



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIEULEFIT (26)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1

Additif au rapport de présentation (v7 avril 2025)



MODIFICATION DE DROIT COMMUN • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	7
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
Les objets de la modification	9
Suppression du pastillage et intégration de la loi dite « Macron » et intégration dans le règlement des possibilités d'évolution des habitations existantes	10
La mise à jour des emplacements réservés	16
Les adaptations du règlement écrit	28
La mise en place d'une OAP thématique « environnement »	54
Les impacts de la modification sur les surfaces des zones.....	55
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	56

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité dans l'arrière-pays

À environ 30 km de Montélimar, la commune de Dieulefit constitue la ville centre de la communauté de communes. Sa situation un peu éloignée des grands axes de desserte ferroviaire ou routière de la vallée du Rhône ont permis de préserver la commune vis-à-vis du développement périurbain. La commune dispose d'un cadre de vie qualitatif support de son attractivité.

Cette attractivité se traduit par une croissance démographique importante : autour de 1% entre 2013 et 2019 d'après l'INSEE. Cette croissance est portée par l'arrivée de populations nouvelles (souvent de jeunes retraités qui constituent 46% de la population)

Dieulefit

Superficie : 2 700 ha²

Population en 2020 : 3230 habitants (Publication INSEE avril 2025) en augmentation (+0.7%/an depuis 2015)

Densité au km²: 118 habitants/km²

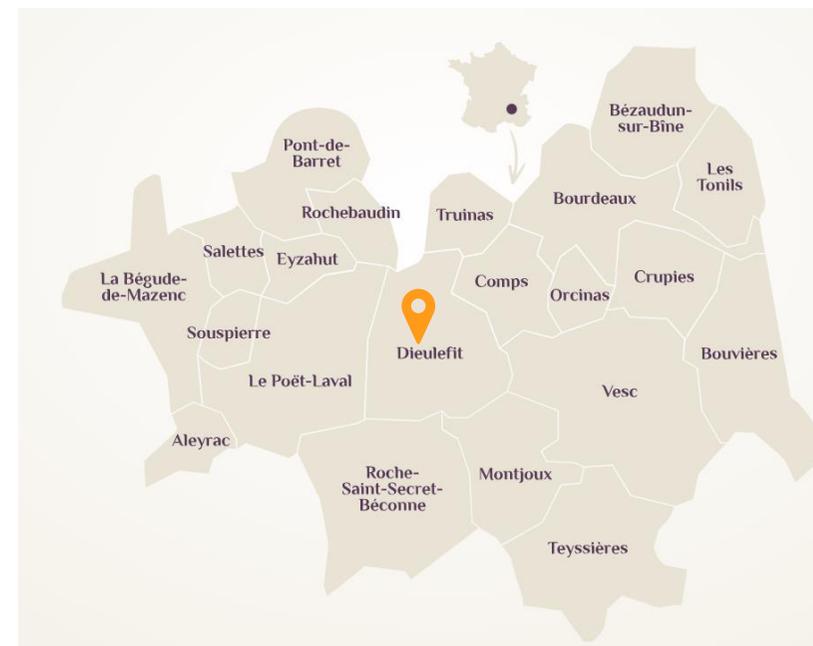
Altitude : de 323 m à 969 m

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Truinas, Félines sur Rimandoule, Rochebaudin, au Nord ;
- Le Poët-Laval, à l'Ouest ;
- Vesc, Comps, à l'Est ;
- Montjoux, La Roche St-Secret Béconne, au Sud.



Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en l'absence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Non approuvé
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Oui PLH de la CC
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné
Plan climat-air-énergie territorial	Oui PCAET de la CC
De plus en l'absence de SCOT	
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Montagne applicable
SRADDET	SRADDET ARA
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	Non concerné (seulement Ile de France)



Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dieulefit actuellement en vigueur a été approuvé le **09/07/2014**

Il a fait l'objet de 2 modifications :

- **La modification n°1 simplifiée en 2014**
- **La modification n°2 simplifiée en 2017**

Le présent dossier porte sur la modification n°3 de droit commun du PLU.

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour des axes suivants :

- Valoriser un cadre de vie de qualité ;
- Bâtir un territoire équilibré favorisant la diversité sociale.

Le PADD du PLU définit 6 objectifs prioritaires :

- Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune ;
- Renforcer l'attractivité du centre ;
- Assurer les conditions d'un développement économique ;
- Préserver le fonctionnement écologique et les qualités paysagères du territoire ;
- Favoriser une mixité et une qualité résidentielles ;
- Accompagner l'intégration des habitants.

Les zones du PLU en vigueur et leurs surfaces sont inscrites dans le tableau ci-contre.

Zone	Surface (ha arrondi)
Ua (+Uav)	11,74 (+2,05)
Ub	48,45
Uba	1,33
Uc	58,06
Ue	26,25
UeL	0,54
UL dont UL1	13,9
Up	8,23
Ut	4,41
Total U	174,06
1AU	6,8
AUb	3,2
Total AU	10
Ui	10,82
Uic	5,84
2AU (Réjaubert)	3,6
Total activités et tourisme	20,26
N	1896,76
Nt	30
Nh	86
Total N	2011,86
A	462
Ah	13
Total A	475



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

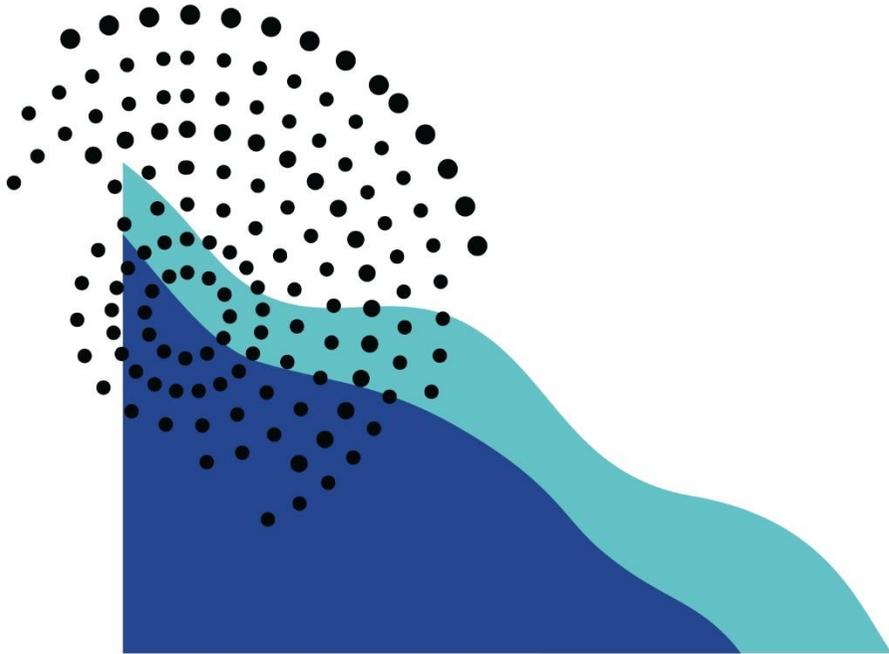
Article L153-41

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Dieulefit sont les suivants :

- Suppression du pastillage et intégration de la loi dite « Macron » et intégration dans le règlement des possibilités d'évolution des habitations existantes.
- La mise à jour des emplacements réservés.
- Des modifications ponctuelles du règlement pour permettre le développement d'un habitat léger dans la zone AUb des Reymonds déjà ouverte à l'urbanisation.
- Des adaptations du règlement en vue de :
 - Permettre les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la zone AU des Reymonds
 - Favoriser le stationnement vélo notamment pour traduire le décret de juin 2022 issu de la loi climat et réduire les exigences en matière de stationnement automobile.
 - Limiter l'artificialisation des sols et de viser au renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés.
 - La gestion des eaux pluviales
 - Renforcer la production d'ENR.
 - Unifier les règles de hauteur sur la zone Ut de Réjaubert en cohérence avec les règles des zones avoisinantes.
 - Clarifier les possibilités de construction des exploitations agricoles.
 - Intégration d'une liste de définitions.
 - Des adaptations mineures
- La mise en place d'une OAP thématique « Climat-TVB »



SUPPRESSION DU PASTILLAGE ET INTÉGRATION DE LA LOI DITE « MACRON » ET INTÉGRATION DANS LE RÈGLEMENT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES HABITATIONS EXISTANTES.

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU communal est ancien et avait à l'époque de sa réalisation, intégré des micro-zones autour des habitations en zones agricoles et naturelles pour permettre leur gestion (Extension, annexes, piscines).

Depuis les lois dites Macron, ce micro-zonage n'est plus utile, en effet cette gestion des habitations existantes est possible désormais dans le règlement des zones A et N.

On rappelle par ailleurs que la CDPENAF de la Drôme a mis en place une doctrine à ce sujet et qui propose dans les zones A et N les possibilités suivantes (citation de la doctrine CDPENAF) :

- D'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de leur surface et sous réserve que la surface initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 21 m². »

Les points modifiés

Zonage

Les micro-zonages Ah et Nh qui avaient été mis en place sont supprimés soit au bénéfice de la zone A quand il s'agit des secteurs Ah soit au bénéfice de la zone N quand il s'agit des secteurs Nh.



Règlement

Le règlement des zones Ah et Nh est supprimé. Il est remplacé par les dispositions prévues par la CDPENAF (toutefois la notion de surface totale prévue par la CDPENAF n'existe pas, dans le code de l'urbanisme qui définit l'emprise au sol et la surface de plancher). Cette notion est donc remplacée par la double règle de la surface de plancher et d'emprise au sol. Il est à noter que cette modification n'ouvre pas plus de droit qu'auparavant dans la mesure où le règlement des zones Ah et Nh permettait déjà les extensions limitées, annexes et piscines des habitations existantes.

Ainsi le règlement est modifié de la façon suivante :

(NB : apparaissent en orange barré les mentions supprimées, et en vert les mentions ajoutées).

Le règlement de la zone A est modifié de la façon suivante :

Article 1 :

Dans la zone A

- L'aménagement des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole,
- Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole telle que définie dans les dispositions générales. ~~comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité



agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant lorsque c'est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gîtes) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250m² de surface de plancher.
- L'emplacement des constructions devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures,
- La restauration des cabanons sans changement de destination
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. En dehors des zones concernées par les zones bleues et rouge d'un PPRI qui s'applique, cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.

Pour les habitations existantes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 41 m², :

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher et de l'emprise au sol, des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au totale et de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension)
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions suivantes ;
 - ces annexes sont implantées à une distance maximale (mesurée en tout point de l'annexe), de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - ces annexes sont limitées à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (au total des annexes hors piscine).
 - L'emprise du bassin de la piscine est limitée à 18 m².



Dans le secteur Ah

- ~~— Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gîtes), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- ~~— Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gîtes) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.~~
- ~~— l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).~~
- ~~— l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)~~
- ~~— Les annexes non accolées aux habitations existantes ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.~~
- ~~— Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau~~
- Les piscines

Le règlement de la zone N est modifié de la façon suivante :

Article 1 :

1 Dans la zone Nh

1 Dans la zone N

Sont admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et forestiers et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants lorsqu'ils existent.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- La réhabilitation des cabanons sans changement de destination

~~— Pour les habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 40m² : l'extension, limitée à 33% de la surface de plancher, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).—~~

~~— Pour les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et si la construction à une emprise au sol avant travaux d'au moins 40m² : les changements de destination—~~

~~— L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)~~

~~— Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 30 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.—~~

~~- les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation.~~

Pour les habitations existantes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 41 m² :

L'extension limitée à 33% de la surface de plancher et de l'emprise au sol, des habitations



existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au totale et de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension)

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions suivantes ;
 - ces annexes sont implantées à une distance maximale (mesurée en tout point de l'annexe), de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - ces annexes sont limitées à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (au total des annexes hors piscine).
 - L'emprise du bassin de la piscine est limitée à 18 m².
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe du cours d'eau En dehors des zones concernées par les zones bleues et rouge d'un PPRI qui s'applique, cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.

2- Dans le secteur Nt

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements, installations, aménagements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités touristiques et de loisirs propres à la zone,
- Il est rappelé que les constructions, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

3— De plus dans la zone N

- ~~— Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- ~~— Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants lorsqu'ils existent.~~
- ~~— La réhabilitation des cabanons sans changement de destination~~



LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU communal avait mis en place des emplacements réservés pour différents aménagements et équipements, dont certains ont été supprimés lors des modifications simplifiées, soit en raison de leur réalisation soit en raison de leur abandon. La liste des emplacements réservés établie dans le PLU en vigueur avant la présente modification est la suivante :

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Surface (ha)
<i>R1</i>	<i>Aménagement d'un parc public le long du Fau</i>	<i>Commune</i>	<i>3,32</i>
R2	Élargissement du chemin des Garennes	Commune	0,33
R3	Déviation secteur Réjaubert	Conseil Départemental	4,19
<i>R4</i>	<i>Aménagement d'un parking et sécurisation de la voirie</i>	<i>Commune</i>	<i>0,08</i>
<i>R5</i>	<i>Extension école et piscine et chemin de la Pouilleuse</i>	<i>Commune</i>	<i>0,57</i>
R6	Parking et espace public place Soubeyran	Commune	0,04
<i>R7</i>	<i>Équipement à vocation socioculturelle ou sociale</i>	<i>Commune</i>	<i>0,29</i>
R8	Équipement à vocation sociale, ou socioculturelle et les espaces de fonctionnement associés	Commune	0,12
R9	Équipement sportif et socio-culturel	Commune	0,52
<i>R10</i>	<i>Création d'un collège et stationnement</i>	<i>Commune</i>	<i>0,14</i>
R11	Aménagement carrefour des Reymonds	Commune	0,19
R12	Carrefour Reymonds HBMI	Commune	0,02
R13	Accès zone AUb des Reymonds	Commune	Plateforme 12m
R14	Liaison HLM des Reymonds	Commune	Plateforme 8m
R15	Élargissement du chemin de la sablière	Commune	Plateforme 10m



R16	Élargissement de la route des Rouvières	Commune	Plateforme 8m
R17	Aménagement de la voie de desserte des Moulins	Commune	0.19

La collectivité prévoit une évolution de ces emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement et des évolutions des projets sur la commune.

Les points modifiés

Le zonage et la liste des emplacements réservés

Le récapitulatif des évolutions des emplacements réservés figure dans le tableau ci-dessous :

- En orange les suppressions ;
- En vert les modifications et ajouts.

Numéro	Objet de la modification de droit commun n°3 sur l'ER	Intitulé	Bénéficiaire	Surface en m ² (calcul SIG)
ER02	-	Élargissement du chemin des Garennes	Commune	3465
ER03	-	Déviation secteur Réjaubert	Conseil Général	23174
ER06	Modification de l'objet de l'ER	Parking et espace public place Soubeyran	Commune	398
ER08	Modification de la délimitation de l'ER	Équipement à vocation sociale, ou socioculturelle et les espaces de fonctionnement associés	Commune	2520
ER09	-	Équipement sportif et socio-culturel, Parc public, et espaces de fonctionnalité des écoles	Commune	144631
ER11	-	Aménagement carrefour des Reymonds	Commune	1900
ER12	Extension de l'ER	Carrefour Reymonds HBMI	Commune	108
ER13	-	Accès zone AUb des Reymonds	Commune	1219
ER14	-	Liaison HLM des Reymonds	Commune	695
ER15	Extension de l'ER	Élargissement du chemin de la sablière	Commune	720
ER17	Extension de l'ER	Aménagement de la voie de desserte des Moulins	Commune	3417



ER18	Création de l'ER	Équipement culturel sportif et logements	Commune	12460
ER19	Création de l'ER	Annexe de la Mairie	Commune	43
ER20	Création de l'ER	Mode doux Beaume et Reymonds	Commune	1654
ER21	Création de l'ER	Jardins partagés, accès sud zone AU	Commune	2642
ER22	Création de l'ER	Élargissement route des Reymonds	Commune	1186
ER23	Création de l'ER	Élargissement ch du lavoir	Commune	597
ER24	Création de l'ER	Élargissement pour mode doux aux Eschirous	Commune	656
ER25	Création de l'ER	Mode doux du centre social aux Reymonds	Commune	156
ER26	Création de l'ER	Élargissement ch de la distillerie angle route des Reymonds	Commune	448
ER 27	Création de l'ER	Aménagement d'un trottoir, montée des Reymonds	Commune	40



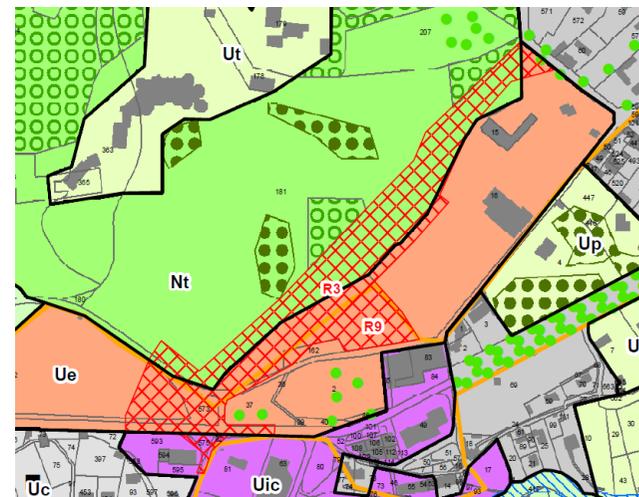
Les modifications dans le détail :

L'ER 3 concernant initialement l'aménagement d'une déviation aujourd'hui abandonnée est supprimé :

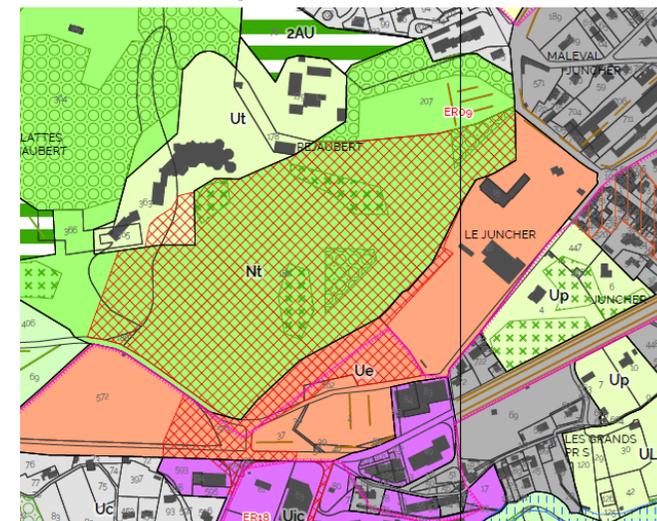
L'ER 9 est étendu, pour Équipement sportif et socio-culturel, (destination initiale) et Parc public, et espaces de fonctionnalité des écoles (destination ajoutée)

L'aménagement d'un parc public ouvert à tous dans le parc de Réjaubert actuellement fermé constitue l'objet essentiel de cet emplacement réservé. Ce parc est aussi envisagé comme un espace ouvert aux écoles mitoyennes et permettra d'élargir les usages et de renforcer les espaces extérieurs, jeux etc. En effet les écoles maternelles et primaires vont être regroupées. Cela nécessite une extension des emprises existantes sur le site même des écoles actuellement en zone U. Mais cela va réduire les espaces extérieurs des écoles. Le projet permettra ainsi de maintenir des espaces extérieurs liés aux écoles.

L'outil emplacement réservé est ici principalement utilisé comme outil d'acquisition foncière plus que d'aménagement s'agissant d'ouvrir aux différents usages un espace existant sans aménagement lourd.



Zonage avant modification

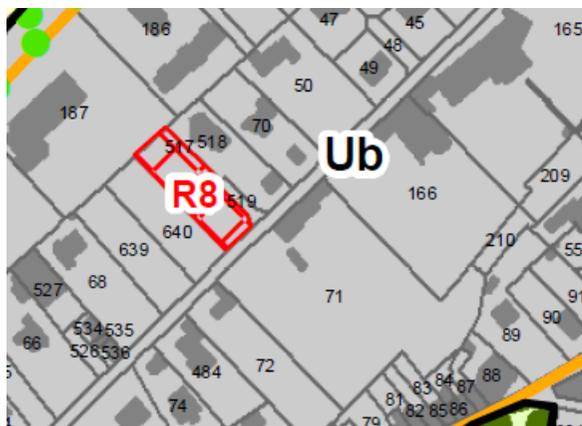


Zonage après modification

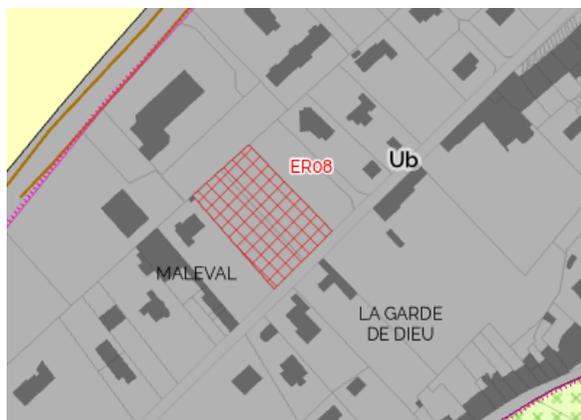


L'ER6 concernant initialement l'aménagement d'un parking et d'un espace public place Soubeyran est conservé uniquement pour l'aménagement d'un espace public sans parking.

L'ER8 concernant la réalisation d'un équipement à vocation sociale, ou socioculturelle et les espaces de fonctionnement associés est étendu aux parcelles voisines 640 et 639 et supprimé sur la parcelle 517 où il a été réalisé un espace de stationnement.

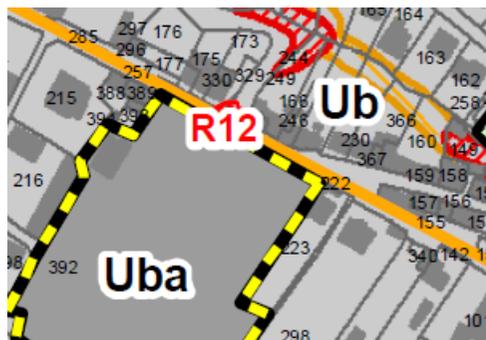


Zonage avant modification



Zonage après modification

L'ER 12 concernant le réaménagement du carrefour des Reymonds au niveau de HBMI est étendu pour favoriser une meilleure lisibilité du carrefour et un élargissement de la voie.

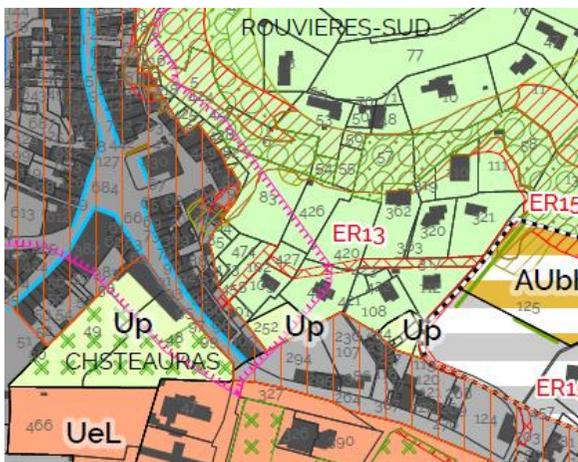


Zonage avant modification

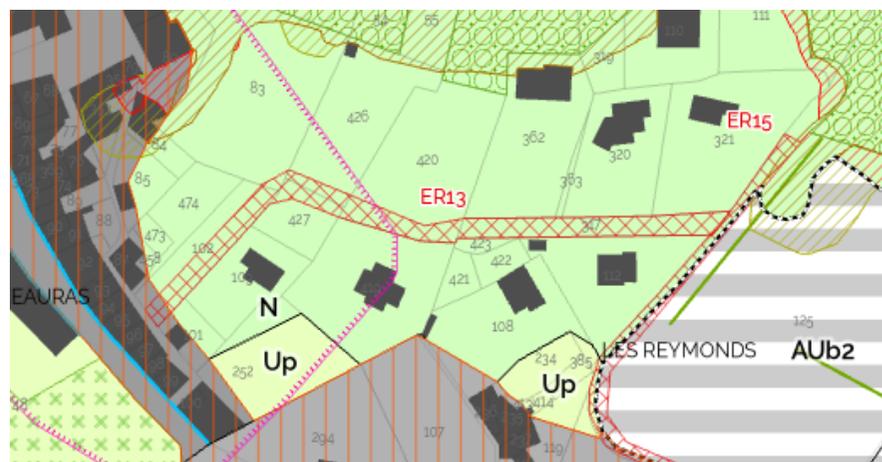


Zonage après modification

L'ER 13 : concernant l'accès des Reymonds voit son tracé modifié (nouvelle délimitation = 1219m²):

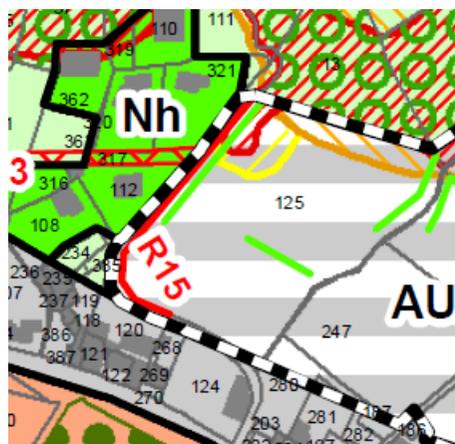


Zonage avant modification

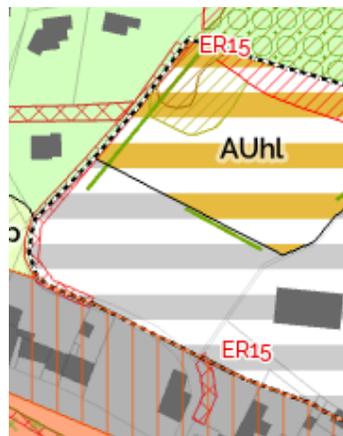


Zonage après modification

L'ER 15 concernant l'élargissement du chemin de la sablière est prolongé dans le virage

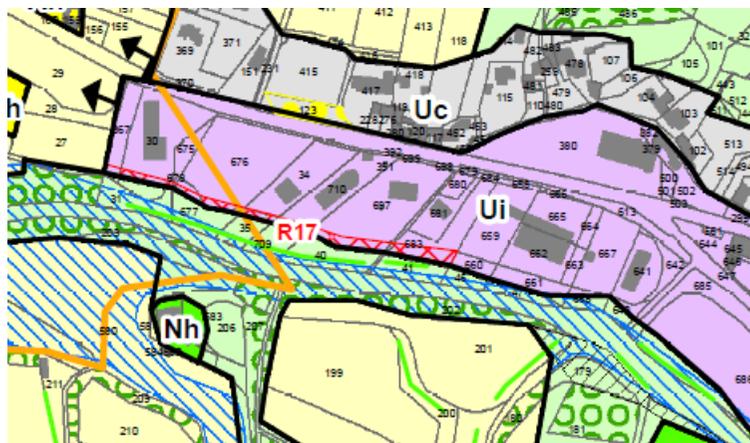


Zonage avant modification

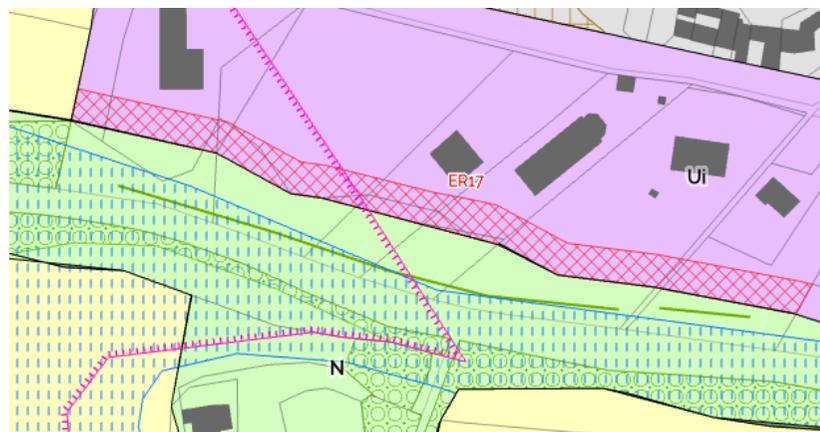


Zonage après modification

L'ER 17 concernant l'aménagement de la voie de desserte des Moulins est portée à une largeur de voie à 12 m



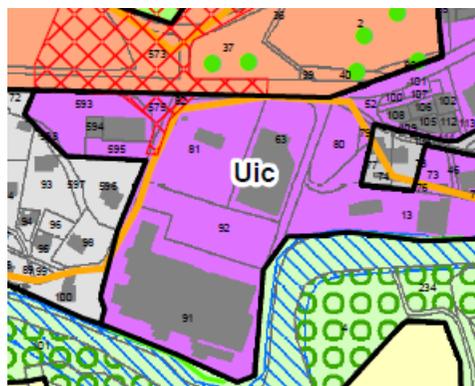
Zonage avant modification



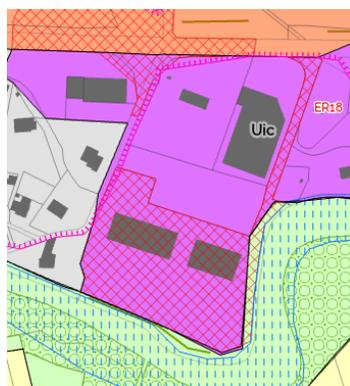
Zonage après modification

L'ER 18 est une création en vue de la réalisation d'un équipement culturel sportif et logements





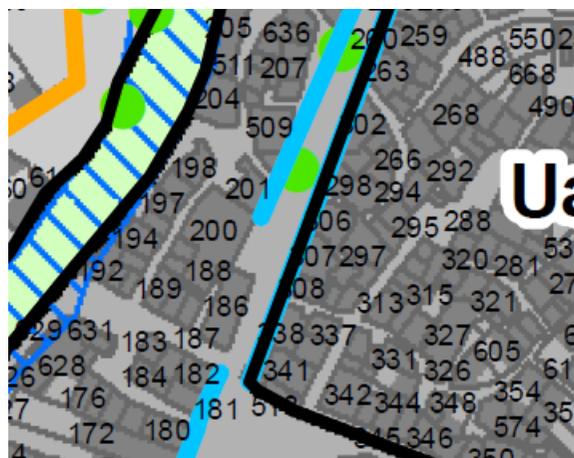
Zonage avant modification



Zonage après modification

L'ER 19 est une création, il s'agit de créer une annexe de la mairie. En effet le bâtiment actuel est ancien et de taille insuffisante pour les besoins de la collectivité. La mairie ne peut être étendue sur place, compte tenu de l'exiguïté du tissu bâti.

Aussi il a été retenu de créer une annexe à proximité pour répondre à ce besoin.

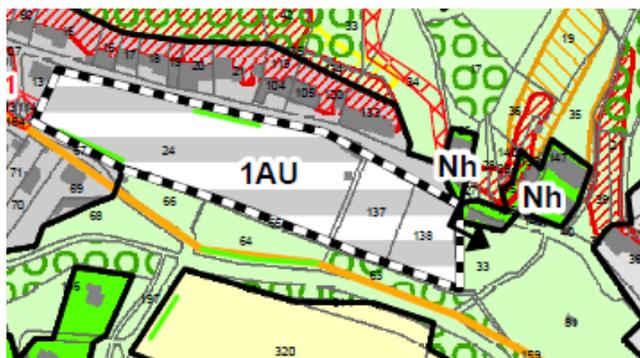


Zonage avant modification

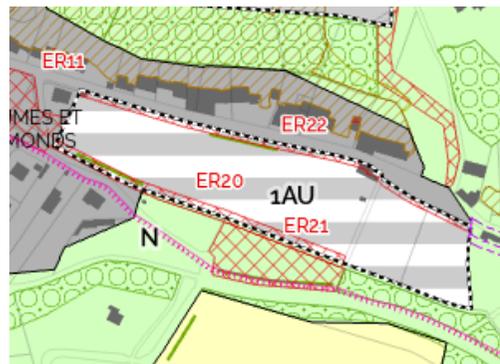


Zonage après modification

L'ER 20 est une création, il s'agit de créer un mode doux aux Beaumes et Reymonds dans le cadre de la politique de renforcement des mobilités douces portée par la municipalité. Il s'agit aussi de desservir la zone AU d'habitat adjacente par un parcours structurant mode doux évitant la rue des Reymonds déjà étroite.

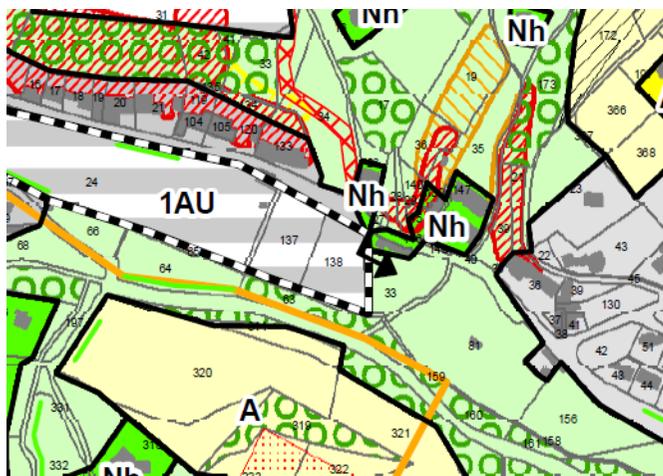


Zonage avant modification

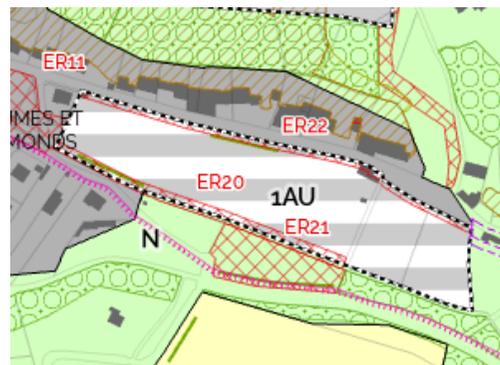


Zonage après modification

L'ER 21 est une création, il s'agit de créer des jardins partagés, et un accès sud à la zone AU des Reymonds.



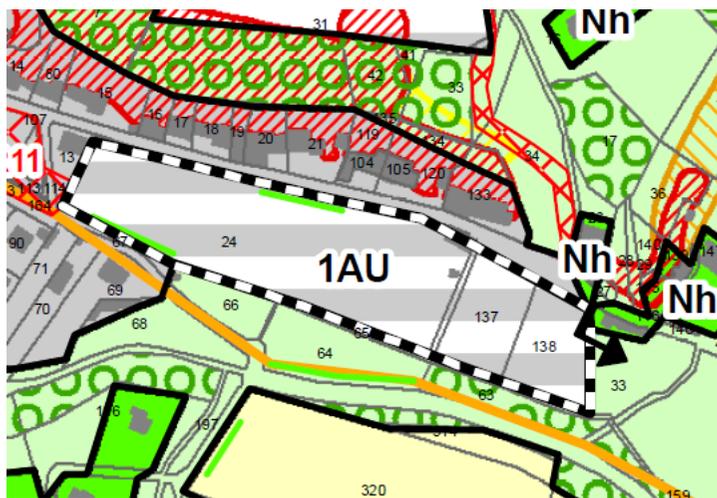
Zonage avant modification



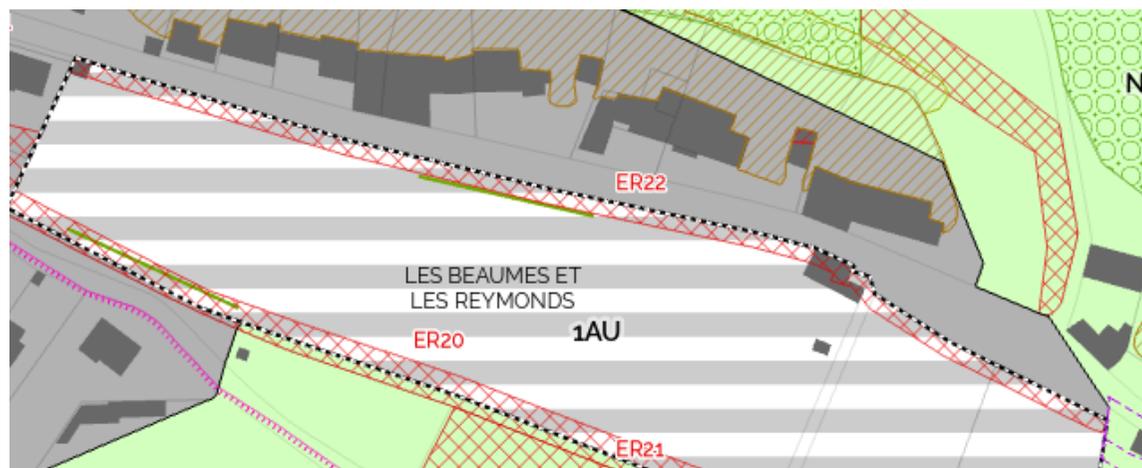
Zonage après modification



L'ER 22 est une création, il concerne l'élargissement rue des Reymonds dans sa partie sud au droit de la zone AU des Reymonds.

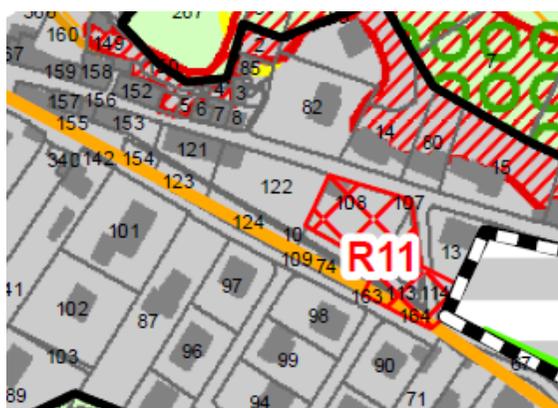


Zonage avant modification



Zonage après modification

L'ER 23 est une création, il concerne l'élargissement ch du lavoir très étroit.



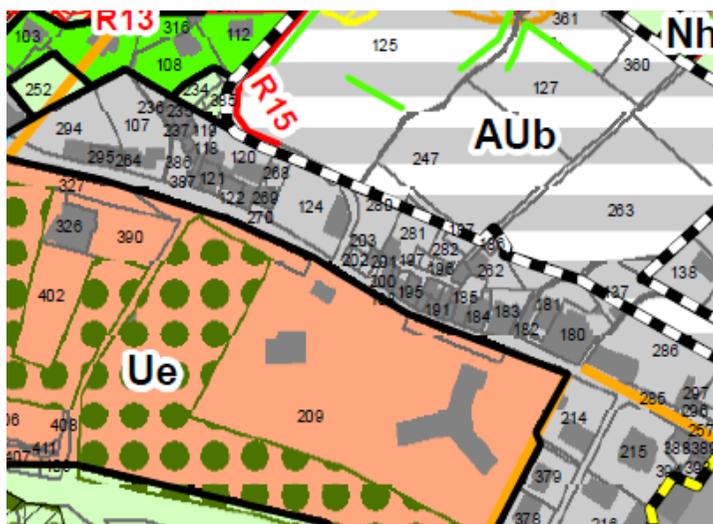
Zonage avant modification



Zonage après modification



L'ER 24 est une création, il concerne l'aménagement de l'aménagement d'un mode doux aux Eschirous dans la continuité de l'ER pour modes doux mis en place aux Reymonds.

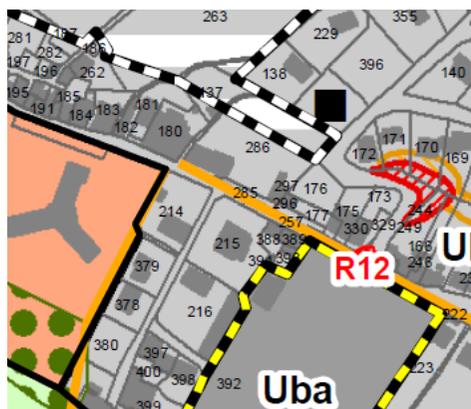


Zonage avant modification



Zonage après modification

L'ER 25 est une création, il concerne l'aménagement de l'aménagement d'un mode doux des Reymonds au centre médico-social.



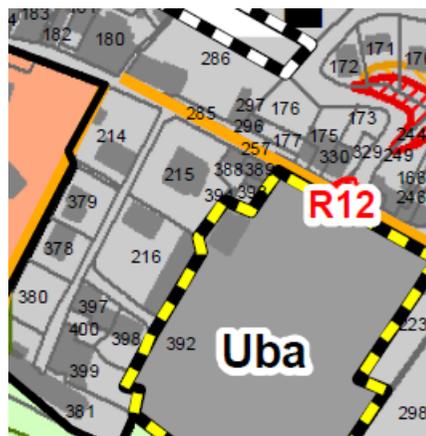
Zonage avant modification



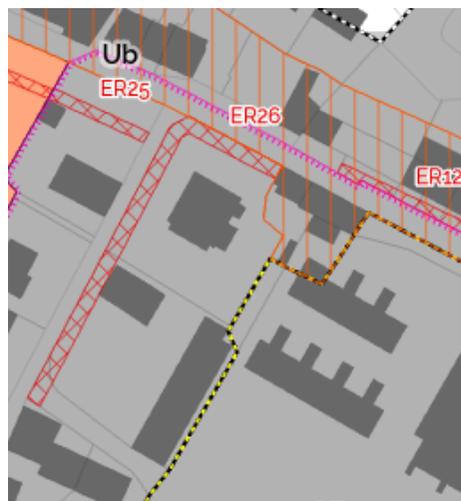
Zonage après modification



L'ER 26 concerne l'élargissement de ch de la distillerie à l'angle route des Reymonds

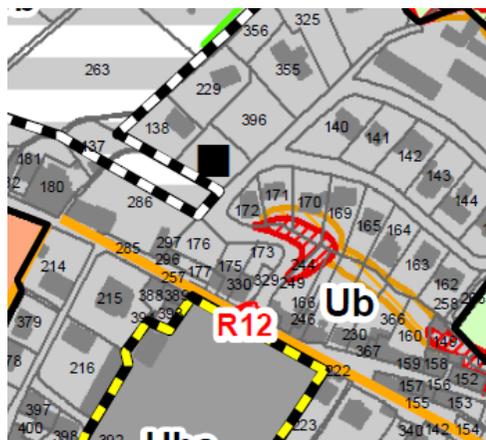


Zonage avant modification

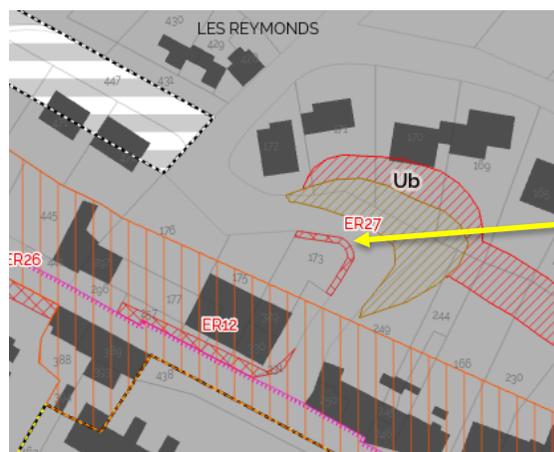


Zonage après modification

L'ER 27 concerne un élargissement de la montée des Reymonds dans le virage pour aménager un trottoir et sécuriser ainsi les déplacements des piétons



Zonage avant modification



Zonage après modification



LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Plusieurs points du règlement peuvent être renforcés en vue :

- Autoriser les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans la zone AUb des Reymonds actuellement ouverte à l'urbanisation, en réajustant le zonage et l'OAP correspondant à ce secteur
- Limiter l'impact des piscines sur la ressource en eau
- D'accompagner et d'inciter à d'autres mobilités notamment par les règles en matière de stationnements automobiles et des vélos pour renforcer les modes actifs et ainsi participer à la réponse aux enjeux de limitation des émissions de GES.
- Limiter l'artificialisation des sols et viser au renforcement de la végétalisation des espaces urbanisés afin de limiter l'artificialisation, l'imperméabilisation des sols, et de lutter contre les impacts du réchauffement climatique et des îlots de chaleur.
- La gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération
- Renforcer la production d'ENR sans consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels en profitant des espaces déjà artificialisés
- Unifier les règles sur la zone Ut de Réjaubert en cohérence avec les règles des zones avoisinantes.
- Clarifier les possibilités de construction des exploitations agricoles.

Les points modifiés

Zone AUb des Reymonds : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le PLU n'autorise pas expressément les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Or la collectivité souhaite les autoriser dans certains secteurs. Ainsi la zone AUb des Reymonds est amenée à développer ce type d'habitat sur une partie de son périmètre. De plus cette zone déjà ouverte à l'urbanisation intègre un secteur de risques en zone AU pouvant laisser penser que cette partie du site est constructible. Il s'agit en même temps de réduire le périmètre de la zone en évitant la partie exposée aux risques qui redevient zone naturelle.



Par ailleurs la zone des Reymonds, a déjà fait l'objet de constructions « Ecoravie » qui sont à distinguer des tènements indépendants de cette opération.

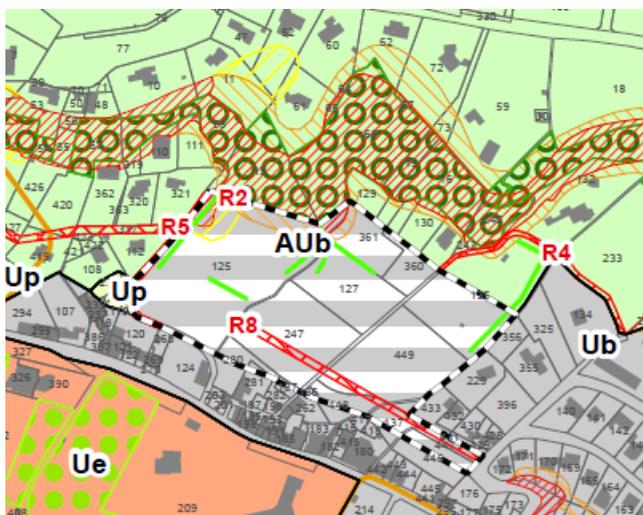
Les pièces modifiées sont les suivantes :

Le zonage :

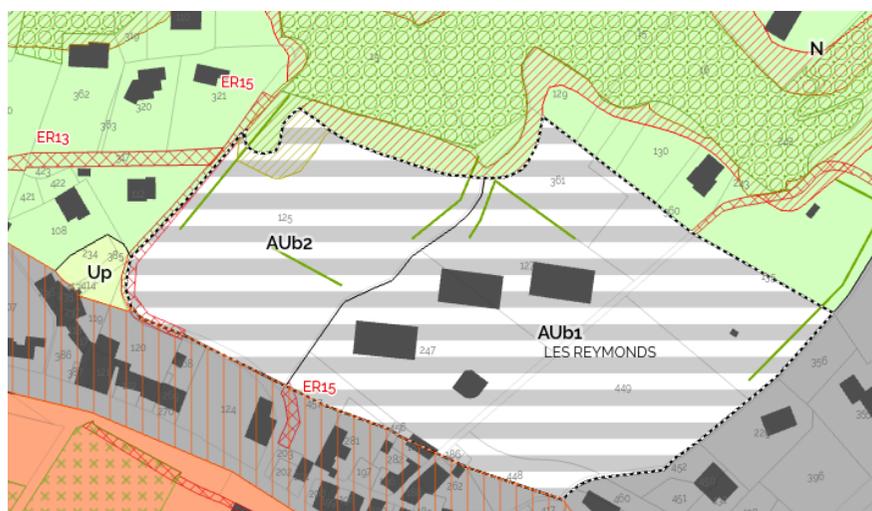
Le zonage de la zone AUb est scindé en deux :

- Une partie AUb1 à l'Est : correspondant à l'opération Ecoravie, et pour laquelle il reste des terrains constructibles
- Une partie AUb2 à l'Ouest indépendante sur laquelle peuvent s'implanter des constructions de type habitat intermédiaire et des constructions légères.

La zone AUb est aussi réduite au Nord sur les parties concernées par les risques géologiques



Zonage avant modification



Zonage après modification

- Le règlement

Ainsi le règlement est modifié de la façon suivante :

« Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUb1, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. Sont admis sous conditions :

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m² de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. En dehors des zones concernées par les zones bleues et rouge d'un PPRI qui s'applique, cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.

De plus dans la zone AUb2 des Reymonds sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

En matière de stationnement le règlement est modifié de la façon suivante sur les 2 zones AUb1 et AUb2 :

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum **de 1.5 places** par logement sur le tènement de l'opération **dans les zones AUb1 et AUb2.**

Concernant les hauteurs le règlement évolue de la façon suivante :

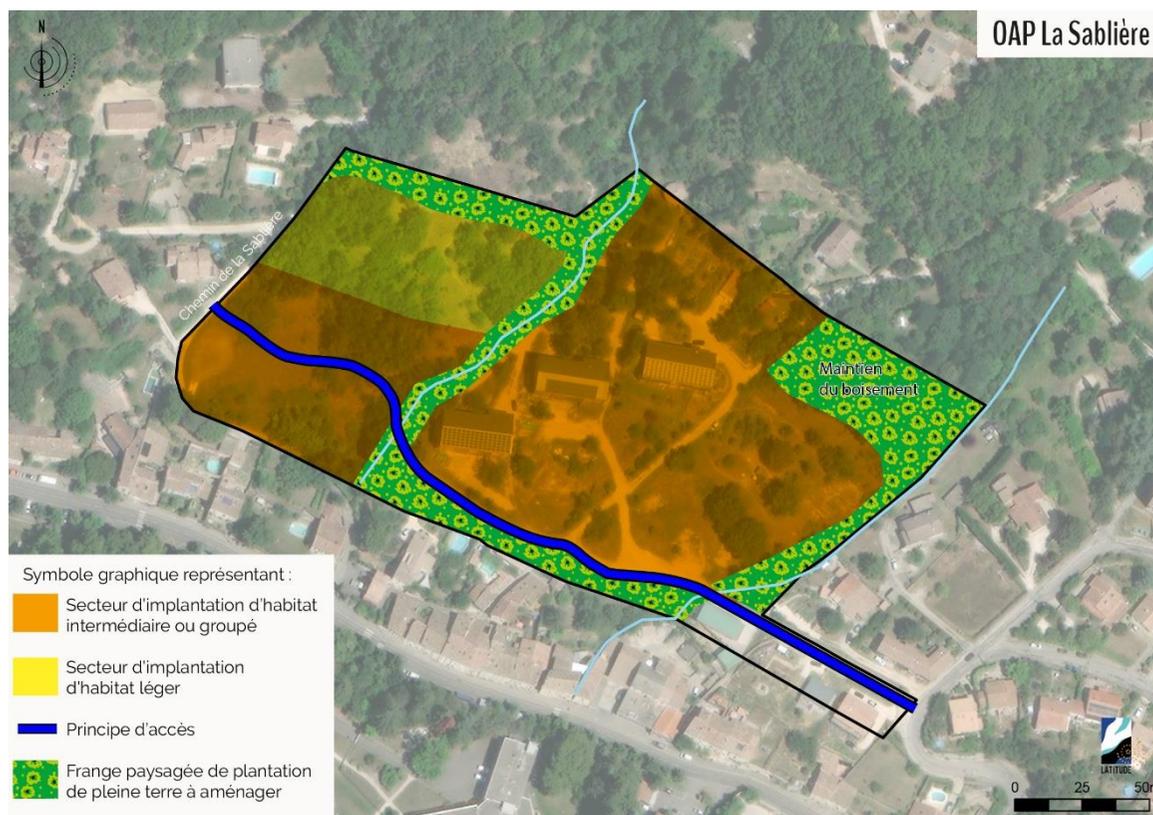
- « La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.



- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- Cette hauteur est limitée à 6 m pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

Les OAP :

Le schéma des OAP est modifié pour intégrer la localisation préférentielle des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.



Limiter l'impact des piscines sur la ressource en eau

Le PLU actuel ne limite pas l'emprise des piscines. Or dans le contexte de la raréfaction de la ressource en eau, le remplissage des piscines constitue une consommation d'eau très importante, qu'il convient de réduire à l'avenir.

Aussi dans toutes les zones U, AU A et N autorisant les piscines, le règlement limite l'emprise du bassin à 18m² de façon à réduire la consommation en eau.

Le stationnement

Le PLU actuel prévoit des obligations très restreintes en matière de stationnement des vélos. Or le développement de cette mobilité notamment avec les vélos à assistance électrique devient un levier pour participer à la réduction des GES et s'adapte très bien aux usages quotidiens. La municipalité souhaite encourager ce type de mobilité et développe de nouveaux parcours en modes actifs. Les constructions actuelles par contre n'offrent pas toujours des conditions de stationnement sécurisé pour les vélos et finalement incitent assez peu à leur usage. Aussi le PLU est modifié sur ce point pour rendre obligatoire la réalisation de stationnements vélos dans toutes les zones U et AU de la façon suivante :

À tous les articles 12 des zones U et AU du PLU est mise en place l'évolution suivante :

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos



Dans les zones de bâti historique Ua et Ub, le PLU exige des stationnements pour les constructions nouvelles d'habitation, et prévoit le maintien des capacités de stationnement existantes pour la création de logements par réhabilitation du bâti existant. Cette mesure apparaît encore trop contraignante dans le cas de création de logement dans le bâti existant parfois difficile la réhabilitation du bâti historique. Il convient de l'assouplir. Ainsi les articles 12 des zones Ua et Ub est modifié de la façon suivante :

« Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Toutefois dans les secteurs délimités au document graphique par une trame « règles de stationnement assouplies » : dans le cas de création de logements par réhabilitation d'une habitation existante il n'est pas exigé de stationnement. »

De plus, des mutualisations d'usage sont possibles avec un habitat collectif et groupé, pour ce type d'habitat l'exigence minimale de stationnement passe à 1,5 place par logement.

Le document graphique est modifié et intègre une trame identifiant les secteurs concernés par ces assouplissements en matière de stationnement automobile :



Périmètre où les règles de stationnement sont assouplies



Limiter l'artificialisation des sols et viser au renforcement de la végétalisation

Le règlement du PLU en matière de végétalisation et de maîtrise de l'artificialisation des sols, apparaît insuffisant vis-à-vis des enjeux actuels dans ce domaine. Notamment, le maintien et le renforcement de la végétalisation des espaces est un levier important pour rafraîchir les espaces bâtis par l'ombrage, l'évapotranspiration des arbres notamment.

Les dynamiques actuelles d'urbanisation notamment par divisions parcellaires successives qui par la multiplication des accès juxtaposés, des piscines, terrasses et aménagements conduisent à une imperméabilisation du sol sur une grande partie des parcelles, à une raréfaction progressive de la végétation des espaces bâtis, et par conséquent un accroissement des ruissellements pluviaux, et une perte de qualité paysagère.

Cette érosion du végétal dans l'espace urbain constitue un problème dans la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, la qualité paysagère et la biodiversité. Cette problématique prend aussi un nouveau relief face à l'accélération du changement climatique. Le maintien des espaces végétalisés est un des moyens de lutte contre les impacts des canicules sur la santé humaine

Le renforcement du végétal et des espaces non imperméabilisés dans les espaces bâtis implique plus d'exigences vis-à-vis des opérations d'aménagement et de construction ainsi toutes les zones U et AU u PLU sont modifiées à leur article 13 pour renforcer ces exigences.

En zone Ua :

S'agissant d'un secteur de bâti ancien avec une densité et une emprise importante des constructions, les exigences du PLU sont moindres que dans les autres zones où il y a plus d'espaces. Aussi l'article 13 est modifié de la façon suivante :

« Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 10% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 100 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.



Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 50 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit les deux.

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Dans les zones Ub, Uc, 1AU, AUb, Uel

Dans ces secteurs les emprises bâties sont moins importantes qu'en zone Ua, il y a donc potentiellement plus d'espaces de pleine terre à maintenir dans le cas d'un développement urbain. Aussi l'article 13 reprend les exigences de la zone UA et les complète en imposant des espaces de pleine terre végétalisée en proportion ainsi que la mise en place de bandes de pleine terre végétalisée systématiques au contact des zones A ou N pour d'une part assurer la transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels et d'autre part participer aux retraits induits par les ZNT (zones de non-traitement).



Les articles 13 de ces zones sont modifiés de la façon suivante :

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de ~~50~~ 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit les deux.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de



surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m².

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U (ou AU selon la zone) avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 30% (en UB) de sa superficie en pleine terre végétalisée. (50% en Uc, 1AU, AUb).

Espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

~~Pour les constructions à usage d'habitation : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m² de ces réalisations équivalent à 100m² de pleine terre plantée.~~



Dans les zones Ue et Ut

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de ~~50~~ 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit les deux.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.



Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 10% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

~~Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés).~~

La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Dans les zones Ui, Uic et 2AU

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

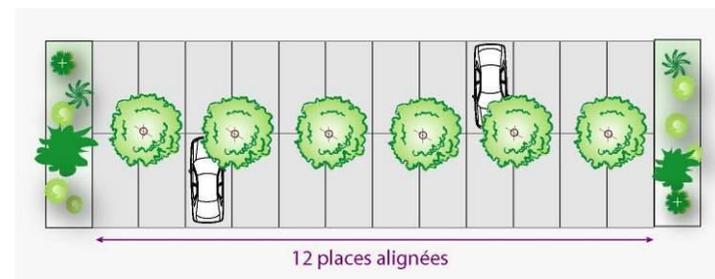
Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 50 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

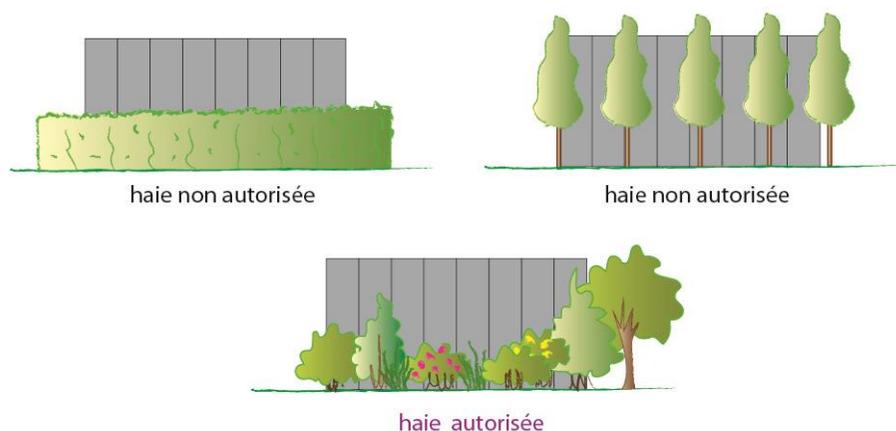
Au-delà de 12 places alignées, des bandes **vertes végétalisées de pleine terre** sont obligatoire pour



fragmenter ces alignements. Ces bandes **vertes végétalisées de pleine terre** auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Abords des constructions :

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations **en pleine terre** de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur

La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager. Une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysager **à dominante végétalisée de pleine terre**.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Les limites de la zone Ui ou Uic avec les zones résidentielles sera plantée de haies vives.

~~Les limites de la zone Ui et de la zone Uic avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles~~



~~seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).~~

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, soit les deux.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

En zone Up

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Abords des constructions :

Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. dispositions générales).

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Stationnements :

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible. En cas de modification d'aires de stationnement des plantations d'accompagnement seront exigées, dans le respect de la végétation locale :

- Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure. Un port naturel sera recherché.
- La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, ~~les~~ **enrobés revêtements de sols** seront de couleurs neutres, ou grenailés.

Les plantations anciennes d'essences « nobles » seront maintenues, un remplacement pourra être envisagé, à condition de planter une essence noble (la notion d'essence noble est détaillée à l'article 9 des dispositions générales).

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

La gestion des eaux pluviales

Afin de limiter les ruissellements et de gérer l'intégralité des eaux pluviales sur le tènement de l'opération, tous les articles 4 sont modifiés de la façon suivante :

~~Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.~~

~~Quand cela est possible techniquement la surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux~~



~~de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.~~

~~Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées~~

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

Les clôtures

Concernant les clôtures des opérations ou constructions à destination de logements, l'article 11 concernant l'aspect extérieur (Article 11 applicable à toutes les zones) est modifié, pour engager une végétalisation accrue et renforcer la qualité paysagère de l'espace sur rue dont la dégradation est liée au caractère minéral, ou hétéroclite des clôtures. Une plus grande exigence est recherchée pour limiter la banalisation du paysage.

Ainsi l'article 11.1.5 du règlement est modifié de la façon suivante :

- **Pour les constructions d'habitation :**

~~Elles seront constituées :~~

~~— Soit d'un grillage sans support visible,~~

~~— Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60m~~

~~Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,30 m.~~

~~— Ils seront enduits des deux côtés dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse.~~

~~— Ils seront limités à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situés uniquement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.~~

~~Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).~~

Dans la zone Ua:

Les murs anciens devront être maintenus et réhabilités dans le caractère d'origine.

Dans toutes les zones y compris la zone Ua:

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de **1,20 m** surmontées de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 1,60 m en bordure de domaine public, et 2 mètres pour les autres limites.
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les palissades en bois, et les murets en gabions sont également autorisés.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres (sauf en bordure de domaine public où elles ne doivent pas excéder 1,60 m).

Les maçonneries et menuiseries des clôtures doivent être enduites ou peintes, en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contraintes techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours

Sont interdits :

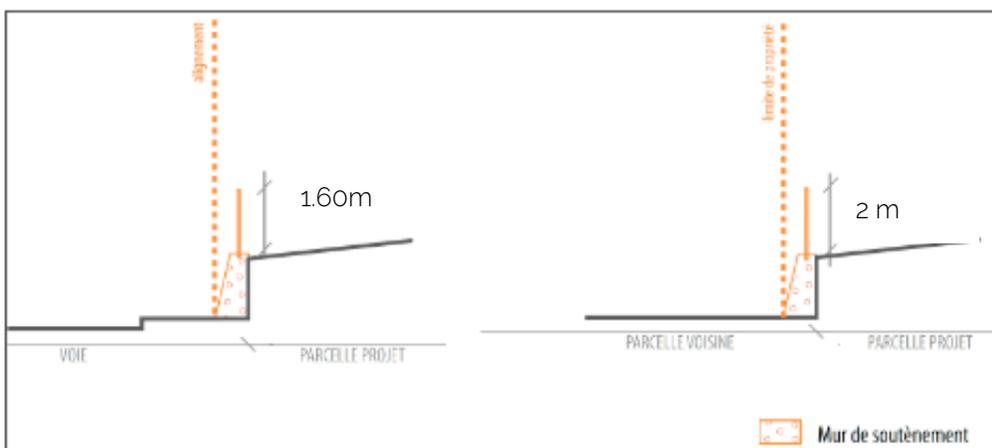
- Les murs de clôture pleins de plus de 1,20 m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;
- les clôtures composées de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers...)
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, pvc, etc...

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,60 m en limite du domaine public.



Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :
 - soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,
 - soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile (le long des RD 538 540 547 et 638)

Illustrations de haies variées :



Illustrations de végétaux palissés ou grimpants



Illustration de clôtures végétalisées sur substrat



Renforcer la production d'ENR

La loi climat et résilience a institué des obligations en matière de solarisation des bâtiments, ou dispositifs de production d'énergies renouvelables autres que le solaire. Ces dispositions s'appliquent pour certaines constructions comme les constructions économiques à partir d'une surface très importante qui ne concerne pas le type d'activités présentes ou potentielles à Dieulefit. La municipalité souhaite accélérer la production d'Enr sans aller impacter les espaces agricoles ou naturels. Il s'agit d'utiliser les constructions existantes ou les parties déjà artificialisées.

Le PLU en vigueur ne prévoit aucune disposition obligeant cette production. Aussi l'objectif est d'orienter les nouvelles constructions, et les aménagements de stationnements vers la production d'ENR.

Aussi outre l'obligation faite aux toitures terrasses nouvelles d'être soit végétalisées soit productrices d'ENR par panneaux solaires, exposée précédemment, le règlement précise dans les zones Ui, Uic et 2AU, Ue, Ub, Uc, Aub, 1AU à l'article 15

« Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable.

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires »



Unifier les règles sur la zone Ut de Réjaubert en cohérence avec les règles des zones avoisinantes.

La zone Ut de Réjaubert avait été mise en place pour permettre la reconversion touristique de l'ancien site du club méditerranée. Aucun projet n'a abouti. Aujourd'hui le règlement de la zone Ut apparaît très ouvert à des volumétries qui pourraient être inadaptées au site marqué par la présence d'éléments patrimoniaux comme son parc et l'ancienne maison de caractère.

Aussi le règlement est modifié de la façon suivante :

Article Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, **sans dépasser une hauteur de 4m sur la limite et sur une profondeur de 6m mesurée depuis la limite de la zone Ut**

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de ~~4m~~ **2m ou sur limite de façon contigüe si la construction voisine est implantée sur la limite séparative**

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

Article Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

Non-réglé

La hauteur des nouvelles constructions ne peut dépasser R+2 et 9m à l'égout du toit

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante

Clarifier les possibilités de construction des exploitations agricoles.

La commune de Dieulefit est marquée par un contexte agricole singulier :

- Dieulefit est reconnue pour sa production de Picodon
- Son agriculture est confrontée aux difficultés d'un territoire de montagne où les productions sont plutôt extensives, les exploitations de petite taille avec des difficultés pour maintenir une viabilité économique.

Ce contexte nécessite une diversification des productions agricoles, indispensable pour maintenir la viabilité et au final le maintien de ces exploitations.

La collectivité souhaite créer des conditions favorables à la diversification vers des activités de production d'ENR, des activités agrotouristiques, la transformation et la vente directe, qui permettent en plus de valoriser le terroir et ses productions.

Le règlement n'encadre pas cette diversification. Outre la gestion des habitations précisées dans les chapitres précédent, le règlement de la zone A est précisé de la façon suivante à l'article A2 ::

- « Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole **telle que définie dans les dispositions générales.** ~~L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant lorsque c'est nécessaire à l'exploitation agricole. »



Intégration d'une liste de définitions.

Le règlement du PLU avait intégré des définitions mis qui ne correspondent pas aux évolutions du code de l'urbanisme ni au lexique national ce qui peut être problématique dans le cadre de l'instruction, même si le lexique national s'applique.

Celui-ci est donc intégré dans les dispositions générales et complété par d'autres définitions.

Autres points

Les risques : le règlement prévoit que dans une bande de 20m à compter de l'axe des cours d'eau toute construction est interdite. Cette disposition apparait un peu restrictive vis-à-vis des annexes aux habitations. Aussi elle est modifiée de la façon suivante : *

« En dehors des secteurs délimités au document graphique par une zone inondable, le territoire communal comporte également de nombreux axes d'écoulement (ravins, combes, talwegs et vallats), qui peuvent s'avérer dangereux lors d'évènements pluvieux intenses et prolongés. En l'absence d'une étude hydraulique spécifique, une distance de 20 mètres, par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. En dehors des zones concernées par les zones bleues et rouge d'un PPRI qui s'applique, cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m. »

Les antennes relais :

La collectivité souhaite éviter les antennes relais à proximité des habitations et équipements sensibles. Il est ajouté dans les dispositions générales du PLU, un article spécifique :

Article 13 antennes relais

Pour l'ensemble des zones : les antennes relais et tout équipement émettant des ondes électromagnétiques, sont interdits à proximité des habitations et bâtiments collectifs (écoles, éhpad etc...) Une distance minimale de 300 m est exigée.

Les décharges et stockages :

Il est ajouté dans toutes les zones hors Ui et Uic :

« Les décharges et tout stockage important sont interdits »



Les essences interdites

L'arrêté ministériel d'août 1994 relatif au feu bactérien a été abrogé. Les espèces qui étaient interdites ne sont donc plus interdites à la plantation. Aussi la liste des espèces concernées est supprimée du règlement à l'article 8 des dispositions générales.

~~Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien et il est interdit de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :~~

- ~~— Pommier à couteau (Malus domestica = Malus pumila):~~
- ~~— Variétés: Abbondanza, James Grieve.~~
- ~~— Pommier à cidre (Malus domestica = Malus pumila):~~
- ~~— Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.~~
- ~~— Poirier (Pyrus cornmunis):~~
- ~~— Variétés: Bronstar, Passe-Crassano, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet,~~
- ~~— Nashi (Pyrus serotina = Pyrus Pyrifolia):~~
- ~~— Variétés: Kumoi, Nijisseiki.~~
- ~~— Cotonéaster:~~
- ~~— Espèces, sous-espèces ou clones: Salicifolius floccosus, Salicifolius x. Herbsfeuer..~~
- ~~— Pyracantha ou buisson ardent:~~
- ~~— Espèces ou cultivars: Atalantioïdes « Gibbsii».~~
- ~~— Pommier d'ornement (ou pollinisateur):~~
- ~~— Espèces ou cultivars: Crittenden.~~
- ~~— Crataegus:~~
- ~~— semis de Crataegus;~~
- ~~— plants de Crataegus issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.~~

Les bardages

L'article 11 est modifié de la façon suivante :

« 11.5.3/ Bardages

L'utilisation de bardages ~~doit être strictement limitée, et~~ s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette de la commune consultable en mairie »



LA MISE EN PLACE D'UNE OAP THÉMATIQUE « ENVIRONNEMENT »

Cette OAP applicable à l'ensemble du territoire communal a pour objectif de compléter le règlement sur les aspects suivants :

Orientation 1 : favoriser la biodiversité dans les espaces bâtis

Elle prévoit des orientations en matière de végétalisation des parcelles, des aménagements, de perméabilité des clôtures, de trame noire.

Orientation 2 : La préservation des ressources

Elle prévoit des recommandations en matière de :

- Gestion qualitative des eaux pluviales ; outre l'infiltration, la récupération des eaux pour des usages d'arrosage, ou domestiques
- De gestion des déchets

Orientation 3 : Le confort climatique

L'OAP traite de :

- La composition urbaine de l'opération et l'implantation des constructions
- De la conception des constructions
- De la végétalisation des constructions

Orientation n°4 : L'énergie

L'OAP rappelle les restrictions en zones A et N et traite de l'intégration des dispositifs sur les constructions ainsi que l'intégration de la problématique des ombres portées dans les aménagements.



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Zone	Surface (ha arrondi) avant modification	Surface (ha arrondi) après modification
Ua (+Uav)	11,74 (+2,05)	11,74 (+2,05)
Ub	48,45	48,45
Uba	1,33	1,33
Uc	58,06	58,06
Ue	26,25	26,25
UeL	0,54	0,54
UL dont UL1	13,9	13,9
Up	8,23	8,23
Ut	4,41	4,41
Total U	174,06	174,06
1AU	6,8	6,8
AUb	3,2	2,8
Total AU	10	10
Ui	10,82	10,82
Uic	5,84	5,84
2AU (Réjaubert)	3,6	3,6
Total activités et tourisme	20,26	20,26
N	1896,76	1983,16
Nt	30	30
Nh	86	0
Total N	2011,86	2011,86
A	462	475
Ah	13	0
Total A	475	475



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Une évaluation environnementale a été réalisée et est intégrée au présent dossier de modification.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation foncière			-
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

