COMMUNE DE SAINT-BAUZILE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :
RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 2

Approbation du projet

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2017

Le Maire,
Mme Annie POLLARD BOLOGNE

Mairie de SAINT-BAUZILE
Place du Village
07 210 SAINT-BAUZILE

Tél. : 04 75 65 92 68
Fax : 04 75 65 96 61

INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

ESPACE SAINT-GERMAIN – BATIMENT ORION

30 AVENUE GENERAL LECLERC – 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM

SOMMAIRE

CHAPITRE I : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 5

1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD 7
1.1. Les principes fondamentaux du projet 7
1.2. Les orientations retenues pour le PADD 8

2. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation 11

3. Les choix retenus pour la délimitation des zones 17
3.1. Le découpage du territoire en zones 17
3.2. Les caractéristiques des zones du PLU de Saint-Bauzile 18
3.3. Les principales évolutions entre le PLU annulé et le nouveau projet de PLU 26

4. Justifications du reglement applicable dans chaque zone 29
4.1. Structure du règlement 29
4.2. Dispositions générales 29
4.3. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 29
4.4. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
4.5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 34
4.6. Équipement et réseaux 37

CHAPITRE 2 : COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX 39

1. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 41
1.1. Rappel du PLH 41
1.2. La compatibilité PLU / PLH 43

2. Compatibilité avec les autres documents cadres 51
2.1. La coherence avec le SDAGE Rhône Méditerranée 51
2.2. La coherence avec le zonage d'assainissement 51

CHAPITRE 3 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 53

1. Évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement 55
1.1. Les incidences sur le cadre physique 55
1.2. Les incidences sur les ressources naturelles 56
1.3. La préservation des milieux agro - naturels et le maintien de la biodiversité 57
1.4. La préservation des activités agricoles 58
1.5. Les nuisances et les risques 59
1.6. La préservation du paysage et la qualité de vie 60
1.7. L'économie d'énergie et l'usage des énergies renouvelables 61

2. La modération de la consommation d'espace 67

CHAPITRE 4 : INDICATEURS DE SUIVI **69**

1. Les indicateurs de suivi retenus **71**

2 .La population / les ménages **72**

3. L'habitat **73**

4. Les indicateurs de suivi pour les secteurs soumis a une orientation d'amenagement et de programmation **74**

5. Le foncier **76**

6. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis **76**

CHAPITRE 5 : SURFACES AU PLU **77**

1. Les zones urbaines **79**
2. Les zones à urbaniser **79**
3. Les zones agricoles **79**
4. Les zones naturelles **80**

CHAPITRE I :

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

Le PLU doit traduire un projet communal durable à travers l'élaboration d'un PADD (projet d'aménagement et de développement durables). Le PADD (pièce n°2 du PLU de Saint-Bauzile) constitue la pièce essentielle du PLU : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire pour les 10 à 12 années à venir.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit:

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

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

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

Si le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, il constitue le document de référence du PLU. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent donc être cohérentes avec les orientations qu'il définit.

1.1. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PROJET

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit respecter l'esprit et la lettre des lois, en particulier les thèmes liés à la nécessité d'économiser le foncier afin de préserver durablement l'espace agricole et maintenir la biodiversité et une bonne qualité de l'eau sur l'ensemble du territoire. Il doit également permettre de répondre aux besoins en logements et assurer une meilleure mixité sociale.

La commune de Saint-Bauzile dans son PADD, ne peut ignorer ces obligations légales et doit bâtir un projet pour les années à venir en se conformant à l'esprit des lois et en s'inscrivant dans ce cadre réglementaire.

Le respect des lois n'interdit pas formellement toute extension de l'urbanisation sur la commune qu'elle soit consacrée à de l'habitat, aux activités économiques ou à des équipements publics dans le sens où, notamment en secteur rural, toute urbanisation génère la suppression directe des milieux naturels ou agricoles. C'est l'accumulation des impacts à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire national qui conduit aux modifications constatées aujourd'hui sur le climat avec l'émission croissante des gaz à effet de serre, sur la perte de la biodiversité… .

La commune a la responsabilité de limiter les impacts de l'extension urbaine et de faire évoluer les pratiques constatées ces dernières années (consommation d'espace très importante, fragmentation des espaces agricoles…) vers des pratiques plus durables et plus respectueuses de l'environnement.

Par ailleurs, la commune n'est pas isolée, ce n'est pas une île. Le PADD ne peut donc ignorer les enjeux supra communaux à l'échelle de son bassin de vie. Bien que le territoire soit dépourvu de SCOT applicable, les enjeux portés notamment par la Communauté de Communes en matière d'habitat en particulier (programme local de l'habitat) doivent être respectés et traduit dans un rapport de compatibilité dans le projet communal.

Il est donc clair que dans ce cadre, le scénario de développement retenu par la commune de Saint-Bauzile dans son PLU, ne s'oriente pas vers un gel de l'urbanisation (scénario « croissance zéro »), ni vers la poursuite du développement dans le cadre de la loi montagne générant progressivement une

extension importante de l'urbanisation (scénario « au fil de l'eau»). Le scénario retenu par le PLU est celui de doter la commune d'un PLU pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation, par la mise en œuvre d'un projet de renforcement du village prenant en compte les équilibres locaux et les fortes contraintes liées à la présence industrielle sur le territoire communal.

1.2. LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PADD

Les choix retenus pour établir le PADD sur le territoire permettent de répondre à de nouveaux enjeux de territoire en terme de développement durable tout en gardant le cap sur les valeurs déjà mises en œuvre depuis une dizaine d'année (aménagement qualitatif du village, construction d'opérations de mixité, renforcement du village à proximité de l'école, amélioration de la qualité de l'eau avec le lagunage et la collecte des eaux usées du hameau de La Treille / Les Chalets…).

Le PADD de la commune de Saint-Bauzile repose en grande partie sur les atouts et les contraintes du territoire identifiés dans le diagnostic, sur l'équilibre à respecter entre le développement de l'urbanisation et la préservation des milieux naturels et sur la dualité de la commune : commune rurale et commune industrielle.

Le PADD comporte 4 orientations générales :

- Orientation n°1 : « Renforcer la centralité villageoise »
- Orientation n° 2 : « Concilier développement économique et cadre de vie qualitatif »
- Orientation n° 3 : « Préserver les paysages, le patrimoine et le cadre de vie »
- Orientation n° 4 : « Maîtriser la consommation d'espace »

Le PADD repose sur **3 axes principaux**.

AXE 1 - Le projet consiste tout d'abord à **renforcer le village et sa centralité**, et **à le redéployer** par deux types d'actions :

- **Le rendre plus visible, plus perceptible depuis la route départementale** par un projet d'urbanisme structurant et par un renforcement des équipements publics :

• **Marquer le centre village** par une intervention communale de part et d'autre de la Route Départementale afin de renforcer sa lisibilité (projet en face de la place de la mairie) et en étoffant le centre bourg par l'opération de Charnareilles

• Aménager les entrées de village :

- **Entrée Sud** avec un réaménagement et une mise en sécurité de l'intersection RD3 / Voie des Droits de l'Homme / Route de la Grangette (aménagement réalisé aujourd'hui)
- **Entrée Nord** avec l'aménagement de la zone à urbaniser de Charnareilles (zone AUa).

• **Développer des équipements publics ou d'intérêt collectif** afin de répondre aux attentes et besoins des habitants, et favoriser la rencontre des habitants et la convivialité du village :

- projet de création d'un bâtiment sur une parcelle communale comportant un commerce (de type multi-services ou restauration ou salle de séminaire…) en rez de chaussée, un ou des logements à l'étage. L'accès routier à ce nouvel équipement se réalisera par l'élargissement d'un accès existant (ER4)
- agrandissement / restructuration de l'école et réflexion sur la petite enfance (emplacement réservé ER1 au Nord de l'école),
- extension du local technique communal (emplacement réservé ER2).

- **Créer de nouveaux espaces publics** valorisant le patrimoine local :
  - Aménagement à long terme d'un espace public d'agrément autour du bassin (repéré au titre des éléments de patrimoine bâti à protéger) route de Dianoux / voie des Droits de l'Homme, en lien avec la mise en valeur de la chênaie truffière appartenant à la commune (ER 3).
  - Réaménagement des espaces autour de l'école (ER1) en lien avec l'ménagement du secteur de Charnareilles (réorganisation des accès, des espaces collectifs, du stationnement).

- **Renforcer le nombre d'habitants vivant dans le centre village ou tout à proximité** essentiellement en s'appuyant sur des secteurs à l'écarts des risques et des nuisances de l'activité industrielle présente sur le territoire communal :
  - Un projet sur la **zone AUa de Charnareilles** correspondant à une redéfinition, dans le cadre du PLU, d'un périmètre opérationnel à la zone AU fermée définie dans le PLU annulé. Depuis plusieurs années ce secteur est fléché comme secteur de confortation du bourg (Zone d'Aménagement Différée).
  - Et aussi sur les secteurs qui sont proches du centre village et qui se trouvent à l'écart des nuisances liées à l'industrie et à l'exploitation de la carrière :
    - **Dianoux / Mounard** car l'accès au centre village est direct. Par ailleurs, les réseaux publics (notamment le réseau d'assainissement collectif et le réseau d'adduction en eau potable) sont présents et suffisamment dimensionnés.
    - **La Treille / les Chalets** car ces secteurs sont bien connectés au centre village et sont attractifs. Une liaison piétonne en site propre a été aménagée le long de la RD pour faciliter et encourager les déplacements doux.
    - **Cassès** car ce secteur est proche du village. Il a été densifié sous le PLU annulé (2 maisons se sont construites). La zone Unc permet une densification de ce secteur dans le respect des dispositions en matière d'assainissement non collectif.

→ Ces choix permettent de préserver tous les autres secteurs de la commune d'une urbanisation excessive et de favoriser les déplacements doux. Le projet communal prévoit dans son volet « déplacement » de consolider fortement les liaisons piétonnes chaque fois qu'une extension de l'urbanisation est prévue. Au total, ce sont 30 à 40 logements qui sont prévus sur Saint-Bauzile pour les 12 prochaines années.

AXE 2 - Le PADD a aussi pour objectif de **promouvoir le développement économique de la commune et de se protéger des nuisances liées à l'activité économique** :

Il s'agit de :

- Poursuivre la réflexion pour l'accueil d'une activité économique en centre village (commerce / service / lieu d'hébergement / restauration…). Cet établissement profitera avantageusement de l'effet de passage sur la route départementale et de la proximité des équipements publics administratif et scolaire.
- Poursuivre la réflexion avec les partenaires autour du « **tourisme vert** » et de la mise en valeur du patrimoine communal : le bâtiment communal projeté en face de la mairie pourrait aussi accueillir une salle d'exposition / ou de séminaire mettant en valeur le patrimoine paléolithique de la commune.
- La **préservation des terres agricoles** qui est un des pans de l'activité économique locale. En zone de montagne, ce volet est particulièrement important. Il n'y a donc pas de développement urbain important prévu dans les secteurs éloignés du village. Les habitations situées en zone agricole ou en zone naturelle pourront faire l'objet d'extensions modérées et prévoir la construction d'annexes (gestion du bâti existant sans impacter les terres agricoles).

→ Ces choix permettent de mettre en œuvre les **principes d'équilibre et de mixité fonctionnelle** préconisés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

AXE 3 - La commune a la volonté dans son projet de PLU de **préserver ses paysages et son cadre de vie**.

Cette orientation passe par :

- Tout d'abord, **des choix de développement urbain raisonnés et adaptés au village** de Saint-Bauzile conformément à l'esprit des textes en vigueur :
  - afin de limiter les dépenses publiques et les impacts sur l'environnement et la zone agricole, le PADD affirme une **obligation de confortation des espaces déjà construits dans leur enveloppe actuelle,** afin de tirer le meilleur parti des infrastructures existantes et de limiter par voie de conséquence la longueur des déplacements et leur nombre.
  - les choix de développement du PADD prennent en compte **les risques et les nuisances existants sur la commune :** le développement s'effectue essentiellement au Nord du village pour limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à l'exploitation de la carrière.
  - le PADD préconise une **maîtrise de l'urbanisation future des nouveaux quartiers**. Des orientations d'aménagement et de programmation qualitatives ont été définies pour les secteurs de Charnareilles, des Chalets, de Dianoux et de Mounard, afin de maîtriser efficacement l'urbanisation sans gaspiller le foncier.

- **Le maintien d'une coupure verte** dans la vallée de Saint-Bauzile entre Dianoux et le village et la préservation de l'espace agro naturel des versants.

- **La protection des ouvertures visuelles sur le village et des ensembles bâtis anciens patrimoniaux par la** création d'une zone agricole non constructible aux pourtours du village (zone Ap). Cette zone **de protection paysagère concerne les vues suivantes :**
  - l'entrée Sud : versants agricoles face à l'usine et la perspective sur La Treille
  - le corps de ferme traditionnel de la Grangette depuis le chemin de la Grangette.
  - le corps de ferme traditionnel de Charnareilles vue notamment depuis la route de Dianoux et la route départementale

- **Des mesures de protection des éléments du patrimoine** de Saint-Bauzile afin de pérenniser l'identité rurale de la commune :
  - la protection des éléments identitaires du village et du petit patrimoine local tels que le bassin, la fontaine, les cimetières privés, les croix,…
  - la protection du patrimoine naturel tels que les terrasses agricoles, certaines haies marquantes dans le paysage ou protectrices vis à vis des vents dominants ou des nuisances, les ripisylves des cours d'eau permanents ou temporaires…

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Selon les articles L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

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

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte. »

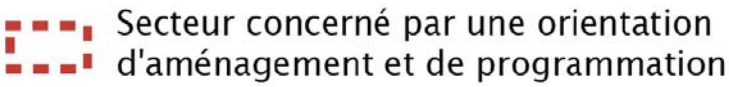
Les orientations d'aménagement et de programmation sont obligatoires sur toutes les zones à urbaniser.

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

Cinq orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU de Saint-Bauzile conformément aux possibilités qu'offre le code de l'urbanisme, en raison du caractère stratégique des secteurs pour la commune. L'objectif général est de promouvoir dans ces secteurs un développement cohérent et durable, notamment en ce qui concerne les dessertes et les liaisons, l'ordonnancement urbain et la diversité en matière de logements.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis, leur but étant l'expression des grandes intentions et principes d'aménagement souhaités par la collectivité. Le projet présenté doit donc respecter l'esprit des orientations et non la lettre.

Les périmètres des orientations d'aménagement sont reportés sur le plan de zonage du PLU avec la représentation graphique suivante :



Les OAP concernent :

- Le secteur « Charnareilles »
- Le secteur « La Source »
- Le secteur « Dianoux-Mounard »
- Le secteur « Les Chalets »
- Le secteur « La Treille »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « sectorielles » sont **des OAP sectorielles avec dispositions règlementaires (R.151-6)** qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation ; elles **doivent en respecter l'esprit**. Les OAP permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir. Elles comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

▪ SECTEUR « CHARNAREILLES »

Situé à proximité immédiate du groupe scolaire au centre-village, le secteur des « Charnareilles » est constitué d'un tènement d'une superficie d'environ 11 000 m^2.

Cette OAP correspond à une bonne partie de la programmation de logements sur la commune de Saint Bauzile (entre 12 et 18 logements). C'est un secteur stratégique pour l'avenir de la commune. A travers cette opération, la commune souhaite élargir son « centre village » et améliorer ses équipements et espaces publics. C'est pourquoi la commune a maintenu l'emplacement réservé (inscrit au PLU annulé) sur les terrains limitrophes de l'école.

L'OAP a pour objectifs de définir :

▪ ***La programmation :***

Une mixité sociale : 12 à 18 logements diversifiés avec une obligation de production de 6 logements collectifs ou intermédiaires minimum et 6 logements individuels purs ou accolés maximum. Au minimum, 6 logements locatifs conventionnés sont attendus dans l'opération. Les objectifs de cette opération d'habitat sont de :

- limiter l'étalement urbain en construisant un peu plus dense à proximité de l'école,
- favoriser une mixité de typologies de logements pour répondre à l'ensemble des besoins et prévoir des logements locatifs sociaux dans le respect du PLH,
- de répondre néanmoins aux attentes d'individualisation des habitants notamment des espaces extérieurs,
- de proposer une forme urbaine adaptée à une typologie de bourg et s'insérant dans les paysages ruraux de terrasses,
- offrir une qualité de vie au sein de ce nouveau quartier par des espaces partagés.

Une mixité fonctionnelle : Des activités économiques peuvent s'installer dans ce nouveau quartier et un espace public est prévu au centre de l'opération en lien avec le groupe scolaire.

▪ ***Les grands principes d'aménagement :***

Il s'agit principalement d'assurer une cohérence d'ensemble de l'urbanisation sur ce site, notamment des continuités du maillage et des cheminements ainsi que de l'inscription de l'opération dans les espaces naturels et agricoles limitrophes, dans le respect des orientations du PADD.

Ce site est en effet situé en entrée nord du village, à l'interface entre le lotissement des Lucanes et le pole « école-mairie-salle polyvalente ») et un espace agricole.

L'enjeu est de permettre une urbanisation du secteur qui soit précautionneuse du site et de son caractère stratégique vis-à-vis du bourg ancien et des continuités de nature et du paysage. Une maîtrise publique de l'aménagement serait un « plus ».

La qualité paysagère du projet prend une place importante dans l'OAP, avec à la fois la nécessité de structurer ce nouveau quartier de manière relativement dense, mais aussi de préserver les qualités paysagères existantes lors de la réalisation des projets. C'est pourquoi l'OAP insiste sur l'intégration des constructions respectueuses des caractéristiques topographiques du terrain (les terrasses), sur la préservation de la végétation existante aux pourtours du site (le long du ruisseau et le talus à l'Ouest), et sur l'aménagement d'une lisière homogène à l'Est le long de la route départementale de la parcelle sous forme d'un simple grillage de couleur vert, bronze ou gris, d'une hauteur maximum de 1,20 m, accompagné d'une haie mélangée d'essences locales, permettant une bonne intégration de l'opération depuis la RD3 et la route de Dianoux.

L'OAP vise aussi à organiser la desserte des terrains par un maillage à l'échelle du site bien intégré à la topographie en terrasses, avec le moins d'emprise possible sur le tènement. L'implantation des constructions imposée au plus près de la voie de desserte à pour objectif de limiter toute les voies internes aux parcelles. Aucun nouvel accès ne sera réalisé depuis la RD.

D'un point de vue de la **qualité environnementale**, l'OAP favorise :

- La qualité énergétique des constructions (orientation des logements favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires passifs et la protection contrer les vents dominants…).
- L'infiltration naturelles des eaux pluviales par une réduction de l'imperméabilisation de la parcelle (coefficient de biotope encourageant le recours à des matériaux perméables)
- La mise en place d'une trame verte : maintien des haies sur le pourtour de l'opération, aménagement d'une lisière avec le ruisseau favorable à la biodiversité, permettant de faire pénétrer la trame verte dans l'opération
- L'aménagement d'un espace collectif de convivialité favorable à la vie sociale …

Concernant la gestion des eaux :

- Pour les eaux usées : Le secteur sera relié au réseau d'assainissement des eaux usées présent à proximité. L'exutoire est la station de traitement du village qui présente une capacité suffisante pour recevoir les effluents de cette opération.
- Pour les eaux pluviales : L'organisation urbaine sous forme de terrasses améliore l'infiltration des eaux dans le sol et limite le ruissellement. Après infiltration sur la parcelle, l'eau pluviale est acheminée par un système de noues le long des voies vers l'exutoire (le ruisseau au Nord). L'excèdent non infiltrable est collecté dans un ouvrage paysager situé au point bas du site et régule le débit de rejet au ruisseau

▪ SECTEUR « LA SOURCE »

Situé en face de la mairie, de l'autre côté de la RD3, le secteur de « La Source » est constitué d'un tènement d'une superficie d'environ 3 800 m2.

Cette OAP a pour objectif d'encadrer l'aménagement global de ce site stratégique appartenant en partie à la commune.

Les objectifs de la commune sont :

- d'implanter une activité économique dans le bourg : un commerce de proximité, un lieu d'hébergement, de restauration…sur une parcelle communale. La programmation définitive sera à finaliser avec un porteur de projet.
- de prolonger le front bâti pour marquer la présence du village,

- de sauvegarder et mettre en valeur les éléments patrimoniaux identitaires (ensemble bâti constitué de la mairie, l'église, protection de la source et valorisation du bassin) et favoriser une bonne intégration paysagère de l'opération.

Ces objectifs respectent le PADD et participent à la mise en œuvre de ses orientations, notamment :

- l'orientation n°1 « Renforcer la centralité villageoise », dans le sens où l'OAP prévoit le prolongement d'un front bâti permettant d'annoncer le bourg et que l'activité implantée sera source de rencontre et d'animation
- l'orientation n°2 « Concilier développement économique et cadre de vie qualitatif » dans le sens où l'OAP prévoit d'implanter une activité économique au centre bourg bénéficiant d'une bonne visibilité depuis la route départementale (vitrine) et d'un accès piétonnier direct depuis cette voie. L'aménagement de cette activité ne crée pas de zone de danger supplémentaire sur la RD, les accès se réaliseront à l'arrière depuis la voie communale.
- l'orientation n°3 « Préserver les paysages, le patrimoine et le cadre de vie » dans le sens où l'OAP prévoit le maintien de la vue sur l'ensemble patrimonial que constitue la mairie et l'église, la valorisation du secteur du bassin et du jardin, la préservation des mûriers le long de la route de Dianoux ainsi que de la chênaie.

▪ SECTEUR « DIANOUX / MOUNARD »

Situé à 500 m environ du village, les secteurs « Dianoux » et « Mounard » constituent deux tènements fonciers situés sur le flanc du coteau de la montagne d'Andance, dans le prolongement du hameau de Dianoux et du groupe d'habitations de Mounard. Il s'agit d'espaces agro-naturels bordés par des ruisseaux et talwegs (affluents du Fassemale).

L'accès aux tènements se réalise depuis la route de Mounard (Voie communale n°2). Les équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le programme de constructions projetées (4 logements).

L'objectif de la commune est de conforter le hameau de Mounard et d'étendre légèrement le hameau de Dianoux jusqu'aux dernières constructions. En effet, ce secteur est bien situé par rapport au village, à l'abri des contraintes liées à l'exploitation de la carrière et de l'usine. Ce site est également bien exposé d'un point de vue de l'ensoleillement et protégé des vents dominants. Il a en outre fait l'objet d'un renforcement du réseau d'eau.

La commune a fait le choix de permettre une urbanisation sur ces secteurs tout comme les secteurs « Les Chalets » et « La Treille », car l'urbanisation de ces tènements permet de réaliser de petites opérations sur Saint-Bauzile dans l'attente de l'aménagement du secteur « Charnareilles » en centre village. En effet, le projet de « Charnareilles » ne peut s'envisager qu'à moyen terme voire long terme : la propriété est privée, le programme est ambitieux et nécessitera l'intervention d'un opérateur…. De plus, bien que la réalisation de ce programme ne soit pas conditionnée à la réalisation de l'extension de l'école, la commune souhaite néanmoins réaliser cet aménagement en concomitance, ce qui nécessite du temps.

Ces deux opérations « Dianoux » et « Mounard » sont soumises à « Orientation d'Aménagement et de Programmation » ce qui garantit une optimisation du foncier et une bonne intégration paysagère.

▪ SECTEUR « LA TREILLE »

Le hameau de la Treille est constitué de plusieurs habitations anciennes principalement et quelques maisons neuves. Il est situé à l'entrée sud de la commune à proximité du hameau des Chalets à environ 700 m du village. Ce hameau est desservi par un cheminement piéton/cycle en site propre, récemment aménagé le long de la RD 3 et totalement sécurisé.

L'OAP porte sur une parcelle d'une superficie d'environ 2000 m^2 qui reste disponible au centre du hameau et prévoit la construction de 2 logements individuels isolés ou groupés. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux publics dont le réseau d'assainissement collectif.

La constructibilité de cette parcelle n'aura pas d'impact paysager sur le hameau « patrimonial » de la Treille car la parcelle est aujourd'hui très peu visible depuis la RD 3. Le terrain est en outre masqué par une végétation arbustive de long de la route de la Treille. L'OAP prévoit des mesures qui garantissent le maintien de cette végétation et d'un petit muret bordant la parcelle.

Comme pour les secteurs de « Dianoux » et de « Mounard », la commune a fait le choix d'étoffer les principaux hameaux pour apporter un potentiel de logement supplémentaire en dehors d'opérations d'ensemble plus complexe à réaliser. En outre, les « dents creuses » dans le tissu urbain sont rares tout comme les logements vacants.

- **SECTEUR « LES CHALETS »**

Situé à environ un kilomètre au Sud du centre-village, le secteur des « Chalets » est constitué d'un tènement d'une superficie d'environ 6 000 m^2.

Si sa superficie peut permettre la construction de plusieurs logements, elle peut aussi être la source d'une multiplication des accès individuels sur la voie publique ou de l'enclavement de certaines parties du tènement. Pour garantir la réalisation d'une opération bien conçue avec une division foncière et une diversité de l'offre de logement, ce secteur est classé en zone à urbaniser (AUb). Par conséquent, une orientation d'aménagement et de programmation est réalisée.

Le secteur est desservi par une voie communale (VC n°7) dont l'accessibilité a été améliorée par l'élargissement de la voie.

Un accès unique sera créé depuis la voie communale.

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est de permettre l'urbanisation de ce secteur sous forme d'un aménagement d'ensemble cohérent et agréable pour les futurs habitants et pour les riverains.

Ce secteur n'est pas destiné à une urbanisation très dense mais l'OAP permet une optimisation du foncier disponible et de diversifier les formes urbaines comme prévu par le PLH. Au minimum 6 logements individuels sont prévus dont la moitié (soit 3 au minimum), doivent être de accolés. Ils seront situés sur le bas de la parcelle.

3. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Le document graphique du PLU (plan de zonage - pièce n°4 du PLU de Saint-Bauzile) est la traduction spatiale des grandes orientations retenues dans le PADD. Il délimite des zones (U, AU, A et N) à l'intérieur desquelles s'appliquent un règlement spécifique et diverses dispositions qui se superposent au zonage.

Il se présente sous forme d'un plan au format A0 à l'échelle 1/5000ème.

3.1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

En cohérence avec les objectifs et les orientations d'aménagement et de développement durables ainsi qu'avec les nouvelles lois en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Bauzile découpe l'ensemble du territoire communal en quatre types de zones :

- **LES ZONES URBAINES (U)**

  En application de l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Les zones urbaines sont identifiées sur le document graphique par la lettre U suivie d'une ou plusieurs lettres minuscules propres à chaque zone (Uc, Unc, Ue, Ui, Uic).

- **LES ZONES A URBANISER (AU)**

  En application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme, « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

  Les zones à urbaniser ont donc été définies en fonction de la présence et capacité des équipements (voirie et réseaux) à la périphérie de la zone : AUa / AUb. Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à terme sans procédure de modification ou de révision du PLU.

- **LES ZONES AGRICOLES (A)**

  En application de l'article R 151-22 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

  Dans cette zone, seuls sont autorisées les constructions, extensions, aménagements et installations liés à l'exploitation agricole, ceux qui sont nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif ainsi que la gestion des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. Les zones agricoles sont identifiées sur le document graphique par la lettre « A » suivie éventuellement d'une lettre minuscule pour le sous-secteur (Ap).

- **LES ZONES NATURELLES (N)**

En application de l'article R 151-24 du Code de l'Urbanisme, « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Elles sont identifiées sur le document graphique par la lettre N.

3.2. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLU DE SAINT-BAUZILE

3.2.1 LES ZONES URBAINES DITES « U »

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires déjà urbanisés et équipés. Elles ont vocation à accueillir les secteurs dédiés à l'habitat, aux commerces et services, aux activités industrielles, aux loisirs ou aux équipements publics ou d'intérêt général.

Elles se subdivisent en cinq zones afin, d'une part, de correspondre à la vocation dominante de chacun des territoires, et, d'autre part, de marquer la volonté de respecter la morphologie du tissu urbain existant : nature, densité, caractère architectural...

Ce découpage territorial se traduit par la présence :

- de deux zones à vocation dominante d'habitat avec la possibilité d'activités économiques non nuisantes (commerces, bureaux, artisanat) : Uc (disposant d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées) et Unc (assainissement non collectif).
- d'une zone réservée aux équipements publics et aux activités de loisirs : Ue
- de deux zones à vocation d'activité industrielles et artisanales : Ui et Uic pour les activités industrielles de l'entreprise CHEMVIRON FRANCE (ex CECA).

- **LA ZONE UC**

Elle correspond à plusieurs secteurs sur la commune, équipés du réseau d'assainissement collectif actuel ou futur ; elles sont principalement composées d'habitat à caractère résidentiel.

Il s'agit des secteurs :

- **« Les Lucanes » en centre village**, au Nord Ouest de la mairie, composé d'habitat mixte : habitat pavillonnaire et petits collectifs en locatif social.

Ce secteur, qui couvre environ 2,6 ha, est entièrement construit et ne dispose plus de foncier disponible. Deux terrains sont densifiables par division parcellaire (Parcelles 449 et 510).

- **« Le village », face à la mairie**, composé d'habitat linéaire le long de la RD (anciens bâtiments agricoles transformés en logement). Ce secteur, qui couvre environ 0,4 ha, offre une possibilité d'extension du linéaire dans le prolongement de l'existant pour renforcer le front bâti. La zone Uc n'englobe pas la parcelle la plus proche de la route des droits de l'homme (parcelle 382), espace fortement impacté par les nuisances liées aux rotations de camions entre la carrière et l'usine.

  Dans ce secteur (« village »), la commune envisage de renforcer la présence des activités de services à la population sur la parcelle en face de la mairie (de l'autre côté de la RD3). Ce projet concourt au renforcement de la centralité du village inscrite au PADD.

- **Dianoux** (partie Sud) avec principalement des constructions pavillonnaires sur une base de hameau ancien.

  La zone Uc intègre l'ensemble des constructions existantes et couvre environ 5,5 ha. Elle englobe encore 3 terrains disponibles à la construction dans le tissu bâti existant (« dents creuses » parcelles 422, 581 et 179) et 2 possibilités de densifier après division parcellaire. La zone est équipée du réseau d'assainissement des eaux usées ; Concernant l'eau potable, des travaux de renforcement de la conduite ont été entrepris.

- **La Treille** est un secteur d'habitat ancien, d'environ 1 ha, situé à l'entrée Sud du village (ancien relais). Ce hameau dispose de l'ancienne route (formant une voie de desserte interne) qui lui permet d'être à l'écart des nuisances de la RD3.

  Deux constructions neuves ont été édifiées, elles sont très peu perceptibles depuis la voie. L'une d'elle est située au cœur d'un boisement à préserver (identifié au titre de l'article L151-19).

  Une parcelle reste constructible à proximité du bâti ancien (parcelle 140). Afin d 'éviter tout gaspillage foncier et assurer une bonne intégration des futures constructions dans le paysage, cette parcelle a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La parcelle la plus près de la RD3 dans le prolongement du bâti ancien (parcelle 481) n'a pas été classée dans la zone constructible car elle est trop exposée aux vues (entrée de village) et aux nuisances de la RD3.

  Le secteur de la Treille est désormais raccordé au lagunage communal par pompe de relevage.

- **Les Chalets** sont constitués d'une opération d'habitat « ouvrier » (Les Chalets) assez dense, le long de la RD3, datant de la phase d'industrialisation de la commune. La zone Uc va de la Treille pratiquement jusqu'à Pierre Plantée et englobe une propriété ancienne patrimoniale à l'entrée Sud. Elle intègre aussi les constructions situées dans un environnement relativement boisé le long de la VCn°7 en limite communale, composés d'habitat pavillonnaire de faible densité.

  La zone Uc des Chalets couvre environ 5 ha et ne présente plus de potentiel de densification. Un grand terrain de 0,6 ha situé au cœur de ce quartier reste disponible, il a été classé en zone AUb.

  Une unité de traitement des eaux usées gérait les effluents de ce hameau. Suite aux dysfonctionnements constatés, un raccordement au lagunage communal par pompe de relevage a été effectué. Ces travaux ont permis de raccorder l'ensemble des constructions de ce quartier.

  Concernant l'eau potable la conduite a été remplacée par le syndicat (ø 125 et ø 90).

  Un élargissement de la voirie communale a été réalisé pour améliorer l'accessibilité du secteur en vue de son développement envisagé.

Objectifs du PLU pour ces secteurs :

- Favoriser la mixité des fonctions et de l'habitat

- Encourager la densification et la construction des « dents creuses »

- Permettre l'extension des constructions existantes afin d'en améliorer l'habitabilité et le confort

- Améliorer le fonctionnement urbain (accès, voirie, liaisons douces)

- **LA ZONE UNC**

La zone Unc correspond à des zones urbanisées de faible densité à dominante d'habitat. Il s'agit essentiellement d'habitations réalisées en lots libres, édifiées au coup par coup au gré des opportunités foncières (et non dans le cadre d'opérations d'aménagement).

Ces secteurs ne disposent pas et ne disposeront pas du réseau d'assainissement collectif. L'assainissement non collectif est possible à condition de mettre en place un dispositif adapté.

Les études relatives au schéma d'assainissement préconisent :

- lorsque l'épaisseur de sol est supérieure à 70 cm, une fosse toutes eaux et des tranchées d'infiltration surdimensionnées
- et lorsque l'épaisseur de sol est inférieure à 70 cm, un fosse toutes eaux avec des filtres à sable vertical drainé non étanché avec des tranchées de dissipation ou réutilisation des eaux non infiltrées en fond de fouille pour l'irrigation souterraine de végétaux qui ne sont pas destinés à la consommation humaine, ou encore, rejet en milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu (sous condition d'une étude de sol).

Il s'agit des secteurs :

- **Cassès à proximité du centre village** à l'entrée Nord de Saint Bauzile, composé d'un ensemble bâti au Nord du ravin de Cassès.

Le secteur est composé d'habitat ancien et d'habitat pavillonnaire plus récent. Ce secteur, qui couvre environ 1,6 ha, a été construit sous le PLU précédent (2 logements) et ne dispose plus de disponibilités foncières.

Des éléments du patrimoine sont également protégés (haie et cimetière privé).

- **Dianoux** (0,6 ha) et **Mounard** (1,1 ha), secteurs d'habitat peu dense.

Ces secteurs sont partiellement construits et la commune souhaite étoffer ces ensembles. La limite de la zone Unc est la dernière construction du hameau.

Des travaux récents d'aménagement de la voirie et du réseau d'eau, une bonne connexion avec le village via Dianoux, la possibilité d'assainissement non collectif, des disponibilités foncières encore mobilisables, l'absence d'impact sur l'agriculture ont été les critères retenus par les élus de la commune pour classer ces secteurs en zone Unc. Afin de ne pas gaspiller le foncier, sécuriser les débouchés sur la voie communale, intégrer les constructions futures dans leur environnement, deux OAP ont été définies. C'est sur ces secteurs où se concentrent le plus de possibilités de construire à court terme. A noter que le PLU classe en zone naturelle les abords des talwegs des ruisseaux afin de protéger les continuités écologiques.

Objectifs du PLU pour ces secteurs :

- *Offrir un potentiel de constructions dans des secteurs équipés en dehors d'opérations d'ensemble*
- *Garantir la fonction principale d'habitat résidentiel peu dense*
- *Prendre en compte les contraintes pédologique et/ou topographiques qui induisent des aménagements et des surfaces importantes pour mettre en place des systèmes d'assainissement conformes à la règlementation en vigueur (maintenir une densité faible).*

- **LA ZONE UE**

La zone Ue correspond aux **terrains réservés au redéploiement du village** inscrit comme axe fort du PADD.

La zone Ue couvre une surface d'environ 1,7 ha. Ceci permettra d'être à l'échelle des besoins futurs liés à l'extension à venir du village nord (ouverture à l'urbanisation de la zone AUa de Charnareilles programmée sur la durée du PLU) et les anticiper.

Par ailleurs, la zone Ue jouxte une zone agricole qui a été maintenue en zone A, du fait de la présence d'un bâtiment d'élevage (le siège d'exploitation qui était présent en centre village n'existe plus aujourd'hui). Cependant, à long terme, il serait souhaitable de ne pas renforcer la présence des activités agricoles nuisantes (présence d'animaux) à proximité du centre village (gène respective pour l'exploitant et pour les riverains).

Dans cette zone, deux emplacements réservés sont inscrits : un pour l'agrandissement du groupe scolaire, l'autre pour l'extension et l'aménagement du bâtiment technique communal et de ses abords.

Objectifs du PLU pour ce secteur :

- *Conforter, marquer le centre bourg, le rendre encore plus convivial et le reployer autour d'espaces et d'équipements publics.*
- *Renforcer le particularisme de cette zone déjà tournée sur la présence d'espaces et d'équipements publics*

- **LA ZONE UI**

Elle correspond à des zones économiques (industrielles et artisanales) à l'entrée Sud de Saint-Bauzile. Une des zones Ui (secteur Uic) est occupée par une seule entreprise (ancienne entreprise CECA SA – désormais CHEMVIRON FRANCE) qui dispose de plusieurs bâtiments industriels et de bureaux, des aires de stockage de matériaux, et deux aires de stationnement sur une surface de 5,4 ha. Cette zone est appelée Uic pour la distinguer règlementairement des deux autres zones Ui correspondant à des entreprises artisanales et non industrielles.

La zone Ui est concernée par :

- Des prescriptions en matière de sécurité routière : limitation des accès directs sur la RD3. L'intersection entre la RD3, la voie des Droits de l'Homme et la route de la Grangette a fait l'objet récemment de travaux d'amélioration.
- Des règles ayant pour objectif de limiter les nuisances et les impacts sur l'environnement notamment par les poussières (couverture des stockages, revêtement des voies internes…)
- Des prescriptions en matière d'insertion paysagère des constructions (limitation des talus, plantations sur les aires de stationnement, …) sont inscrites au PLU et justifiées par la situation de l'établissement en entrée de village.

Objectifs du PLU pour ce secteur :

- *Maintenir l'activité économique sur la commune et les emplois.*
- *Assurer une meilleure intégration des constructions et limiter les impacts notamment lies aux poussières*

3.2.2 LES ZONES A URBANISER DITES « AU »

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles concernent le secteur de Charnareilles **(AUa)** et Les Chalets **(AUb)**.

Les zones AU indicées (AUa et AUb) sont dites « ouvertes à l'urbanisation » et correspondent à des secteurs où les voies et réseaux existent à leur périphérie et ont des capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à réaliser. Ces zones sont considérées par définition comme équipées en réseaux, et sont donc susceptibles d'être urbanisées à tout moment.
Toutes ces zones sont accompagnées d'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU), permettant de préciser de manière plus fine les actions d'aménagement souhaitées par la commune (programme, positionnement des accès, création de voie, localisation des espaces verts à créer ou à conserver, principes de cheminements piétons à créer, …). Voir également chapitre sur les « choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation ».

- **LA ZONE AUA**

Historique de la zone de Charnareilles :

La commune de Saint-Bauzile a mis en œuvre depuis plusieurs années une politique foncière afin de constituer des réserves foncières pour conduire une politique locale de l'habitat. Dans ce cadre, en 1998 sous le régime de l'ancienne carte communale, elle s'est dotée d'une Zone d'Aménagement Différé (arrêté de création ZAD de juillet 1998), d'environ 7,2 ha située au Nord du village, qui lui assure un contrôle d'espaces stratégiques en vue d'une urbanisation future.

Le PLU approuvé le 29 janvier 2013 puis annulé par décision du tribunal administratif de Lyon en date du 05 février 2015, avait classé le secteur de Charnareilles en partie en zone AU. La commune avait du redéfinir le périmètre de la ZAD. En effet, depuis 1998 (date de création de la ZAD), le contexte législatif en matière d'urbanisme et de préservation de l'environnement a fortement évolué (lois SRU, loi sur l'eau, loi ENE issue du Grenelle, loi MAP….) ainsi que le contexte supra communal (PLH de la Communauté de Communes). Comme expliqué précédemment dans le rapport de présentation, l'objectif commun des ces législations est la maîtrise du développement et de l'étalement urbains dans les villages.

Aujourd'hui, en cohérence avec les orientations de développement de la commune inscrites à son PADD, Saint-Bauzile a défini une zone ouverte à l'urbanisation d'environ 1,15 ha (zone AUa), dans le prolongement du village. Les limites de la zone AUa s'appuient au Sud sur le village (sur l'école et une maison individuelle), au Nord sur la limite naturelle formée par le talweg du ruisseau, à l'Ouest sur le lotissement des Lucanes et à l'Est sur la RD3. Ce périmètre est un périmètre opérationnel qui correspond aux besoins en logement de la commune à 10 -12 ans.

La zone AUa de Charnareilles est donc destinée à une urbanisation future à moyen terme. La zone est ouverte à l'urbanisation et ne nécessitera pas de modification du PLU ou de révision. Elle a pour vocation le renforcement de la centralité villageoise avec la création d'un quartier mixte mêlant différentes typologies d'habitat (locatif et accession / individuel, groupé et collectif), des services et des équipements publics.

Les conditions d'urbanisation sont principalement : un aménagement portant sur l'ensemble de la zone et le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour affirmer clairement la volonté de mixité sur ce site, l'OAP affiche un objectif de mixité sociale et de diversité dans la typologie des logements.

Objectifs du PLU pour ce secteur :

- *Maîtriser l'évolution urbaine sur ce secteur au regard des besoins et des possibilités de la collectivité.*
- *Renforcer le village et le nombre d'habitants y vivant*
- *Assurer une bonne intégration des constructions dans le site en entrée de village*
- *Optimiser le foncier et les coûts par un aménagement cohérent*
- *Prévoir une mixité sociale et fonctionnelle nécessaire à la convivialité de ce futur quartier*

- **LA ZONE AUB**

La zone AUb « Les Chalets » correspond à un secteur à urbaniser situé au Sud du Village d'une superficie d'environ 6000 m^2, à vocation d'habitat.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure sur le document graphique et couvre l'ensemble de la zone. Les constructions, aménagements et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment les formes urbaines (logements individuels groupés et isolés).

L'urbanisation de la parcelle doit se réaliser sous forme d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone afin de garantir un aménagement cohérent.

Objectifs du PLU pour ce secteur :

- *Assurer une meilleure intégration des constructions (sens des faitages homogènes) et des aménagements (harmonisation des clôtures)*
- *Optimiser le foncier et les coûts, par un aménagement cohérent*

3.2.3 LES ZONES AGRICOLES DITES « A »

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du **potentiel** agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est par ailleurs une zone où seules sont autorisées les constructions, extensions, aménagements et installations liées à l'exploitation agricole et celles qui sont nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

La zone agricole de Saint-Bauzile couvre non seulement des espaces cultivés, des prairies pâturées ou fourragères, mais aussi des zones ouvertes, parfois en voie d'enfrichement qui correspondent très souvent à des terres agricoles progressivement abandonnées.

Si on peut espérer que l'espace agricole se maintiendra dans le futur dans son étendue actuelle, pour les exploitants en place, il est difficile de penser aujourd'hui que l'espace agricole reconquerra les terres abandonnées, difficiles à cultiver et souvent assez pauvres. Néanmoins, il est important de comprendre que dans le cadre du PLU, l'espace agricole a bien été pris en compte et qu'il a été préservé au mieux dans le projet.
La zone A couvre donc au total une surface d'environ 384 ha soit 55.5% du territoire communal.

La zone agricole comprend également des **secteurs agricoles paysagers « Ap »** dans lesquels toute nouvelle construction ou bâtiment technique agricole sont interdits.

L'objectif de ce zonage est de préserver le caractère actuel du secteur (vocation agricole) aux pourtours du village dans des secteurs non construits ou peu construit mais sans le renforcer par la présence de bâtiments agricoles, compte tenu de la proximité avec le village.

Trois principaux secteurs ont été identifiés comme devant être préservés de toute urbanisation :

- **la zone « Ap » Le village :** La vue depuis la RD sur les espaces publics du village et sur la ferme de la Grangette a été fortement modifiée (voire supprimée) par la construction de la bergerie dans le cône de vue depuis l'entrée Sud.

  Il s'agit par la création d'une zone Ap, de maintenir la perspective restante depuis la route de la Grangette sur le village et sur la ferme traditionnelle.

  Ce paysage est particulièrement bucolique et plaisant et constitue une transition forte à préserver entre l'urbanisation du village et l'urbanisation industrielle de CHEMVIRON France (ex CECA).

La ferme de la Grangette

Vue sur la ferme de la Grangette

- **la zone « Ap » Charnareilles** au Nord du lagunage et face à la zone AUa :

Ce site constitue un espace agricole remarquable ouvert et correspond au couloir naturel que forme le col entre le village et Dianoux.

Il comprend une bâtisse traditionnelle patrimoniale implantée le long de la route.

L'objectif du zonage « Ap » est de maintenir cet espace vierge de toute construction pour conserver durablement la perspective sur la vallée et sur la bâtisse. Une partie du tènement foncier au Nord Est (parcelle 170) est conservé en zone A afin de pouvoir y construire un bâtiment agricole si besoin.

- **la zone « Ap » entre le village et la Treille** :

Ce secteur constitue une bonne terre agricole, cultivée et relativement plate, qu'il est préférable de maintenir vierge de toute construction.

Elle appartient au couloir naturel entre les montagnes d'Andance et le plateau du Lérou.

D'un point de vue paysager, elle fait face aux installations industrielles et contraste par sa naturalité. Cet espace fait partie du couloir du fond de vallée à maintenir vierge de toute construction.

Par ailleurs, la zone A comprend des **éléments du patrimoine bâti, des terrasses agricoles et des espaces boisés (principalement des haies) identifiés au titre de l'article L. 151-19°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

3.2.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. Sur la commune de Saint-Bauzile, elle couvre au total 43% du territoire communal soit 296 ha environ.

La zone N correspond principalement aux boisements, aux friches arbustives et aux ripisylves des cours d'eau de la commune. On trouve une zone naturelle sur les parties les plus pentues de la montagne d'Andance et sur le plateau de Lérou sur le versant Coiron. Les boisements autour des principaux cours d'eau et des ravins ont volontairement été classés en zone naturelle pour tenir compte de leur rôle écologique dans le déplacement des espèces notamment.

La zone naturelle intègre également le site de la carrière de la montagne d'Andance. Une trame sur le plan de zonage vient indiquer le périmètre d'exploitation de la carrière.

A noter également que les installations relatives au lagunage sont classées en zone naturelle, ce type de zone pouvant effectivement accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La constructibilité de la zone N est très limitée afin de protéger les milieux naturels et les continuums forestiers ou aquatiques.

La zone N comprend des éléments de patrimoine bâti, des espaces boisés, et des zones humides **identifiés au titre de l'article L. 151-19 et L151-23** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire patrimoniale et écologique, à préserver et à valoriser.

3.3. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU ANNULE ET LE NOUVEAU PROJET DE PLU

- **LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont divisées en 4 typologies de zones, tout comme dans le PLU annulé.

L'emprise de la **zone Uc** a été adaptée entre PLU annulé et projet de PLU sur trois secteurs :

- une extension importante sur le quartier « Les Chalets » pour tenir compte des travaux d'assainissement des eaux usées qui ont permis de raccorder le secteur initialement classé en Unc le long de la voie communale n°7
- une réduction légère de la zone Uc (suite à une demande des services de l'Etat) le long du chemin de la Grangette excluant l'aval de la parcelle 468 correspondant à la dernière maison marquant la limite d'urbanisation du quartier
- une extension de la zone Uc sur les bâtiments implantés le long de la RD 3 en face de la mairie (bâtiments classés en Ue au PLU annulé). Ces constructions destinées à l'habitation et à des activités économiques sont logiquement classées dans la zone Uc multifonctionnelle.

L'emprise de la **zone Unc** a été adaptée sur deux secteurs :

- le hameau de Cassès : le zonage Unc a été réduit : il concerne uniquement la partie Nord du ravin de Cassès déjà urbanisée. La zone Unc au Sud du ravin a été classée en zone Agricole suite à la décision du tribunal administratif.
- les hameaux Mounard / Dianoux : la zone Unc a été réduite pour exclure les ravins de la zone Unc. Les ravins et leur pourtour faisaient l'objet dans le PLU annulé d'un classement Unc accompagné d'une zone non aedificandi. Ce classement permet désormais d'identifier plus clairement les groupes d'habitations et la limite des ravins.

L'emprise de la **zone Ue** a été réduite et exclut désormais les bâtiments implantés le long de la RD 3 en face de la mairie.

Concernant les zones à vocations industrielles et artisanales, zone **Ui,** leur emprise est identique à celle fixée au PLU annulé. La zone Ui a été indicée (Uic) sur l'emprise de l'usine CHEMVIRON France (ex CECA) qui fait l'objet de prescriptions spécifiques.

- **LES ZONES A URBANISER**

Le projet de PLU doit s'inscrire dans le cadre fourni par le Programme Local de l'Habitat. Il fixe un objectif global de production maximal de l'ordre de 40 logements pour le temps du PLU (12 ans). Le projet doit aussi s'inscrire dans le cadre règlementaire relatif à la modération de la consommation d'espace. Le projet de PLU doit donc afficher une capacité de production de logements compatible avec ces prescriptions.

C'est la raison pour laquelle le projet de PLU a diminué son potentiel en zones à urbaniser :

- La zone de Charnareilles a été réduite de manière significative (- 2,7 ha) pour ne conserver que les surfaces nécessaires à la production de logement sur 12 ans. C'est, en outre, un périmètre beaucoup plus opérationnel que celui ultérieurement délimité, qui a été conservé au nouveau PLU.
- L'ancienne zone AUa « La Grangette » qui correspondait à un secteur à urbaniser situé à l'Ouest du centre village, d'une superficie totale d'environ 7000 m2, n'a pas été conservée au nouveau PLU. Cette zone permettait la construction d'environ 6 logements, ce qui dépassait largement les objectifs de production de logements assignés à ce nouveau PLU. Ce secteur étant actuellement cultivé, mal desservi par les réseaux, en extension urbaine et plus éloigné de l'école que la zone de Charnareilles, il a logiquement été reclassé en zone agricole.
- L'emprise de la zone AUb des Chalets n'a pas évolué.

- **LES ZONES AGRICOLES**

L'évolution majeure relative aux zones agricoles concerne l'abandon au nouveau PLU des zones dites « Ah » (zone agricole habitée).

En effet, compte tenu de la règlementation en vigueur au moment de l'approbation du PLU annulé, des secteurs habités « Ah » avaient été délimités. Ils correspondaient aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole), dans lesquels la gestion du bâti existant est autorisé : extensions, modifications ou créations d'annexes liées à la vie quotidienne des habitations existantes, ainsi que les changement de destination des bâtiments. L'objectif de la commune était alors de permettre dans les secteurs isolés, les écarts, la valorisation du patrimoine bâti existant en offrant la possibilité de le transformer sans étendre l'urbanisation. Cette mesure permettait de préserver un patrimoine rural et de renforcer la présence humaine dans les écarts.

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme renforcé (Loi ALUR du 24 mars 2014), ce « pastillage » (micro zonage) est interdit sauf pour des cas exceptionnels. Cette loi a été complétée par la loi dite « MACRON » d'août 2016. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La suppression de l'ensemble des zones« Ah » a donc été effectuée.

Concernant les zones agricoles paysagères « Ap », leur emprise a augmenté sur deux nouveaux secteurs très visibles depuis l'axe majeur de la commune (RD3). Le paysage communal est déjà fortement impacté par la présence de l'usine, d'un bâtiment d'élevage aux abords directs des espaces publics centraux. Une volonté municipale claire a été exprimée pour protéger durablement les pourtours du village de toute urbanisation.

Enfin, l'emprise de la zone agricole a été réduite aux abords des cours d'eau et ravins.

- **LES ZONES NATURELLES**

Le zonage des zones N a été simplifié :

- La zone Nc du PLU annulé correspondant au périmètre autorisé pour l'activité de la carrière sur la montagne d'Andance, d'environ 5,6 ha, a été remplacée par une trame sur le classement « N ». L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, et la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats, sont seuls autorisées.
- La zone Ne du PLU annulé qui représentait 2,2 ha de terrain correspondant aux équipements et installations publics (le lagunage, l'espace public sur la voie des Droits de l'Homme notamment) est désormais incluse dans la zone N (le règlement autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, la gestion et l'entretien de la station d'épuration, et les ouvrages, installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).
- Enfin, l'emprise de la zone naturelle a été étendue pour prendre en compte les enjeux environnementaux aux abords des cours d'eau et notamment la zone humide aux abords du Riotord.

4. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

4.1. STRUCTURE DU REGLEMENT

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

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

Sur la forme, l'architecture du règlement a été profondément remaniée par rapport au PLU annulé afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1er janvier 2016 et plus précisément l'ordonnance du 23 septembre 2015[1] et les deux décrets du 28 décembre 2015[2].

En lieu et place des 14 articles que comportait le règlement du PLU (16 articles dans les PLU après la loi Grenelle), le règlement du PLU comporte désormais trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 : équipements et réseaux

Des dispositions générales ont également été ajoutées au règlement du PLU.

Les anciens articles 5 (superficie minimale de terrain) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols) ont été supprimés par la loi ALUR en mars 2014.

4.2. DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement qui s'imposent sur le territoire et plus particulièrement la prise en compte des risques technologiques (chapitre 2). Elles rappellent en chapitre 3, les destinations des constructions définies au titre de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et reprennent les définitions de base.

4.3. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

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

[1] Ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme

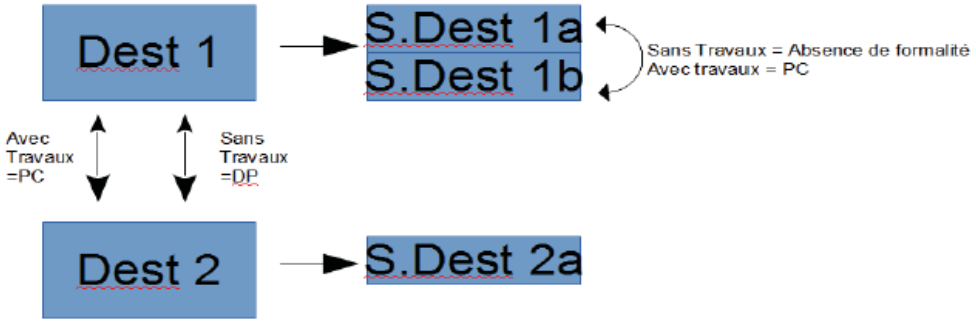
[2] Deux décrets du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et relatif à la partie réglementaire du livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme

Désormais, 5 destinations de constructions peuvent être réglementées. Ces destinations comprennent 20 sous-destinations :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière
- Habitation : logement, hébergement
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du 10 novembre 2016 vient définir plus précisément les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Concernant le changement de destination entre « destination » ou entre « sous-destination », le principe est le suivant :



Les installations peuvent également être réglementées selon les zones, en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'elles engendrent : dépôts à l'air libre, affouillements et exhaussements, établissements classés pour l'environnement, carrières et décharges, caravanes isolées, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs, installations classées pour la protection de l'environnement…

La formulation de ces articles relève de choix visant :

- à la **mixité des fonctions** dans les zones urbaines, conformément aux enjeux de la loi SRU : activités artisanales non nuisantes autorisées en milieu urbain

- à la mixité de l'habitat dans les zones urbaines et à urbaniser

- au **développement des commerces et des services dans le centre-village** : activités de commerces et de services autorisées dans les zones Uc et Ue

- à la **préservation des milieux agro-naturels et du patrimoine** par un zonage et un règlement adaptés : seules sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ou les équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N. Dans la zone Ap, instauré pour des raisons paysagères et patrimoniales, les constructions agricoles sont interdites.

<u>Tableau de synthèse</u> (a = autorisé ; i = interdit ; c = autorisé sous conditions)

		Uc ou Unc	Ue	Ui et Uic	A et Ap	N
Expl agri. et forest.	Exploitation agricole	i	i	i	a pour A i pour Ap	a
	Exploitation forestière	i	i	i	a pour A i pour Ap	a
Habitation	Logement	c	a	i	c pour A i pour Ap	i
	Hébergement				i	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	a	a	i	i	i
	Restauration	a	a	i		
	Commerce de gros	i	i	a		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	i		
	Hébergement hôtelier et touristique	a	a	i		
	Cinéma			i		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	a	a	i	i	i
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Autres act. des sect. second. et tert.	Industrie	i	i	a	i	i
	Entrepôt	i	i	a		
	Bureau	a	a	a		
	Centre de congrès et d'exposition					

- **LA GESTION DU BATI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES**

Les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR, LAAAF et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation.

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

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles, le PLU encadre :

- **les nouvelles habitations :** uniquement en cas de nécessité pour le fonctionnement d'une exploitation agricole, la construction de logement peut être autorisée.

- **les extensions des habitations :** elles doivent être mesurées**.**

  Les extensions sont autorisées pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'emprise au sol initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m^2. Les extensions sont limitées à une surface de plancher totale après travaux à 160 m^2 (existant + extension).

  L'objectif est de permettre au bâti existant dans la zone agricole d'évoluer de façon mesurée pour répondre aux besoins des ménages tout en respectant les espaces agro-naturels : pas de création de nouveaux logements en zone agricole (emprise au sol initiale de 60 m^2 pour éviter que les petits édifices se transforment en logement), prise en compte de l'insuffisance des réseaux (extension limitée), surface artificialisée raisonnable (160 m^2 de surface de plancher totale après travaux).

  L'emprise au sol sert de référence initiale pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme dans ce secteur rural où la surface de plancher des constructions n'est pas toujours mesurable. Une extension jusqu'à 160 m^2 correspond à une évolution « mesurée » du bâti et à une limite « acceptable » pour un logement familial.

- **les annexes (non accolées) aux habitations existantes :** elles sont autorisées sous réserve d'être implantées au point le proche de l'habitation principale dont elles dépendent, et dans la limite de 40 m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

  L'objectif est de prendre en compte les besoins des habitants (création d'annexes), tout en limitant la consommation d'espace agro-naturel (espace déjà artificialisé, emprise limitée et distance raisonnable par rapport au bâtiment principal) et en limitant l'effet de mitage du paysage.

- le**s piscines sont autorisées** à condition d'être implantées au point le plus proche de l'habitation principale (dans la limite de 25 m maximum)

- Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées **à plus de 10 m des berges des ravins et cours d'eau** afin de préserver les continuités écologiques du territoire.

4.4. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ANCIEN ARTICLE 6 DU PLU)**

Depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, l'encadrement de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est plus obligatoire (ancien article 6). Toutefois le PLU a décidé de maintenir des règles d'implantation car l'implantation des constructions impacte fortement le paysage des rues.

Néanmoins, on sait bien que dans des ensembles urbains diversifiés, voire hétérogènes, il est difficile de définir au préalable la règle qui permettent l'implantation « idéale » c'est à dire répondant au contexte urbain et aux singularités de chaque parcelle, à la préservation de la qualité et l'ambiance paysagères.

Selon les secteurs et notamment dans les OAP, le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter le projet défini, ou les formes urbaines existantes (conforter le paysage urbain existant) ou de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées (implantation à l'alignement des voies ou retrait par rapport aux voies).

D'une manière générale, les dispositions du règlement du PLU visent à optimiser l'implantation des constructions sur la parcelle (limiter l'imperméabilisation des sols pour les chemins d'accès, augmenter les potentialités d'intégration dans le site, lutter contre le gaspillage foncier…) et prendre en compte la sécurité routière (notamment par rapport à la RD).

Dans les zones U et Unc, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement ou en léger retrait en prolongeant les fronts bâtis existants, soit avec un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques, les piscines avec un recul de 2m minimum. Dans les secteurs couverts par une OAP, les principes définis dans l'OAP doivent s'appliquer.

A l'exception des secteurs disposant d'un front bâti à conforter (en face de la mairie), le principe général d'un recul à 5 m permet de respecter la morphologie du tissu urbain peu dense de Saint Bauzile et a pour objectif de maintenir des conditions de circulation sécurisées (visibilité…). L'implantation possible plus proche pour les piscines en zones urbaines permet d'optimiser l'espace extérieur des habitations permettant une économie de foncier. De plus le règlement permet une plus grande adaptation des projets aux conditions particulières des sites en renforçant les possibilités de modifier/ assouplir ou renforcer les prescriptions selon les situations. De même, le règlement laisse la possibilité de prescrire des règles particulières concernant les clôtures pour améliorer les conditions de sécurité au besoin.

Dans les zones agricoles et naturelles, le retrait exigé répond à un tissu urbain peu dense et a pour objectif de maintenir des conditions de circulation sécurisées (visibilité…).

Les **règles de retrait** sont plus contraignantes en zone d'activité avec un retrait plus important le long des voies communales (10 m) et de la route départementale (15 m) pour la zone Uic. Cette disposition se justifie par des motifs d'intégration paysagère (milieu ouvert, bâtiments souvent aux volumes imposants) et de sécurité routière.

Pour les deux autres zones Ui, le retrait exigé est seulement de 5m au minimum afin de préserver sur la parcelle des capacités d'extension et d'optimisation du foncier.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ANCIEN ARTICLE 7 DU PLU)**

Globalement, les règles d'implantation sont simples :

Implantation autorisée en limite séparative :

- pour les constructions édifiées simultanément (maisons groupées),
- lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative,
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2 m à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite

Recul minimum des constructions en fonction de la hauteur des bâtiments (H/2 avec un minimum de 3m.

Les règles d'implantation en limite séparative permettent soit d'aérer le tissu urbain (recul imposé dans les zones peu denses) ou au contraire de le densifier (implantation en limite séparative possible voire obligatoire notamment dans les OAP).

- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ANCIEN ARTICLE 10 DU PLU)**

La réglementation des hauteurs de construction permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines d'un même secteur.

Les hauteurs définies dans le règlement du PLU sont indiquées à l'égout de toiture.

Pour les zones à vocation résidentielle et dans la zone Ue, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m pour éviter les immeubles de grande hauteur. Il s'agit de respecter des hauteurs présentes dans la zone.

Dans la zone Ui de l'usine CHEMVIRON France (ex CECA), la commune a souhaité permettre une hauteur de 12 m pour les bâtiments d'activité et des hauteurs plus importantes pour les activités comportant des contraintes spécifiques en terme de hauteur (cheminées….). Dans les autres zones Ui, la hauteur est limitée à 9 m car ces zones sont en promontoire ; une hauteur trop importante viendrait nuire à l'intégration paysagère des constructions.

En zone agricole et naturelle, la hauteur des bâtiments est limitée à 10 m pour les bâtiments agricoles, 8 m pour les habitations et 3,5 m pour les annexes.

4.5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article permet de réglementer une série de critères liés à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : forme architecturale, aspects des façades, dimensions des ouvertures, mode de clôture,…

Il concerne tout ce qui est «vu» depuis le «domaine public». De lui dépend de fait une grande partie du «paysage urbain» de demain.

Cependant, force est de constater que malgré le respect des dispositions souvent très développées des règlements et de très nombreuses contraintes architecturales et urbanistiques, beaucoup de constructions sont globalement mal intégrées à l'environnement et la qualité architecturale souvent assez pauvre.

C'est pourquoi, le règlement du PLU de Saint-Bauzile s'efforce d'être simple, précis et concis.

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti
- La réduction des mouvements de terres et des terrassements
- La réflexion sur l'utilisation de formes architecturales qui répondent à la sobriété des volumes traditionnels, sans fermer la porte à l'innovation architecturale
- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures

Il donne également des prescriptions pour la réhabilitation du bâti ancien.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Territoire au relief prononcé, le PLU de la commune de Saint-Bauzile insiste sur la nécessité d'adapter les projets à la topographie naturelle des terrains pour favoriser leur intégration dans l'environnement.

Les dispositions du PLU limitent les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) aux stricts besoins techniques.

Les enrochements (de type cyclopéen) sont proscrits.

L'organisation en terrasses (« Chalay ») doit être respectées voire recréer (dans les OAP notamment) pour préserver la morphologie du site, favoriser l 'infiltration des eaux sur les parcelles et éviter les ruissellement.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Cette partie définit une série de critères à respecter concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords : formes architecturales, aspect des façades, dimension des ouvertures, modes de clôture,…

D'une manière générale, le PLU impose :

- La réflexion sur l'utilisation des formes architecturales et des couleurs qui répondent à la sobriété et à l'architecture des volumes traditionnels, sans fermer la porte à l'innovation architecturale
- La recherche d'optimisation de la consommation énergétique d'un bâtiment
- Le traitement des limites, en favorisant les clôtures végétales constituées d'essences locales

Par ailleurs, des prescriptions particulières sont imposées par rapport à la restauration des bâtiments traditionnels (construits antérieurement à 1950), afin d'assurer la préservation de ce patrimoine.

Des prescriptions propres aux bâtiments techniques (agricoles notamment) sont imposées (rythme des façades, tonalité des façades et toitures, abords,…) pour limiter l'impact paysager de ces nouvelles constructions souvent imposantes. Une disposition permettant de mieux intégrer les bâtiments à gros volumes a été de plus été introduite pour la zones A. Ainsi peuvent être imposées des plantations pour permettre l'intégration paysagère des bâtiments de grand volume.

L'analyse paysagère, patrimoniale et environnementale du diagnostic du territoire a permis d'identifier les éléments naturels, paysagers ou bâtis qu'il apparait important de protéger ou de mettre en valeur afin de faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

Protection du patrimoine bâti

La commune de Saint-Bauzile a souhaité préserver les éléments patrimoniaux bâtis par différents outils : prescriptions particulières concernant les bâtiments construits avant 1950 représentant le bâti traditionnel rural, protection d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme...

- ***Protection du patrimoine naturel***

  Le PLU préserve les ensembles naturels présentant un intérêt paysager, patrimonial et/ou écologique. Ils sont repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code l'urbanisme. Ils font l'objet de prescriptions particulières (entretien, coupe, interdiction…) permettant de préserver leurs qualités paysagères et/ou écologiques.

  « Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23h du Code de l'Urbanisme) ».

  Sont repérés notamment :

  - *des espaces boisés*

    - la petite chênaie du centre village

    - les alignements remarquables de mûriers le long de la route de Dianoux

    - les haies bocagères les plus structurantes à proximité du village

    - l'ensemble des ripisylves accompagnant les ruisseaux

  - *des successions de terrasses agricoles structurant le paysage à l'entrée Nord du village et vers Dianoux*

  - *Les zones humides le long du Rieutord*

- **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

  La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové introduit le coefficient de biotope. Conformément à l'article L.151-22 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut désormais « *imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville* ».

  Cette disposition a été introduite dans le PLU pour les zones résidentielles, agricoles et naturelles, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer l'infiltration des eaux et valoriser les espaces vitaux pour la faune et la flore. L'objectif est de s'assurer du maintien de surfaces favorables à la biodiversité dans un tissu urbain disposant encore de terrains disponibles à la construction et de surface propices à l'infiltration des eaux sur l'ensemble du territoire.

  En effet, la commune de Saint-Bauzile, du fait de son relief accidenté et de la nature de ses sols peu perméables est soumise à des aléas conséquents liés au ruissellement des eaux. Ces prescriptions favorisant l'infiltration des eaux ont donc pour objectif de ne pas aggraver les problématiques de ruissellement à l'échelle du territoire.

  Elles participent dans ce cadre à l'un des objectifs déclinés dans les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée à savoir la réduction des phénomènes de ruissellement à la source pour lutter contre les inondations.

  Le PLU de Saint-Bauzile définit des coefficients par type de surface à prendre en compte :

  1 – pour les espaces verts de pleine terre

  0,5 – pour l'infiltration d'eau de pluie par m^2 de surface de toit et pour les revêtements perméables

  0 – pour les surfaces imperméables : revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)

  Les coefficients fixées sont de 0,30 pour les zones résidentielles (Uc, Unc , AUa et AUb) et de 0,50 pour les zones N ou A.

- **STATIONNEMENT**

Les dispositions de ce paragraphe visent à prévoir le nombre suffisant de places de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de la construction à laquelle elles sont liées. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les dispositions du PLU sont relativement communes : le **stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques**, en respectant un seuil minimal de 2 places de stationnement par logement (1 place maximum obligatoire pour les logements locatifs financés par un prêt aidé).

Les modalités de calcul d'une aire de stationnement sont expliquées dans le règlement. La surface à prendre en compte pour chaque place est réduite en cas de mutualisation des espaces de stationnement. En effet, le regroupement des places de stationnement permet de bénéficier d'espaces communs pour les manœuvres.

4.6. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

- **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Cet article permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Son contenu vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

Le règlement du PLU inscrit une règle ayant pour objectif la **mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété**, au vu des dysfonctionnements générés par la multiplication des accès pour des propriétés contiguës : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes à lettres, poubelles,…). La parcelle nouvellement construite doit obligatoirement être desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

- **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cet article indique les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, eaux pluviales,…

A l'exception des zones Unc, A et N, qui ne sont desservies par le **réseau public d'assainissement collectif des eaux usées** et qui ne le seront pas à moyen terme, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées par le règlement général d'assainissement.

Dans toutes les autres zones de la commune, les constructions ont l'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement dans la mesure où elles sont desservies ; dans le cas contraire, ou dans l'attente des travaux d'extension, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées par le règlement général d'assainissement.

Le PLU impose par ailleurs la mise en place d'un **dispositif de rétention des eaux pluviales** pour toute nouvelle construction ou tout projet qui crée une nouvelle surface imperméabilisée, de sorte que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré sur le terrain avant son aménagement.

Dans les zones d'activités, le règlement prévoit des plantations sur les aires de stationnement.

Pour les zones A et N, des dispositions visant à assurer le traitement des franges avec les espaces urbanisés sont définis (écrans de verdure pour certains bâtiments, haies d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur certaines limites).

De plus, le PLU impose le respect des dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsque l'opération de construction est concernée par un périmètre ou la préservation des éléments protégés repérés au titre du patrimoine.

CHAPITRE 2 :

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX

1. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

1.1. RAPPEL DU PLH

- **RAPPEL DES OBJECTIFS GENERAUX DU PLH**

Le Programme Local de l'Habitat, porté par la Communauté de Communes de Barrès-Coiron, a fixé des actions répondant à **quatre enjeux principaux** en matière d'habitat :

1 - Le maintien d'une production de logements accrue tout en la diversifiant afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, et en préservant les atouts patrimoniaux et paysagers du territoire,

2 - Un développement résidentiel organisé afin de réduire les déplacements, préserver les paysages et maintenir un équilibre entre les fonctions agricoles et urbaines du territoire,

3 - La poursuite de l'amélioration du bâti existant précédemment mené dans le cadre de l'OPAH intercommunale,

4 - Le développement d'une offre répondant aux besoins non ou mal satisfaits des personnes âgées et des gens du voyage sédentarisés.

Quatre orientations stratégiques ont été retenues par les élus pour faire face à ces défis et constituent les axes de travail du programme d'actions du PLH.

Orientation 1 : Produire une offre de logements neufs suffisante et diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels et accueillir une population nouvelle

1.1 : Adapter les rythmes de la construction neuve au développement démographique,

1.2 : Développer l'offre de logements à loyer modéré,

1.3 : Développer l'accession sociale à la propriété,

1.4 : Favoriser la diversité de l'habitat en terme de formes d'habitat et de typologies

Orientation 2 : Promouvoir un habitat durable et un développement équilibré du territoire

2.1 : Traduire le PLH dans les documents d'urbanisme des communes

2.2 : Limiter les consommations foncières de l'habitat en densifiant les zones déjà urbanisées, notamment les cœurs de village, et en mobilisant les dents creuses

2.3 : Intégrer au mieux la construction neuve dans le bâti et les paysages

2.4 : Favoriser le développement de l'habitat en lien avec l'offre de services et d'équipements

2.5 : Développer des éco-quartiers

Orientation 3 : Agir sur l'existant

3.1 : Agir sur les centres anciens dégradés des communes de la Vallée du Rhône

3.2 : Développer une offre locative conventionnée en mobilisant les logements vacants

3.3 : Améliorer la qualité thermique des logements existants

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits

4.1 : Mieux répondre aux besoins en logement des personnes en difficultés économiques et sociales,

4.2 : Répondre aux besoins d'adaptation des logements aux problématique liées à la vieillesse et/ou à la mobilité,

4.3 : Développer une offre locative adaptée aux ressources et à la composition des ménages dits « jeunes »,

4.4 : Répondre aux besoins d'habitat adapté pour les gens du voyage et aux saisonniers agricoles et de l'industrie.

Des objectifs quantitatifs et qualitatifs ont été retenus dans le PLH par les élus à l'échelle des Communauté de Communes et notamment celle de Barrès Coiron :

Objectif global de développement de l'offre en logements :

Pour accueillir sur la communauté de communes 140 nouveaux habitants par an sur la base du scénario de poursuite des tendances démographiques avec une meilleure maîtrise du développement de l'habitat, les besoins en logements s'élèvent à **80 nouveaux logements par an** (soit 480 sur les 6 ans du PLH), répartis en 64 logements neufs et 17 logements vacants remis sur le marché après travaux (ou acquisition-amélioration).

Diversité de l'offre nouvelle :

Pour répondre aux différents besoins des ménages, une diversité d'habitat est nécessaire.

Les opérations proposant des logements à loyer modéré (parc public et logements privés conventionnés) devront représenter entre 20 et 25 % de l'offre nouvelle, soit en **moyenne annuelle 20 logements** (soit de l'ordre de 120 logements sur 6 ans)

Rénovation énergétique des logements du parc public :

Le Grenelle de l'Environnement fixe des objectifs à l'échelle nationale de rénovation des logements publics les plus énergivores. Sur le territoire de la communauté de communes, les objectifs seront précisés avec les bailleurs sur la base des diagnostics énergétiques de leur patrimoine, mais le volume de parc concerné ne devrait pas être très élevé, le parc social étant dans l'ensemble relativement récent.

Des préconisations en matière de densité et de formes d'habitat ont également été retenues dans le cadre du PLH :

D'une manière générale, le PLH préconise de favoriser le développement résidentiel des communes urbaines reliées aux axes routiers et bénéficiant d'un certain niveau d'équipements, en densifiant l'existant, favorisant le renouvellement urbain (reprise de bâtiments existants et/ou transformation en logements) et en privilégiant les développements dans les dents creuses et les secteurs en continuité de l'existant.

Le PLH prévoit également de diversifier les formes d'habitat, ce qui permettra de mieux répondre à la demande, et de veiller à réduire les tailles moyennes de parcelles, pour une grande partie de l'offre.

- **RAPPEL DES OBJECTIFS TERRITORIALISES**

Le Programme Local de l'Habitat, dans son approche communale, a territorialisé des objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle communale.

Pour Saint-Bauzile, ces objectifs se traduisent par :

- **une maîtrise du développement du nombre de logement** avec 3 à 4 logements à produire en moyenne par an (dont 3 neufs et de l'ordre d'1 logement vacant remis sur le marché). Pour un PLU à 10 /12 ans (horizon 2029), cela correspond à une production totale de 30 à 40 logements, dont 5 à 12 logements vacants remis sur le marché.
- **une mixité de logements à poursuivre**. Pour Saint-Bauzile, l'objectif est d'accueillir entre 0 et 1 logement social en moyenne par an (soit au minimum 5 à 6 logements sur la durée du PLU)
- **une diversité des formes urbaines**. L'objectif est d'incorporer de l'ordre de 30 % de logement groupé minimum et au maximum 70 % d'individuel : soit 9 à11 groupés et 21 à 25 individuels sur la période d'un PLU à 10-12 ans .
- **une économie d'espace :** le PLH, sur les communes reliées notamment par la RD 2 (Saint-Bauzile notamment), préconise de favoriser le développement de l'individuel groupé et/ou de l'individuel pur en lotissement et réduire la taille des parcelles en individuel pur en diffus, en s'inspirant des densités suivantes :
  - individuel pur en diffus (70%) : parcelles de 800 à 1000 m² (1500 m² pour les logements en assainissement non collectif)
  - individuel groupé et/ou lotissement (30%) : parcelles de 600-800 m².

	OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT			
	Le temps du PLH – 6 ans (Avril 2012 – Avril 2018)		**Le temps du PLU – 10 à 12 ans (à partir de 2018)**	
	Par an	**Sur 6 ans (2012 à 2018)**	**Sur 10 ans (2018 – 2027)**	**Sur 12 ans (2018 – 2029)**
Nombre total de logements maximum à produire	3 à 4	21	30 à 40	36 à 48
dont logements neufs	3	18	30	36
dont logements vacants à réhabiliter	1	6	10	12
Nombre de logements conventionnés à produire au minimum	0 à 1	3	5 à 10	6 à 12
Nombre de logements groupés à produire au minimum	30 %	5	9	11
Nombre de logements individuels à produire au maximum	70 %	13	21	25

1.2. LA COMPATIBILITE PLU / PLH

Le code de l'urbanisme indique que « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions… du programme local de l'habitat. … Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

Il faut tout d'abord noter que les PLH et les PLU ont des **temporalités différentes**.

Le PLH est établi pour 6 ans et court sur la période 2012 / 2018. Le PLU quant à lui, est établit pour une durée d'environ 10 à 12 ans soit pour la période 2017 / 2029. Les chiffres indiqués dans le PLH correspondent à l'échéance 2018 et le PLU ira plus loin dans la planification (démarrage à partir 2018). Le tableau précédent estime donc le nombre de logements à produire pendant le temps du PLU par extrapolation du rythme défini par le PLH pour 2012-2018.

Concernant le nombre de logement fixé par le PLH : 3,7 logements en moyenne par an pour Saint-Bauzile dont 3 neufs par an.

Ce rythme de développement correspond peu ou prou au rythme de développement de la commune de Saint-Bauzile ainsi qu'à son ambition de développement pour les années futures. Ce rythme est également en adéquation avec le niveau d'équipements publics et de réseaux publics de la commune.

Toutefois, depuis la caducité de la carte communale et l'annulation du PLU, la production de logement sur le territoire a été freinée sur le territoire et le rythme de construction a diminué ces dernières années.

Il faut également prendre en compte le phénomène de « desserrement des ménages »[3] qui touche l'ensemble des territoires urbains comme ruraux. La taille moyenne des ménages est estimée à 2,3 personnes par ménages dans 10 ans au lieu des 2,6 en 2012 selon l'INSEE.

La commune reste attractive comme le démontre la quasi-absence de logement vacant dans le parc ancien (où presque tout est réhabilité) tout comme dans le parc locatif récent (10 logements locatifs sociaux aux Lucanes, 5/6 locatifs privés et 2 logements locatifs communaux).

Le nombre de logements fixé par le PLH 2012/2018 doit être respecté. Cet objectif de production de logement est adapté à Saint-Bauzile : objectif de l'ordre de 30 logements neufs à 10 ans (36 logements à 12 ans). De plus, une temporalité de 12 ans correspond à une durée raisonnable pour mener un urbanisme de projet.

Concernant l'optimisation du bâti existant : environ 1 par an

On constate que le potentiel sur Saint-Bauzile est peu important en terme de logements vacants. On estime sur l'ensemble du territoire communal que tout le potentiel de logements vacants a été remis en état (ce qui ne donne aucun levier par rapport à ce que prévoit le PLH).

A long terme, une fois notamment le hameau du Riou équipé en réseau d'eau potable, quelques possibilités sont recensées :

- Le Riou : une ancienne ferme isolée sans eau ni électricité (parcelle 32)
- Hameau du Riou : du bâti est en ruine ; électricité présente mais absence de réseau public d'eau. Il y aurait la possibilité de relever deux ruines à terme.
- A la Treille et à la Pierre Plantée, on note des possibilités de réhabilitation de granges attenantes aux bâtiments mais ces réhabilitations ne se traduiront pas forcement par la mise sur le marché de logements nouveaux.
- Aux Roussilles, une ruine isolée, sans accès, sans eau ni électricité ne pourra être relevée.

Concernant le parc social : 0 à 1 par an

Le PLU de Saint-Bauzile prévoit et souhaite vivement une mixité dans l'opération de Charnareilles, proche de l'école, des équipements et des espaces publics (aire de jeux notamment). Cette opération doit respecter l'OAP qui prévoit au minimum 6 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur.

[3] *Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population..., et nécessitant, entre autre, davantage de résidences principales pour loger la même population.*

Dans les zones urbaines ou dans la zone AUb « les Chalets », la réalisation de logements sociaux n'est pas obligatoire car il s'agit de petits tènements. Cependant, il est toujours possible que les propriétaires réalisent des opérations privées conventionnées grâce aux aides de l'ANAH, mais ceci n'est pas obligatoire. Par ailleurs, la commune de Saint-Bauzile dispose déjà d'un parc social important au regard de la taille de la commune et n'a pas à conduire une politique de rattrapage.

Concernant la consommation foncière et la répartition groupé / individuel :

Le PLU de Saint-Bauzile prévoit 3 types de points d'appui du développement :

1 - Les opérations d'ensemble

- **La zone AUa ouverte de « Charnareilles »** : la surface totale de la zone AUa est de 1,16 ha.

  La surface « opérationnelle » est estimée à environ 0,7 ha. En effet, sont déduits de la surface totale :

  - la partie de la zone AUa débordant sur la voie départementale : environ 500 m^2
  - le talus boisé et le bord du ruisseau, protégés dans l'OAP et inconstructibles : environ 1 000 m^2
  - la future place publique: environ 1 600 m^2
  - l'accès à la rue des lucanes : environ 1500 m^2

  Dans cette opération, 12 à 18 logements sont prévus. La densité (calculée sur la surface opérationnelle) oscille entre 17 à 25 logements par ha. Si l'on considère l'ensemble des surfaces non artificialisées impactée par l'opération (c'est à dire l'intégralité des parcelles 348 et 214 hors surface de voirie déjà existante (RD + Lucanes)) soit 1,1 ha, la densité varie alors de 11 à 16 logements par ha. Cela représente une superficie moyenne par logement de 625 à 900 m^2.

  Cette programmation respecte donc les préconisations d'économie d'espace fixées au PLH (en moyenne 1000 m^2 pour du logement individuel, et 800 m^2 pour du logement groupé ou collectif).

  ➔ **Soit 1,1 ha de consommation foncière pour 12 à 18 logements**

- **La zone AUb ouverte des « Chalets »** : la surface totale de la zone AUb est de 0,63 ha. La partie constructible représente environ 5 400 m^2 (en déduisant les voies d'accès). 6 logements individuels sont prévus au minimum dont la moitié en logements groupés. La densité minimale sur ce tènement sera donc de 11 logements/ha (900 m^2 de surface moyenne par logement).

  Cette programmation respecte donc les préconisations d'économie d'espace fixées au PLH (en moyenne 1000 m^2 pour du logement individuel, et 800 m^2 pour du logement groupé ou collectif).

  ➔ **Soit 0,54 ha de consommation foncière pour 6 logements**

➔ **Soit au total pour les opérations d'ensemble : 1,64 ha de consommation foncière pour 18 à 24 logements**

2 - Les opérations situées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones U

- **L'OAP « Dianoux »** : la surface totale est de 2800 m^2. Ce secteur classé en zone Unc n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

  Dans cette opération, 2 logements individuels sont prévus (soit une consommation foncière moyenne de 1400 m^2 par logement).

- **L'OAP « Mounard »** : la surface totale est de 2550 m^2. Ce secteur classé en zone Unc n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

  Dans cette opération, 2 logements individuels minimum et maximum sont prévus (soit une consommation foncière moyenne de 1275 m^2 par logement)

- **L'OAP « La Treille »** : la surface totale est de 2070 m^2. Ce secteur en zone Uc est raccordé à l'assainissement collectif.

  Dans cette opération, 2 logements individuels minimum et maximum sont prévus (soit une consommation foncière moyenne de 1035 m^2 par logement).

La consommation foncière de ces opérations est légèrement supérieure aux préconisations d'économie d'espace fixées par le PLH (en moyenne 1000 m^2 pour du logement individuel, et 800 m^2 pour du logement groupé ou collectif). Cependant les secteurs de Mounard et Dianoux étant située en zone d'assainissement collectif (Unc), une densité plus faible est adaptée pour permettre l'installation des dispositifs d'assainissement individuels. De plus ces secteurs plus éloignés du village et de ses équipements sont moins stratégiques pour le renforcement du centre village. Une densité limitée permet aussi de conserver l'ambiance agro-naturelle du secteur.

- **➔ Soit au total pour les opérations « encadrées par une OAP» situées en zone Uc et Unc : de l'ordre 0,7 ha de consommation foncière pour 6 logements**

3 - L'habitat dans le diffus

Une analyse des disponibilités foncières dans le tissu urbain a été réalisée. Elle met en exergue à la fois les « dents creuses » (parcelles cadastrales vierges de toutes constructions situées dans les zones U) et les possibilités de redécoupage foncier de grandes parcelles. Voir cartes page 48.

- **Le village centre :**

  Un potentiel de 2 divisions parcellaires a été repéré, soit 2 logements.

- **Cassès :**

  Sous le PLU annulé, plusieurs habitations ont été construites dans le hameau de Cassès ; il n'y a plus de potentiel dans ce secteur non desservi par l'assainissement et nécessitant des surfaces plus importantes.

- **Dianoux / Mounard :**

  Un potentiel de 2 divisions parcellaires a été repéré, soit 2 logements.

  Les « dents creuses » représentent 3 tènements soit une estimation de 5 constructions possibles, en dehors des zones en OAP.

- **La Treille / Les Chalets :**

  Il n'y a plus de potentiel en division foncière ou en « dents creuses » car les surfaces disponibles ont toutes été classées en OAP.

	Dents creuses	Secteurs de projets (OAP)	Divisions foncières	Bâtiments vacants	Changt. de destination	TOTAL
Zone Uc	5	-	4	0	0	**9**
Zone Unc	0	-	0	0	0	**0**
Charnareilles-AUa		12 à 18		0	0	**12 à 18**
Les Chalets-AUb		6				**6**
Dianoux-OAP (Unc)		2				**2**
Mounard – OAP (Unc)		2				**2**
La Treille-OAP (Uc)		2				**2**
TOTAL	**5**	**24 à 30**	**4**	**0**	**0**	**33 à 39**

	Dents creuses en ha	Secteurs de projet (OAP) en ha	Divisions foncières en ha	TOTAL
Zone Uc et Unc	0,56		0,42	0,98
Charnareilles - AUa		0,74		0,74
Les Chalets - AUb		0,53		0,53
Dianoux – OAP - Unc		0,28		0,28
Mounard – OAP - Unc		0,25		0,25
La Treille - OAP - Uc		0,20		0,20
TOTAL		**2**		**2,98**

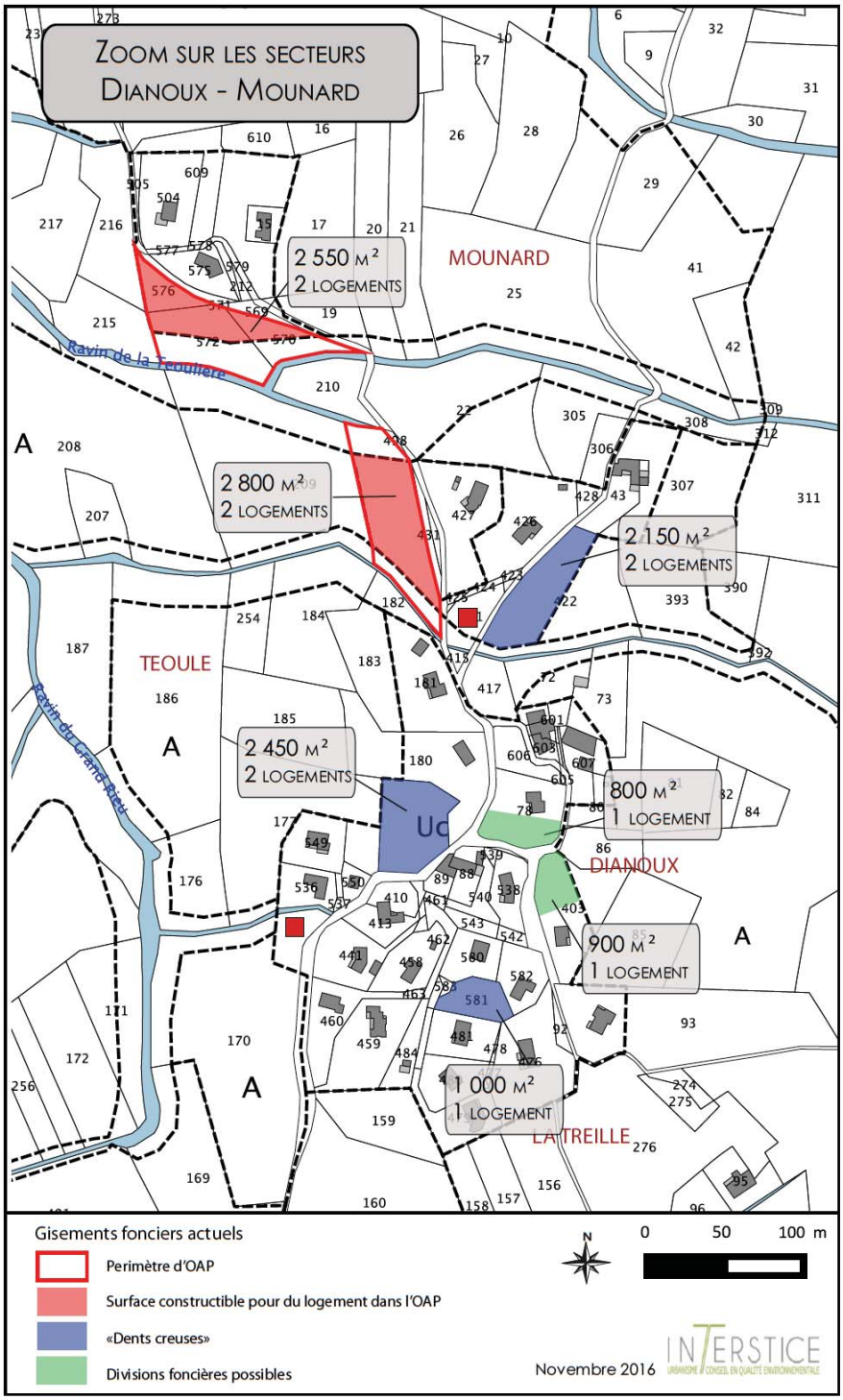
➔ **Concernant les objectifs quantitatifs du PLH :** Au total, le PLU de Saint-Bauzile est dimensionné pour 33 à 39 logements neufs ce qui est légèrement en dessus des recommandations du PLH pour les logements neufs (30 à 36) mais globalement compatible avec les objectifs quantitatifs du PLH (et notamment parce que le potentiel de réhabilitation de logements vacants est nul).

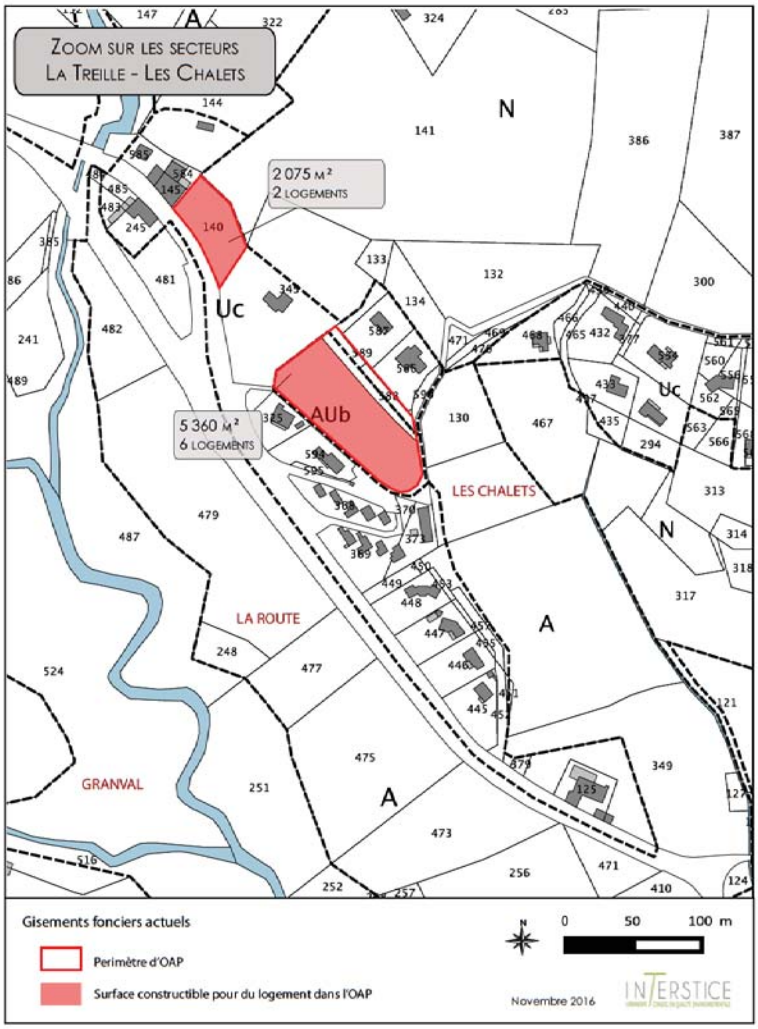
Dans le diffus, dans les « dents creuses » et dans les secteurs d'OAP en zone U, une quinzaine de logements est possible à court terme et à condition que les propriétaires des parcelles soient vendeurs (la rétention foncière n'est pas comptabilisée). Un des atouts de ce PLU est que les OAP du PLU vont permettre d'obtenir une certaine densité sur ces parcelles.

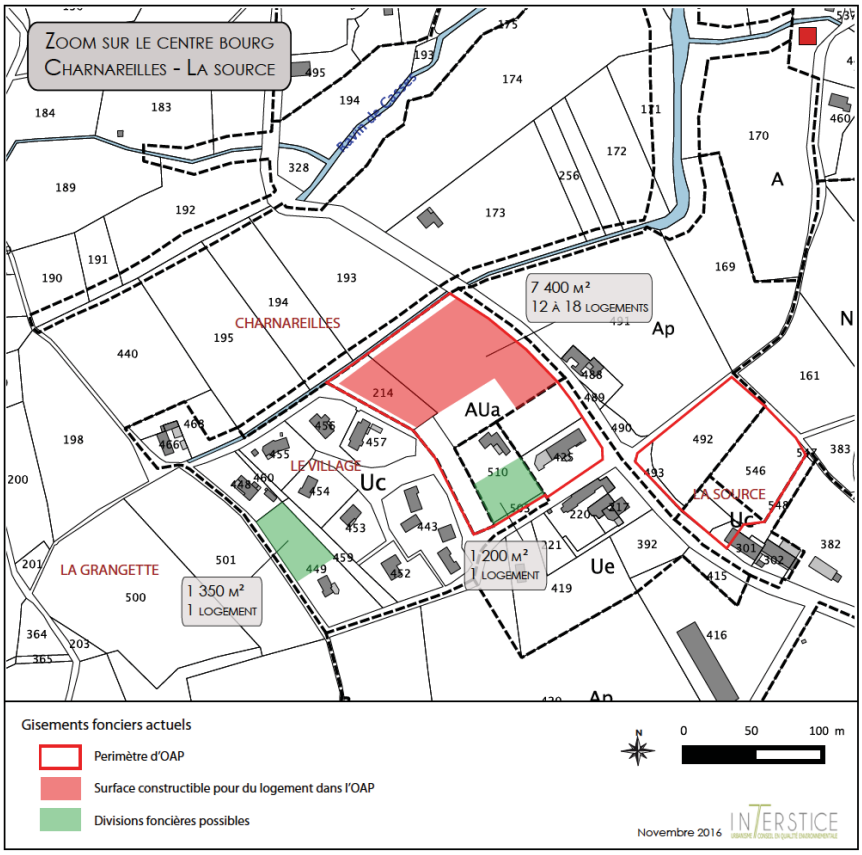
La commune souhaite rapidement faire aboutir les opérations d'ensemble en engageant des négociations foncières suivies d'une réflexion sur Charnareilles (étude pré opérationnelle). Il est vraisemblable que la zone AU ne soit pas débloquée immédiatement mais sur la durée du PLU.

➔ **Concernant les objectifs qualitatifs du PLH :** le PLU de Saint-Bauzile répond à ces objectifs et aux principaux enjeux des territoires ruraux : renforcement du centre village, développement résidentiel organisé afin de réduire les déplacements et favoriser les déplacements doux, permettre la remise sur le marché des bâtiments vacants, permettre de la densité dans le règlement, mettre en cohérence le développement de l'habitat avec l'offre de services et d'équipements…

CARTES DU POTENTIEL DE DENSIFICATION




Zoom sur les secteurs
La Treille - Les Chalets
2 075 m²
2 logements
5 360 m²
6 logements
AUb
Uc
N
A
LES CHALETS
LA ROUTE
GRANVAL
Gisements fonciers actuels
Perimètre d'OAP
Surface constructible pour du logement dans l'OAP
0 50 100 m
Novembre 2016
INTERSTICE


Zoom sur le centre bourg
Charnareilles - La source
7 400 m²
12 à 18 logements
CHARNAREILLES
AUa
Ap
A
N
LE VILLAGE
Uc
LA SOURCE
LA GRANGETTE
1 350 m²
1 logement
1 200 m²
1 logement
Ue
Gisements fonciers actuels
Perimètre d'OAP
Surface constructible pour du logement dans l'OAP
Divisions foncières possibles
0 50 100 m
Novembre 2016
INTERSTICE

2. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES

2.1. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le SDAGE est un projet pour l'eau et les milieux aquatiques pour les 15 ans à venir et constitue à la fois un outil de gestion prospective et de cohérence au niveau des grands bassins hydrographiques en orientant les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et les contrats de rivière, en rendant compatibles les interventions publiques sur des enjeux majeurs, en définissant de nouvelles solidarités dans le cadre d'une gestion globale de l'eau et de développement durable.

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU intègre ces orientations de la façon suivante :

- **La préservation des milieux aquatiques** : toutes les continuités hydrauliques recensées sur la commune sont protégées par un zonage naturel : les deux principaux ruisseaux le Fassemale et le Rieutord et leurs affluents. En outre, une trame « zone humide » se superpose à la zone naturelle autour du Rieutord en y associant des règles spécifiques. De plus, un retrait des constructions de 10 m minimum des berges est imposé.
- **La préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets** : le PLU intègre l'objectif de non dégradation des eaux en limitant les zones d'urbanisation au stricts besoins de développement des 10-12 prochaines années. L'essentiel des secteurs de développement urbain sont situés dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif des eaux usées.
- **la limitation de l'imperméabilisation du sol :** La gestion du ruissellement et des eaux pluviales est aussi bien prise en compte par le PLU qui impose pour tous les secteurs résidentiels (actuels et futurs), agricoles et naturels, une limitation de l'imperméabilisation des sols par la mise en place d'un coefficient de biotope. Le règlement impose aussi une gestion des eaux à l parcelle ou à l'échelle de l'opération au plus près du cycle de l'eau.

2.2. LA COHERENCE AVEC LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le PLU s'inscrit dans les orientations du zonage d'assainissement de la commune tant au niveau des eaux usées que des eaux pluviales. Une mise à jour du zonage a été réalisée en concomitance avec la révision du PLU.

CHAPITRE 3 :

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-3° du Code de l'Urbanisme cette partie du rapport de présentation du PLU « *expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur* de l'environnement ainsi que les effets et *incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».*

La commune de Saint-Bauzile ne doit pas réaliser d'évaluation d'incidences au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/2005, dans la mesure où elle ne présente pas de zone Natura 2000 sur son territoire.

Conformément au décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, une **demande d'examen «au cas par cas»** a été réalisée par la commune auprès de l'autorité environnementale. En application des articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et sur la base des informations qui ont été fournies, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Bauzile (décision rendue le 17 janvier 2017 – courrier joint à la fin de ce chapitre).

Cette évaluation a pour objectif de déterminer plus précisément quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du projet sur les ressources naturelles et continuités écologiques, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie.

Cette analyse précise également les précautions ou les mesures particulières prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement et définit les indicateurs de suivi pour l'évaluation périodique des PLU.

1.1. LES INCIDENCES SUR LE CADRE PHYSIQUE

- **LE CLIMAT**

  Les facteurs susceptibles de générer des changements climatiques sont principalement liés à l'émission de gaz à effet de serre (par l'augmentation des déplacements et dépenses énergétiques des nouvelles habitations/activités) : la mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de changements significatifs dans les quantités rejetées (40 logements supplémentaires prévisibles) et aura donc peu d'effets sur le climat.

  Néanmoins, le PLU est soucieux de favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre via la réduction des déplacements motorisés.

  Pour cela, la commune a fait différents choix :

  - Choix d'un urbanisme ramassé autour du village (ce qui limite des distances à parcourir au sein de la commune et encourage les déplacements piétons pour rejoindre les principaux équipements)
  - Choix de promouvoir une mixité fonctionnelle dans le village (commerces en centre-village, espaces publics stratégiques, nouveaux équipements publics…)
  - Choix d'une réflexion sur les déplacements doux (aménagement de nouvelles liaisons piétonnes…)

- **LA TOPOGRAPHIE**

  La mise en œuvre des dispositions du PLU aura des incidences directes sur la topographie du sol du territoire communal par des mouvements de terrain. Le règlement, afin de limiter les mouvements de terre importants, impose dans son chapitre II que les constructions s'adaptent au terrain naturel et que les mouvements de terrains soient limités aux stricts besoins techniques. Il limite la hauteur de

déblai/remblai autorisé par rapport au terrain naturel. Le règlement est illustré par des exemples de bâti tirant profit du relief naturel.

- **LA GEOLOGIE**

L'exploitation autorisée de la carrière sur la montagne d'Andance, a été traduite dans le PLU (trame spécifique se superposant à la zone N). Cette activité a une incidence sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols, puisqu'elle permet l'exploitation pendant 30 ans depuis 2009, de la diatomite et du basalte jusqu'à la cote NGF limite d'extraction supérieur de 550 m et inférieure de 450 m.

1.2. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

- **LES RESSOURCES DES SOLS ET DES SOUS-SOLS**

Le PLU inscrit au plan de zonage une trame spécifique liée à l'exploitation de la carrière se superposant à la zone N. Y sont autorisées les activités d'extraction de matériaux. La délimitation de cette zone correspond à l'arrêté préfectoral du 19 novembre 2009 autorisant l'exploitation annuelle de 170 000 tonnes de diatomite et de 300 000 tonnes de basalte.

A l'issue de l'exploitation, une remise en état de la carrière après exploitation est prévue dans l'arrêté. Il s'agit de la reconstitution des milieux rocheux, pelouses et landes semi ouverts, et quelques bosquets de chênes pubescents, de la valorisation écologique du plan d'eau créé au point bas de la carrière, de l'atténuation de l'aspect géométrique et artificiel des gradins, de la stabilisation des talus à partir d'essences herbacées endogènes au site, et un nivellement afin d'obtenir un raccordement en pente douce du futur plan d'eau.

- **LA RESSOURCE EN EAU**

  - ***Captage d'eau potable***

    Le territoire communal n'est concerné par aucun captage d'eau potable.

  - ***Consommation d'eau potable***

    Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels sur les 10-12 prochaines années (environ 40 logements attendus d'ici 2027), la consommation d'eau potable devrait nécessairement augmenter.

    Toutefois, l'augmentation attendue ne devrait pas être proportionnelle aux niveaux de consommations relevés ces dernières décennies : en effet, les consommations des particuliers baissent globalement depuis quelques années. Cette tendance devrait logiquement se poursuivre sur les années à venir (réduction des consommations généralisée dans les appareils électroménagers et sanitaires), renforcée par la mise en œuvre de différents programmes d'amélioration des rendements du réseau d'adduction en eau potable par la commune et son fermier.

    La ressource en eau est suffisante pour assurer l'alimentation des consommateurs potentiels attendus.

  - ***Qualité de l'eau***

    La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu essentiel pour le développement des territoires : les risques de pollution des eaux souterraines et superficielles sont donc à minimiser au maximum. Ceux-ci peuvent provenir de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ou d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Sur la commune de Saint-Bauzile, aucun aquifère de grande ampleur n'est présent ; les risques de pollution de l'eau sont donc essentiellement liés à la pollution des cours d'eau et des sources.

La commune dispose d'une station d'épuration des eaux usées entièrement réaménagée d'une capacité totale de 300 équivalents habitant, les habitations raccordées actuellement représentant 120 EH. Sa capacité est donc suffisante pour assumer l'augmentation prévisionnelle des logements. La modernisation de la station a permis une amélioration sensible de la qualité des eaux rejetées. Les derniers rapports de contrôle (SATESE) indiquent une bonne conformité des rejets (2016 et 2017).

Au total se sont environ 35 logements neufs supplémentaire à raccorder au lagunage ; et environ 5 logements dans des zones qui demeureront en assainissent non collectif.

Une extension de réseau est prévue pour desservir à court terme la zone AUa Charnareilles.

- ***Gestion des eaux pluviales***

Le projet de développement défini dans le PLU prévoit une urbanisation nouvelle qui pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation globale des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements,…). Consciente de sa configuration propice aux écoulements d'eau pluviale dans le village (situé entre les deux versants), la commune a pris en compte le volet pluvial dans son schéma directeur.

Au PLU, des dispositions visant à gérer les eaux pluviales ont été prescrites :

- Le maintien de l'ensemble des talwegs des ruisseaux en zone inconstructible (zone naturelle ou agricole)
- Le règlement du PLU prévoit une gestion de l'eau pluviale à la parcelle afin de ne pas surcharger les réseaux existants : les débits en sortie de terrain ne pourront être supérieurs aux débits avant aménagement,…
- Le règlement préconise l'utilisation de revêtements perméables pour les voies de dessertes, terrasses, stationnements dans la zone Ue…
- Dans les zones Uc, Unc, AU, A et N, le règlement impose un coefficient de biotope minimal favorisant les espaces verts et perméables sur les parcelles privatives.

1.3. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. (Article L121-23)

- **LES MILIEUX PROTEGES OU SENSIBLES**

Saint-Bauzile ne dispose pas de milieux naturels présentant une valeur patrimoniale reconnue par une inscription au sein de dispositifs d'inventaire et/ou de protection particuliers.

La richesse écologique du territoire est essentiellement liée à la diversité des ses milieux : milieux ouverts (prairie, pelouse, quelques cultures), ou semi-ouverts (garrigues, landes souvent liées à

l'enfrichement des terres agricoles) ou boisements (versants abrupts, combes). Le territoire communal souffre essentiellement du recul de l'agriculture au profit des friches.

Globalement, le PLU préserve l'équilibre général et vise à reconquérir les terres agricoles en classant en zone agricole tous les milieux ouverts et semi-ouverts.

Par ailleurs, le PLU protège toutes les ripisylves des cours d'eau sur la commune en les classant en zone naturelle pour leur valeur écologique (axe de déplacement de la faune, continuum terrestre et aquatique, qualité de l'eau, gestion des eaux pluviales…).

- **LES ESPACES BOISES ET LES HAIES**

Le PLU protège une partie de la trame verte communale (ripisylves et haies), au moyen d'Espaces Boisés Protégés au titre de l'article L 151-23 et L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

- **LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Le PLU instaure des dispositions favorables à la perméabilité écologique du territoire.

Les ruisseaux de Fassemale et du Riotord identifiés comme des axes de déplacement sont classés en zone N ainsi que leurs affluents. La zone humide associée au Riotord participant à la perméabilité terrestre est protégée.

Les espaces agricoles et naturels de Saint-Bauzile sont considérés comme très perméables par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Le PLU vieille à maintenir ces caractéristiques en:

- préservant les coupures vertes existantes entre les hameaux et le village (classement en zones A ou N)
- réglementant les clôtures dans les zones A et N : seules les clôtures agricoles sont autorisées ou les haies végétales d'essences locales. Les clôtures doivent avoir des mailles suffisamment larges pour ne pas entraver le passage de la faune.
- protégeant certaines haies et bosquets stratégiques.

1.4. LA PRESERVATION DES ACTIVITES AGRICOLES

Le PLU favorise le maintien des activités agricoles sur le territoire en classant en zone A l'ensemble des terrains exploités (culture et pâturage). Des bâtiments agricoles peuvent y être construits en zone N (en dehors des zones Ap en périphérie du bourg) et en zone N. Les bâtiments agricoles existants sont classés en zone A et repérés sur le plan de zonage, permettant une évolution des exploitations existantes.

Les espaces agricoles destinés à être urbanisés sont limités à moins de 2 ha (zones AUa et AUb et quelques parcelles en zone Uc et Ue) situés en extension directe du bourg pour la zone AUa et inséré au sein du hameau des Chalets pour la zone AUb. L'urbanisation de la zone AUa et le projet d'extension de l'école vers Charnareilles est le projet qui consomme le plus de foncier agricole. Ce tènement représente une surface d'environ 1,1 ha de terres labourables (prairie temporaire) en extension immédiate du tissu urbain du bourg. Ces terrains présentent une localisation stratégique pour le renforcement du bourg qui ne dispose par ailleurs d'aucune disponibilité foncière dans son tissu déjà urbanisé.

Ces dispositions sont plus favorables à la préservation des espaces agricoles qu'une urbanisation progressive linéaire permise par l'application du règlement National d'Urbanisme.

1.5. LES NUISANCES ET LES RISQUES

- **LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

  Le PLU prend en compte les risques naturels connus (risque d'incendie de forêt et de mouvement de terrain).

  - ***Pour le risque incendie :*** *Aucune nouvelle zone à urbaniser ne se trouve dans un secteur non desservi par la défense incendie ou dans des zones boisées.*

    Le PLU proscrit toute nouvelle construction enclavée dans les zones boisées et a notamment fortement limité le développement de la zone des Chalets en direction de la commune de Saint Vincent de Barrès.

  - ***Pour le risque mouvement de terrain :*** *La zone d'éboulement connue sur la route du Riou a été classée en zone naturelle.*

- **LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

  Les risques technologiques sont liés à la présence d'ouvrages de transports de gaz (canalisations et poste de livraison) alimentant l'usine Chemviron France (ex CECA). Le projet ne prévoit pas d'implantation de projets d'habitat structurant à proximité de ces ouvrages. Ces ouvrages font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique limitant l'urbanisation à leurs abords. Les zones 1, 2 et 3 de la SUP sont reportées à titre indicatif sur le plan de zonage pour une bonne information des pétitionnaires et le plan des SUP est annexé au PLU.

- **LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET DE LA POLLUTION**

  La principale source de nuisance sur la commune est liée à l'exploitation de la carrière sur la montagne d'Andance et au traitement de la terre de diatomée à l'usine Chemviron France (ex CECA). Afin de limiter au mieux les nuisances liées à cette activité économique qui va connaître un développement majeur lié à l'autorisation d'exploiter le basalte en quantité importante, le PADD prévoit un développement des zones d'urbanisation au Nord du village à l'écart des zones traversées par les camions. Par ailleurs, plusieurs mesures règlementaires visent à limiter les poussières (couverture des stockages, revêtement de la voirie interne à la zone Ui…).

  De plus, une autre source de gène voire de conflit d'usage peut exister entre l'agriculture (notamment l'élevage) et la fonction résidentielle. Pour limiter cela, le PLU interdit toute construction nouvelle de bâtiments agricoles aux pourtours des zones résidentielles à proximité avec l'habitat ou dans les zones sensibles d'un point de vue paysager (les deux entrées de village notamment). Le PLU crée donc une zone Agricole indicée « p » (agricole paysager) dans laquelle les bâtiments agricoles ne sont pas admis.

  Le PLU a aussi pour ambition de limiter l'usage de la voiture en concentrant le développement dans la zone de Charnareilles directement connectée aux équipements et espaces publics du centre village.

  La mise en œuvre du PLU ne tend donc pas à la création de nuisances particulières, en dehors de celles existantes aujourd'hui.

- **L'AMBIANCE SONORE**

  Les nuisances acoustiques sont essentiellement liées à l'exploitations de la carrière : travail d'extraction et de transport des granulats. L'augmentation attendue des rotations de poids lourds pour faire face à l'augmentation de la production du basalte aura des incidences négatives sur l'ambiance sonore dans la commune.

  Pour pallier à cela, le PLU prévoit de développer les zones d'urbanisation futures à l'écart des trajets des engins (route de la carrière, voie des Droits de l'Homme et RD3 du village à Saint Vincent).

- **LES CHANTIERS**

Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers très importants à l'échelle de la commune notamment l'aménagement de la zone AUa de Charnareilles, l'aménagement d'un commerce /service le long de la RD3, l'extension du réseau public d'assainissement collectif,…

Leur réalisation doit s'étaler dans le temps et devrait permettre de réguler les effets des chantiers et le financement des travaux. Toutefois, les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Une attention particulière sera cependant portée à la minimisation des nuisances en veillant à :

- Limiter les perturbations dans les réseaux divers
- Assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants (notamment école)
- Éloigner la circulation des camions des zones d'habitat
- Assurer une surveillance permanente des travaux….

1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE

- **LA PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE**

Par la protection des zones naturelles et agricoles grâce un zonage rendant ces secteurs inconstructibles, conjuguée à la modération de la consommation d'espace, le PLU garantit globalement le maintien des équilibres entre les grands espaces (notamment urbanisés et agro-naturels).

De plus, le PLU veille à pérenniser l'habitat patrimonial ancien qui marque fortement le paysage rural de la commune (pas d'extension de l'urbanisation autour de l'habitat isolé et prescriptions règlementaires en cas de réhabilitation).

La mise en place d'un réseau d'espaces boisés protégés sur le territoire de Saint-Bauzile participe également à assurer tant le maintien de la biodiversité sur la commune que la préservation des structures fortes du paysage.

La mise en œuvre du PLU permet donc la préservation des grandes unités paysagères du territoire, qui participent fortement à son attractivité et à la qualité de son cadre de vie.

- **LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

Le PLU protège certains éléments du patrimoine bâti au titre du L.151-19° du Code de l'Urbanisme. Ces protections permettent de faire connaître le patrimoine local et d'en maîtriser son évolution afin de transmettre aux générations futures un territoire et une histoire.

Par ailleurs, le traitement des entrées de village a également été pris en considération dans le PLU, par des choix clairs en terme de limite de l'extension de l'urbanisation et de requalification des sites. La mise en œuvre du PLU vise donc au traitement qualitatif des entrées de village.

- **LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE**

Le règlement du PLU inclut pour toutes les zones des prescriptions qui visent à améliorer l'intégration des constructions neuves dans leur environnement naturel et bâti : respect du relief, formes urbaines et volumes, aspect extérieur des constructions, traitement des espaces non bâtis et abords des constructions (clôtures, espaces perméables…). Les OAP encadrent les projets d'urbanisation des zones AU de façon à les l'intégrer dans leur environnement: travail sur les lisières avec l'espace agricole par la constitution de haies champêtres, maintien de la végétation existante, optimisation de l'implantation du bâti limitant les voies, adaptation des implantations au relief, coefficients de biotope….

Le PLU met en place des mesures pour améliorer le cadre de vie : création d'espaces publics stratégiques dans les secteurs d'OAP (espace public fédérateur en entrée de village avec mise en valeur de la truffière…), développement d'un quartier autour de l'école… Le développement de ces espaces contribuera à favoriser les échanges entre habitants.

1.7. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le développement et la vie du territoire se caractérisent par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que la plupart des territoires. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessant de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage raisonné des ressources à titre individuel, en lien avec les dispositions législatives introduites par le Grenelle de l'Environnement. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire (panneaux solaires) et l'architecture bioclimatique (incitation à la construction de bâtiments à basse consommation ou de bâtiments passifs dans les opérations d'ensemble).

Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Décision
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas
relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Bauzile (Ardèche)

Décision n°2016-ARA-DUPP-00227

Décision en date du 17 janvier 2017

Décision du 17 janvier 2017

après examen au cas par cas

en application des articles R104-28 et suivants du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-33 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes dans sa réunion du 1er juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 sus-cité ;

Vu la demande enregistrée sous le n°2016-ARA-DUPP-00227, déposée le 17 novembre 2017 par la commune de Saint-Bauzile ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 10 janvier 2017 ;

Considérant, en termes de gestion économe de l'espace, le caractère limité de l'ouverture à l'urbanisation, mobilisant 3,6 hectares (dont 1,4 ha à l'intérieur de zones bâties) pour la construction de 40 logements sur la période de mise en œuvre du document d'urbanisme, ainsi que l'utilisation annoncée des dents creuses (5 logements) et de divisions foncières (4 logements) ;

Considérant la localisation principale du développement urbain au niveau du centre-bourg de la commune (site des « Charnareilles ») ;

Considérant que la station d'épuration est aujourd'hui mobilisée à hauteur de 50 % de ses capacités de traitement et permet le développement démographique permis par le document d'urbanisme ;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'affecter significativement le patrimoine naturel identifié dans la ZNIEFF de type II « contrefort et plateau du Coiron » et prévoit la préservation des corridors écologiques et des ripisylves ;

Considérant, au regard des éléments fournis par la commune, des éléments évoqués ci-avant, des dispositions s'imposant au projet et des connaissances disponibles à ce stade, que la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Bauzile (Ardèche) n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale ;

DÉCIDE :

Article 1er

Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Bauzile (Ardèche) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives et autres avis auxquels le projet de document d'urbanisme peut-être soumis par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera mise en ligne et jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes, par délégation,

Pascale HUMBERT

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La décision soumettant à évaluation environnementale peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
siège de Clermont-Ferrand
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

- Recours contentieux

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand
6 cours Sablon
CS 90129
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

2. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Globalement, les choix du PLU montrent une prise en compte des enjeux liés à l'économie de foncier et à la préservation des espaces agricoles. En effet, le PLU limite les extensions urbaines sur les terres agricoles qui sont pourtant les plus facilement urbanisables et entrent directement en concurrence avec l'urbanisation.

Cependant des impacts existent sur les terres agricoles. Environ 1,8 ha de terres labourables et 0,64 ha de prés de fauche sont impactés. Concernant les prés de fauche, il s'agit de très petites unités foncières d'environ 2000 m^2 chacune déjà fortement insérées dans l'urbanisation des hameaux de Dianoux/Mounard. L'impact le plus fort concerne la terre labourable en extension directe du bourg mais son foncier sera fortement optimisé grâce à l'OAP.

Localisation	Surface de disponibilité foncière approximative en ha	Nb de logements estimés	Impact sur les zones agricoles (RPG 2014)
Zone AUa ouverte Charnareilles	1,16 ha dont 7400 m^2 pour du logement	12 à 18	Culture (prairie temporaire) sur 0,95 ha environ
Zone AUb ouverte Les Chalets	0,54 ha	6	Culture (prairie temporaire) sur toute la surface
Centre village zone Ue	0,28 ha	Extension école / espace public	2 tènements de culture ou prés (1700 m^2 et 1100 m^2)
Centre village zone Uc	pas de disponibilités		Pas d'impact
Dianoux/Mounard zone Uc/Unc	1,11 ha sur 5 parcelles en « dents creuses » ou légère extension (OAP)	10 logements	Parcelle 179 : Pré de fauche (sur 0,18 ha environ) Parcelle 422 : Pré de fauche (0,22 ha) Parcelle 209: Pré de fauche (sur 0 Utilisation de 0,64 ha de pré de fauche
La Treille zone Uc	0,21 ha (OAP)	2 logements	Friche – pas d'impact

Le PLU a également comme ambition une meilleure organisation urbaine par des orientations d'aménagement et de programmation favorisant une optimisation du foncier à la fois dans les zones AU (Charnareilles, Les Chalets) mais aussi dans les petits tènements disponibles des zones U (OAP Mounard, Dianoux, La Treille). Cette densité contrôlée plus importante que celle existante permettra d'économiser du foncier agricole

CHAPITRE 4 :

INDICATEURS DE SUIVI

1. LES INDICATEURS DE SUIVI RETENUS

Depuis le décret du 14 février 2013 et conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que : « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

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

Les indicateurs retenus pour Saint-Bauzile sont les suivants :

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

Ces indicateurs de suivi ci-dessous pourront être complétés grâce à une enquête statistique sur chacun des permis de construire délivré prenant en compte les éléments suivants :

- Année
- Numéro du permis
- Date de dépôt en Mairie
- Nom du pétitionnaire
- Adresse du pétitionnaire
- Adresse du projet (lieu-dit, section et numéro de parcelle)
- Superficie du terrain (m2)
- Surface de plancher (m2)
- Vocation des constructions (maison, commerce, salle polyvalente, etc.)
- Pour les nouvelles habitations : nombre et type de logements (collectif, individuel, groupé…)
- Nature du terrain avant projet (exemple : réhabilitation, renouvellement urbain, terres cultivées, friches…)

2. LA POPULATION / LES MENAGES

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 9	
Population municipale	INSEE	291 habitants en 2013		
Variation annuelle moyenne	INSEE	1,9 % entre 2008 et 2013		
% de personnes de 75 ans et +	INSEE	0,7 % en 2013		
% de personnes de 0 à 14 ans	INSEE	24 % en 2013		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,6 en 2013		

3. L'HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Observation
		Année N	Année N + 9	
Evolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	133 en 2013		
Nombre de résidences principales	INSEE	111 en 2013		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	22 en 2013		
Nombre de logements vacants	INSEE	0 en 2013		
Statuts des logements				
% de propriétaires occupants (RP)	INSEE	77,8 % en 2013		
% de locataires (RP)	INSEE	21,3 % en 2013		
dont % de locataires d'un logement HLM loué vide	INSEE	9,3 % en 2013		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	14 en 2016		
Taille des logements				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	17,6% en 2013		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	82,4 % en 2013		
Types de logements				
Maisons	INSEE	116 en 2013		
Appartements	INSEE	16 en 2013		
Dynamique de construction				
Nombre de permis de construire (PC) délivrés en moyenne par an	Mairie	5 entre 1994 et 2015		
Nombre de PC délivrés pour des réhabilitations	Mairie	12 (opérations de réhabilitation/rénovation) entre 1994 et 2015		
Nombre de PC délivrés pour des logements individuels	Mairie	41 entre 1994 et 2015		

4. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Programme réalisé	Observation
		Année N	Objectif atteint pour N+9		
Nombre de logements					
« Charnareilles »	Mairie	12 à 18 logements prévus			
« Dianoux-Mounard »	Mairie	4 logements prévus au minimum et au maximum			
« Les Chalets »	Mairie	6 logements prévus au minimum			
« La Treille »	Mairie	2 logements prévus au minimum et au maximum			
Densité sur le secteur					
« Charnareilles »	Mairie	16 à 24 logements à l'ha			
« Dianoux-Mounard »	Mairie	7 à 8 logements à l'ha			
« Les Chalets »	Mairie	11 logements à l'ha mini			
« La Treille »	Mairie	9 à 10 logements à l'ha			

Nombre de logements sociaux					
« Charnareilles »	Mairie	50% des logements collectifs doivent être des logements locatifs sociaux. 6 logements locatifs conventionnés minimum au total sur ce secteur.			
« Dianoux-Mounard »	Mairie	pas de logements sociaux obligatoires			
« Les Chalets »	Mairie	pas de logements sociaux obligatoires			
« La Treille »	Mairie	pas de logements sociaux obligatoires			

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur		Programme réalisé	Observation
		Année N	Objectif atteint pour N+9		
Formes urbaines					
« Charnareilles »	Mairie	6 logements collectifs ou habitat intermédiaire au minimum Des logements individuels accolés ou non			
« Dianoux-Mounard »	Mairie	Logements individuels accolés ou isolés			
« Les Chalets »	Mairie	Logements individuels accolés ou isolés dont au minimum la moitié de logements accolés			
« La Treille »	Mairie	Logements individuels isolés ou accolés			

5. LE FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi de la consommation foncière pour l'habitat				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	5,9 ha entre 2000 et 2015, pour 38 logements individuels soit une densité de 6,4 logt/ha depuis 2000		
Surface moyenne des parcelles consommées par logement individuel	Mairie	1500 m^2 en moyenne par logement entre 2000 et 2015		
Surface de la parcelle consommée par logement collectif construit	Mairie	1 223 m^2 de surface pour 5 logements HLM construits en 2000, soit env. 245 m^2 en moyenne par logement		

6. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis				
Nombre de logements vacants	INSEE	0 en 2013		
« Dents creuses »	Mairie	5 logements possibles : – en zone Uc et Unc		
« Divisions parcellaires »	Mairie	4 divisions parcellaires possibles : – en zone Uc et Unc		
Secteurs de projets (zones AU)	Mairie	« Charnareilles » : 12 à 18 logts « Dianoux-Mounard » : 4 logts « Les Chalets » : 6 logements « La Treille » : 2 logements		
Changement de destination	Mairie	Aucun changement de destination identifié		

CHAPITRE 5 :
SURFACES AU PLU

TABLEAU DE SURFACES

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées informatiquement.

LES ZONES URBAINES

	DEFINITION	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
Uc	Zone à vocation d'habitat (assainissement collectif actuel ou futur)	14,7
Unc	Zone à vocation d'habitat (assainissement non collectif)	3,4
Ue	Zone à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif	1,8
Ui	Zone à vocation d'activités artisanales	1,5
Uic	Zone à vocation d'activités industrielles (site de la CHEMVIRON France – ex CECA)	5,4
TOTAL DES ZONES URBAINES		**26,8 ha**

LES ZONES A URBANISER

	DEFINITION	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
AUa	Zone d'urbanisation future ouverte à vocation résidentielle « Charnareilles»	1,2
AUb	Zone d'urbanisation future ouverte à vocation résidentielle « Les Chalets »	0,6
TOTAL DES ZONES A URBANISER		**1,8 ha**

LES ZONES AGRICOLES

	DEFINITION	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
A	**Zone agricole**	371,6
Ap	**Zone agricole protégée / paysagère**	12,5
TOTAL DES ZONES AGRICOLES		**384,1 ha**

LES ZONES NATURELLES

	DEFINITION	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
N	**Zone naturelle**	296,6
TOTAL DES ZONES NATURELLES		**296,6 ha**