

# Plan Local d'Urbanisme



**Commune  
de  
PEYRINS**

**- Modification  
simplifiée n°1 –**

**1. Notice explicative**

Approbation : 25/02/2020  
Modification simplifiée 1 :

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 23*  
5.22.125

# SOMMAIRE

---

<b>1 . LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2 . ADAPTATION DE L'OAP DE LA ZONE AU01</b>	<b>3</b>
2.1 Contexte, objectifs et motivations	3
2.2 Modification du PLU	4
<b>3 . CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>6</b>
3.1 Contexte, objectifs et motivations	6
3.2 Modification du PLU	7
<b>4 . ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>9</b>
4.1 Contexte, objectifs et motivations	9
4.2 Modification du PLU	9
<b>5 . RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES</b>	<b>15</b>
5.1 Contexte, objectifs et motivations	15
5.2 Modification du PLU	18
<b>6 . INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>20</b>
6.1 Sur la consommation foncière	20
6.2 Sur l'agriculture	20
6.3 Sur les milieux naturels	21
6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines	22
6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	23
6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti	23
6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie	24
<b>7 . LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>25</b>
7.1 Pièces écrites modifiées	25
7.2 Pièces graphiques modifiées	25

# 1. Le document d'urbanisme de la commune

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de PEYRINS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 février 2020.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

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

## La procédure de modification mise en œuvre :

Une procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- L'adaptation de l'OAP de la zone AUo1 en ce qui concerne l'accès ;
- La création de 2 emplacements réservés pour des cheminements doux ;
- L'adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures ;
- La rectification d'erreurs matérielles ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet d'évolution qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

> il relève donc d'une **procédure de modification du PLU**.

En outre, ce projet n'est pas non plus concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme puisqu'il n'a pas pour effet :

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

> **la modification peut donc être effectuée selon la procédure simplifiée** au titre des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

## 2. Adaptation de l'OAP de la zone AUo1

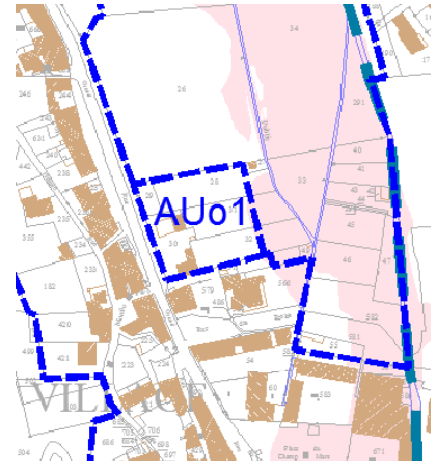
### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone AUo1 est une zone à urbaniser d'environ 3000 m<sup>2</sup> située au nord du secteur mairie – crèche. Sont déjà implantés sur cette zone un garage (partie des ateliers municipaux) et une vieille grange.

Ce secteur est aujourd'hui desservi au sud-ouest par la Grand Rue située en contre-haut (dénivelé de 1,80 m environ).

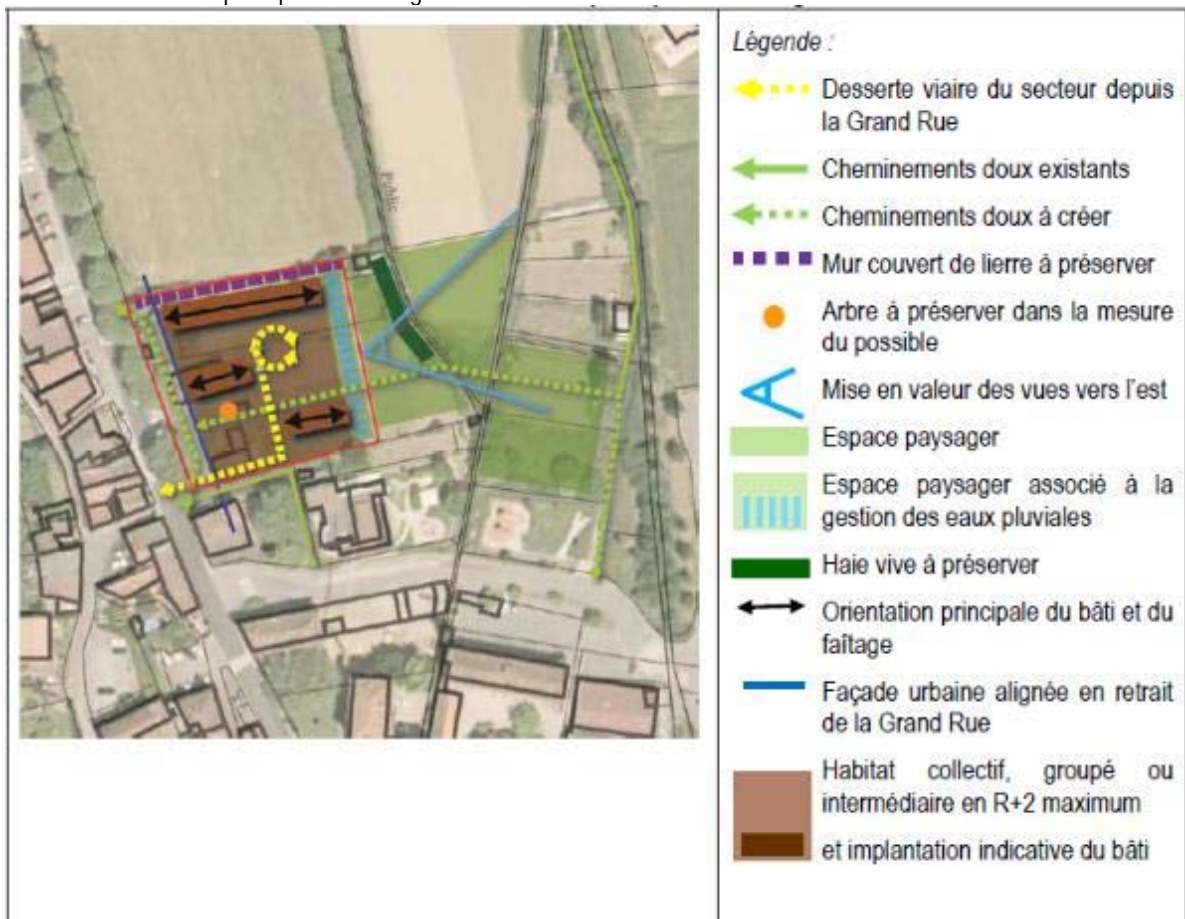
Cette zone peut s'urbaniser au fur et à mesure au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux publics.

Compte-tenu de sa situation, cette zone a une vocation mixte d'équipement collectif, de services et/ou commerces et d'habitat.



L'orientation d'aménagement actuelle prévoit une desserte unique depuis la Grand Rue à l'Ouest. Or, compte tenu des contraintes liées à cet accès (dénivelée important, débouché sur la RD 538 classée à grande circulation), la municipalité souhaite pouvoir envisager un accès supplémentaire, qui permettrait de réaliser un bouclage et d'éviter une voie en impasse. Cet accès permettrait ainsi de relier plus directement le secteur aux divers équipements publics à proximité du secteur à l'est et au sud du secteur (aires de jeux et de sport, écoles, crèche,...).

Schéma illustrant les principes d'aménagement dans le PLU actuel :



Il est donc proposé de modifier les principes d'accès à la zone, en prévoyant la possibilité de réaliser un autre accès que celui existant depuis la Grand Rue à l'Ouest.

Les autres points de l'orientation d'aménagement et de programmation 4 restent inchangés.

## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification des orientations d'aménagement :

L'OAP n°4 concernant la zone AUo1 dit « Secteur Nord Grand Rue » est modifiée :

- adaptation du paragraphe concernant l'accès afin de permettre un accès supplémentaire à celui existant ;
- modification du schéma de principe de l'OAP en conséquence .

#### Modification de l'OAP 4 :

*Nota : le texte ajouté figure en caractères rouges et le texte supprimé figure en caractères bleus barrés*

#### 4/ Secteur Nord Grand Rue (zone AUo1)

Description générale :

[...]

Orientations d'aménagement :

[...]

✓Orientation : voiries et déplacements

> Accès

~~La seule desserte de la zone sera maintenue depuis la Grand Rue.~~

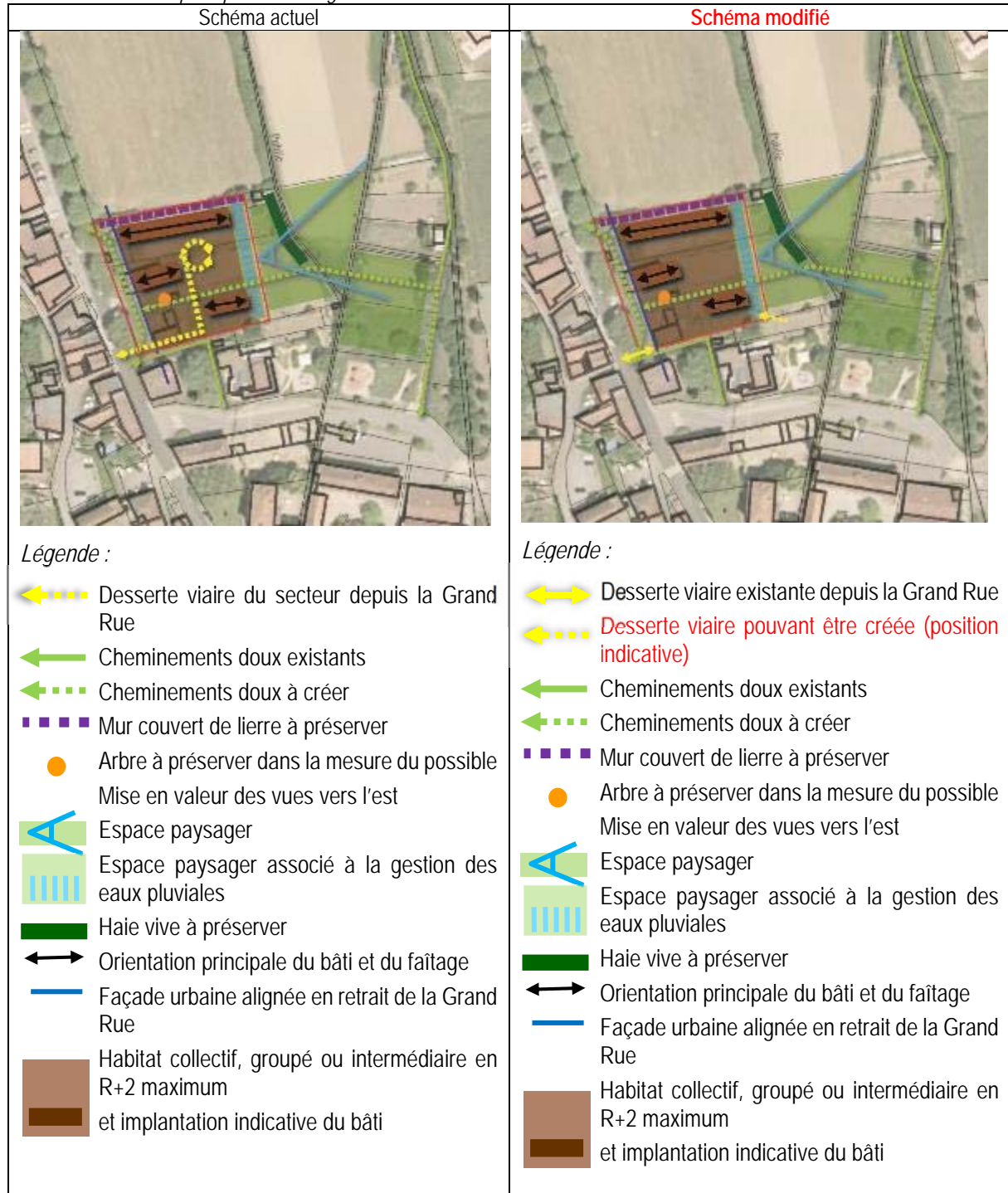
~~Son accès sera sécurisé et le retournement à l'intérieur de la zone devra être aisé.~~

L'accès existant depuis la Grand Rue sera sécurisé. Un accès supplémentaire pourra être aménagé depuis l'Est ou le Sud du secteur.

Un stationnement suffisant au fonctionnement de la zone sera prévu à l'intérieur ou aux abords de celle-ci.

[...]

Schéma illustrant les principes d'aménagement



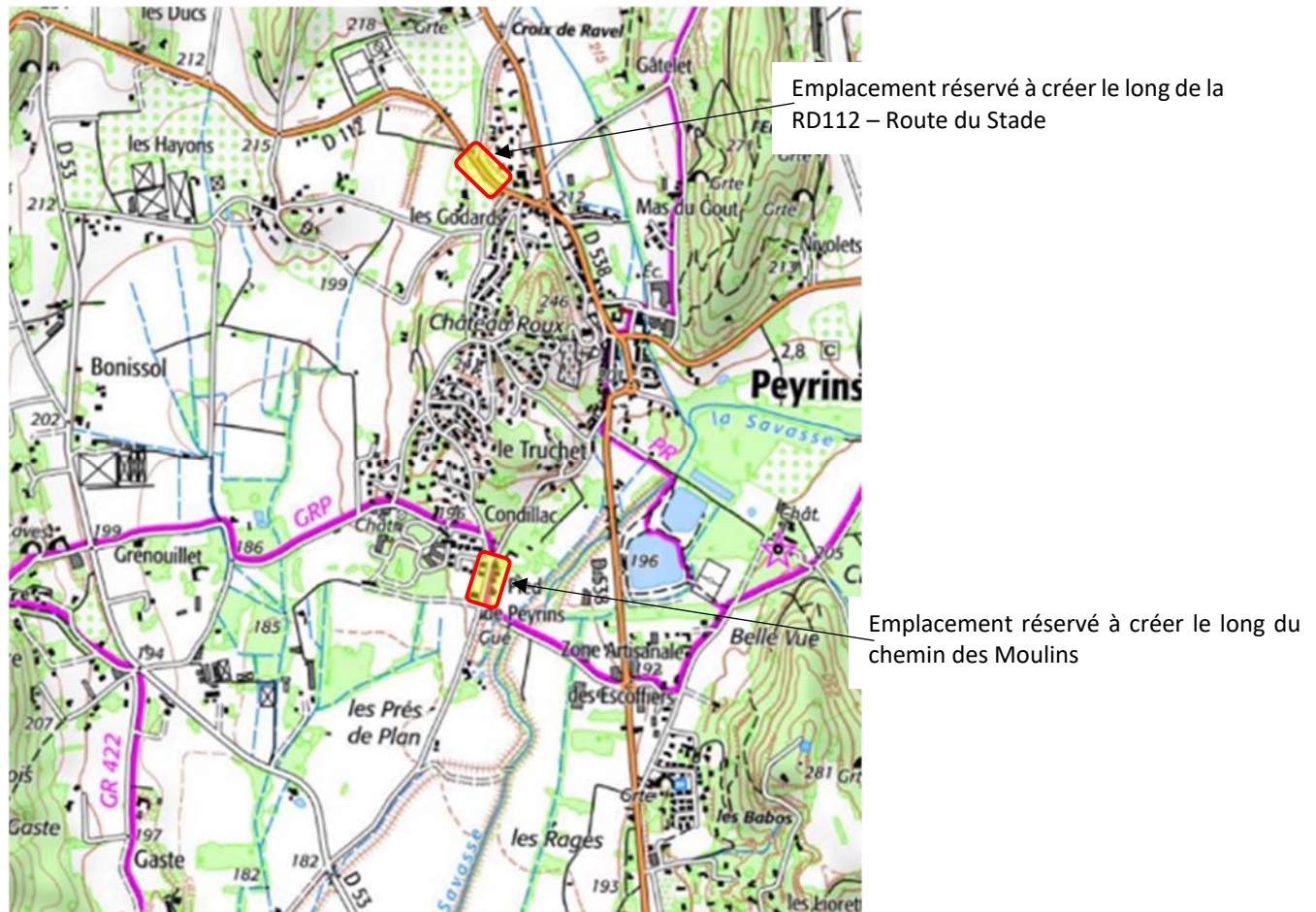


## 3.

# Création d'emplacements réservés

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

Deux emplacements réservés pour améliorer la sécurité des déplacements modes doux sont prévus en complément de ceux déjà existants dans le PLU :



#### > Aménagement piétons/cycles le long de la RD112 vers le stade

Le stade municipal est situé un peu à l'écart au Nord-Ouest du village, le long de la RD112 dite route du Stade. Cette voie départementale ne dispose que d'un accotement étroit et enherbé de part et d'autre de la chaussée, ce qui ne permet pas des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles.

Il est donc proposé de délimiter un emplacement réservé le long de la route du Stade, depuis la sortie du village jusqu'à un chemin existant (linéaire de 135 m environ sur 2 m de largeur).

#### > Aménagement du Chemin des Moulins à l'entrée sud pour sécuriser les déplacements piétons / cycles

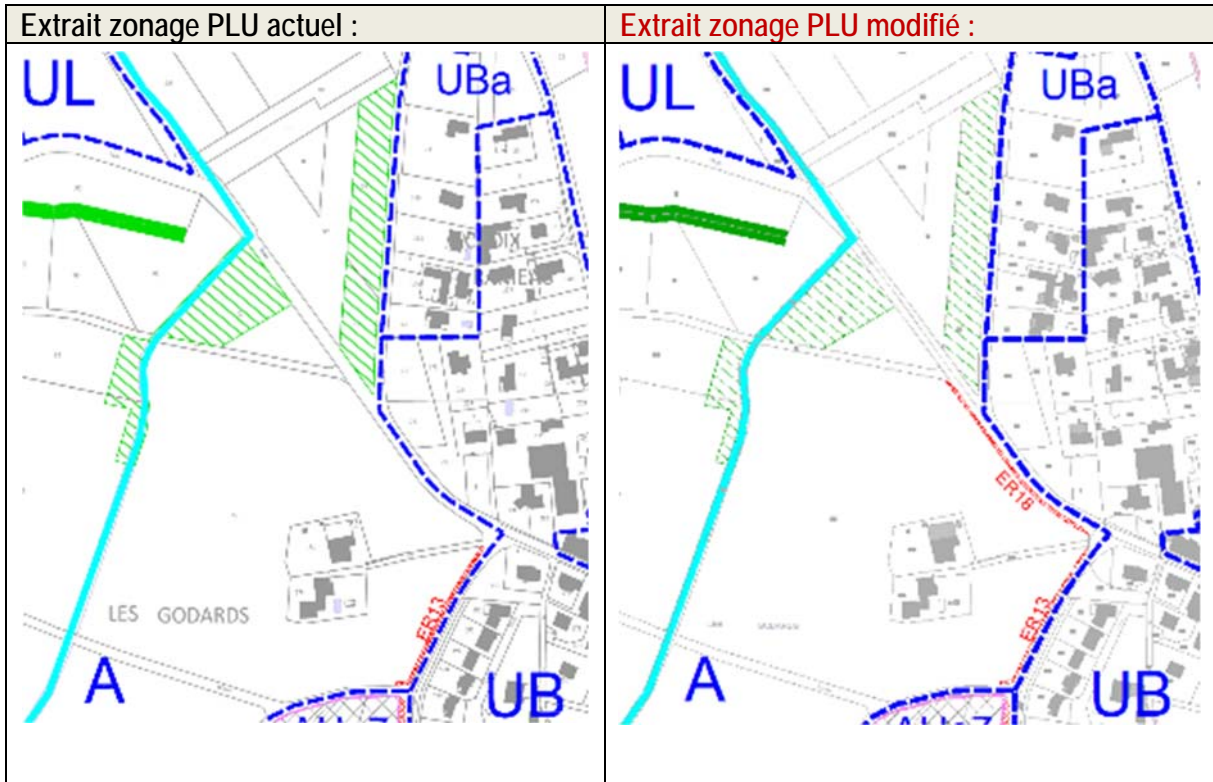
Le Chemin des Moulins permet un accès au village de Peyrins depuis la RD 53 au sud-est. A l'entrée dans la zone urbanisée, sur une section trop étroite pour des déplacements piétons ou cycles sécurisés, la municipalité souhaite proposer un aménagement avec un double objectif : sécuriser les déplacements des piétons et cycles et réguler la vitesse des véhicules en entrée de village.

Pour cela, il est proposé un emplacement réservé le long de ce chemin, depuis le carrefour avec la rue des Escoffiers, jusqu'à la bâtisse implantée à l'alignement au Nord (linéaire de 105 m environ sur 2 m de largeur).

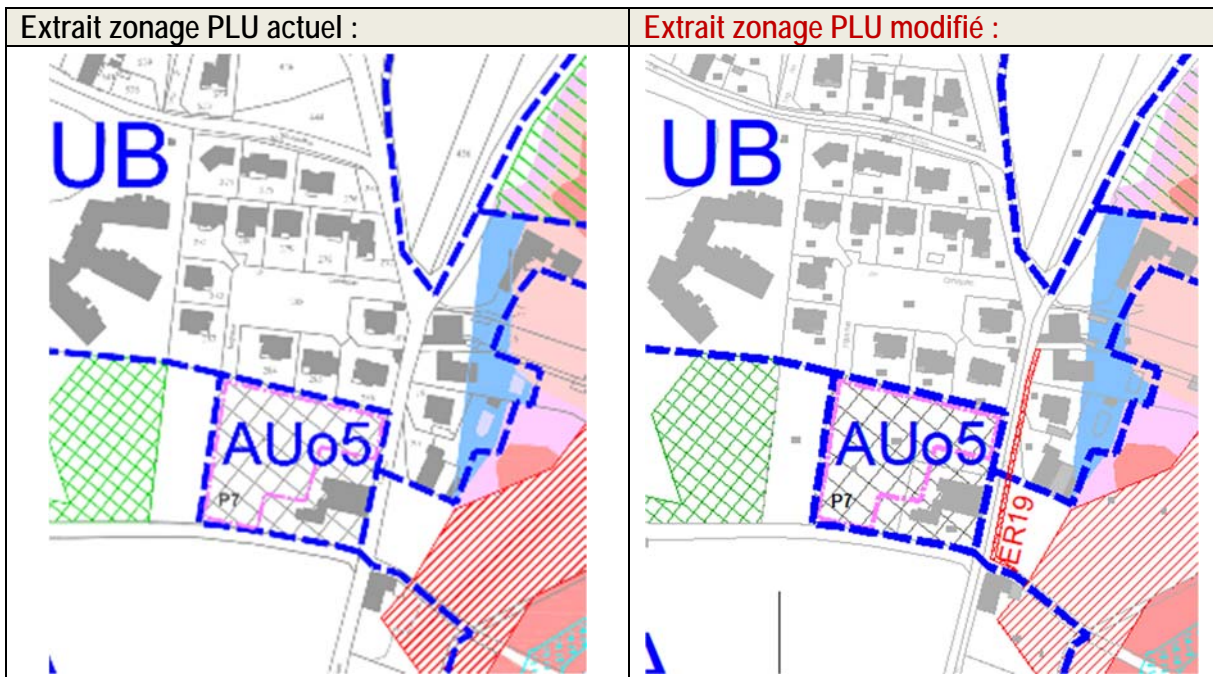
## 3.2 Modification du PLU

### 3.2.1 Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour ajouter un ER 18 le long de la RD112 -Route du Stade :





> Le plan de zonage est modifié pour ajouter un ER 19 le long du chemin des Moulins:





> La légende du plan de zonage est modifiée pour prendre en compte la création des ER 18 et 19.

<b>Légende actuelle :</b>		
<b>EMPLACEMENTS RESERVES :</b>		
	<u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1	Extension cimetière et prolongement rue de l'église	Commune
ER2	Liaison rue de l'église - montée des Monts du matin	Commune
ER3	Liaison piétonne Grande Rue - église et cimetière	Commune
ER4	Amélioration du carrefour R538 /chemin des Moulins	Commune
ER5	Aménagement piétons chemin des Moulins	Commune
ER6	Stationnement entrée nord du village	Commune
ER7	Aménagement pour modes doux Chemin de Condillac	Commune
ER8	Stationnement Chapelle St Ange	Commune
ER9	Aménagement hydraulique confluence Savasse / Gèle	Communauté d'agglomération
ER10	Aménagement hydraulique et chemin piéton Savasse / Gèle	Communauté d'agglomération
ER11	Aménagement pour modes doux rues de Sallmard et de Bellevue	Commune
ER12	Liaison modes doux entre les Babos et le chemin des Rages	Commune
ER13	Aménagement pour modes doux rue de Chateauroux	Commune
ER14	Liaison piétonne vers chemin de Chabrières	Commune
ER15	Liaison piétonne canal vers Grand Rue	Commune
ER16	Aménagement piétons leGatelet	Commune
ER17	Aménagement digue	Communauté d'agglomération
<b>Légende modifiée :</b>		
<b>EMPLACEMENTS RESERVES :</b>		
	<u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER1	Extension cimetière et prolongement rue de l'église	Commune
ER2	Liaison rue de l'église - montée des Monts du matin	Commune
ER3	Liaison piétonne Grande Rue - église et cimetière	Commune
ER4	Amélioration du carrefour R538 /chemin des Moulins	Commune
ER5	Aménagement piétons chemin des Moulins	Commune
ER6	Stationnement entrée nord du village	Commune
ER7	Aménagement pour modes doux Chemin de Condillac	Commune
ER8	Stationnement Chapelle St Ange	Commune
ER9	Aménagement hydraulique confluence Savasse / Gèle	Communauté d'agglomération
ER10	Aménagement hydraulique et chemin piéton Savasse / Gèle	Communauté d'agglomération
ER11	Aménagement pour modes doux rues de Sallmard et de Bellevue	Commune
ER12	Liaison modes doux entre les Babos et le chemin des Rages	Commune
ER13	Aménagement pour modes doux rue de Chateauroux	Commune
ER14	Liaison piétonne vers chemin de Chabrières	Commune
ER15	Liaison piétonne canal vers Grand Rue	Commune
ER16	Aménagement piétons leGatelet	Commune
ER17	Aménagement digue	Communauté d'agglomération
ER18	Aménagement pour modes doux route du stade	Commune
ER19	Aménagement pour modes doux chemin des moulins	Commune

## **4.**

# **Adaptations du règlement écrit**

## **4.1 Contexte, objectifs et motivations**

### **4.1.1. Préciser le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions**

La couleur blanche est interdite pour les façades en zones UA, UB, UL, AUo, A et N.

Il est proposé de préciser la couleur blanche se basant sur le nuancier RAL : il sera donc précisé que le RAL 9010 « Blanc pur » est interdit.

### **4.1.2. Autoriser les murs de clôtures en zone Ui le long de la RD 538 pour l'habitat existant**

La zone Ui correspond à la zone d'activités située de part et d'autre de la RD 538 au sud du village. Quelques habitations anciennes y sont implantées le long de cette voie classée à grande circulation et comme voie bruyante.

Etant donné les nuisances sonores générées par cet axe routier, il est souhaitable que les clôtures des habitations situées en bordure puissent être composées de murs, ce qui est déjà le cas pour certaines. Or, le règlement de la zone Ui ne permet que les clôtures sous forme de grillage simple ou de mur bahut de 0,30 m maximum surmonté d'un grillage.

Il est donc proposé d'ajouter que, pour les habitations situées le long de la RD538, les clôtures puissent être constituées d'un mur plein de 2 m de hauteur au maximum (qui correspond à la hauteur autorisée pour les autres types de clôture).

### **4.1.3. Mentionner les dispositions concernant la gestion des eaux pluviales dans le règlement de chaque zone**

Dans les dispositions générales du règlement, qui s'appliquent à toutes les zones du PLU, figurent les prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales et la maîtrise du ruissellement, assorties de préconisations visant à rester le plus proche possible du cycle de l'eau et à utiliser des dispositifs les plus naturels possibles.

La commune souhaite mettre en avant ces dispositions et préconisations et propose pour faciliter leur appropriation par les porteurs de projet de les insérer également dans le règlement de chaque zone du PLU et pas seulement dans les dispositions générales.

## **4.2 Modification du PLU**

### **4.2.1 Modification du règlement écrit :**

- > Pour préciser le RAL de la couleur blanche interdite en façade dans le règlement des zones UA, UB, UL, AUo, A et N ;
- > Pour ajouter la possibilité de réaliser des clôtures en mur plein pour les habitations existantes dans le règlement de la zone Ui ;
- > Pour insérer dans le règlement de chacune des zones, les alinéas concernant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement figurant dans les dispositions générales.

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

## Modification du règlement des zones UA et UB

[...]

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

[...]

##### 3) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.

La couleur blanche (RAL 9010) et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

[...]

### IV- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

*Rappel des dispositions concernant la Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement qui figurent également dans les dispositions générales du présent règlement :*

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

au milieu naturel chaque fois que possible,

sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

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 eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

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

## Modification du règlement de la zone Ui

[...]

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

[...]

##### 3) Les clôtures (Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires) :

Les clôtures seront constituées :

Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 0,30 m surmonté d'une grille ou grillage, à maille rigide, d'une hauteur maximum de 2 m au total.

Soit d'un grillage à maille rigide d'une hauteur maximum de 2 mètres

**Toutefois, uniquement pour les habitations existantes le long de la RD 538, les murs pleins d'une hauteur maximum de 2m sont admis.**

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

[...]

### IV- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

*Rappel des dispositions concernant la Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement qui figurent également dans les dispositions générales du présent règlement :*

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

au milieu naturel chaque fois que possible,

sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

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 eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

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



## Modification du règlement de la zone UL

[...]

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

[...]

Enduits et couleurs de façade :

Les enduits devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...).

La couleur blanche (RAL 9010) et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

[...]

### IV- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

*Rappel des dispositions concernant la Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement qui figurent également dans les dispositions générales du présent règlement :*

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

au milieu naturel chaque fois que possible,

sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

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 eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

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

## Modification du règlement des zones AUo, A et N

[...]

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

[...]

##### 2) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.

La couleur blanche (RAL 9010) et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

[...]

### IV- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

*Rappel des dispositions concernant la Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement qui figurent également dans les dispositions générales du présent règlement :*

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

au milieu naturel chaque fois que possible,

sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

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 eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

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

## Modification du règlement de la zone AUf

[...]

### III- Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

Rappel des dispositions concernant la Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement qui figurent également dans les dispositions générales du présent règlement :

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,

par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

au milieu naturel chaque fois que possible,

sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

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 eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),

- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)

- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,

- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,

- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

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

# 5. Rectification d'erreurs matérielles

## 5.1 Contexte, objectifs et motivations

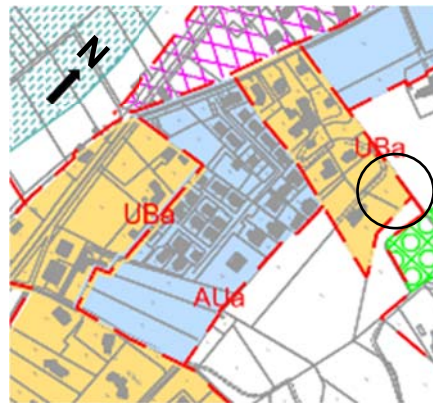
### 5.1.1 Correction tracé zone UB quartier Babos et quartier Condillac

Il s'agit de rectifier le tracé de la zone UB afin de prendre en compte des constructions existantes, mais qui n'apparaissaient pas encore sur le fond de plan cadastral au moment de la révision du PLU, et qui de ce fait avaient été reclassées en zone naturelle N ou agricole A.

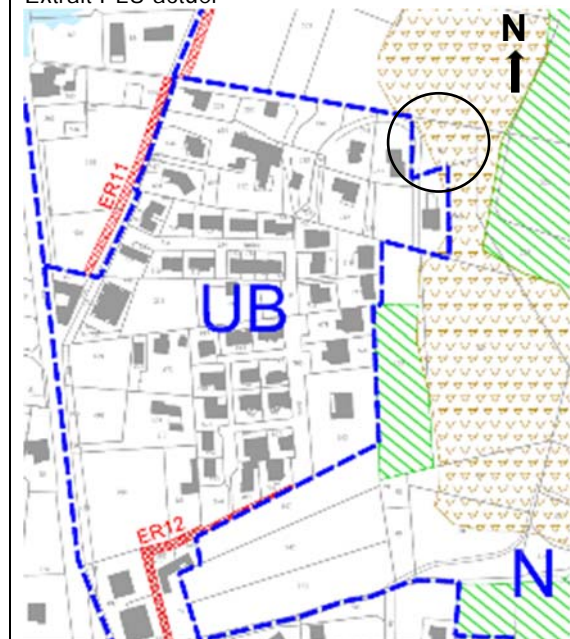
Deux secteurs sont concernés :

- **Quartier Babos** : une habitation et son annexe, situées sur la parcelle AL 763 sont classées en zone N dans le PLU actuel, alors que le reste du quartier fait l'objet d'une zone UB. Ces constructions ont été réalisées dans le cadre du PLU antérieur (dans lequel la parcelle était classée en zone UBa).

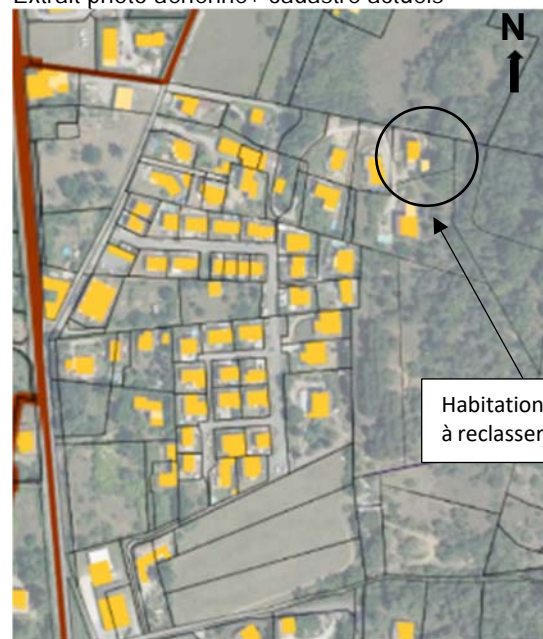
Extrait PLU antérieur



Extrait PLU actuel



Extrait photo aérienne+ cadastre actuels



Habitation + annexe  
à reclasser en zone UB

Comme le précise le rapport de présentation du PLU en vigueur, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà bâtis du village et des quartiers excentrés, comme celui des Babos auquel appartient cette parcelle bâtie. Il est donc proposé de rectifier cette erreur de délimitation de la zone UB en intégrant en zone UB la partie bâtie de



cette parcelle, qui avait été « oubliée » en raison de son absence sur le fond cadastral utilisé au moment de la révision du PLU.

D'autre part, cette parcelle était concernée par l'inventaire des pelouses sèches dont la trame est reportée sur le règlement graphique du PLU : cette trame sera donc également supprimée au droit des constructions existantes. La modification concerne 876 m<sup>2</sup> qui correspondent à la partie entièrement artificialisée de la parcelle.

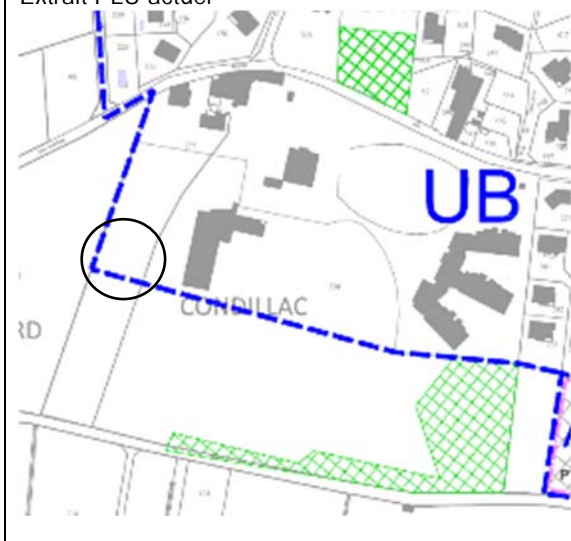
- **Quartier Condillac** : Une construction située sur les parcelles ZN 306 et 307, à l'ouest du foyer « Les Hirondelles » est classée en zone A dans le PLU, alors que le reste du lotissement auquel elle appartient est classé en zone UB.

Dans ce cas, il s'agit d'un lotissement dont ni le découpage parcellaire, ni les constructions n'apparaissent encore sur le fond de plan utilisé lors de la révision du PLU. A cette occasion, la limite sud de la zone UB avait été décalée vers le Nord par rapport à la limite figurant dans le PLU antérieur et de ce fait la construction la plus au sud du lotissement se retrouve en zone A du PLU actuel.

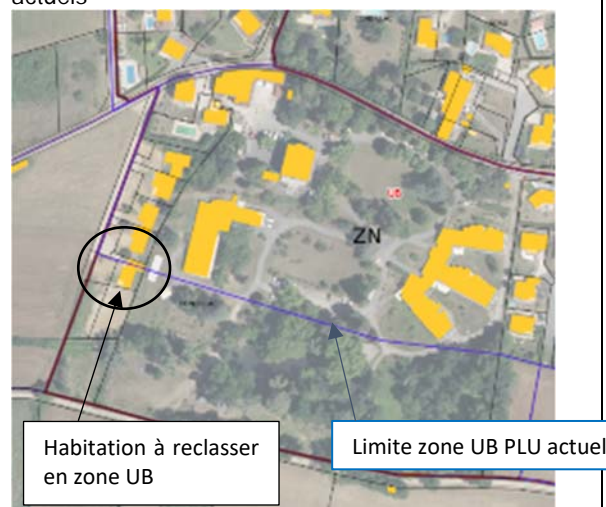
Extrait PLU antérieur



Extrait PLU actuel



Extrait photo aérienne+ cadastre+ limite zone PLU actuels



Il est donc proposé de rectifier cette erreur de délimitation en réintégrant en zone UB cette parcelle bâtie « oubliée » en raison de son absence sur le fond cadastral utilisé au moment de la révision du PLU. La modification concerne une surface de 470 m<sup>2</sup> entièrement artificialisée.

## 5.1.2 Correction du règlement de la zone N concernant le changement de destination

Il s'agit de rectifier le règlement de la zone N afin de prendre en compte les bâtiments identifiés sur le règlement graphique pour le changement de destination.

Dans le règlement graphique du PLU, plusieurs bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles sont repérés au titre de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme afin d'autoriser leur changement de destination : 11 bâtiments ou ensembles bâtis sont repérés à ce titre dans le règlement graphique (sous la forme d'un contour noir épais) et tous ces bâtiments repérés sont également décrits dans le rapport de présentation (p 143 et suivantes).

Pour compléter le repérage graphique de ces bâtiments, le règlement écrit de la zone A (au point I.2) précise que :  
« *En application du 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* »

Cependant, bien que 2 bâtis ou ensembles bâtis situés en zone N soient bien repérés sur le règlement graphique et décrits dans le rapport de présentation (n°8 et 10), la mention autorisant explicitement leur changement de destination a été omise dans le règlement écrit de la zone N.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle en ajoutant à l'article 2 du règlement de la zone N, que le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone A.

## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1 Modification du règlement écrit :

> Pour rectifier l'oubli concernant les bâtiments repérés en zone N afin d'autoriser leur changement de destination :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

#### Modification du règlement de la zone N

##### I- Affectation des sols et destination des constructions

[...]

##### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

[...]

> Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Np et NL sont autorisées :

**1.** L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,

- à condition que l'habitation ait une surface totale initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup> :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),

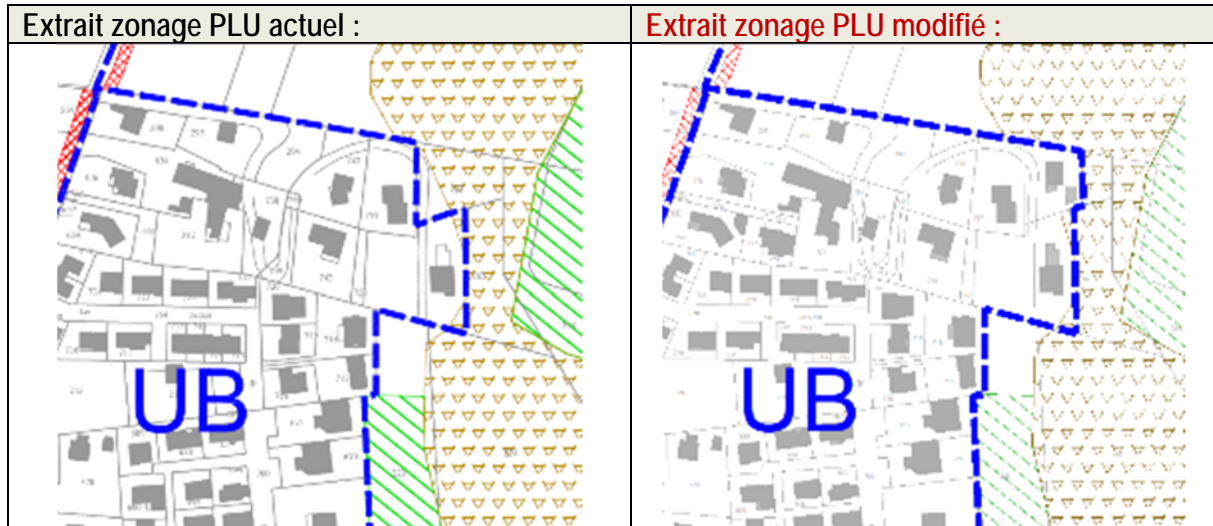
- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

**2-** En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

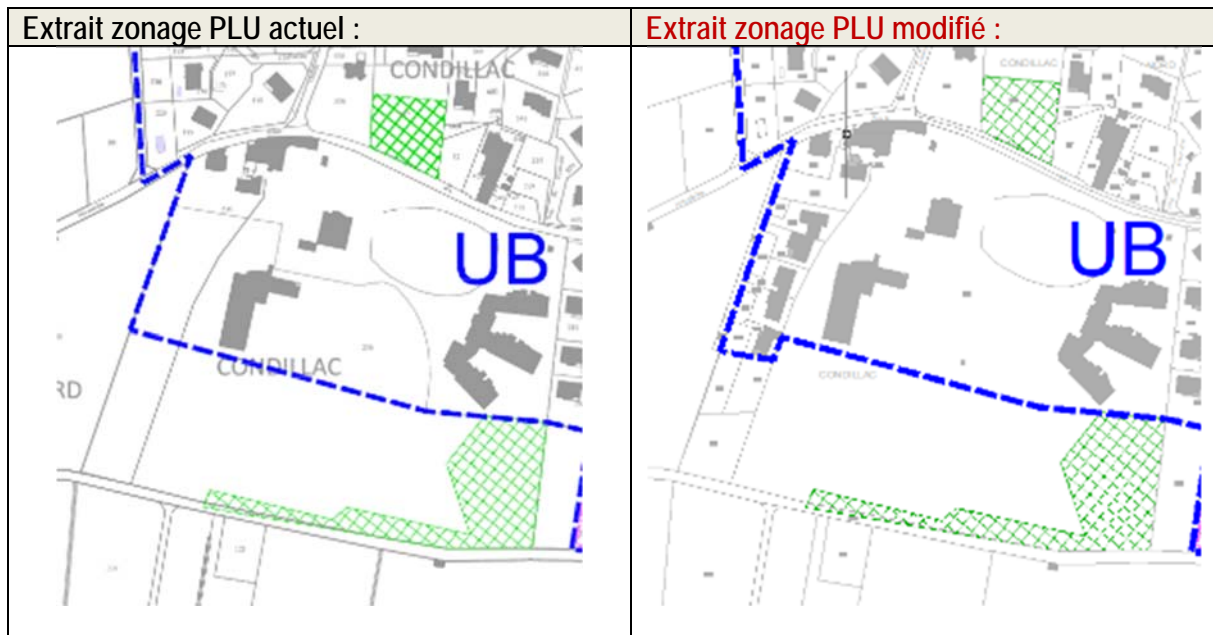
[...]

## 5.2.2 Modification du règlement graphique :

> Pour rectifier le tracé de la zone UB quartier Babos en y intégrant les constructions existantes et en réduisant la trame des pelouses sèches au droit des constructions existantes.



> Pour rectifier le tracé de la zone UB quartier Condillac en y intégrant une construction existante.



Nota : à l'occasion la présente procédure de modification, le fond de plan cadastral est mis à jour ce qui permet de visualiser les constructions prises en compte pour la correction de ces erreurs matérielles.



# 6.

## Incidences de la modification sur l'environnement

### 6.1 Sur la consommation foncière

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	Ni le périmètre de la zone AUo1, ni les possibilités de construction dans la zone ne sont modifiées. La possibilité de créer un nouvel accès permettra d'éviter de réaliser une plateforme de retournement à l'intérieur de la zone, le bilan en matière de consommation d'espace sera donc neutre par rapport à la situation actuelle.
Création d'emplacements réservés	Il s'agit d'emplacements réservés nécessaires à la sécurisation des déplacements piétons et cycles, le long de 2 portions de voies très fréquentées par les habitants du village. Ils concernent des surfaces très limitées (210 m <sup>2</sup> et 270 m <sup>2</sup> ) et auront donc une très faible incidence sur la consommation d'espace.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur la consommation d'espace.
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence sur la consommation d'espace s'agissant de la prise en compte de 2 secteurs déjà bâtis et artificialisés et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit.

Le projet de modification, qui n'ouvre aucun secteur à l'urbanisation, n'est susceptible de générer qu'une très faible incidence sur la consommation foncière.

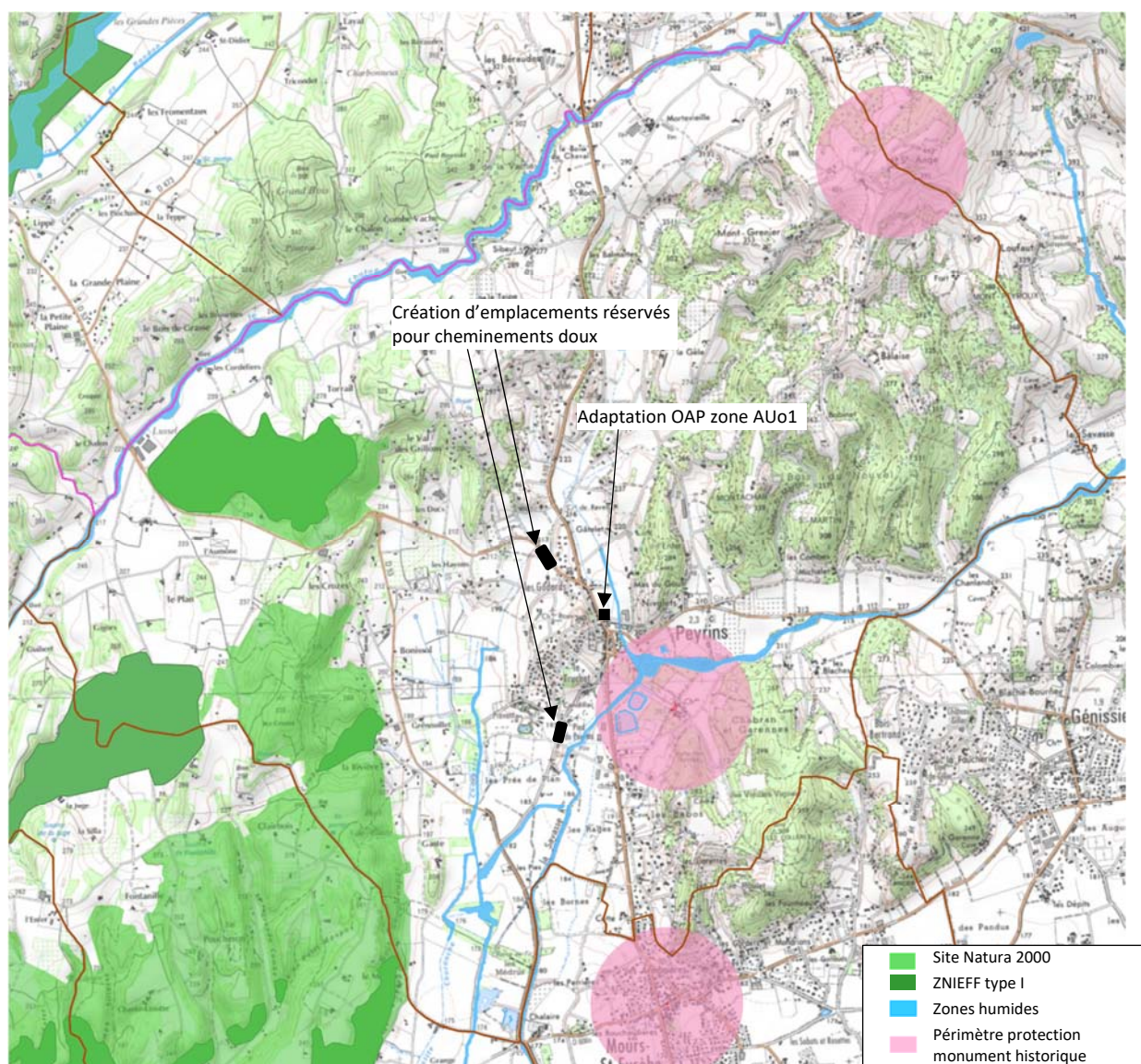
### 6.2 Sur l'agriculture

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	L'OAP ne concerne pas de terrain agricole cultivé et l'adaptation prévue n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence pour l'agriculture.
Création d'emplacements réservés	Il s'agit d'emplacements réservés nécessaires à la sécurisation des déplacements piétons et cycles, le long de 2 portions de voies très fréquentées par les habitants du village. L'emplacement réservé n°18 pour un cheminement doux le long de la RD112 concerne une bande de 2 m de largeur sur une parcelle agricole de 4,1 ha qui sera donc amputée d'environ 270 m <sup>2</sup> (soit 0,6 % de la surface de la parcelle), sans que cela remette en cause son exploitation. L'emplacement réservé n°16 pour un cheminement doux le long du chemin des Moulins concerne uniquement des espaces d'agrément attenants à des bâtiments et sera donc sans incidence sur l'agriculture.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur l'agriculture
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence sur l'agriculture s'agissant de la prise en compte de 2 secteurs déjà bâtis et artificialisés et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit.

Le projet de modification aura donc une incidence faible sur l'agriculture.

## 6.3 Sur les milieux naturels

Cartographie des espaces à enjeux naturels et patrimoniaux (source DREAL AURA)  
et localisation des secteurs concernés par le projet de modification du PLU :



Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	Ni le périmètre de la zone AUo1, ni les possibilités de construction dans la zone ne sont modifiées.
Création d'emplacements réservés	Il s'agit d'emplacements réservés nécessaires à la sécurisation des déplacements piétons et cycles, le long de 2 portions de voies très fréquentées par les habitants du village. L'emplacement réservé n°18 pour un cheminement doux le long de la RD112 concerne une bande de 2 m de largeur sur une parcelle agricole de grandes cultures. L'emplacement réservé n°16 pour un cheminement doux le long du chemin des Moulins concerne uniquement des espaces d'agrément attenants à des bâtiments. Ces emplacements réservés sont en outre situés en dehors de toute zone à enjeux écologique.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	L'adaptation du règlement pour autoriser des murs pleins de clôture ne concerne que les quelques habitations existantes dans la zone UI (zone d'activités économiques située de part et d'autre de la RD538 au sud du village) et uniquement pour les limites en bordure de la RD 538. Cette adaptation sera donc sans incidence sur les milieux naturels
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence sur les milieux naturels s'agissant de la prise en compte de 2 secteurs déjà bâtis et artificialisés et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.

## 6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	Ni le périmètre de la zone AUo1, ni les possibilités de construction dans la zone ne sont modifiées.
Création d'emplacements réservés	Ni la nature de ces emplacements réservés (cheminement doux le long de voies existantes), ni leur importance (surface cumulée de 480 m <sup>2</sup> ), ni leur position en dehors de toute zone humide ne sont de nature à générer des incidences notables sur les eaux superficielles et souterraines.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur les eaux superficielles et souterraines
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence sur les eaux superficielles et souterraines s'agissant de la prise en compte de 2 secteurs déjà bâtis et artificialisés et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.

## 6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	L'adaptation de l'OAP a pour but de laisser la possibilité de création d'un nouvel accès à la zone AUo1 ce qui permettra d'éviter le fonctionnement en impasse de cette zone et sera donc plutôt positif au plan urbain et des déplacements.
Création d'emplacements réservés	Ces emplacements réservés visant à la création de cheminements doux le long de 2 axes fréquentés du village, le projet de modification aura donc une incidence positive pour le développement des déplacements non motorisés sur le territoire.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	L'adaptation du règlement concernant les clôtures en zone Ui vise à permettre l'édification de murs plein le long de la RD 538 (voie classée à grande circulation et voie bruyante) pour les quelques habitations existantes dans cette zone. Cette adaptation vise à réduire les nuisances sonores liées à cette voie pour les habitants concernés et aura donc une incidence positive sur la prise en compte des nuisances sonores.
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence s'agissant de la prise en compte de 2 secteurs déjà bâtis et artificialisés et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit..

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

## 6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	L'adaptation de cette OAP ne concerne que l'accès à la zone et n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti
Création d'emplacements réservés	La création de cheminements doux le long de voies existantes n'est pas de nature à entraîner des incidences négatives sur le patrimoine paysager et bâti.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	L'adaptation du règlement a uniquement pour objets : - de préciser le RAL de la couleur blanche interdite. - d'autoriser les murs de clôtures pleins le long de la RD 538 pour les quelques habitations existantes dans cette zone d'activités qui ne présente pas de sensibilité paysagère particulière. Elle n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notable sur le patrimoine paysager et bâti.
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence sur le patrimoine paysager et bâti s'agissant de la prise en compte de bâtiments existants et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit.

Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur le patrimoine paysager et bâti.



## 6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUo1 (accès)	L'OAP ne concerne pas de terrain agricole cultivé et l'adaptation prévue n'est pas susceptible d'en impacter.
Création d'emplacements réservés	Ces emplacements réservés visant à la création de cheminements doux le long de 2 axes fréquentés du village et donc à favoriser des déplacements non motorisés dans les déplacements quotidiens sur le territoire aura une incidence plutôt positive sur la qualité de l'air et le climat.
Adaptation du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur les milieux naturels
Rectification d'erreurs matérielles	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie s'agissant de la prise en compte de 2 secteurs déjà bâtis et artificialisés et de la rectification d'un oubli dans le règlement écrit..

Le projet de modification n'est donc **pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie, voire plutôt une incidence positive.**

# 7. LES PIÈCES MODIFIÉES

## 7.1 Pièces écrites modifiées

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : le point 4 des OAP est modifié et sera donc à substituer au point 4 des OAP actuelles. L'OAP modifiée constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification.
3. **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.

## 7.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.