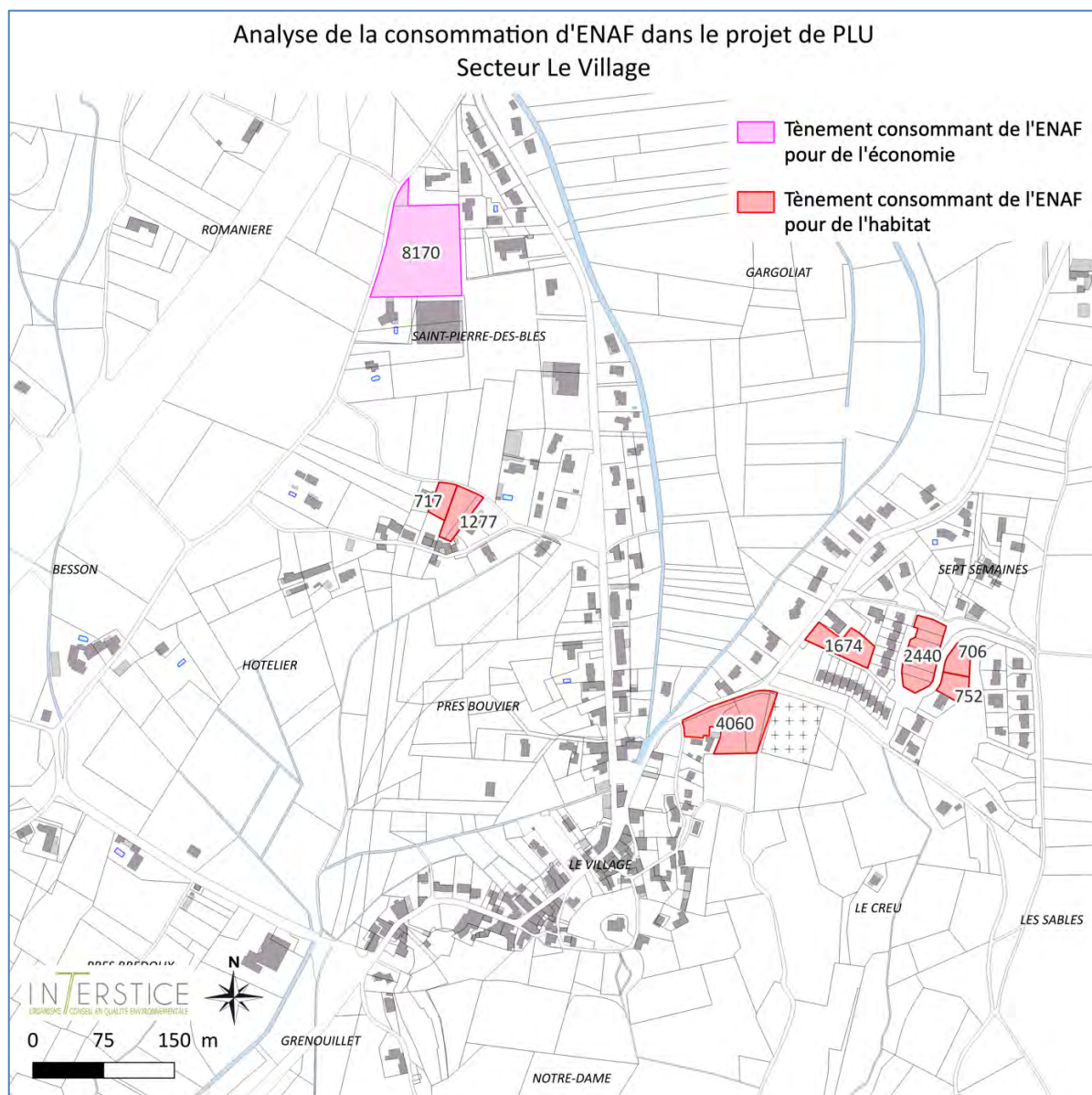


>> DANS LE VILLAGE ET AUTOUR :

Les parcelles mobilisables pour de la construction en dents creuses, divisions parcellaires ou en OAP, sont localisées sur la carte suivante.

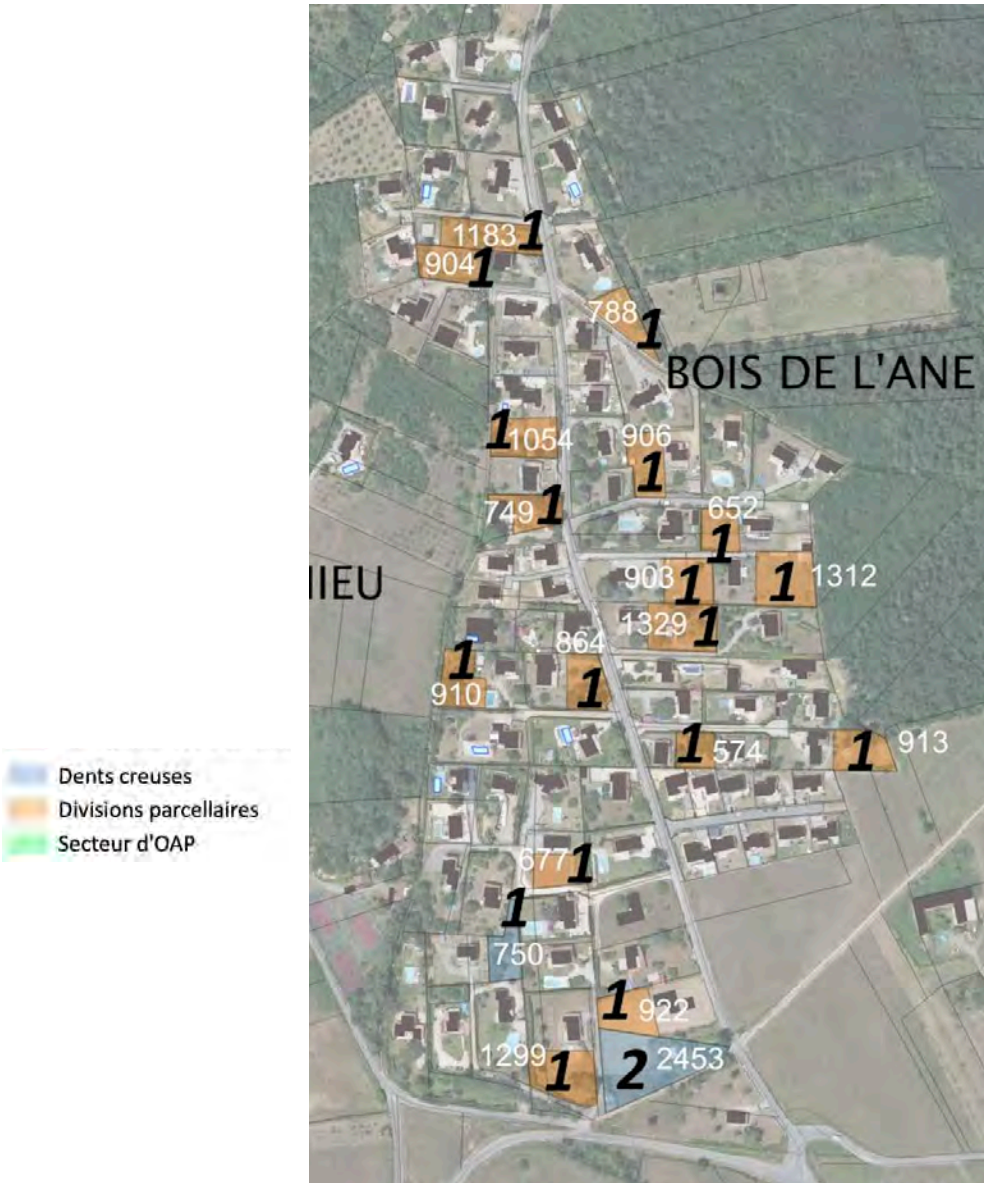


LE VILLAGE ET AUTOUR (sept semaine et Saint-Pierre les Blés)		
	Nombre de logement possibles	Surface en ENAF (en m ²)
Dents creuses	Centre village : 6 logements Saint Pierre les Blés : 2 logements Sept semaines : 3 logements	Centre village : 0 Saint Pierre les Blés : 1 994 m ² Sept semaines : 1 458 m ²
Divisions parcellaires	Centre village : 3 logements Saint Pierre les Blés : 0 Sept semaines : 2 logements	Centre village : 0 Saint Pierre les Blés : 0 Sept semaines : 1 674 m ²
OAP	Centre village : 9 à 11 logements Saint Pierre les Blés : 0 Sept semaines : 6 logements	Centre village 4 060 m ² Saint Pierre les Blés : Sept semaines : 2 440 m ²
TOTAL	33 logements	11 626 m² Zone d'activité : 8 170 m²

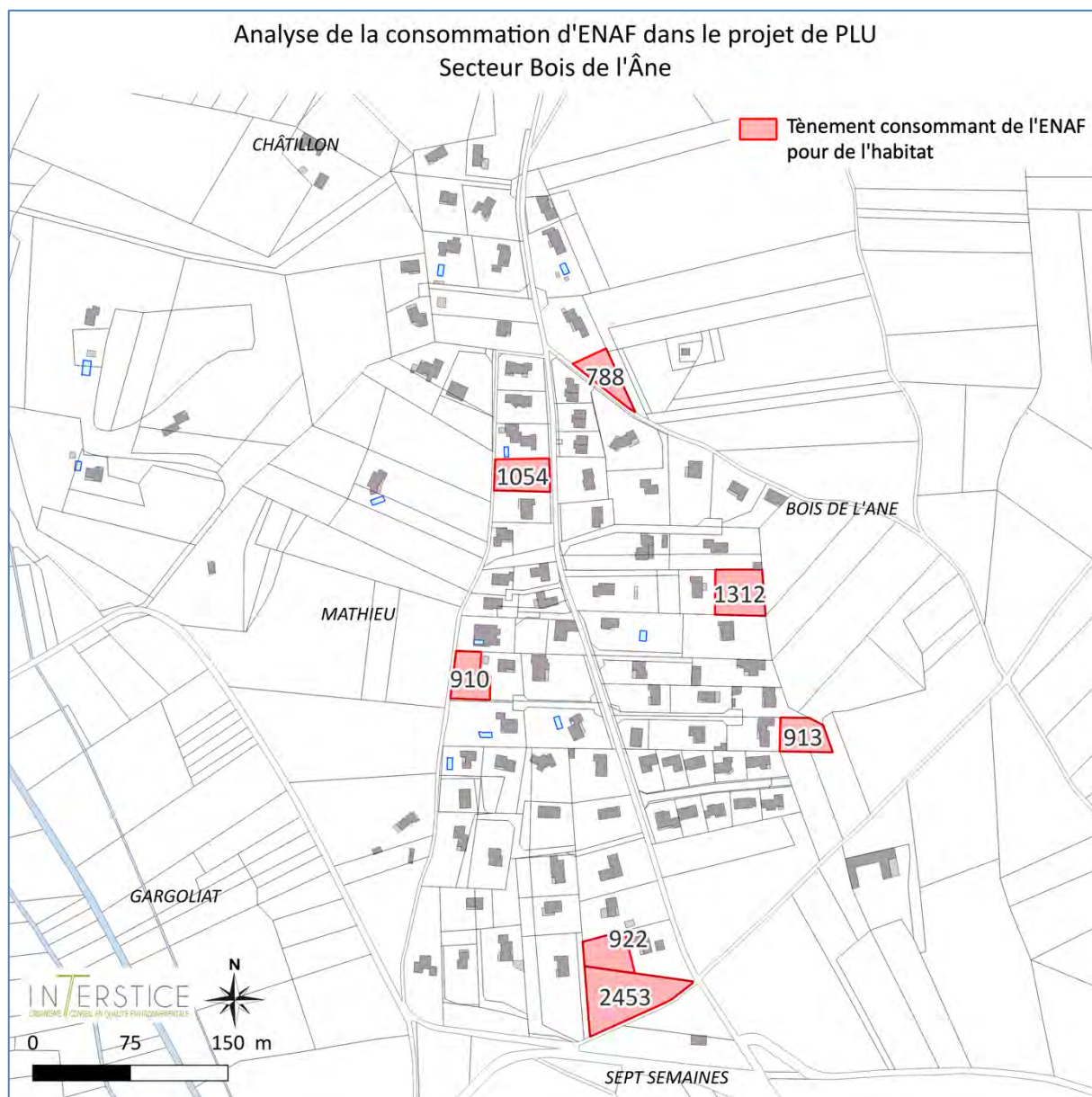


>> AU BOIS DE L'ANE :

Les parcelles mobilisables pour de la construction en dents creuses ou en divisions parcellaires, sont localisées sur la carte suivante.

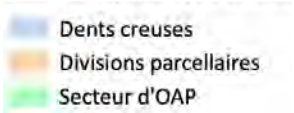


BOIS DE L'ANE		
	Nombre de logement possibles	Surface en ENAF (en m²)
Dents creuses	3 logements	2 453 m²
Divisions parcellaires	17 logements	5 899 m²
OAP	0	0
TOTAL	20 logements	8 352 m²

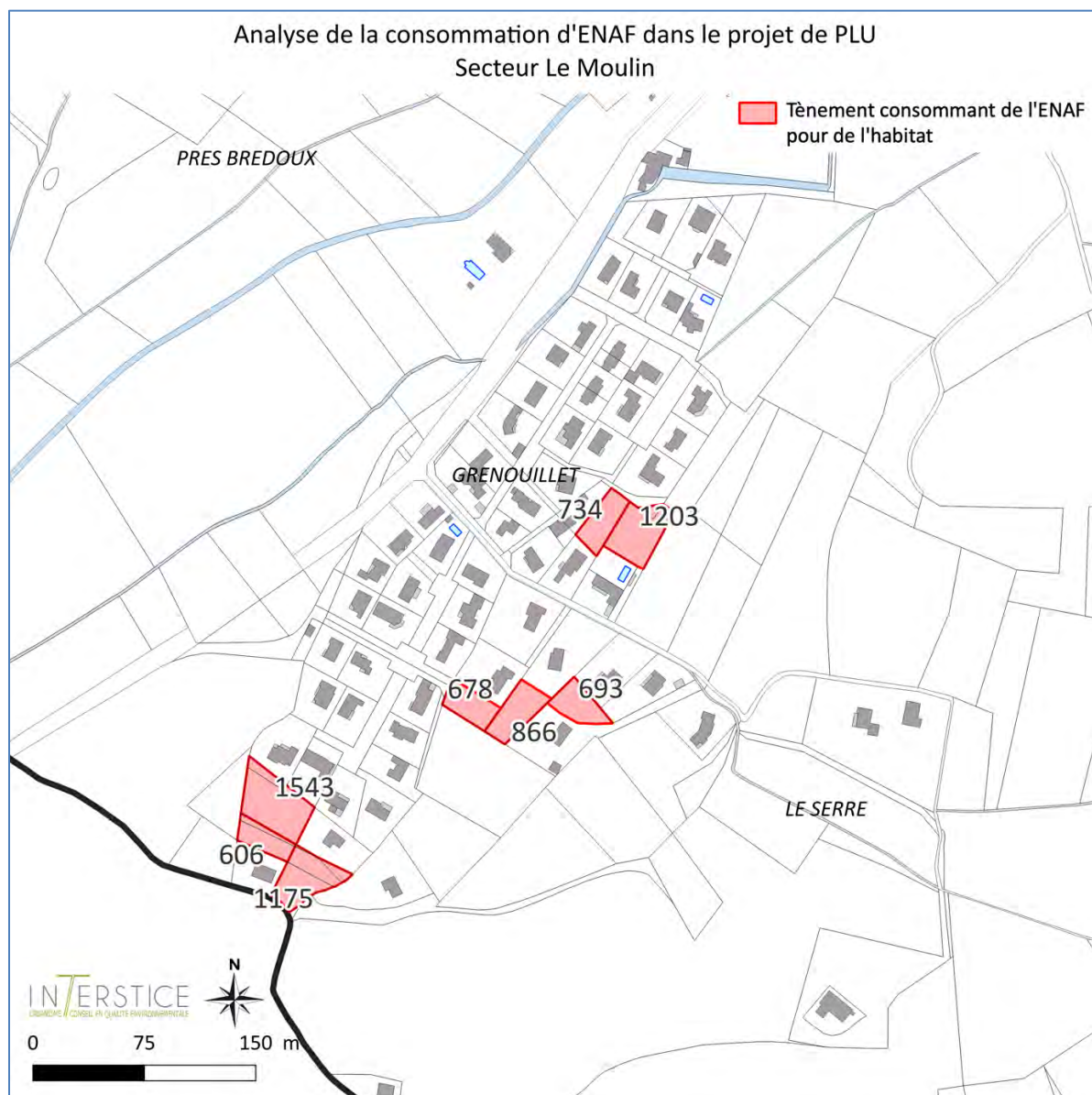


>> **AU MOULIN / GRENOUILLET :**

Les parcelles mobilisables pour de la construction en dents creuses ou en divisions parcellaires sont localisées sur la carte suivante.



	LE MOULIN / GRENOUILLET	
	Nombre de logement possibles	Surface en ENAF (en m²)
Dents creuses	5 logements	5 261 m²
Divisions parcellaires	4 logements	2 237 m²
OAP	0	0
TOTAL	9 logements	7 498 m²



Ainsi, les objectifs de production de logements sont les suivants :

	Village	Bois de l'Âne	Le Moulin	Autres secteurs	TOTAL	OBJECTIFS DU PADD
Résorption de la vacance	7	0	0	6	13	6
Changement de destination	-	-	-	2	2	2
Divisions parcellaires	5	17	4	0	26	16
Dent creuse	11	3	5	0	19	19
OAP dont RU (5 logts)	17	0	0	0	17	17
TOTAL	40	20	9	8	77	60

On note que :

- Les « dents creuses » représentent au PLU révisé un potentiel de production de **19 logements**. Ces terrains sont en général des jardins ou des friches, situés dans l'enveloppe urbaine, donc avec peu d'impact sur la zone naturelle ou l'agriculture.
- 26 logements pourraient potentiellement être implantés dans les zones Ua, Ub et Uc suite à divisions parcellaires. Toutefois, les divisions parcellaires étant d'initiative privée et non prévisibles, dans le temps comme en volume, On peut donc estimer que les 2/3 se réaliseront. Ainsi **17 logements seront donc comptabilisés comme objectif dans les divisions parcellaires sur la durée de 10 ans du PLU**.
- Trois secteurs de développement sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation. Ils permettront la réalisation de **17 logements** :
 - o Secteur Rue des Beaumes / Route de Chavannes (zone Ua) : 4 logements
 - o Secteur Centre Village (zone Ua) : 5 à 7 logements
 - o Secteur des sept semaines : 6 à 7 logements

De manière globale sur le territoire, on note aussi que la production de logements se répartira de manière assez équilibrée entre les différents types de foncier mobilisable : le comblement des dents creuses, la division parcellaire et les secteurs de projet en OAP.

Toutefois, cet équilibre global ne se retrouve pas de manière uniforme sur le territoire. Le potentiel de division parcellaire le plus important se situe dans le secteur du bois de l'Âne car les constructions ont été édifiées sur de grands terrains. Au Moulin et Grenouillet, les opérations en lotissement ont davantage optimiser le foncier et le potentiel de division est donc plus modéré.

Le potentiel total de logements possibles sur la durée du PLU est estimé à **60 logements**.

La consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers associés est estimée à **2,75 ha**

7.2. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE PROJET DE PLU

Une zone d'activités économiques « Saint-Pierre les Blés » est présente sur la commune de Chantemerle-les-Blés. Cette zone est aujourd'hui totalement occupée, c'est pourquoi le PLU a étendu la zone à une nouvelle parcelle. Ce foncier est prélevé sur un espace agricole.



La consommation d'espace pour le développement économique s'élève donc à 0,82 ha.

7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE PROJET DE PLU

Conformément au Scot, au PLH, et à la loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021, la commune de Chantemerle-les-Blés a pensé son projet urbain en veillant à la sobriété foncière, au respect de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et plus globalement à la protection des écosystèmes.

-- > Une forte réduction de la consommation d'espace

Au regard de l'analyse de la consommation foncière détaillée précédemment, **3,56 ha** au total sont considérés comme consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Par rapport au précédent PLU (élaboré en 2006), la révision permet de réduire fortement la consommation d'espace.

-- > Une réduction de la consommation d'espace respectant la trajectoire du ZAN

Pour lutter contre l'étalement urbain et la perte de terres naturelles et agricoles, la loi climat et résilience fixe un objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à atteindre en 2050.

Cet objectif vise à réduire de 50% la consommation d'ENAF d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020, et vise à la neutralité en matière d'artificialisation à l'horizon 2050.

Sur la commune de Chantemerle-les-Blés, **7,4 hectares d'ENAF ont été consommés pour le développement de l'habitat et le développement économique pour la période 2011-2020, soit 0,74 ha/an en moyenne.**

Ainsi, en application de la loi climat et résilience, la consommation d'ENAF ne doit pas dépasser **5,48 ha**.

En effet,

La consommation d'espace passée devant être divisée par 2, la consommation foncière maximale pour 2020-2030 s'établit à 3,7 ha.

Puis, pour la deuxième période (2030-2040), on peut estimer que la consommation passée devra encore être réduite par deux ; Ainsi, la consommation foncière maximale serait de 1,85 ha pour 10 ans. Pour 5 ans d'application du PLU sur cette période, la consommation n devra pas dépasser 0,925 ha.

Au total, le projet de PLU ne doit pas dépasser 4,625 ha.

Avec une consommation foncière totale de 3,56 ha, le PLU s'inscrit bien dans la trajectoire du ZAN définie par la loi Climat et Résilience.

CHAPITRE 2.

LES INDICATEURS DE SUIVI

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.(...) »

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche d'évaluation. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée, au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour Chantemerle-les-Blés sont les suivants :

- **Population/ménages**
- **Habitat**
- **Foncier**
- **Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

1. LA POPULATION / LES MÉNAGES

Évolution de la démographie entre l'année N (données INSEE disponibles l'année d'approbation du PLU) et l'année N+6 :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N +6	
Population municipale	INSEE	1 325 habitants en 2021		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+ 0,7 % entre 2015 et 2021		
% de personnes de 75 ans et +	INSEE	5,4 % en 2021 (soit 72 personnes)		
% de personnes de 0 à 14 ans	INSEE	24,6 % en 2016 (soit 326 personnes)		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,62 en 2021		

2. L'HABITAT

*RP : Résidence principale

*PC : Permis de construire

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 6	
Évolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	554 en 2021		
Nombre de résidences principales	INSEE	505 en 2021		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	19 en 2021		
Nombre de logements vacants	INSEE Commune	30 en 2021 13 en 2024		
Statuts d'occupation des logements				
% de propriétaires occupants (RP*)	INSEE	81,1 % en 2021		
% de locataires (RP*)	INSEE	16,2 % en 2021		
dont % de locataires d'un logement HLM loué vide	INSEE	32,2 % en 2021		
Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)	Commune	10 logements locatifs sociaux (sept semaines) 7 en accession social (sept semaines)		
Taille des logements				
% de T1 dans les RP*	INSEE	0 en 2021		
% de T2 dans les RP*	INSEE	3,9 % en 2021		
% de T3 dans les RP*	INSEE	8,9 % en 2021		
% de T4 dans les RP*	INSEE	29,3 % en 2021		
% T5 et + dans les RP*	INSEE	57,9 % en 2021		
Types de logements				
Maisons	INSEE	526 en 2021 (94,9 %)		
Appartements	INSEE	25 en 2021 (4,5%)		

3. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS À UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Objectif atteint pour N+6 Oui ou Non	Programme réalisé	Observation
Nombre de logements					
« Rue des Beaumes / Route de Chavannes »	Mairie	4 logements neufs + maison existante			
« Centre-Bourg »	Mairie	5 à 7 logements prévus			
« Sept Semaines »	Mairie	6 à 7 logements prévus			
Nombre de logements locatifs sociaux					
« Sept Semaines »	Mairie	6 à 7 LLS			
Formes urbaines					
« Rue des Beaumes / Route de Chavannes »	Mairie	Logements individuels purs ou groupés			
« Centre-Bourg »	Mairie	Logements intermédiaires			
« Sept Semaines »	Mairie	Logements individuels groupés			

4. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS

La carte des capacités foncières sera mise à jour.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

CHAPITRE 3.

TABLEAUX DE SURFACE DU PLU

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU3-AU
Reçu le 09/05/2025

1. LE TABLEAU DE SURFACE DU PLU APPROUVÉ EN 2006

Ce tableau affiche les surfaces des différentes zones définies dans le PLU de 2006 de la commune de Chantemerle-les-Blés. Les surfaces indiquées correspondent à un calcul SIG effectué par INTERSTICE ; elles peuvent donc différer légèrement des surfaces indiquées dans le rapport de présentation du PLU de 2006.

■ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines	UA	11,75
	UC	28,29
	Ui	3,17
Total zones urbaines		43,21 ha

■ LES ZONES À URBANISER

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser ouvertes	AUa	6,49
	AUi	0,90
Zones à urbaniser fermées	AU	7,84
Total zones à urbaniser		15,23 ha

■ LES ZONES AGRICOLES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zone agricole	A	967,51
Total zones agricoles		967,51 ha

■ LES ZONES NATURELLES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zone naturelle	N	529,33
Total zones naturelles		529,33 ha

TOTAL COMMUNE : 1 555 ha

2. LE TABLEAU DE SURFACE DU PLU RÉVISÉ

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie ou s'arrêtant parfois au milieu de voiries, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

■ LES ZONES URBAINES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua	8,22 ha
	Ub	11,43 ha
	Uc	21,17 ha
Sous-total zones urbaines à vocation d'habitat		40,82 ha
Zones urbaines à vocation économique ou d'équipement	Ue	1,06 ha
	Ui	3,99 ha
Sous-total zones urbaines à vocation économique ou d'équipement		5,05 ha
Total des zones urbaines		45,87 ha

■ LES ZONES À URBANISER

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Total des zones à urbaniser		0 ha

■ LES ZONES AGRICOLES

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole ordinaire)	1 147,44 ha
	Ae (zone agricole économique – STECAL)	0,67 ha
Total des zones agricoles		1 148,11ha

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zone naturelle et forestière	N (Zone naturelle et forestière ordinaire)	358,69 ha
	Nc (Camping)	2,29 ha
	Ne (Équipement de sport et de loisirs)	0,33 ha
	Ns (STECAL)	0,12 ha
Total zones naturelles et forestières		361, 43 ha

TOTAL COMMUNE : 1 555 ha

▪ **Évolution du classement des zones**

	Zone urbaine	Zone à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
PLU approuvé en 2006	43,2 ha	15,2 ha	967,5 ha	529,3 ha
PLU révisé	45,8 ha	0 ha	1 148,1 ha	361, 4 ha
Évolution en ha	+ 2,6 ha	- 15,2 ha	+ 180,6 ha	- 167,9 ha

Enveloppe urbaine (U et AU)
- 12,6 ha