Royans - Vercors

Sainte Eulalie en Royans



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Exposé des motifs et Notice de Présentation valant complément du rapport de présentation

CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation

SOMMAIRE

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL 1

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 2

CONTEXTE JURIDIQUE 3

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 4

MODIFICATION DES EMPRISES ET DES MODALITES D'URBANISATION DES ZONES A URBANISER DES TRUCHONS 5

I. LOCALISATION DES ZONES A URBANISER 5

II. CARACTERISATION DES ZONES A URBANISER 7

A. Le site 7

B. Les ICPE 7

III. EXPOSE DES MOTIFS 11

C. La zone AUa des Truchons au regard des enjeux démographiques et de diversification de l'habitat 11
1. L'évolution démographique depuis l'approbation du PLU au regard du projet de croissance 11
2. situation générale de l'habitat dans la commune 13
3. Enjeux associés à la zone AUa dans le PLU en vigueur et logements attendus 15
4. Les enjeux relatifs à la démographie et à l'habitat dans le PADD du PLU actuel 15
5. La nécessité d'urbaniser à court terme la zone AUa 16

D. La zone AUai des Truchons au regard des enjeux de développement économique 16
1. Situation de L'emploi et de l'activité industrielle et artisanale 17
2. Les enjeux de développement économique définis dans le PADD du PLU actuel 18
3. Les besoins en foncier dédié à l'activité économique dans l'intercommunalité 18
4. La nécessité d'urbaniser à court terme et d'agrandir la zone AUai 18

IV. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX ZONES A URBANISER DES TRUCHONS 19

V. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHANGEMENTS A APPORTER 22

A. Les principes d'aménagement et leur traduction en Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU actuel 22
1. Principes généraux 22
2. Scénario d'aménagement actuel et modifications à apporter 23
3. Les grands principes de composition urbaine 24

B. La traduction du parti d'aménagement dans les OAP en vigueur 25
1. Scénario de l'orientation d'aménagement et de programmation des Truchons 25
2. Hypothèse de plan d'ensemble 26
3. Texte associé aux OAP dans le PLU actuel 27

C. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation 29
1. OAP pour la zone AUa 30
2. OAP pour la zone AUai 30

3. Texte modifié des OAP 35

D. Modifications du règlement écrit 41
1. Modification de l'article AU 13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations 41

E. Modifications des règlements graphiques 42

1. INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL 46

A. Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires 46
1. Les ZNIEFF 46
2. Les zones humides 46
3. Les zones Natura 2000 46

B. Le SRADDET 51
1. Qu'est-ce qu'un SRADDET ? 51
2. Un document transversal 51
3. Un document intégrateur 51
4. Un document prescriptif deux niveaux d'opposabilité 51
5. Une prescriptivité encadrée 51
6. Un document territorialisable 52
7. Les règles du SRADETT relatives à l'environnement naturel 52

C. Intérêt écologique des terrains classés en zone AU 54

VI. PROJET ET CAPACITE EAU POTABLE – ASSAINISSEMENT 56

VII. LA COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ZONES AU DES TRUCHONS AVEC LE PADD 56

VIII. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE PARC NATUREL REGIONAL DU VERCORS 58

A. La charte du PNR en vigueur 58

B. Le projet de charte 62

REQUALIFICATION DE LA ZONE UP DE LA TREMOUILLE 65

I. LOCALISATION DE LA ZONE UP ET DESCRIPTION DU HAMEAU 65

II. EXPOSE DES MOTIFS 69

III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE 69

CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE PAR LE PROJET 70

I. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 70

II. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES 70

Table des illustrations

Figure 1 : carte de localisation de la commune 1
Figure 2 : carte de localisation des zones A Urbaniser des Truchons 6
Figure 3 : panoramas sur les zones A Urbaniser planche 1 8
Figure 4 : panoramas sur les zones A Urbaniser planche 2 9
Figure 5 : panoramas sur les zones A Urbaniser planche 3 10
Figure 6 : nouvelles OAP planche 1 31
Figure 7 : nouvelles OAP planche 2 32
Figure 8 : nouvelles OAP planche 3 33
Figure 9 : nouvelles OAP planche 4 34
Figure 10 : règlement graphique actuel 43
Figure 11 : proposition de modification du règlement graphique 44
Figure 12 : nouveau règlement graphique 45
Figure 13 : carte des ZNIEFF 49
Figure 14 : carte des zones Natura 2000 et des zones humides 50
Figure 15 : Extrait de l'atlas biodiversité du SRADDET 53
Figure 16 : carte du PNR du Vercors 58
Figure 17 : Plan de Parc 60
Figure 18 : légende du plan de Parc planche 1 61
Figure 19 : carte de la nouvelle charte du PNR en cours de rédaction 62
Figure 20 : carte de localisation du hameau de la Trémouille 65
Figure 21 : localisation de la zone Up 66
Figure 22 : planche photographique - hameau de la Trémouille 68

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

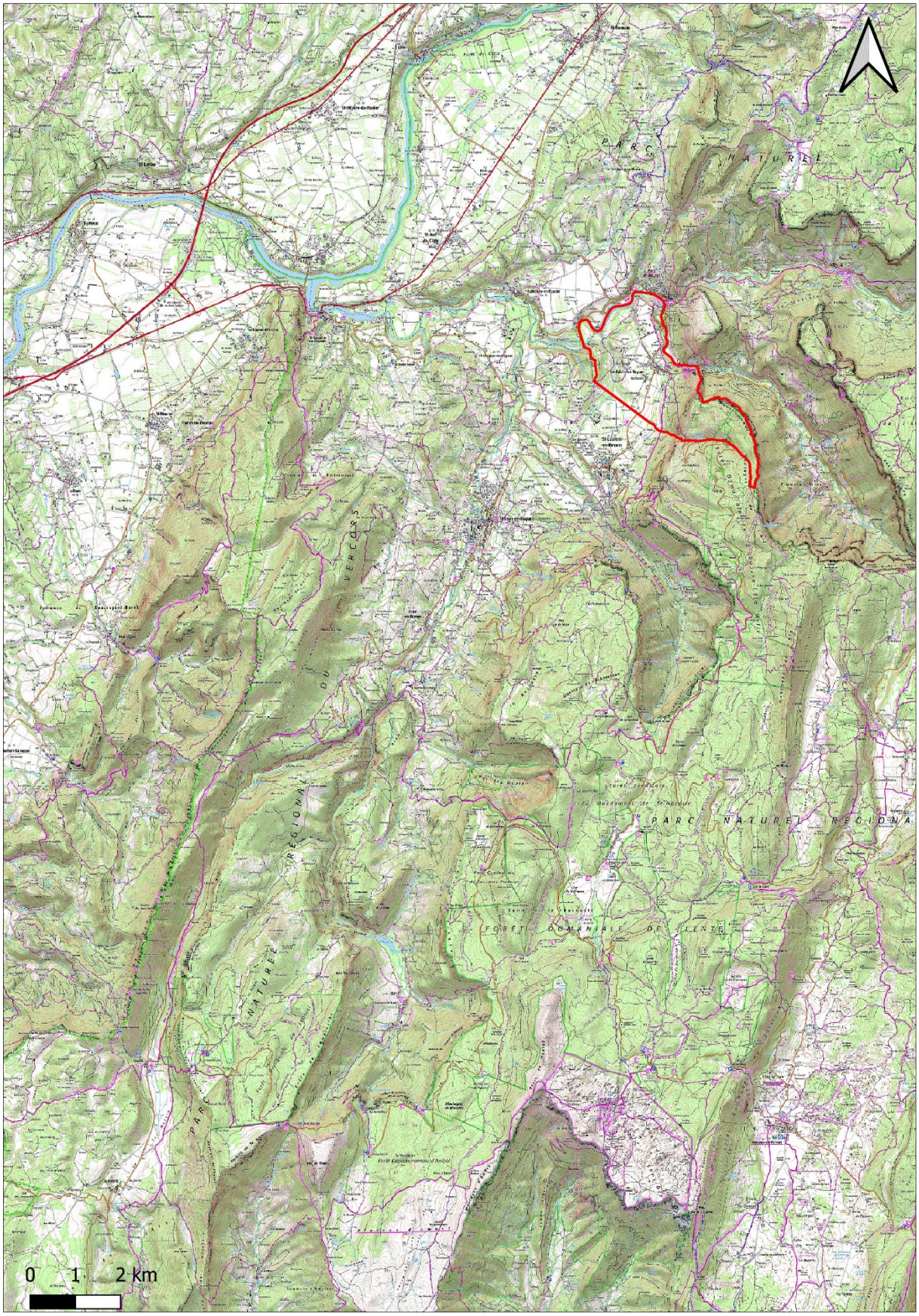


Figure 1 : carte de localisation de la commune

Commune rurale comptant 547 habitants (INSEE 2019), Sainte-Eulalie-en-Royans s'étend sur 614 ha en limite nord-ouest du Parc Naturel Régional du Vercors.

Située en partie nord du département de la Drôme, une partie de la limite communale est à la transition entre les départements de la Drôme et de l'Isère. Cette limite administrative se confond avec des limites physiques fortes : la vallée de la Vernaison à l'est et la vallée de la Bourne à l'ouest.

Sainte-Eulalie-en-Royans appartient à la communauté de communes Royans-Vercors. Elle se situe à 6,5 km de St-Jean-en-Royans et à 32 km de Romans- Bourg-de-Péage. Valence, la préfecture, est à moins de 50 km. Le Royans est un petit bassin bien délimité, en partie nord-ouest du Vercors, à l'est de Romans, et encadré par les versants raides des premiers contreforts du Vercors. Comme l'ensemble du Royans, Sainte Eulalie en Vercors se situe dans le Parc Naturel Régional du Vercors créé en 1970. La commune est soumise à l'application de la Loi Montagne. Son territoire s'étage entre 200 mètres et 1060 mètres d'altitude.
Source : rapport de présentation du PLU.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Préambule : Sainte Eulalie en Royans dispose d'un PU approuvé le 26/11/2012. Depuis, il a déjà fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 17/12/2018 et d'une mise à jour relative à une DUP (La source du Diable) en date du 27/03/2018). Source : DDT 26

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme poursuit plusieurs objectifs :

Au hameau des Truchons :

- Agrandir la zone AUai* sur la partie de zone AUa* qui lui est adjacente, pour augmenter la capacité d'accueil d'entreprises artisanales dans un contexte de forte pénurie en foncier dédié à l'activité économique demande à l'échelle de la communauté de communes. Dans la zone AUia étendue pourra en outre être relocalisé à moyen terme le bâtiment communal. Actuellement, ce bâtiment est utilisé par 3 associations et du matériel y est stocké. Ce matériel ne peut pas trouver de place ailleurs. Le terrain d'assiette du bâtiment communal ne pourra être réaffecté et le bâtiment éventuellement détruit que lorsqu'un nouveau bâtiment, dans la zone d'activités, sera construit pout le remplacer.
- Affecter à la construction de logements le secteur AUax adjacent à la zone AUa et actuellement dédié à la réalisation d'espaces de loisirs. Il s'agit de fondre le secteur AUax dans la zone AUa pour permettre la construction de plus de logements dans le futur quartier. Cette modification permettra de compenser l'extension de la zone AUai sur la zone AUa et de répondre ainsi aux ambitions de croissance démographiques du PLU.
- Redéfinir les modalités d'urbanisation des zones AUa et AUai, afin qu'elles soient mieux adaptées aux conditions de desserte du secteur et pour mieux valoriser le foncier, garantir l'intégration fonctionnelle, paysagère et environnementale de l'urbanisation projetée.

**La zone AUa est dans le PLU en vigueur une zone constructible, urbanisables au fur et à mesure de l'avancée des équipements prévus dans la zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle est destinée principalement au logement. Le secteur AUai est destiné à l'activité économique.*

Ces modifications impliquent une redéfinition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions réglementaires s'appliquant dans ces zones.

***Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*

- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation…), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine…,*
- *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*

Au hameau de La Trémouille :

- Il s'agit de modifier des règles d'aménagement et d'urbanisation de la zone Up. Les règles actuelles rendent très difficiles les évolutions du bâti existant, au détriment de la réalisation de logements et au final, de la préservation du bâti ancien dont une partie menace de tomber en ruines.

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U. sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications nécessaires à l'atteinte des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

CHAMPS D'APPLICATION

(Articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification peut être utilisée si :

1° les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ne sont pas changées,
2° il n'y a pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
3° il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
4° il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La modification est prescrite par arrêté du maire (arrêté facultatif)

ETUDES / REALISATION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le maire conduit la procédure

Elaboration du rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

(L.104-2 et R.104-8)

Saisine de l'autorité environnementale pour la demande d'exament au cas par cas relative à la mise en oeuvre ou pas d'une évaluation environnementale (2 mois). Si l'avis impose le recours à une évaluation environnementale : engagement des études nécéssaires à cette évaluation. Sinon, poursuite de la procédure.

NOTIFICATION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Publication d'un avis de mise à enquête publique de la modification du PLU dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

ENQUETE PUBLIQUE

(L. 153-19 / R. 153-8 / code de l'env R. 123-8)

15 jours au moins d'enquête publique + 1 mois de délais pour la remise du rapport du Commissaire Enquêteur

Possibilité de modification du projet de modification du PLU après enquête pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (Art. L.153-43 du code de l'urbanisme)

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

(L.153-43 et svt du code de l'urbanisme)

_Affichage de la délibération en mairie pendant 1 mois
_Mention dans un journal
_Publication au recueil des Actes Administratifs
Articles R.153-20 et svts du code de l'urbanisme.

La modification du PLU est opposable après approbation par le Conseil Municipal et execution des mesures de publicité. (Art. L.153-23 et L.123-15 du code de l'urbanisme).

MODIFICATION DES EMPRISES ET DES MODALITES D'URBANISATION DES ZONES A URBANISER DES TRUCHONS

I. LOCALISATION DES ZONES A URBANISER

Les zones A Urbaniser des Truchons se déploient de part et d'autre de la R.D.518, à environ 300 m au Nord du Chef-lieu, sur des terrains en partie artificialisés : la partie Nord de la zone AUa et la zone AUax recouvrent pour une emprise significative le terrain d'assiette d'une ancienne usine, déconstruite aujourd'hui. Coté Sud, la zone AUia et la zone AUa correspondent à des terrains artificialisés utilisés pour le stockage de containers, de gravats et matériaux du BTB.

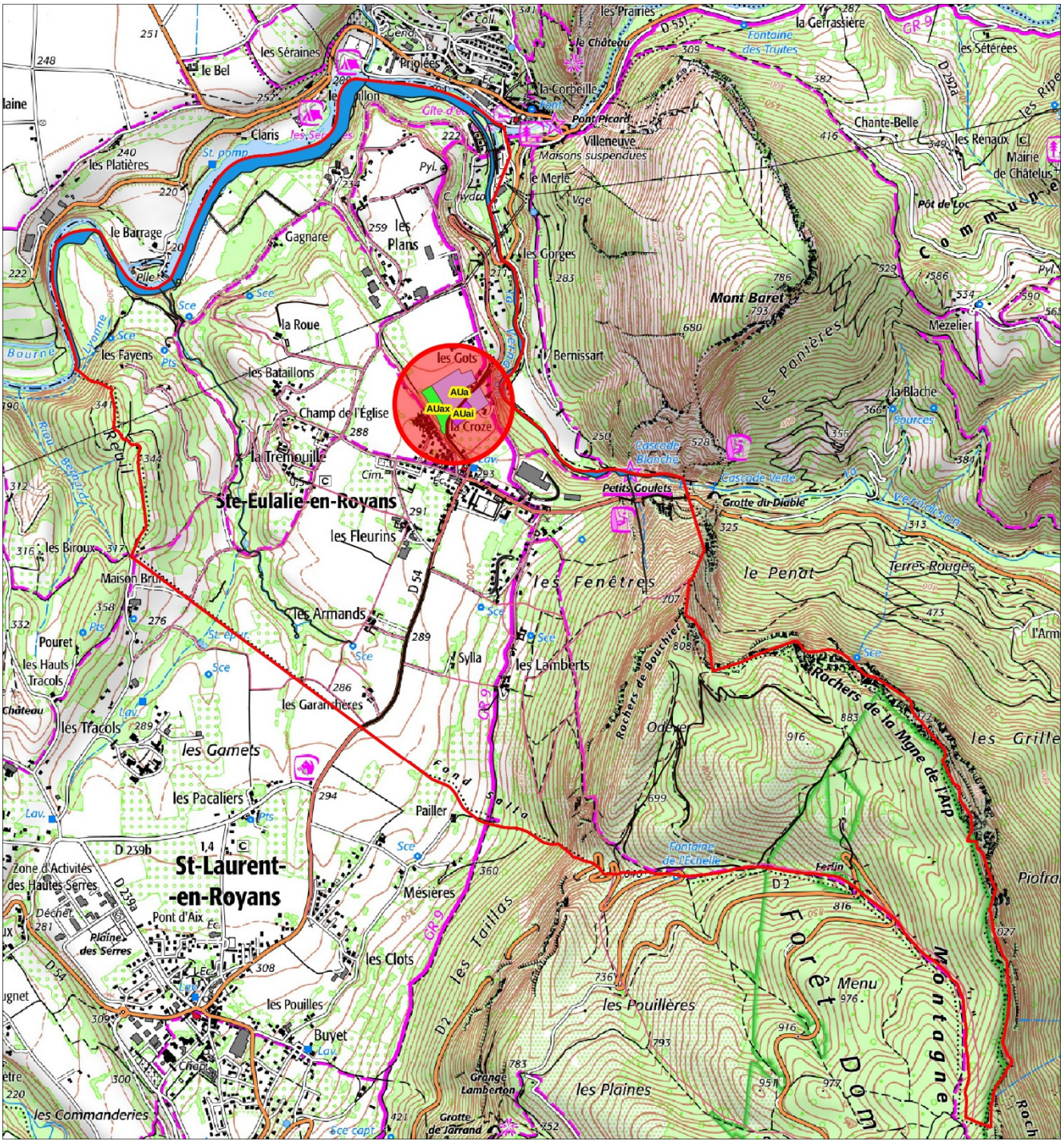
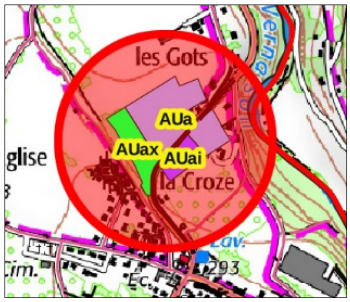


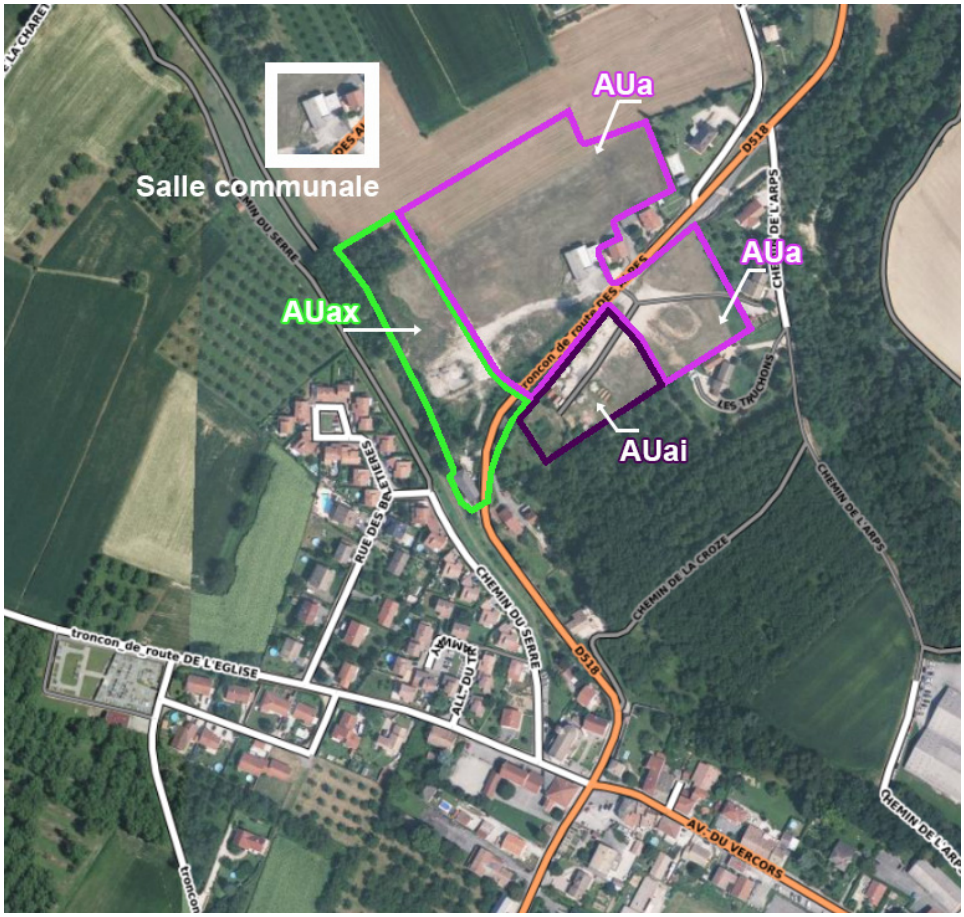
Figure 2 : carte de localisation des zones A Urbaniser des Truchons



Les zones AUa, AUai et AUax des Truchons.

II. CARACTERISATION DES ZONES A URBANISER

A. Le site



Le quartier des Truchons est desservi par la RD 518, qui mène à Pont-en-Royans plus au Nord. Il est situé au pied du Chef-lieu, sur son versant Nord / Nord-Ouest, en continuité immédiate de secteurs déjà urbanisés (le village au Sud et les secteurs des Gots et de Vivier au Nord).

Dans le PLU en vigueur, les zones d'urbanisation vouées à l'habitat, aux activités artisanales et aux équipements collectifs sont concentrées sur ce secteur. Le site, d'environ 3 ha est sous maitrise foncière communale.

Source : PLU en vigueur.

Dans le PLU en vigueur :

- La zone AUa est destinée à l'accueil de logements,
- La zone AUai est destinée à l'accueil d'activités artisanales,
- La zone AUax est destinée à la création d'un parc public.

B. Les ICPE

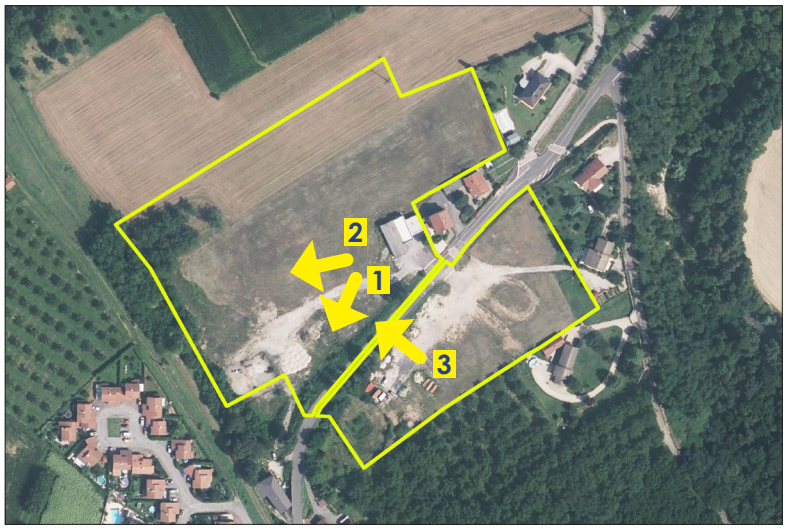
Ni les zones A Urbaniser des Truchons, ses abords, ni la commune n'accueillent d'Installation Classée pour la Préservation de l'Environnement (ICPE). il n'en existe plus : la Station de vente d'essence et de Gasoil n'existe plus depuis environ 10 ans. La société SOREA a effectué une demande de cessation d'ICPE depuis Mai 2022.

Les zones A Urbaniser des Truchons - situation actuelle









Le terrain d'assiette de la zone A Urbaniser coté Nord comprend l'ancienne plate forme d'une usine déconstruite et une partie en champ (ponctuée par quelques noyers). Il est quasi plat. La zone se situe en net contrebas de la R.D.518, avec un talus qui au plus haut mesure environ 5 m. Elle s'inscrit dans le prolongement d'un vaste ensemble agricole, en dépit de quelques maisons sur sa frange Est.

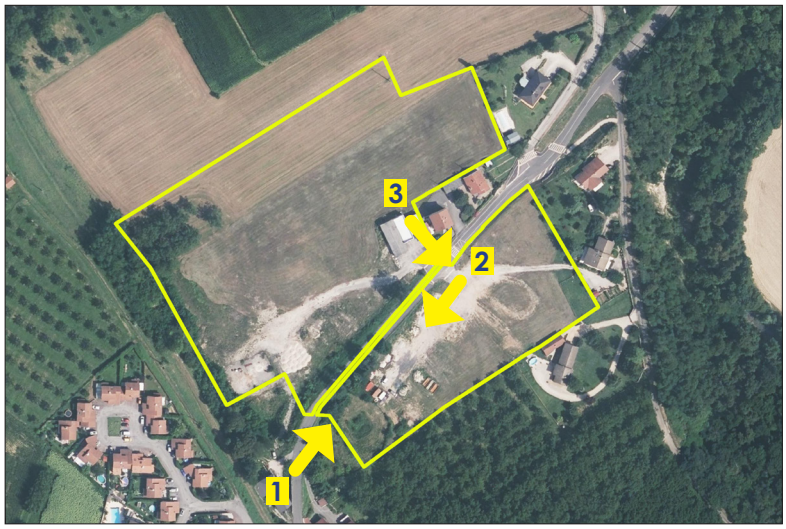


Les zones A Urbaniser des Truchons - situation actuelle









Le terrain d'assiette de la zone A Urbaniser «coté Sud» est mitoyen à l'Est de quelques maisons et au Sud d'une Noyeraie. Son emprise est déjà en grande partie artificialisée et le terrain est utilisé comme dépôt de matériaux et de containers par la commune.

N

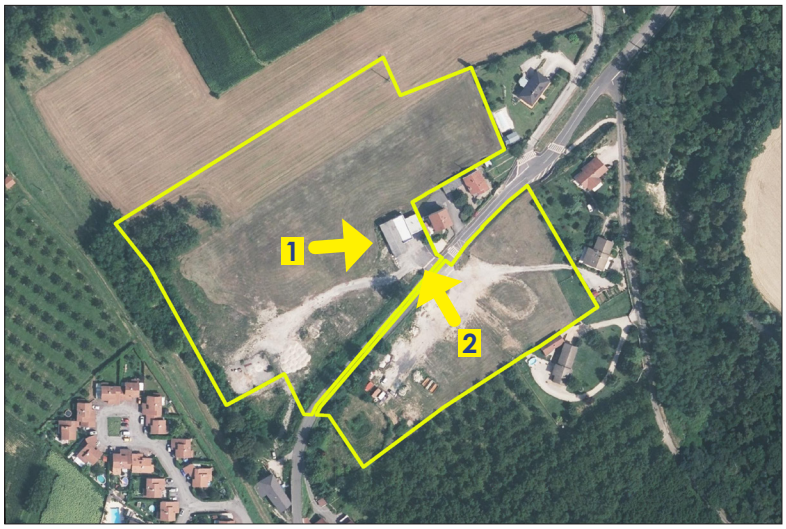
Les zones A Urbaniser des Truchons - situation actuelle

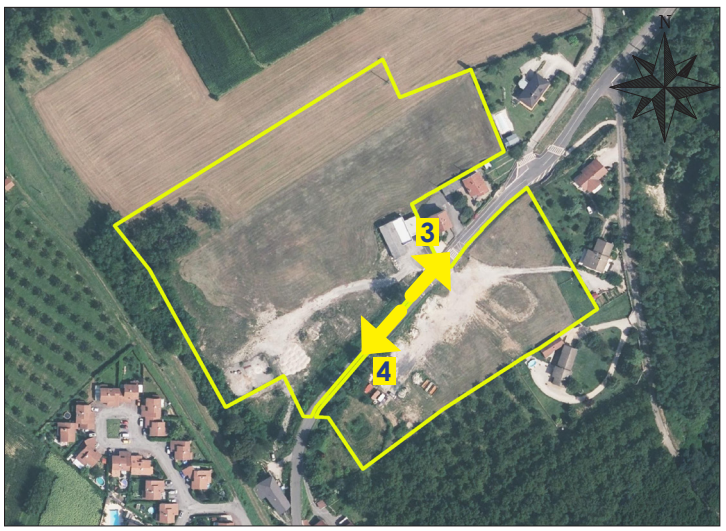










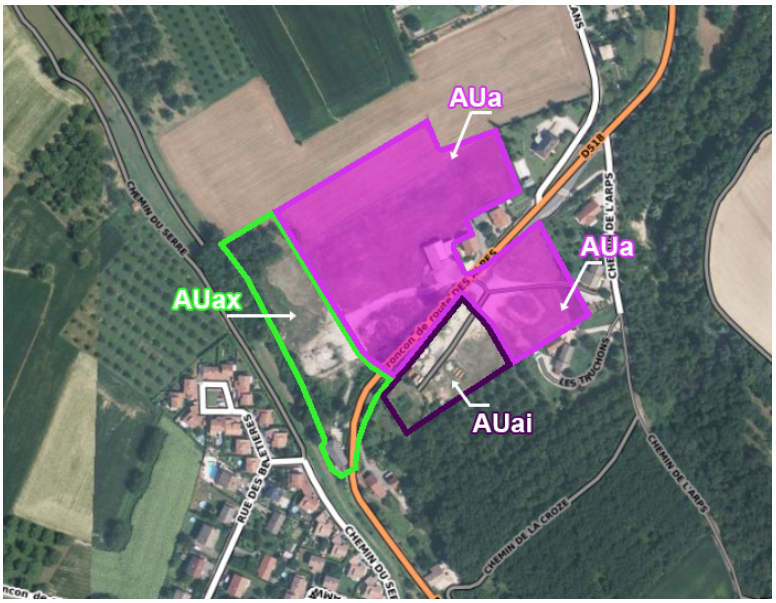


La route départementale a fait l'objet d'aménagements qui «préparent» le carrefour à venir (photos 3 et 4). Le bâtiment communal mis à disposition des associations ne présente pas un aspect extérieur très qualitatif. A terme, il sera remplacée par un nouveau bâtiment de l'autre coté de la R.D.518.

III. EXPOSE DES MOTIFS

C. La zone AUa des Truchons au regard des enjeux démographiques et de diversification de l'habitat

La zone AUa des Truchons, au travers de la trentaine de logements qui y est projetée est la principale traduction du projet de développement démographique et de diversification de l'offre en logements porté par le P.L.U.



La zone AUa dans son format actuel

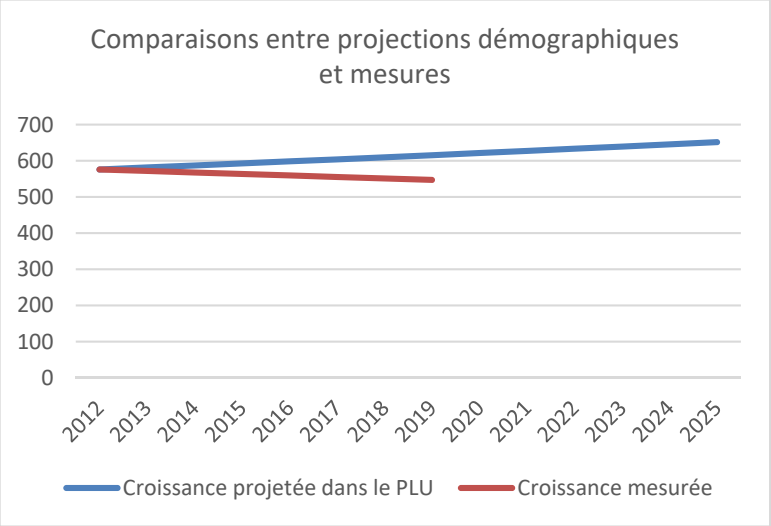
1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS L'APPROBATION DU PLU AU REGARD DU PROJET DE CROISSANCE

Lors de l'approbation du PLU en 2012, 576 habitants permanents vivaient dans la commune. Au dernier recensement (2019) Sainte Eulalie en Royans comptait 547 habitants seulement, soit - 29 personnes en 7 ans.

Loin de s'inscrire dans la courbe de croissance projetée par le PLU (qui prévoyait à l'horizon 2025 +70 à +80 habitants, pour une progression annuelle moyenne entre 0,9% et 1%), la commune a en réalité perdu des habitants :

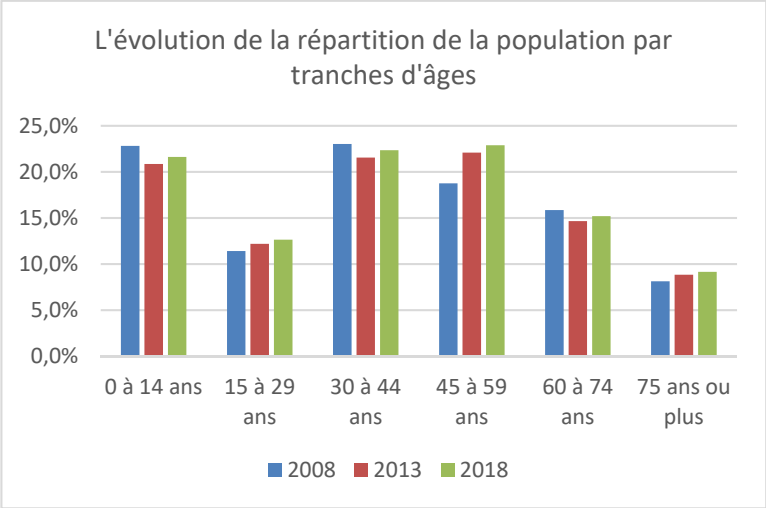
Année	Nombre d'habitants projeté	Nombre d'habitants mesuré
2012	576	576
2014	581	572
2015	587	568
2016	593	563
2017	598	559
2018	604	555
2019	610	551
2020	615	
2021	621	
2022	627	
2023	633	
2024	639	
2025	645	

L'écart entre projet démographique et « croissance réelle » est important et compromet la concrétisation des ambitions de la commune telles qu'elles avaient été formulées par le PLU.



Par ailleurs, la baisse du nombre d'habitants a eu des répercussions sensibles sur la répartition de la population par classes d'âges :

	2008	2013	2018
0 à 14 ans	22,8 %	20,8 %	18,2 %
15 à 29 ans	11,5 %	12,2 %	14 %
30 à 44 ans	23 %	21,5 %	17,5 %
45 à 59 ans	18,8 %	22,1 %	25 %
60 à 74 ans	15,8 %	14,6 %	16,2 %
75 ans ou +	8,2 %	8,8 %	9,1 %



Le ralentissement de la construction de résidences principales a entrainé un vieillissement de la population.

En raison de l'augmentation des coûts d'accès au logement, la moyenne d'âge des ménages installés après 2012 a été sensiblement plus élevée (avec moins de ménages comprenant des enfants à charge aussi).

La part des « 0-14 » ans a diminué à Sainte Eulalie en Royans alors que souvent, cette tranche d'âge « résiste mieux » au phénomène de décohabitation* (car l'arrivée du premier enfant dans les ménages est de plus en plus tardive).

La commune connait donc un déséquilibre naissant dans la répartition de la population par tranches d'âges (en faveur des tranches d'âges les plus élevées) qui pourrait à terme réduire notoirement les effectifs scolaires.

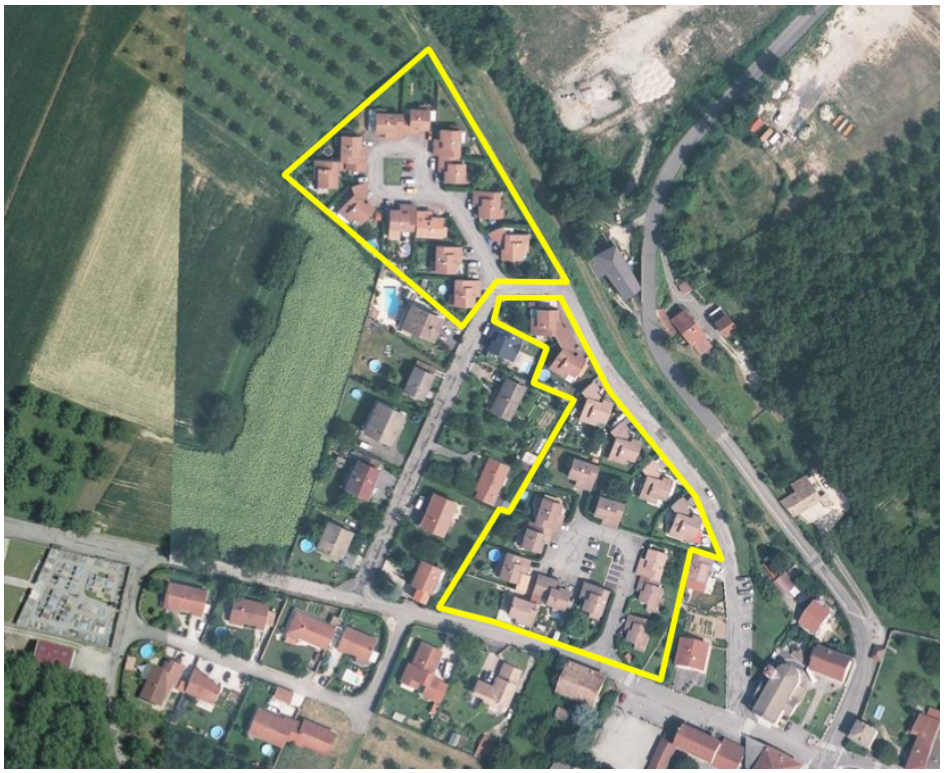
**Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.*

Parallèlement à l'évolution démographique, le parc de résidences principales n'a pas connu la croissance prévue : la plus grande partie du potentiel de construction de logements définie dans le PLU est concentrée dans la zone AUa des Truchons. Or, son urbanisation n'a toujours pas démarré.

Ainsi, entre 2012 et 2018, la commune n'a compté que 8 nouvelles résidences principales, soit « 1,3 résidence principale par an supplémentaire » alors que le rythme moyen aurait dû être de « 2,3 résidences principales par an supplémentaires » au regard des objectifs de production d'une trentaine de logements définis dans le PLU. A l'horizon 2025.

2. SITUATION GENERALE DE L'HABITAT DANS LA COMMUNE

Dans les années quatre-vingt-dix, deux opérations d'aménagement d'ensemble réalisées dans le prolongement du Chef-lieu ont permis de construire une soixantaine de logements groupés, dont 40 logements HLM. Ce nombre important de logements au regard de la structure très rurale de la commune et du faible nombre d'habitants à l'époque a produit un « effet de levier » et Sainte Eulalie en Royans a gagné une centaine d'habitants entre 1990 et 1999 (pour une croissance annuelle moyenne très importante de 2,6%).



Les deux opérations de logements groupés construites dans les années quatre-vingt-dix dans le prolongement du Chef-lieu.

Depuis, la construction de résidences principales dans la commune a suivi une progression bien moins forte et entre 1999 et 2018 (sur 19 ans) il a été construite presque autant de résidences principales (44 logements) qu'entre 1990 et 1999 (39 logements).

Par ailleurs, l'urbanisation postérieure aux années deux mille s'est développée surtout sur un modèle pavillonnaire. Or, le recul sur ce mode d'urbanisation a montré ses limites dans la commune :

- aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons…avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction,
- pics de besoins en équipements collectifs (notamment scolaires) à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens,
- consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable.

En outre, de manière assez originale, le logement social dans la commune ne connait qu'une rotation très faible :

Sainte Eulalie en Royans	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	199	100	226	100	229	100	546	19
Propriétaire	127	64	174	76,7	169	73,9	416	20,5
Locataire	69	34,6	49	21,5	54	23,5	119	13,5
dont d'un log. HLM loué vide	**40**	**19,9**	**27**	**11,9**	**27**	**11,7**	**63**	**18,9**
Logé gratuitement	3	1,4	4	1,8	6	2,6	11	26,3

L'ancienneté moyenne d'emménagement dans les logements sociaux est à peine plus faible que dans les logements en propriété (respectivement 18,9 ans et 20,5 ans). Si ces logements ont joué pleinement leur rôle à leur livraison dans les années quatre-vingt-dix, l'essentiel des premiers locataires les habitent toujours.

Le parc de logements HLM et plus largement, le parc de logements locatifs ne permet donc plus de favoriser la rotation des ménages. Il n'est plus un élément d'équilibre de la pyramide des âges.

La nécessité de construire à nouveau des logements en quantité significative et de diversifier l'habitat est ainsi fondamentale désormais, notamment pour favoriser l'accès au logement des jeunes ménages, assurer l'équilibre de la pyramide des âges et garantir une croissance démographique sur long terme en limitant l'étalement urbain. « L'effet de nombre », au travers de la construction d'une trentaine de logements dont une partie en accession sociale à la propriété permettrait aussi probablement de « faire sortir » du parc HLM une partie des ménages qui y habitent depuis presque 20 ans. Dans la zone AUa des Truchons, ces ménages pourraient accéder à un logement en propriété à un coût raisonnable. Le parc HLM existant pourrait ainsi, avec une partie de ses logements libérés, retrouver un réel potentiel d'accueil pour des jeunes ménages.

Le programme de logements de la zone AUa des Truchons permettrait donc de proposer à Sainte Eulalie en Royans un parcours résidentiel plus complet.

En diversifiant l'offre pour proposer dans la commune l'ensemble du parcours résidentiel* : petits logements locatifs pour les jeunes ménages, puis habitat intermédiaire, habitat pavillonnaire en propriété, petits logements pour séniors, on obtiendrait un équilibre qui permettrait :

- d'anticiper beaucoup plus sûrement l'incidence de la production de logements sur la croissance démographique (qui sera plus directe et proportionnée),
- de maitriser cette croissance qu'il s'agisse de l'accélérer ou de la ralentir.

**Le parcours résidentiel désigne les logements occupés successivement par un ménage. Il commence souvent par un petit logement locatif, suivi d'un logement plus grand en accession à la propriété (le pavillon en étant l'exemple le plus emblématique en milieu rural), pour finir par un retour vers un logement plus petit, parfois adapté aux besoins spécifiques des seniors.*



L'habitat purement pavillonnaire constitue (de loin) la partie la plus importante des logements construits depuis vingt ans à Sainte Eulalie en Royans. Un des objectifs centraux du PLU, traduit en premier lieu par la zone AUa des Truchons, est de diversifier l'offre pour au final proposer un parcours résidentiel complet dans la commune.

3. ENJEUX ASSOCIES A LA ZONE AUA DANS LE PLU EN VIGUEUR ET LOGEMENTS ATTENDUS

Les enjeux de production de logements établis pour la zone AUa des Truchons dans le PLU relaient l'analyse de la situation démographique de la commune et de son parc de d'habitations. Cette analyse établit une carence en logements et notamment en logements groupés, compte-tenu :

- de la production de logements essentiellement pavillonnaires depuis 20 ans,
- et de la quasi-absence de rotation dans les logements HLM construits dans les années quatre-vingt-dix.

Par sa situation stratégique, sa proximité avec les équipements publics, sa desserte par l'ensemble des réseaux et au regard de sa taille, la zone A Urbaniser (AUa) des Truchons a constitué dans le PLU approuvé la principale réponse aux objectifs :

- de production de logements et de diversification de l'offre,
- de développement d'un urbanisme mieux intégré et moins consommateur d'espace que l'habitat purement pavillonnaire,
- de limitation des déplacements motorisés (avec des équipements publics proches).

La zone AUa des Truchons constitue l'essentiel du potentiel constructible : c'est la seule zone A Urbaniser destinée au logement dans le PLU en vigueur.

Sur la base d'une densité moyenne de 12 logements par hectare telle qu'elle est définie dans les OAP actuelles et sur la base de la superficie actuelle de la zone AUa (2,3 ha) il est attendu environ 30 logements dans la zone.

4. LES ENJEUX RELATIFS A LA DEMOGRAPHIE ET A L'HABITAT DANS LE PADD DU PLU ACTUEL

Extrait du PLU actuel :

L'extension nord du village porte l'essentiel du développement urbain prévu par le PLU et concerne une zone AUa, réalisable en plusieurs opérations cohérentes. Elle comprend deux sous-secteurs AUai et AUax disposant chacun d'une particularité réglementaire. L'ensemble représente environ 3,5 ha. Cette extension occupe une friche industrielle récemment libérée et se situe dans la continuité de la trame bâtie, en « pied de village » sur son versant nord/nord-est, où elle s'insère de part et d'autre de la route départementale 518 qui relie Sainte-Eulalie à Pont-en-Royans.

Afin de valoriser au mieux cette friche industrielle qui assure un développement urbain sans consommation de surface agricole, dans la continuité du village, il convient de prévoir une urbanisation économe et rationnelle de l'ensemble tènement tout en répondant aux besoins de la commune. Le tènement est propriété de la commune.

Après avoir réalisé une étude préalable à l'urbanisation du quartier, la commune a fait le choix d'un programme et d'un schéma d'organisation pour le secteur des Truchons.

Ce programme permettra à la fois :

- *d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée,*
- *de répondre à la demande éventuelle en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services,*
- *l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique de la commune (espace vert, stationnement, salle pour les associations, ou autres…),*
- *d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant.*

La zone des Truchons est identifiée dans le PLU comme un moyen de répondre aux enjeux de :

- *Maintien de la croissance démographique afin de pérenniser les équipements et services existants* ;
- *Développement de la mixité sociale* ;
- *Maintien de la diversification de l'offre de logement et d'un développement plus équilibré des différentes typologies d'habitat.*

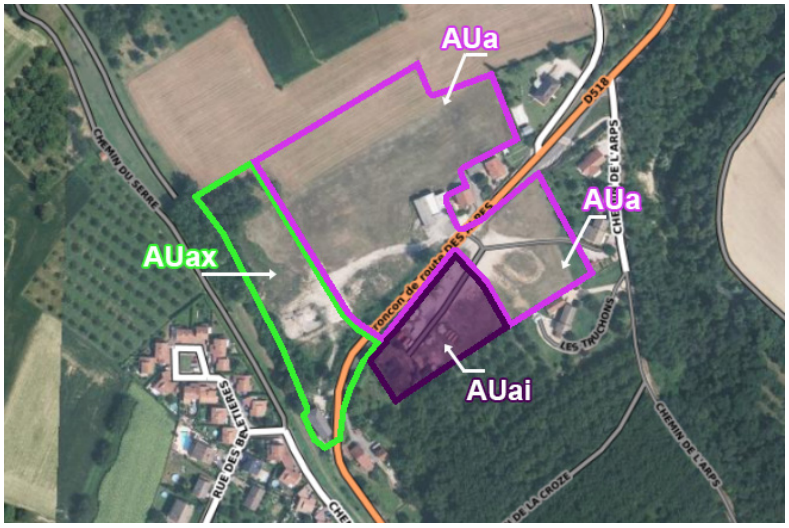
La mobilisation la friche industrielle des Truchons pour le développement du bourg est explicitement mentionnée dans le rapport de présentation du PLU actuel pour participer activement aux objectifs *: « affirmer la structure de l'urbanisation » et « assurer une développement urbain maîtrisé et équilibré »*.

5. LA NECESSITE D'URBANISER A COURT TERME LA ZONE AUA

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuel, l'urbanisation de la zone AUa constitue donc une priorité pour satisfaire une partie importante des besoins en logements, dans le cadre d'une urbanisation intégrée et diversifiée, capable de répondre à un large éventail de demandes. Sans cette urbanisation, les objectifs du PLU ne seront pas atteints.

D. La zone AUai des Truchons au regard des enjeux de développement économique

La zone AUai des Truchons est la principale traduction du projet de développement économique porté par le P.L.U. Elle est principalement destinée à l'accueil d'entreprises artisanales.



La zone AUai dans son format actuel

1. SITUATION DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	125	123	130
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	210	258	244
Indicateur de concentration d'emploi	59,4	47,7	53,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,8	62,7	59,9

Si l'écart entre nombre d'actifs habitant à Sainte Eulalie en Royans et gisement d'emplois dans la commune est significatif, il n'est pas démesuré la commune n'est pas devenir un "village dortoir".

Lieux de travail des habitants de la commune.	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	210	100	257	100	244	100
Travaillent :						
A Sainte Eulalie en Royans	58	27,8	62	24,1	54	22
dans une autre commune	152	72,2	195	75,9	190	78

Entreprises et activités à Sainte Eulalie en Royans	**Nombre**	**%**
Ensemble	46	100
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	10	21,7
Construction	10	21,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	4	8,7
Information et communication	0	0
Activités financières et d'assurance	1	2,2
Activités immobilières	1	2,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	4	8,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8	17,4
Autres activités de services	8	17,4

Sainte Eulalie en Royans accueille plusieurs entreprises pour environ 130 emplois, soit un chiffre assez élevé pour une commune rurale de moyenne montagne. Cette spécificité constitue un atout qu'il s'agit de préserver en définissant les moyens d'un développement économique à la fois crédible et capable d'accompagner la croissance démographique, même si l'échelle ne sera pas la même.

Le tissu économique local bien que faible en valeur absolue, constitue un gisement d'emploi significatif, basé sur une structure de petites entreprises, mais qui grâce à quelques-unes d'entre elles plus importantes (la SOREA notamment, spécialisée dans la fabrication et la rénovation de pièces électriques et mécaniques automobiles) génère plus d'emplois que dans le reste de la Communauté de Communes Royans Vercors à nombre d'entreprises équivalent.

L'affirmation d'un gisement locale d'emplois est un facteur limitant des trajets domicile travail et un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des territoires qui tend à appauvrir la diversité des communes rurales en hypertrophiant leur fonction d'habitat résidentiel. L'accueil d'entreprises apparait ainsi comme un réel enjeu du document d'urbanisme, pour la promotion d'une économie locale et pour la recherche d'un meilleur équilibre entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part.

2. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DEFINIS DANS LE PADD DU PLU ACTUEL

Le PADD du PLU en vigueur avait déjà identifié l'enjeu de développement des activités artisanales dans ses *« Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs »*

Objectifs :
[…]
Activités économiques

- *Permettre le développement des activités économiques, artisanales et de services ;*
- *Améliorer les équipements publics nécessaires aux activités ;*

Une des traductions principales de l'objectif d'accueil d'entreprises artisanales a été la création de la zone AUai des Truchons, dédiée à l'activité économique, pour une superficie d'un peu moins de 5000 m².

3. LES BESOINS EN FONCIER DEDIE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS L'INTERCOMMUNALITE

A l'échelle de la communauté de communes Royans Vercors, le foncier disponible dédié à l'accueil d'entreprises a quasi disparu : la communauté de communes compte 8 zones d'activités. Ces 8 zones sont désormais entièrement occupées et Royans Vercors n'a plus de foncier à proposer aux entreprises depuis plus de deux ans.

Ne demeure aujourd'hui qu'une friche industrielle localisée à Saint Jean en Royans. Sa superficie reste modeste au regard des besoins (environ 6000 m²). Elle ne sera en outre opérationnelle qu'à moyen terme compte-tenu des travaux et aménagements à réaliser.

Il ne reste donc à l'échelle intercommunale que la zone AUai de Sainte Eulalie en Royans pour faire face aux besoins des entreprises qui recherchent des parcelles à bâtir pour s'installer ou des locaux à louer (pour une part importante, dans le secteur des bâtiments et travaux publics).

4. LA NECESSITE D'URBANISER A COURT TERME ET D'AGRANDIR LA ZONE AUAI

Au regard de besoins qui s'expriment à l'échelle intercommunale et de l'absence de site pouvant accueillir des activités artisanales, l'aménagement de la zone AUai des Truchons constitue une priorité communale et intercommunale. Avec moins de 5000 m² disponibles, la surface de la zone AUai est faible et il parait nécessaire d'étudier les possibilités de rentabiliser le foncier disponible et d'étendre la zone.

IV. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX ZONES A URBANISER DES TRUCHONS

Dans le contexte démographique et économique décrit plus haut, au regard de la faiblesse du marché du logement dans la commune et des besoins en foncier pour l'accueil d'activités économiques, il est crucial que la zone AUa et que la zone AUai des Truchons puissent rapidement s'urbaniser, sans quoi :

- Sainte Eulalie en Royans continuera de perdre des habitants et la pyramide des âges se décalera encore vers les classes d'âges les plus élevées, avec à terme, en raison de la sous-représentation croissante des jeunes ménages, un risque pour le maintien de l'école,
- la commune comme la communauté de communes n'auront plus aucune solution à proposer pour l'installation d'activités artisanales à court terme.

Aujourd'hui, toutes les conditions techniques nécessaires à l'urbanisation des zones AUa et AUai sont réunies : elles sont desservies par l'ensemble des réseaux publics nécessaires à l'accueil de constructions :

- adduction d'eau potable,
- voirie publique,
- assainissement (avec une station d'épuration par ailleurs suffisamment dimensionnée pour traiter la charge polluante qui sera induite par l'urbanisation projetée).
- électricité.

Cependant, les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU actuel présentent un certain nombre de modalités d'aménagement inadaptées aux conditions de desserte de la zone ainsi qu'au souhait de préserver, pour un temps au moins, la salle communale située sur le terrain d'assiette de la zone (dans les OAP actuelles, sa démolition est prévue). Par ailleurs, compte-tenu de la topographie de la partie Nord de la zone AUa, certains des accès envisagés ne peuvent être réalisés compte-tenu de la hauteur du talus entre la zone et la R.D.518. L'OAP actuelle impose aussi à plusieurs logements des vues directes sur le talus qu'il serait utile d'éviter pour un meilleur cadre de vie dans le futur quartier. En outre :

- les besoins en espace dédié à l'activité économique sont importants à l'échelle de la communauté de communes et les zones d'activités existantes y sont saturées,
- la volonté de remplacer à moyen terme la salle communale (qui accueille les associations),

ont amené la collectivité à proposer, en accord avec la Communauté de communes Royans Vercors :

- l'agrandissement des surfaces dédiées aux activités économiques (extension du secteur AUai) dont une partie accueillera à moyen terme une nouvelle salle communale, en remplacement de l'actuelle,
- le regroupement de ces surfaces d'un seul côté de la R.D.518 (au Sud) de manière à séparer les flux liés à ces activés des flux liés aux logements (il est proposé de regrouper ces logements au Nord).

Ces évolutions permettront une meilleure fonctionnalité de la zone d'activités et garantiront la quiétude des futurs habitants du programme de logements. Plus accessoirement, la zone AUa comprend une habitation existante. Hors programme, son terrain d'assiette doit être sorti de l'emprise de la zone A Urbaniser.

L'agrandissement de la surface dédiée à l'activité économique et à la nouvelle salle communale a pour conséquence de réduire l'emprise de la zone AUa (d'environ 0,55 ha). Or, il est important de maintenir le potentiel en logements de cette zone :

- pour réaliser à court terme des logements en nombre significatif et ainsi « rattraper » les ambitions de croissance démographique et de diversification de l'offre en logements du PLU, pour enrayer la perte d'habitants mesurée depuis 2012,
- pour que le PLU modifié demeure compatible avec les orientations générales du PADD.

La commune a choisi d'affirmer le potentiel en logements de la zone AUa sans pour autant densifier à l'excès : bien que la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels constituent des enjeux importants, compte-tenu du contexte communal, pousser la densité moyenne au-delà de 15 logements par hectare (telle qu'elle est définie pour la zone AUa dans le PLU actuel) serait peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent très limitées : la densité forte sans les services associés est peu attractive. Elle conduirait à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement de la commune.

Dès lors, la procédure de modification excluant par nature toute extension de la zone AUa sur des zones agricoles ou naturelles du PLU, l'unique moyen de préserver le potentiel en logements de cette zone en maintenant une densité d'une quinzaine de logements par hectare est de réaffecter la zone AUax à l'habitat (0,75 ha environ).

Ces 15 logements par hectare densifieront le quartier à venir (les OAP précédentes établissaient une densité de 12 logements par hectare). Dans le cadre d'une modification de PLU, il n'est pas possible de remettre en cause les orientations générales du PADD (en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme) dès lors, imposer une densité sensiblement supérieure à 12 logements par hectare aurait contrevenu à la règle.

Dans le PLU en vigueur, la zone AUax est destinée à la création d'un grand espace vert *« afin d'offrir au quartier des Truchons et au village un espace public de rencontre, commun et fédérateur »*. Il est prévu dans la zone AUax aussi la réalisation d'un cheminement doux entre le projet d'espace vert et le cœur du village. Or, le contexte très rural de la commune fait que le programme de logements sera immergé dans l'espace naturel et agricole. Partout se déploie l'espace rural, avec ses plateaux cultivés, ses bandes boisées, ses noyeraies, la montagne en arrière-plan. Par ailleurs, la densité moyenne projetée permettra de préserver pour presque tous les logements des espaces de jardins privatifs. Dès lors, la réalisation d'un parc de 0,75 ha comme espace « de respiration » pour les habitants du futur quartier n'a pas de réel intérêt, en tous cas cet intérêt est bien moindre que dans les espaces réellement urbains où la présence de parcs et jardins publics est nécessaire pour le cadre de vie.

En outre, la topographie rendrait très difficile le fonctionnement du parc en tant « *qu'espace fédérateur* » tel qu'il est voulu dans le PLU actuel : bien que voisins, le Chef-lieu et le terrain d'assiette des zones AUa et AUax appartiennent à deux compartiments géographiques distincts en raison d'une différence de niveau importante : les zones A Urbaniser se situent très en contrebas du village. Or, pour être « fédérateur » un espace public doit se construire à l'interface entre plusieurs quartiers avec des conditions d'accès et de visibilité comparables depuis tous les quartiers. Sans ces éléments, il est soit ignoré, soit « privatisé » par les habitants du quartier pour lequel « l'espace fédérateur » est le plus facile d'accès.





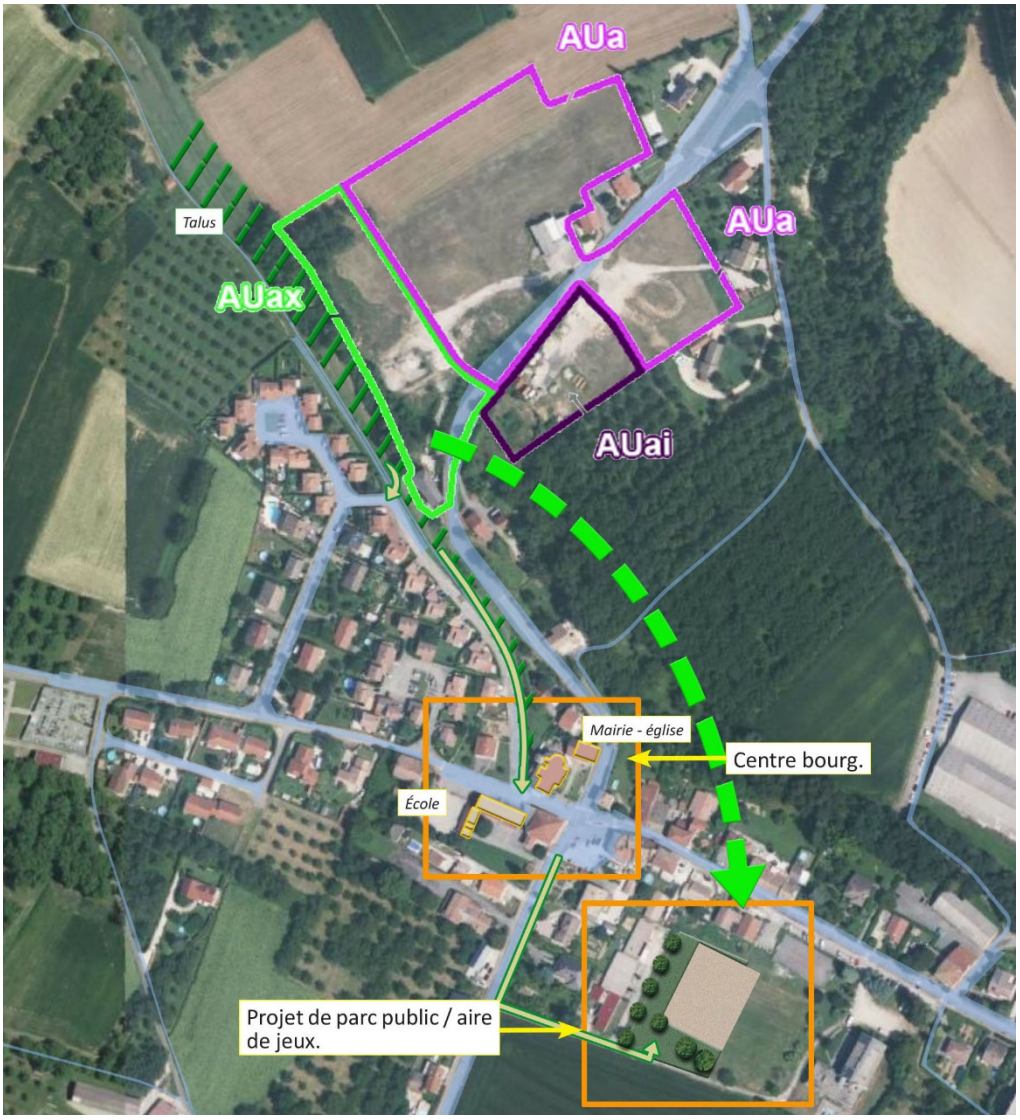
Le secteur AUax, coupé fonctionnellement du Chef-lieu par un talus de grande hauteur et très pentu.

La situation du secteur AUax, très en contrebas du village, laisse présager qu'au regard des conditions décrites plus haut, il ne pourra pas jouer son rôle d'espace fédérateur, ni de « prolongement vert » du village. Dès lors, compte-tenu :

- de la redistribution de surfaces entre zone AUa et zone AUai au bénéfice de la zone AUai, pour faire mieux face aux besoins importants en zones d'activités économiques,
- de la nécessité de préserver le potentiel en logements de la zone AUa, sans pour autant y augmenter la densité,
- de l'absence de réel besoin en espaces verts, dans un quartier qui sera immergé dans l'espace rural,
- de l'inadaptation de la zone AUax à la création d'un espace public fédérateur, au regard de la géographie locale,

Il est proposé de requalifier la zone AUax en zone AUa.

Si la commune n'a pas renoncé à la création d'un parc public, elle préfère le relocaliser dans un secteur plus fédérateur, très proche et "à niveau" du centre historique, facilement aménageable :



La zone AUax sera avantageusement remplacée par l'aménagement en parc d'un terrain communal.

On aura ainsi rationalisé l'affectation des sols :

- une zone entièrement destinée au logement au Nord de la R.D.518,
- une zone entièrement destinée à l'activité économique au Sud de cette voie tout en donnant plus d'espace à l'activité économique sans renoncer au programme de logements,
- un parc public implanté dans un secteur bien mieux adapté.

L'espace public initialement projeté dans la zone AUax sera réalisé dans le prolongement d'une MARPA* (et bénéficiera aux personnes qui y seront hébergées) et des équipements publics et sportifs existants pour constituer un ensemble cohérent. Cet espace public sera en outre situé à moins de 200 m de l'école.

**Pour la MARPA (Maisons d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie) : l'association a été constituée en 2022, les partenaires de la commune sur ce projet sont la MSA et DAH. Le dossier complet administratif et financier a été déposé et est en attente de validation auprès du département.*

V. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHANGEMENTS A APPORTER

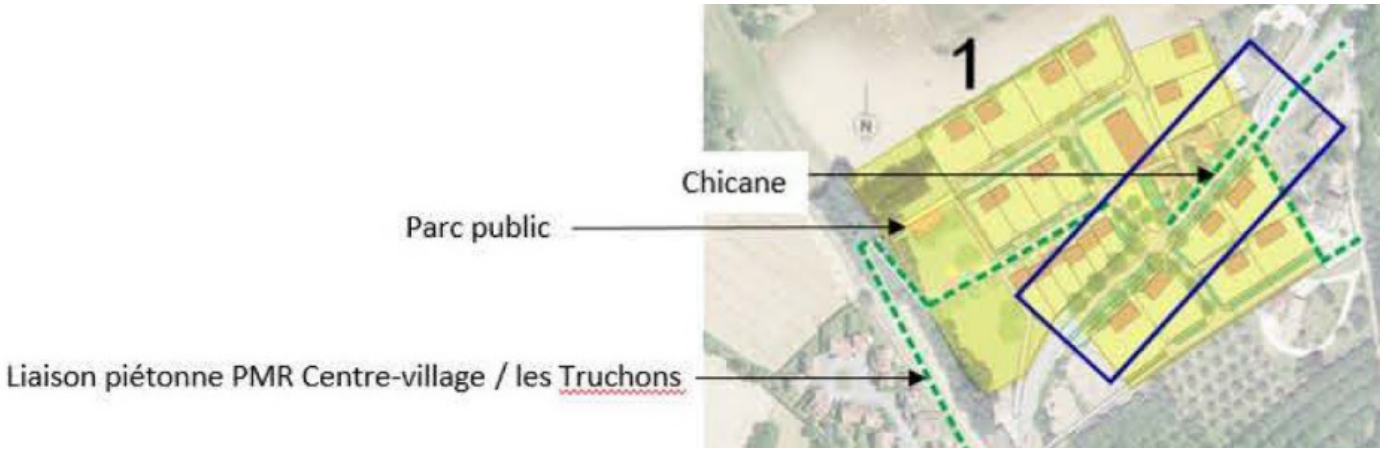
Les modalités d'aménagement des zones AU des Truchons sont définies au travers des règlements (écrit et graphique) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A. Les principes d'aménagement et leur traduction en Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU actuel

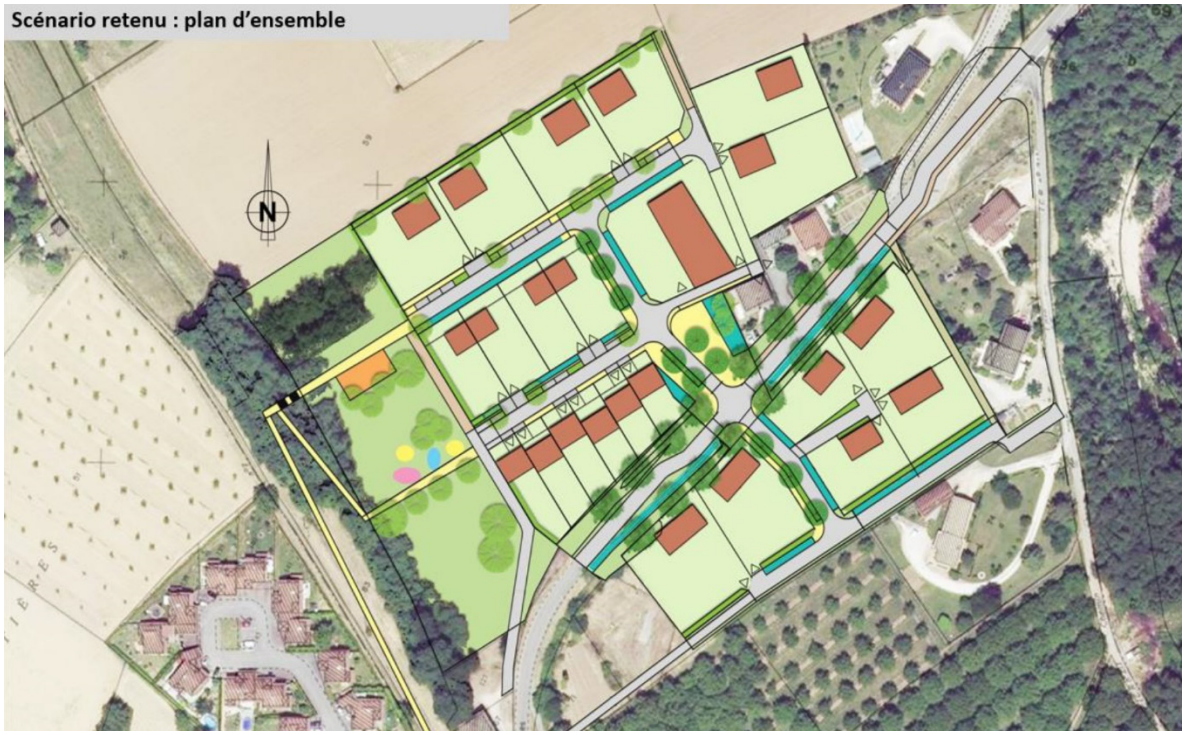
1. PRINCIPES GENERAUX

Création d'un nouveau quartier et d'un parc public reliés au cœur de village par une liaison piétonne d'une part et par la création d'un carrefour sur la RD518. Au droit de ce carrefour et de l'intersection avec le chemin des Gots, la route départementale est déviée sous forme d'une chicane afin d'améliorer la visibilité et de limiter la prise de vitesse des véhicules.





2. SCENARIO D'AMENAGEMENT ACTUEL ET MODIFICATIONS A APPORTER



Les objectifs principaux du scénario retenu sont la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, centré sur une place et un carrefour au caractère urbain sur la RD518 et agrémenté d'un parc public, à l'ouest, relié au cœur de village par une liaison piétonne.

Afin de donner une ambiance plus urbaine à la route départementale au droit du quartier, il est proposé de la dévier sous forme d'une chicane. Cela permettra également d'améliorer la visibilité et de limiter la vitesse des véhicules.

3. LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Volet 1

Densité bâtie



Logement intermédiaire en R+1.
6 à 12 logements.

Logement individuel groupé, RDC ou R+1.
10 logements environ.
(parcelles de 325 à 630 m²)

Logement individuel pur.
10 logements
(parcelles de 1000m² environ)

Logement individuel pur avec activité artisanale autorisée.

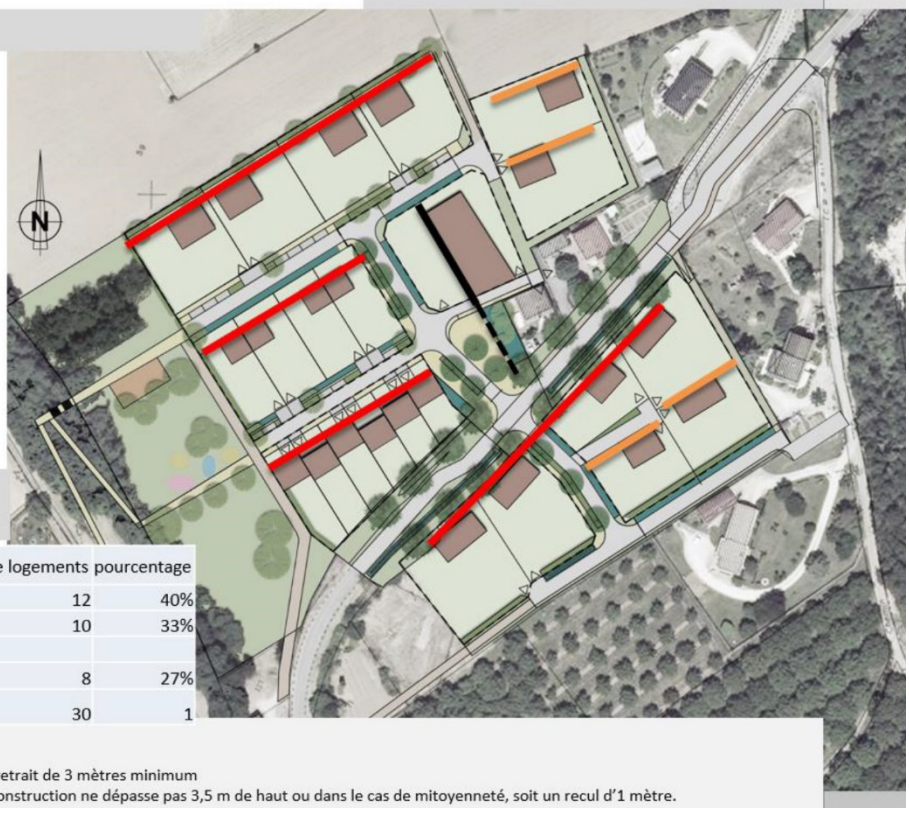
Espace public de quartier : équipements de loisirs (pétanque, jeux, bancs, plantations d'ombrage) et utilitaires (stationnement, ordures ménagères...).

B **Bassin d'orage paysagé**

Espace vert public : jeux pour enfants, city stade, bancs et tables, plantations.

Volet 1

Implantation bâtie



Implantation générale des bâtiments au nord des parcelles afin de privilégier les jardins et les pièces de vie en orientation sud.

Alignement à 3 à 5m de la limite parcellaire nord. Orientation du bâtiment parallèle à la voie de desserte ou à la route départementale.

Alignement de la construction préconisé dans la continuité de l'espace public. Orientation générale Est-Ouest pour orientation des pièces de vie, des accès piétons et des jardins à l'Ouest. Accès véhicules par l'Est (à l'arrière).

Densité bâtie globale sur le secteur : 12 logements / ha

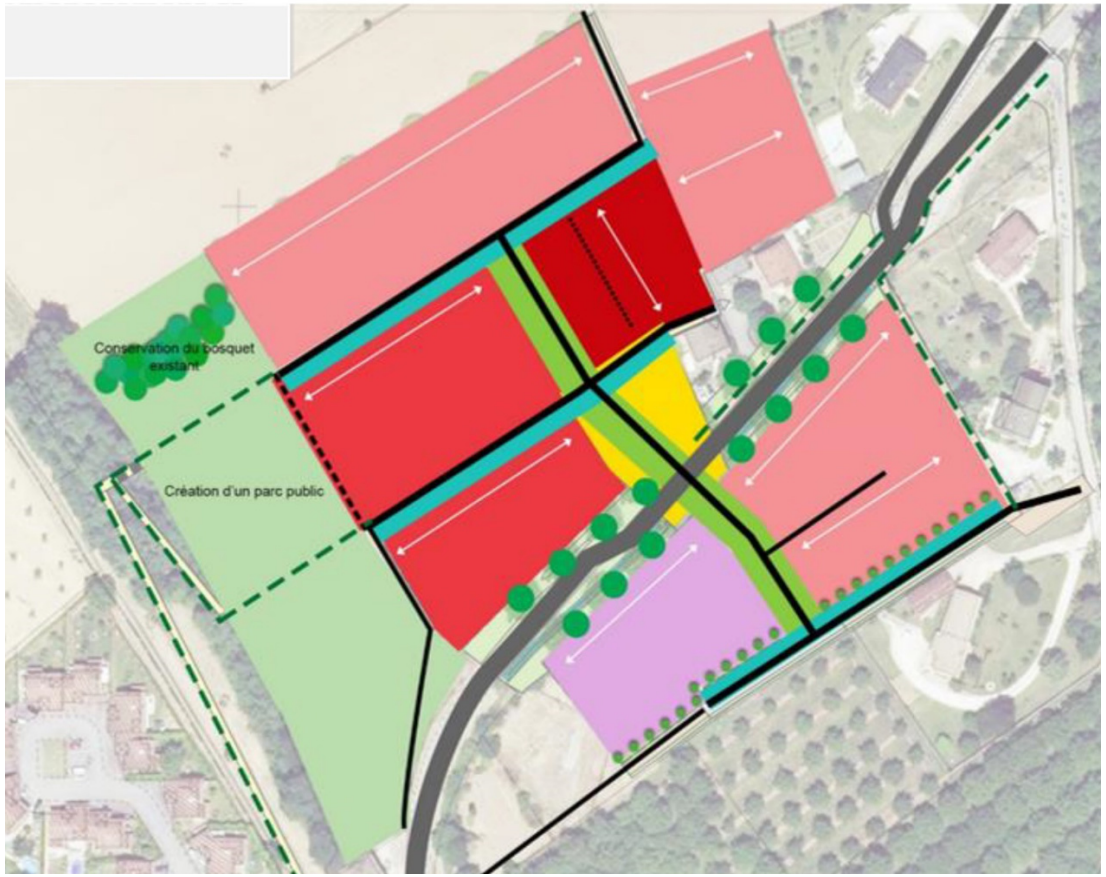
	surface lots (m²)	nombre logements	pourcentage
individuel pur	12 800	12	40%
individuel groupé	4 849	10	33%
collectif/intermédiaire	1 581	8	27%
TOTAL	19 230	30	1

Réglementation PLU zones Aua :

Par rapport à l'emprise publique : à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum
Par rapport aux limites séparatives : soit en limite si la construction ne dépasse pas 3,5 m de haut ou dans le cas de mitoyenneté, soit un recul d'1 mètre.

B. La traduction du parti d'aménagement dans les OAP en vigueur

1. Scenario de l'orientation d'amenagement et de programmation des Truchons



Espace public et carrefour à créer.

Ilots à vocation d'habitat :

Logement intermédiaire (8 à 12 logements).

Logement individuel groupé (10 logements environ).

Logement individuel pur (12 logements environ).

Ilot à vocation artisanale (2 lots environ).
Activité artisanale autorisée.

Bâti :
Orientation du faîtage

Positionnement des habitations au Nord des parcelles afin de :
- bénéficier d'une meilleure exposition au soleil
- Profiter des vues sur le Vercors.

Haie anti-dérive

Alignement des constructions préconisé

Voies de desserte :

Voie principale : traitement paysager affirmé, arbres, noues, trottoirs, pas de stationnement.

Voies secondaires : noues, stationnement si besoin, trottoirs et plantations.

Liaisons piétonnes (réalisation publique)

Liaisons et chemins à créer

Chemin carrossable (bouclage SDIS)

Alignement d'arbres pour marquer l'entrée du village (plantation dans le cadre des travaux sur la route départementale).

2. HYPOTHESE DE PLAN D'ENSEMBLE



3. TEXTE ASSOCIE AUX OAP DANS LE PLU ACTUEL

Enjeux

Afin de valoriser au mieux cette friche industrielle qui assure un développement urbain sans consommation de surface agricole, dans la continuité du village, il convient de prévoir une urbanisation économe et rationnelle de l'ensemble tènement tout en répondant aux besoins de la commune. Le tènement est propriété de la commune.

Après avoir réalisé une étude préalable à l'urbanisation du quartier, la commune a fait le choix d'un programme et d'un schéma d'organisation pour le secteur des Truchons. Ce programme permettra à la fois :

- *d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée,*
- *de répondre à la demande éventuelle en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services,*
- *l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique de la commune (espace vert, stationnement, salle pour les associations, ou autres…),*
- *d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant.*

Vocation

Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, avec dans le secteur AUai la possibilité d'accueil d'entreprises artisanales. et le secteur AUax, réservé pour un ou des équipements collectifs (espace vert, salle d'animation rural, parking, jardins, …).

Principes d'aménagement

Les secteurs AUa et AUai et AUax ne constituent pas un phasage d'aménagement et ne visent qu'à indiquer les occupations du sol admises. Le planning de développement et d'urbanisation du quartier peut se faire sans tenir compte de ces secteurs. Les constructions sur la zone AUa des Truchons et ses sous-secteurs y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la aux zones prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Réseaux

- *la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de*
- *chacun des secteurs.*
- *la desserte par le réseau d'assainissement traverse la zone le long de la RD 518.*
- *un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des*

secteurs AUa et AUax et AUai. De préférence et si la nature du sol le permet, les eaux de ruissellement seront gérées par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts imposés par le schéma d'aménagement du secteur.

Voiries, accès et dessertes

Accès à la zone

- *Un carrefour sera aménagé sur la RD 518 pour connecter les voies de dessertes internes Nord et Sud. La voie de desserte Nord sera accompagnée d'un espace public fédérateur pour le quartier pour créer un accès pour les zones AUa et AUai Ces accès seront alignés. Aucun autre accès sur la RD ne sera possible.*

Desserte de la zone :

- *La desserte de la zone sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront réalisées au fur et à mesure du développement souhaité de la zone. Elles assureront la liaison avec les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Leur tracé devra être compatible avec l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5 mètres large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton. Dans tous les cas, les voies pourront être conçues comme des voies partagées où cheminements doux et véhicules utilisent le même espace.*

Cheminement doux :

- *Des liaisons privilégiées et sécurisées avec le village devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après. Des liaisons piétonnières et cyclistes internes à la zone devront assurer la continuité des déplacements doux et permettront notamment une traversée en toute sécurité de la RD 518.*

Espaces communs pour la zone AUa

- *prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour :*
  - *aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ; proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;*
  - *donner vie au quartier.*
- *Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).*

Equipements publics

pour l'ensemble de la zone AUa :
La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone.

Il devra permettre :

- *de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa de qualifier l'entrée de ville nord ;*
- *de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.*

Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs.

Un espace vert de dimension conséquente sera réalisé en partie ouest de la zone AUa (secteur AUax) afin d'offrir au quartier des Truchons et au village un espace public de rencontre, commun et fédérateur. La réalisation d'un cheminement doux entre le projet d'espace vert et le cœur du village.

Organisation du bâti

Implantation générale des bâtiments au nord des parcelles afin de privilégier les jardins et les pièces de vie en orientation sud, sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus.

Alignement du bâti à proximité ou sur la limite parcellaire nord. Orientation du bâtiment parallèle à la voie de desserte ou à la route départementale.

Formes urbaines

- *des formes urbaines variées devront être proposées dans la zone AUa avec un objectif moyen de densité de 15 logements/ha :*
  - *habitat dense en cœur de zone : habitat collectif et/ou intermédiaire - Jusqu'à R+2 – et habitat individuel groupé.*
  - *Habitat moyennement dense autour de ce cœur de zone, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes au nord : habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R à R+1.*
  - *les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.*

les logements devront être traversants.

Suggestions d'implantation des constructions

- *Le sens de faîtage principal devra être orienté selon les indications portées sur le schéma de l'OAP des Truchons ou à défaut d'indication, selon l'orientation des voies adjacentes.*
- *Sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus, Privilégier des Orientations Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires.*
- *Orientation Est/ Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire ou toit plat.*

Espaces communs

- *Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour :*
  - *aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ;*
  - *proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;*
  - *donner vie au quartier.*

Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).

Equipements publics

Pour l'ensemble de la zone AUa :
La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre :

- *de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa au nord et au sud de la RD,*
- *de qualifier l'entrée de village ville nord,*
- *de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.*

Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs.

La réalisation d'un cheminement doux entre le projet d'espace vert et le cœur du village.

C. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation

L'expression la plus concrète des objectifs poursuivis est incarnée dans les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) proposées. Les O.A.P. devront être respectées par les constructeurs sous le régime de la compatibilité. Ces OAP, couplées avec le règlement de la zone permettront de définir les éléments de composition urbaine, de structuration de l'espace bâti tels qu'ils sont ressortis de l'analyse du site d'études et de ses enjeux.

Les nouvelles OAP traduisent en premier lieu le souhait de réserver le développement économique (zone AUai) au coté Sud de la R.D.518 et de développer un programme de logements coté Nord. Elles intègrent également le reclassement de la zone AUax en zone AUa.

1. OAP POUR LA ZONE AUA

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements.

Ces enjeux se sont d'abord traduits par la projection d'un habitat de type intermédiaire sur une partie de la zone qui permet de « construire » un quartier. Cette densité traduit aussi la volonté de limiter le développement de l'habitat pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti. Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain diversifié, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des espaces de jardins privatifs.

Plus largement, les nouvelles OAP traduisent des principes :

- de limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans la recherche d'une urbanisation peu cloisonnée,
- d'ouvertures piétonnes qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux. la liaison entre le futur quartier et le centre village sera accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Elle s'appuiera sur le cheminement de l'ancienne voie ferrée. La pente a été étudiée pour qu'enfants, personnes âgées, poussettes et personnes handicapées puissent utiliser la voie.
- de structures bâties simples, organisées en ilots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour ne pas renvoyer l'image d'un découpage trop géométrique.

2. OAP POUR LA ZONE AUAI

Dans un secteur aujourd'hui ni agricole ni urbain, le parti d'aménagement défini dans les OAP recherche le développement d'un tout cohérent basé sur une intégration paysagère qui concilie urbanisation et qualité de l'entrée de village, au travers de prescriptions qui s'appuie d'abord sur :

- la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité,
- un soin particulier porté sur les façades visibles depuis la R.D.518,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages bois, bardage métallique, verre...
- un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).

Le projet exprime la volonté de créer un cadre de travail agréable au sein de l'espace urbain projeté ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie en grande partie sur le végétal. Les haies seront denses mais non homogène. Elles accompagneront le bâti, occulteront parkings et plateformes techniques sans pour autant former des « murs vert ». Les prescriptions relatives au traitement végétal des parcelles affirment son rôle paysager important dans la composition urbaine, l'ancrage au territoire au travers de l'utilisation d'essences locales.

La structure choisie pour la zone AUai est la trame orthogonale. Elle se prête particulièrement bien à la topographie de plaine, mais possède toutefois une forme de « rigidité ». La trame verte d'accompagnement et le parti architectural décrit plus haut permettront d'atténuer cette rigidité.

Les limitations d'impact de la zone AUai sur les maisons voisines seront concrétisées :

- Par l'absence de voie de desserte qui longe la limite Est de la zone, proche des maisons (donc pas de passage de véhicules). Coté Sud, la voie en impasse proche d'une maison ne dessert que 2 lots.
- Par de larges haies champêtres qui devront être réalisées en limites de zone, pour couper visuellement les habitations de la zone d'activités.

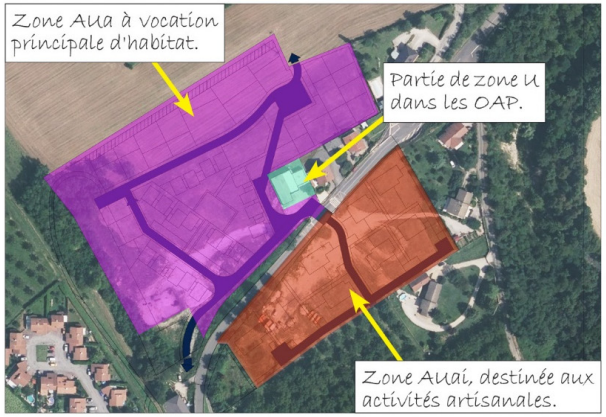
Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement.

Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne constituent pas un plan masse à respecter, mais un schéma définissant des principes avec lesquels les constructions et aménagements devront être compatibles*

**Un projet est compatible avec les OAP lorsqu'il n'est pas contraire à leurs orientations ou leurs principes fondamentaux et qu'il contribue même partiellement, à leur réalisation.*



L'objectif est de développer, dans une recherche d'intégration à la trame rurale, un programme de logements coté Nord de la R.D.518 et une zone d'activités artisanales coté Sud de cette voie. Ces deux programmes pourront être réalisés indépendamment l'un de l'autre.

Densité moyenne pour les programmes de logements : 15 logements à l'hectare, soit une quarantaine de logements attendus

Figure 6 : nouvelles OAP planche 1



D'une manière générale, seront définies des continuités vertes au sein de la zone : haies, espaces verts, plantations devront permettre la circulation de la petite faune terrestre et générer des abris pour l'avifaune.

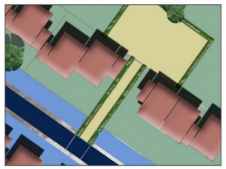
- limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol,
- lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements (en les intégrant dans les limites de parcelles notamment). ne pas planter de haie monospécifique.

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

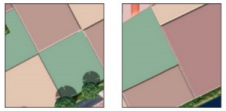
COMPOSITION URBAINE

Typologies des logements

Les programmes de logements mixeront les typologies (habitat individuel, habitat intermédiaire, individuel groupé...) La trame orthogonale, la densité seront organisées de manière à limiter les co-visibilités, créer des espaces communs, des jardins, des parkings communs... pour concilier qualité de vie, fonctionnalité du quartier et intégration paysagère.



Secteurs destinés principalement à de l'habitat groupé.



Trame désignant les secteurs destinés principalement à de l'habitat pavillonnaire. Cette trame ne représente pas les maisons. On privilégiera dans ces secteurs les orientations vers le Sud pour les façades principales des logements.

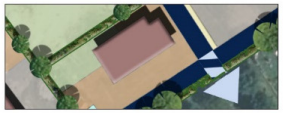
Typologies des bâtiments d'activités et leurs abords

Concernant la zone d'activités artisanales, l'objectif est d'aménager un peu moins d'un dizaine de lots, dimensionnés pour de petites activités. La zone accueillera aussi la salle communale relocalisée (pour l'instant implantée coté Nord de la R.D.518).

La zone artisanale sera pensée pour limiter le linéaire de voirie à créer et organisée pour éviter les nuisances sur les logements voisins. Elle intégrera une trame végétale pour assurer la meilleure intégration paysagère possible.

Figure 7 : nouvelles OAP planche 2





Secteur destiné principalement à l'accueil d'activités artisanales.

_Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
_Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
_Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
_Envisager la végétalisation des façades et des toitures.

Figure 8 : nouvelles OAP planche 3

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMPOSITION URBAINE

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics pour les logements

Dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :
_soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
_soit par des jardinets, avec des plantations basses.

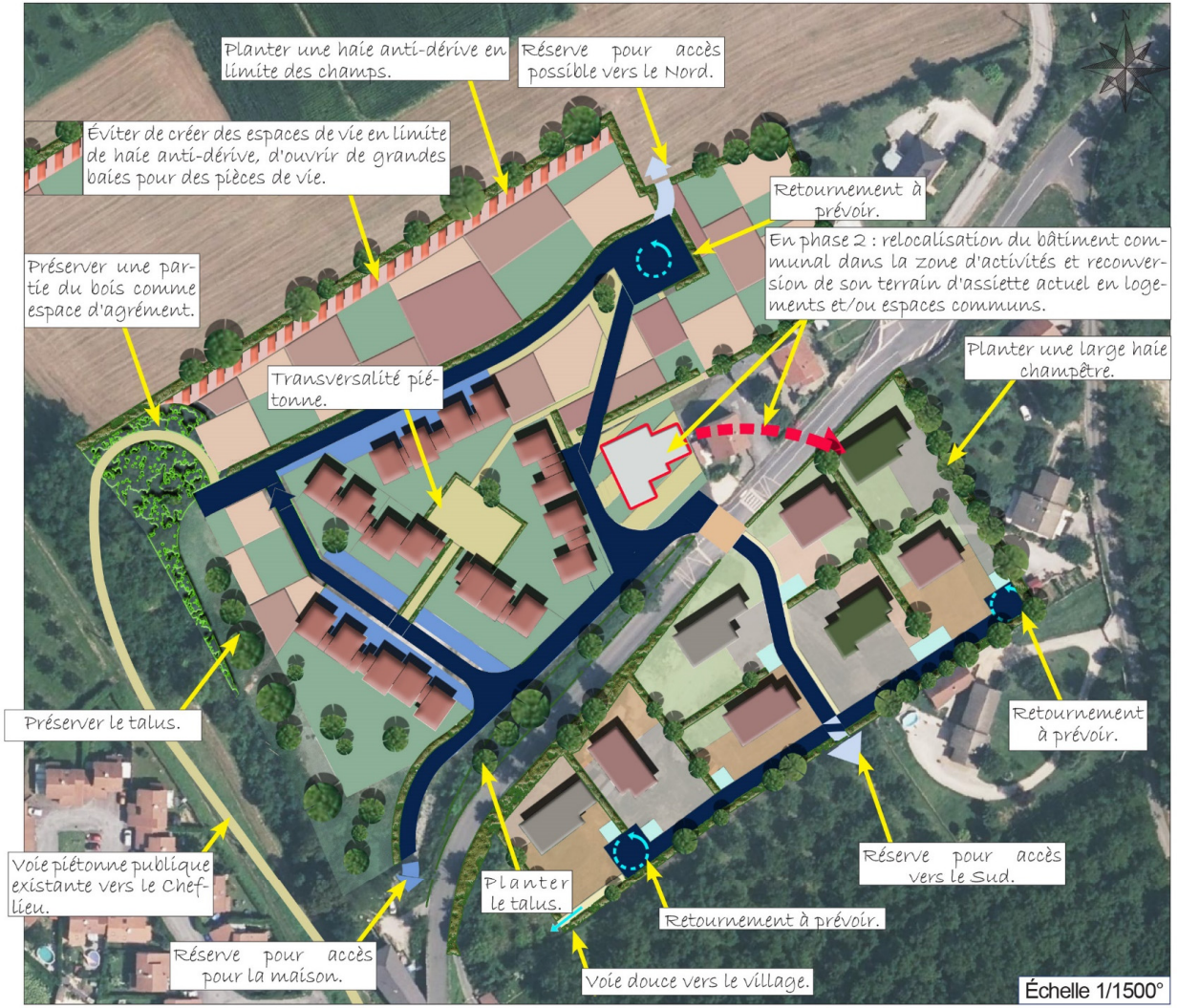
Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate bande (inclue dans les espaces communs) ou une haie végétales (inclues dans les espaces communs) : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.







Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Voirie



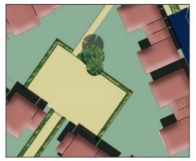
Voie principale. Elle sera plantée d'arbres de haute tige sur un axe Nord Sud.



Développer les parkings de préférence en bordure des voies principales.



Entrée/sortie sur la R.D.518 unique et mutualisée pour les deux zones.

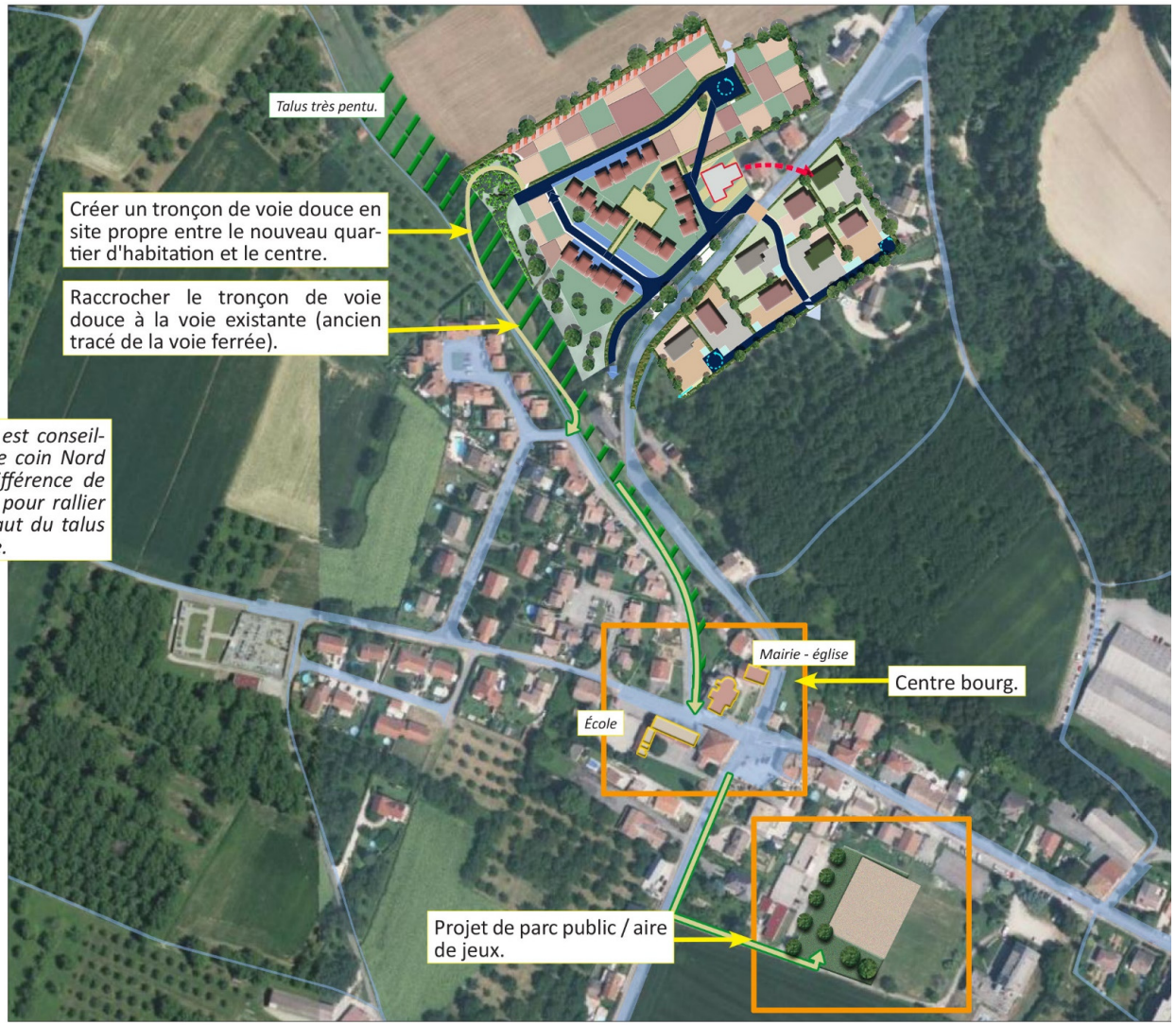


Entre les deux îlots de logements groupés, créer une placette.

Zones AU Urbaniser des Truchons Orientations d'Aménagement et de Programmation

LIEN AVEC LE CENTRE

Figure 9 : nouvelles OAP planche 4



Ce projet de parc public compensera positivement l'emprise de l'ancienne zone AUax qui était elle aussi destinée à un espace commun : la localisation du nouveau projet est plus fédératrice, très proche et "à niveau" du centre historique, facilement aménageable.

3. TEXTE MODIFIE DES OAP

Texte actuel de l'OAP	*Texte modifié*
Enjeux : Afin de valoriser au mieux cette friche industrielle qui assure un développement urbain sans consommation de surface agricole, dans la continuité du village, il convient de prévoir une urbanisation économe et rationnelle de l'ensemble tènement tout en répondant aux besoins de la commune. Le tènement est propriété de la commune. Après avoir réalisé une étude préalable à l'urbanisation du quartier, la commune a fait le choix d'un programme et d'un schéma d'organisation pour le secteur des Truchons. Ce programme permettra à la fois : ➢ d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ; ➢ de répondre à la demande ~~éventuelle~~ en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services ; ➢ l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique de la commune (espace vert, stationnement, salle pour les associations, ou autres…) ; ➢ d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant. Vocation : Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, avec dans le secteur AUai la possibilité d'accueil d'entreprises artisanales. ~~et le secteur AUax, réservé pour un ou des équipements collectifs (espace vert, salle d'animation rural, parking, jardins, …).~~	Enjeux : Afin de valoriser au mieux cette friche industrielle qui assure un développement urbain sans consommation de surface agricole, dans la continuité du village, il convient de prévoir une urbanisation économe et rationnelle de l'ensemble tènement tout en répondant aux besoins de la commune. Le tènement est propriété de la commune. Après avoir réalisé une étude préalable à l'urbanisation du quartier, la commune a fait le choix d'un programme et d'un schéma d'organisation pour le secteur des Truchons. Ce programme permettra à la fois : ➢ d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ; ➢ de répondre à la demande en matière d'implantation d'activités artisanales ou de services ; ➢ l'implantation des équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement du développement démographique de la commune (espace vert, stationnement, salle pour les associations, ou autres…) ; ➢ d'inscrire le développement dans le prolongement du tissu urbain existant. Vocation : Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, avec dans le secteur AUai la possibilité d'accueil d'entreprises artisanales.

Texte actuel de l'OAP (suite)	*Texte modifié (suite)*
PRINCIPES D'AMENAGEMENT Les secteurs AUa et AUai ~~et AUax~~ ne constituent pas un phasage d'aménagement et ne visent qu'à indiquer les occupations du sol admises. Le planning de développement et d'urbanisation du quartier peut se faire sans tenir compte de ces secteurs. Les constructions sur la zone AUa des Truchons et ses sous-secteurs y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ~~à la~~ aux zones prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Réseaux : ➢ la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de ➢ chacun des secteurs. ➢ la desserte par le réseau d'assainissement traverse la zone le long de la RD 518. ➢ un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des ➢ secteurs AUa et AUax ~~et AUai~~. De préférence et si la nature du sol le permet, les eaux de ruissellement seront gérées par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts imposés par le schéma d'aménagement du secteur.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT Les secteurs AUa et AUai ne constituent pas un phasage d'aménagement et ne visent qu'à indiquer les occupations du sol admises. Le planning de développement et d'urbanisation du quartier peut se faire sans tenir compte de ces secteurs. Les constructions sur la zone AUa des Truchons et ses sous-secteurs y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Réseaux : ➢ la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de chacun des secteurs. ➢ la desserte par le réseau d'assainissement traverse la zone le long de la RD 518. ➢ un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des ➢ secteurs AUa et AUai. De préférence et si la nature du sol le permet, les eaux de ruissellement seront gérées par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts imposés par le schéma d'aménagement du secteur.

Texte actuel de l'OAP (suite)	*Texte modifié (suite)*
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Voiries, accès et dessertes : Accès à la zone ➢ Un carrefour sera aménagé sur la RD 518 ~~pour connecter les voies de dessertes internes Nord et Sud. La voie de desserte Nord sera accompagnée d'un espace public fédérateur pour le quartier~~ pour créer un accès pour les zones AUa et AUai Ces accès seront alignés. Aucun autre accès sur la RD ne sera possible. Desserte de la zone : ➢ La desserte de la zone sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront réalisées au fur et à mesure du développement souhaité de la zone. Elles assureront la liaison avec les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Leur tracé devra être compatible avec l'esprit du schéma présenté ci-après. ~~Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5 mètres large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton. Dans tous les cas, les voies pourront être conçues comme des voies partagées où cheminements doux et véhicules utilisent le même espace. *~~ Cheminement doux ➢ Des liaisons privilégiées et sécurisées avec le village devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après. Des liaisons piétonnières et cyclistes internes à la zone devront assurer la continuité des déplacements doux et permettront notamment une traversée en toute sécurité de la RD 518.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Voiries, accès et dessertes : Accès à la zone ➢ Un carrefour sera aménagé sur la RD pour créer un accès pour les zones AUa et AUai Ces accès seront alignés. Aucun autre accès sur la RD ne sera possible. Desserte de la zone : ➢ La desserte de la zone sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront réalisées au fur et à mesure du développement souhaité de la zone. Elles assureront la liaison avec les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Leur tracé devra être compatible avec l'esprit du schéma présenté ci-après. Cheminement doux ➢ Des liaisons privilégiées et sécurisées avec le village devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après. Des liaisons piétonnières et cyclistes internes à la zone devront assurer la continuité des déplacements doux et permettront notamment une traversée en toute sécurité de la RD 518.

Le traitement des voies est désormais indiqué, lorsque cela est nécessaire, sur la partie graphique des OAP.

Texte actuel de l'OAP (suite)	*Texte modifié (suite)*
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Espaces communs pour la zone AUa : ➢ prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour : - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ; proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ; - donner vie au quartier. ➢ Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets). **Equipements publics** pour l'ensemble de la zone AUa : La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre : ➢ de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa ~~de qualifier l'entrée de ville nord ;~~ ~~➢ de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.~~ Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs. ~~Un espace vert de dimension conséquente sera réalisé en partie ouest de la zone AUa (secteur AUax) afin d'offrir au quartier des Truchons et au village un espace public de rencontre, commun et fédérateur.~~ La réalisation d'un cheminement doux entre ~~le projet d'espace vert~~* et le cœur du village.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Espaces communs pour la zone AUa : ➢ prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour : - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ; proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ; - donner vie au quartier. ➢ Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets). **Equipements publics** Pour l'ensemble de la zone AUa : La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre : ➢ de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa. Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs. La réalisation d'un cheminement doux entre le programme de logements et le cœur du village.

**Le projet d'espace vert correspondant à la zone AUax supprimée, le texte est modifié.*

Texte actuel de l'OAP (suite)	***Texte modifié (suite)***
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Organisation du bâti Implantation générale des bâtiments au nord des parcelles afin de privilégier les jardins et les pièces de vie en orientation sud, sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus. ~~Alignement du bâti à proximité ou sur la limite parcellaire nord. Orientation du bâtiment parallèle à la voie de desserte ou à la route départementale.~~ Formes urbaines : ➢ des formes urbaines variées devront être proposées dans la zone AUa avec un objectif moyen de densité de 15 logements/ha : - habitat dense en cœur de zone : habitat collectif et/ou intermédiaire - Jusqu'à R+2 – et habitat individuel groupé. - Habitat moyennement dense autour de ce cœur de zone, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes au nord : habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R à R+ 1. - les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur. ➢ les logements devront être traversants.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Organisation du bâti Pour les logements, implantation générale des bâtiments au nord des parcelles afin de privilégier les jardins et les pièces de vie en orientation sud, sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus. Formes urbaines : ➢ des formes urbaines variées devront être proposées dans la zone AUa avec un objectif moyen de densité de 15 logements/ha : - habitat dense en cœur de zone : habitat collectif et/ou intermédiaire - Jusqu'à R+2 – et habitat individuel groupé. - Habitat moyennement dense autour de ce cœur de zone, de manière à se rattacher aux maisons individuelles existantes au nord : habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé – R à R+ 1. - les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur. ➢ Les logements devront être traversants.

Texte actuel de l'OAP (suite)	*Texte modifié (suite)*
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Suggestions d'implantation des constructions : ➢ ~~Le sens de faîtage principal devra être orienté selon les indications portées sur le schéma de l'OAP des Truchons ou à défaut d'indication, selon l'orientation des voies adjacentes.~~ ➢ Sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus, Privilégier des Orientations Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires. ➢ Orientation Est/ Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire ~~ou toit plat.~~ Espaces communs : - Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour : - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ; - proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ; - donner vie au quartier. - Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).	PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Suggestions d'implantation des constructions : ➢ Sauf lorsqu'il s'agit d'éviter un vis-à-vis trop proche avec un haut talus, Privilégier des Orientations Nord/Sud des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires. ➢ Orientation Est/ Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faîtage perpendiculaire. Espaces communs : ➢ Prévoir un ou des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons en cœur d'ilot pour : - aérer le quartier et rythmer les voies pour éviter la monotonie des lieux ; - proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ; - donner vie au quartier. ➢ Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, les édicules techniques et les murets).

Texte actuel de l'OAP (suite)	*Texte modifié (suite)*
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Equipements publics : Pour l'ensemble de la zone AUa : La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre : ~~- de donner l'accès aux deux parties de la zone AUa au nord et au sud de la RD;~~ - de qualifier l'entrée de village ~~ville~~ nord. ~~- de générer un espace public qualitatif et structurant permettant de relier les deux parties de la zone AUa.~~ Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs. La réalisation d'un cheminement doux entre ~~le projet d'espace vert~~ * et le cœur du village.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite) Equipements publics : Pour l'ensemble de la zone AUa : La réalisation d'un carrefour sécurisé sur la route départementale 518 et conforme aux exigences techniques du conseil général sera réalisé par la commune pour assurer la desserte de la zone. Il devra permettre : - de qualifier l'entrée de village nord. Un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble du quartier. Il sera constitué d'un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration qui seront intégrés dans l'aménagement des espaces communs. La réalisation d'un cheminement doux entre le programme de logements et le cœur du village.

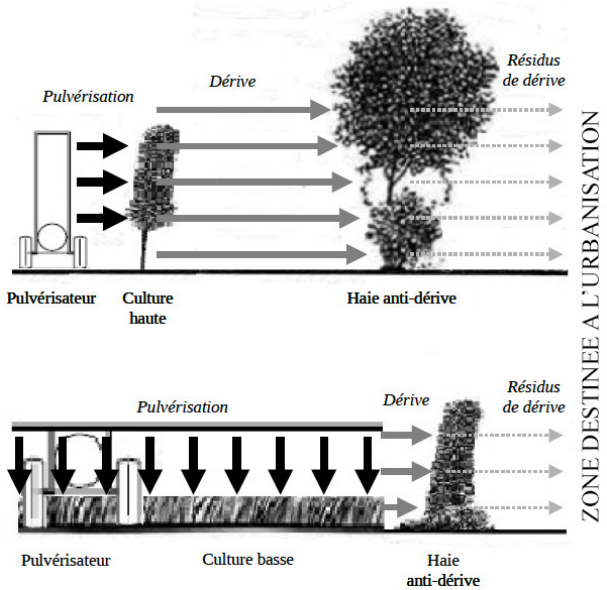
**Le projet d'espace vert correspondant à la zone AUax supprimée, le texte est modifié.*

D. Modifications du règlement écrit

La suppression de la zone AUax implique sa disparition dans le règlement écrit. Par ailleurs, quelques articles du règlement sont modifiés, en accompagnement des nouvelles OAP :

1. Modification de l'article AU 13 – obligations imposees aux constructeurs en matiere de realisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Est rajouté à l'article 13 l'obligation de plantation de haie anti-dérive en limite Nord de la zone AUa et l'obligation de planter des haies en limites séparatives dans la zone AUia :

Rédaction actuelle	***Nouvelle rédaction***
Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme est interdit. Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes : ➢ La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. ➢ Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. ➢ Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. ➢ Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.  Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme ….  Préférez une haie panachée d'essences champêtres locales Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien). **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées** Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.	Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales et variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les jardins seront plantés d'espèces endémiques pour tous les arbres et arbustes. Le caractère local est à privilégier. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme est interdit. Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes : ➢ La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. ➢ Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. ➢ Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. ➢ Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.  Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme ….  Préférez une haie panachée d'essences champêtres locales Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien). **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées** Des rideaux de végétation champêtre doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées. **Partie rajoutée à l'article AUa 13 : e**n limite Nord de la zone AUa des Truchons, les plantations formeront une haie anti-dérive établie selon la structure suivante :  ***Dans la zone Auai**, les plantations de haies en limites séparatives sont obligatoires, sur les linéaires ou le bâti est implanté sur limite.*

E. Modifications des règlements graphiques

Les évolutions des règlements graphiques sont détaillées ci-après :

Zonage «avant - après»

Zonage «avant»

U Zone urbaine du centre village.

Ua Zone urbaine du centre village - Secteur où la hauteur des constructions est limitée

AUa Zone à urbaniser actuellement insuffisamment équipée, urbanisable sous conditions.

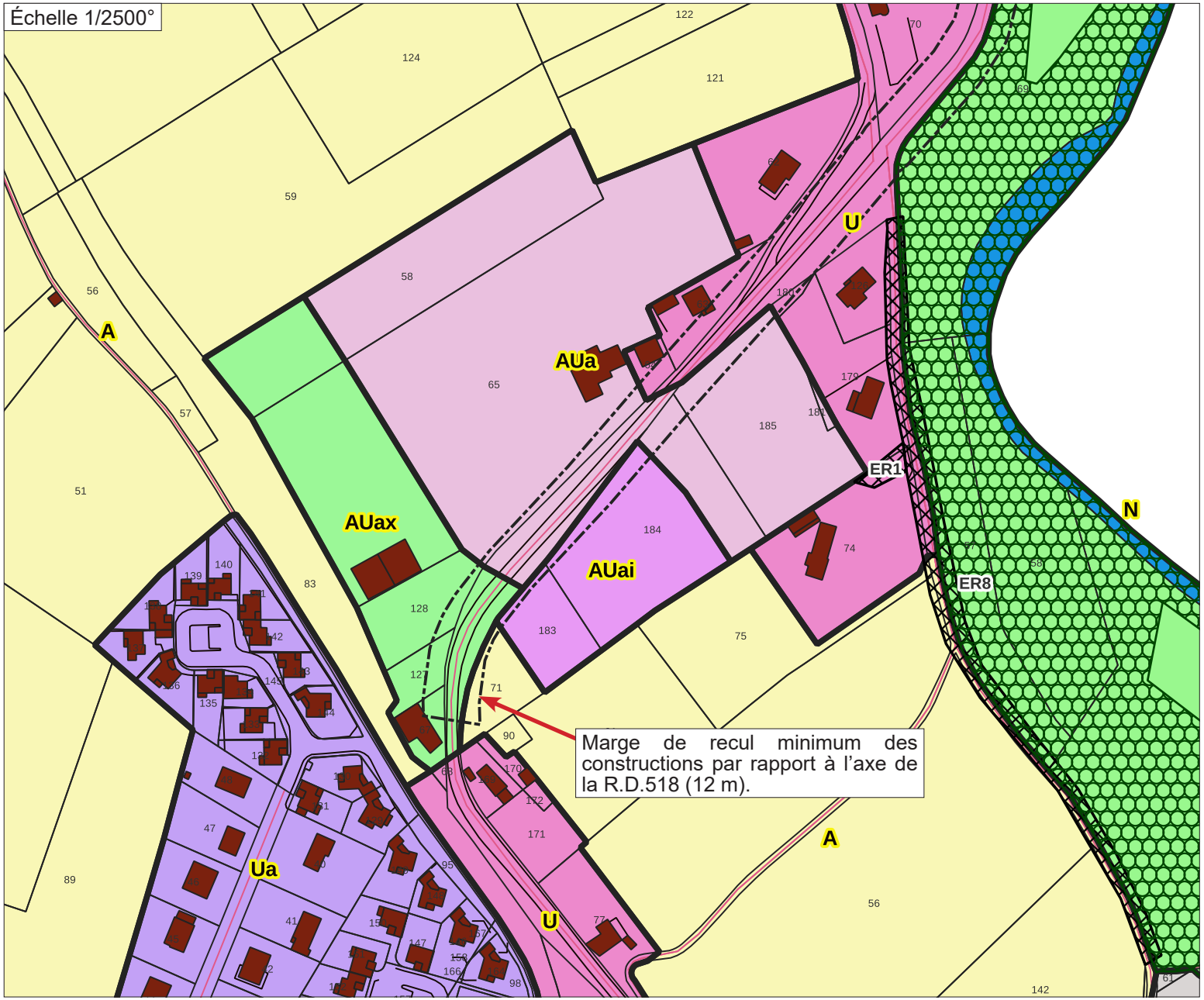
AUai Zone à urbaniser - secteur où seules les constructions artisanales sont autorisées.

AUax Zone à urbaniser - secteur réservé aux équipements collectifs, sports et loisirs.

Emplacements réservés (création - élargissements de voies publiques).

Espaces boisés classés à conserver.





Zonage «avant - après»

Évolutions du zonage

U Zone urbaine du centre village.

Ua Zone urbaine du centre village - Secteur où la hauteur des constructions est limitée.

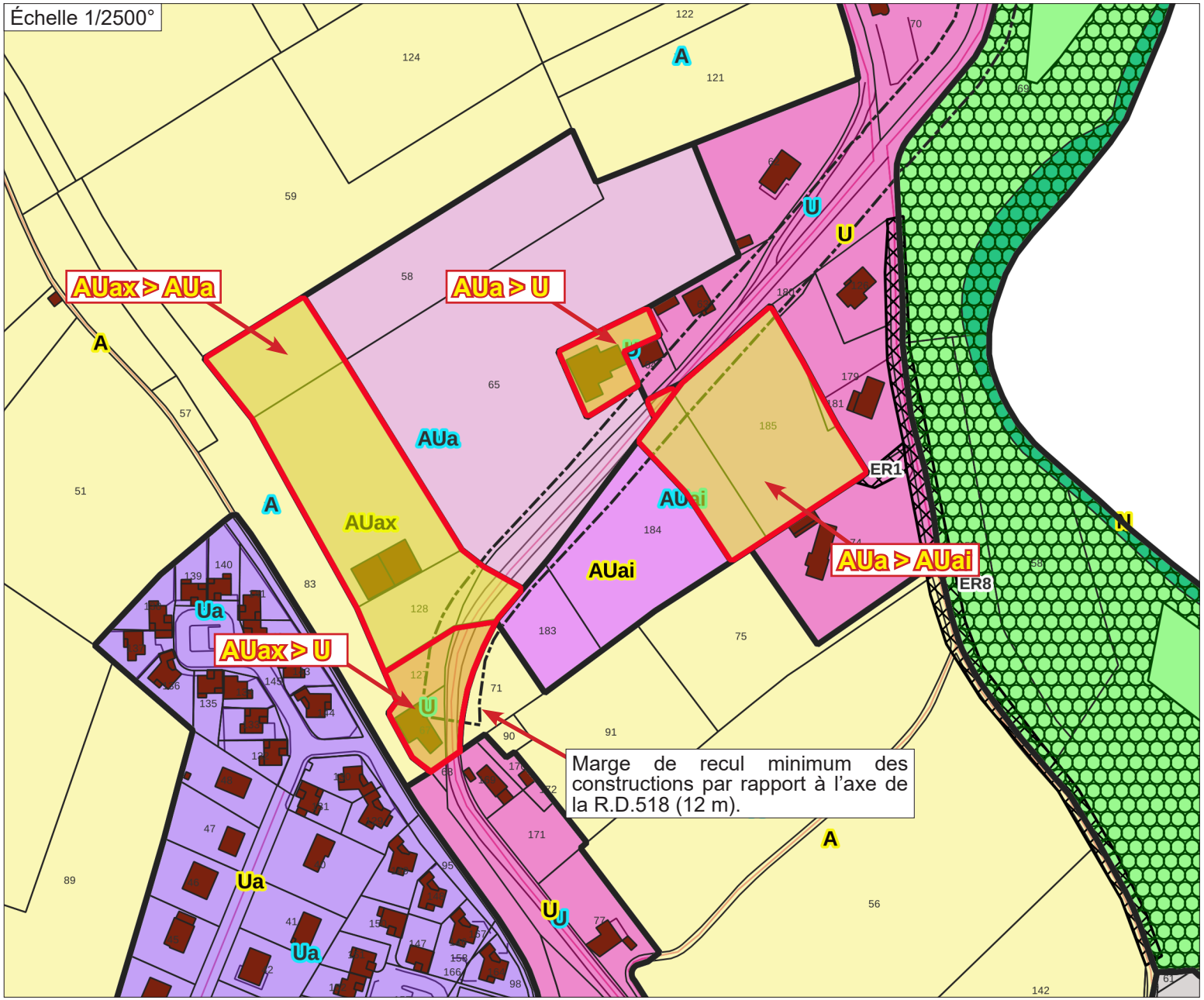
AUa Zone à urbaniser actuellement insuffisamment équipée, urbanisable sous conditions.

AUai Zone à urbaniser - secteur où seules les constructions artisanales sont autorisées.

AUax Zone à urbaniser - secteur réservé aux équipements collectifs, sports et loisirs.

Emplacements réservés (création - élargissements de voies publiques).

Espaces boisés classés à conserver.



Zonage «avant - après»

Zonage «après»

U Zone urbaine du centre village.

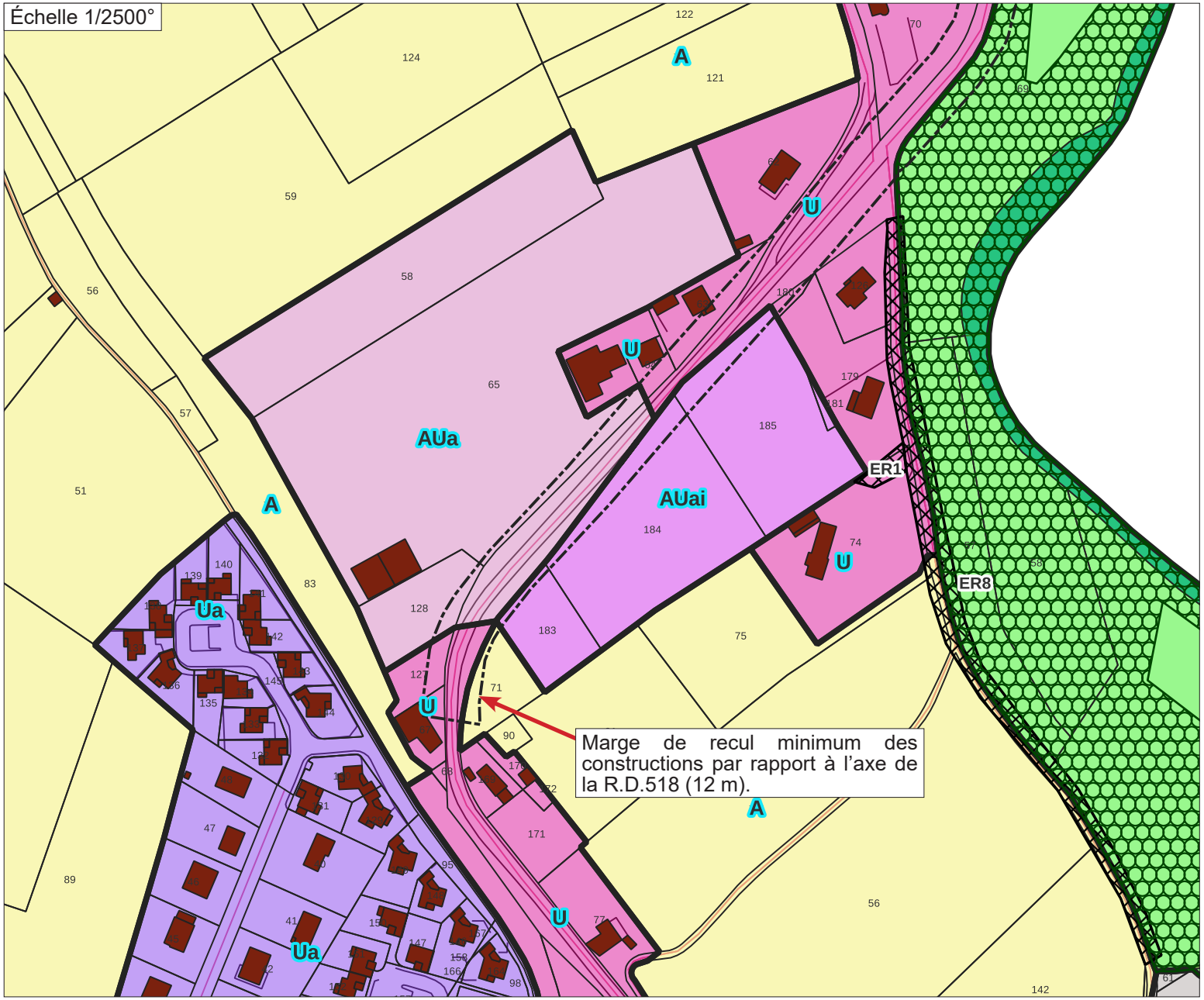
Ua Zone urbaine du centre village - Secteur où la hauteur des constructions est limitée.

AUa Zone à urbaniser, urbanisable sous conditions.

AUai Zone à urbaniser - secteur où seules les constructions artisanales sont autorisées.

Emplacements réservés (création - élargissements de voies publiques).

Espaces boisés classés à conserver.



1. INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le projet d'urbanisation évolue à surface constante des zones A Urbaniser. Il est simplement procédé :

- à une reformulation des OAP,
- à une redistribution des surfaces destinées au logement et des surfaces destinées à l'activité artisanale.

Dès lors, par rapport au PLU en vigueur, il n'y a pas de changement dans les surfaces agricoles et naturelles consommées. Ce changement est d'autant plus nul que le terrain d'assiette du projet situé au Nord de la R.D.518 s'étend sur l'emprise d'une ancienne usine déconstruite :



Usine en 2009



Déconstruction de l'usine en 2009



Situation actuelle

Au Sud de la R.D.518, le pré est en grande partie artificialisé et le terrain est utilisé comme dépôt de matériaux et de containers par la commune.

A. Les périmètres d'inventaires et les périmètres réglementaires

1. LES ZNIEFF

Les Z.N.I.E.F.F. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

Le site du commerce de proximité est situé en ZNIEFF de type 2.

2. LES ZONES HUMIDES

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

3. LES ZONES NATURA 2000

Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.

Les zones AUa objets de la modification du PLU situées dans une ZNIEFF de type 2 : Identifiant : 820000420 - Nom : « ROYANS ET VALLEE DE LA BOURNE »

Cette ZNIEFF occupe une vaste superficie (13524,11 hectares) qui englobe ou touche 23 communes. Elle est décrite ainsi par L'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) est le portail de la biodiversité et de la géodiversité françaises :

Le Royans s'insinue vers les plateaux depuis la plaine de l'Isère par des combes et gorges impressionnantes. Il bénéficie sur ses terrasses et ses collines d'un climat doux et agréable propice aux plantations de noyers. Il recueille, par les cours d'eau descendant du Vercors (la Bourne, le Cholet, la Vernaison, le Léoncel, la Lyonne), une grande partie des précipitations du massif. Ce vaste ensemble naturel conserve une grande richesse biologique, tant en ce qui concerne les oiseaux parmi lesquels les espèces rupicoles (Aigle royal, Faucon pèlerin, Grand-Duc d'Europe, Tichodrome échelette…) et forestiers (Pic cendré…), les mammifères, dont les ongulés dont toutes les espèces françaises sont présentes à l'exception du Daim (avec d'importantes colonies et secteurs d'hivernage pour le Cerf élaphe, le Chamois, le Mouflon méditerranéen, et depuis peu de nouveau le Bouquetin des Alpes).

Parmi les chiroptères, très bien représentés, les espèces méditerranéennes (Molosse de Cestoni, Vespertilion de Capaccini) côtoient des espèces plus nordiques (Sérotine de Nilsson, Sérotine bicolore).

La faune aquatique reste particulièrement diversifiée (Chevalier guignette, Crossope aquatique, Ecrevisse à pattes blanches, Ombre commun…).

Certains types d'habitats naturels rares sont représentés, telles que les formations sur cascades de tuf (cratoneurion), et la flore est d'une grande richesse (stations montagnardes à Sabot de Vénus, pelouses et brousses méditerranéennes riches en Ophrys, stations de Genévrier thurifère, Buplèvre des rochers, Dauphinelle douteuse…).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse identifie à l'échelle du bassin l'ensemble Bourne-Vernaison parmi les milieux aquatiques remarquables et au fonctionnement peu ou pas altéré.

Le secteur abrite en outre un karst caractéristique des Préalpes du nord. Ce type de karst est caractérisé par l'épaisseur considérable des stratifications calcaires, l'ampleur des phénomènes de dissolution, l'incidence des glaciations quaternaires (calottes glaciaires sommitales, épaisses langues glaciaires).

Le peuplement faunistique du karst du Vercors est relativement bien connu. Il est particulièrement riche en espèces terrestres troglobies (c'est à dire vivant exclusivement dans les cavités souterraines), avec une cinquantaine d'espèces répertoriées parmi les invertébrés, essentiellement chez les coléoptères (plus de trente espèces ou sous-espèces, dont l'une est endémique du petit secteur décrit ici) et les collemboles (plus de quinze espèces). Cette diversité va de pair avec un haut degré d'endémisme, qui traduirait un phénomène de spéciation géographique consécutif au grand compartimentage des habitats souterrains.

La faune stygobie (c'est à dire vivant dans les eaux souterraines) est par contre assez peu diversifiée, en raison probablement du faible développement des réseaux saturés au sein du karst local. La faune pariétale est également intéressante. Elle fréquente la zone d'entrée des cavernes ; cette faune peut être permanente, estivante ou hivernante : son habitat présente ainsi des caractères intermédiaires entre le monde extérieur et le monde souterrain. On observe ainsi localement un coléoptère du genre Oreonebria, endémique des massifs subalpins de la Chartreuse, du Vercors et de leurs proches abords.

Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble globalement peu perturbé par les activités humaines, au sein duquel les secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par de vastes zones de type I (pelouses sèches, gorges, rochers, gîtes à chauve-souris…) souvent constituées en réseau et fortement interdépendantes. Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de multiples espèces, dont celles précédemment citées, parmi lesquelles certaines exigeant un large domaine vital (Cerf élaphe, Aigle royal…).

Il traduit également le bon état de conservation général de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de populations d'Ecrevisse à pattes blanches, espèce réputée pour sa sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu. Cette écrevisse indigène est devenue rare dans la région, tout spécialement à l'est de la vallée du Rhône. Il met enfin en exergue la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux provenant du bassin versant. La sur-fréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

L'ensemble présente par ailleurs un très grand intérêt paysager (l'ensemble est cité comme exceptionnel dans l'inventaire régional des paysages, avec parmi d'autres le Site classé de Combe Laval), géomorphologique (avec notamment le site de la faille chevauchante de Rencurel, la discordance de la Balme de Rencurel ou la résurgence de la Goule Noire, cités à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes), ainsi que biogéographique compte-tenu de la présence de nombreuses espèces méridionales parvenant ici en limite d'aire.

L'état initial des terrains concernés est sans lien direct ou indirect avec la faune et la flore remarquables inventoriées dans la ZNIEFF. Les terrains qui seront urbanisés sont d'anciens terrains artificialisés, très pauvres sur le plan faunistique et floristique, sans rapport direct ou indirect avec les milieux naturels remarquables inventoriés dans la ZNIEFF :


Usine en 2009


Déconstruction de l'usine en 2009


Situation actuelle

La commune est concernée par plusieurs zones humides et une zone Natura 2000 (« La Bourne » - Identifiant : FR8201743).

Aucune de ces zones de protection ne touche ou n'est proche des zones A Urbaniser. L'état initial des terrains concernés est sans lien direct ou indirect avec la faune et la flore remarquables protégées dans ces zones (ancien terrain d'assiette d'une usine déconstruite).

Le projet n'aura aucune incidence sur la zone Natura 2000 ni sur les zones humides.

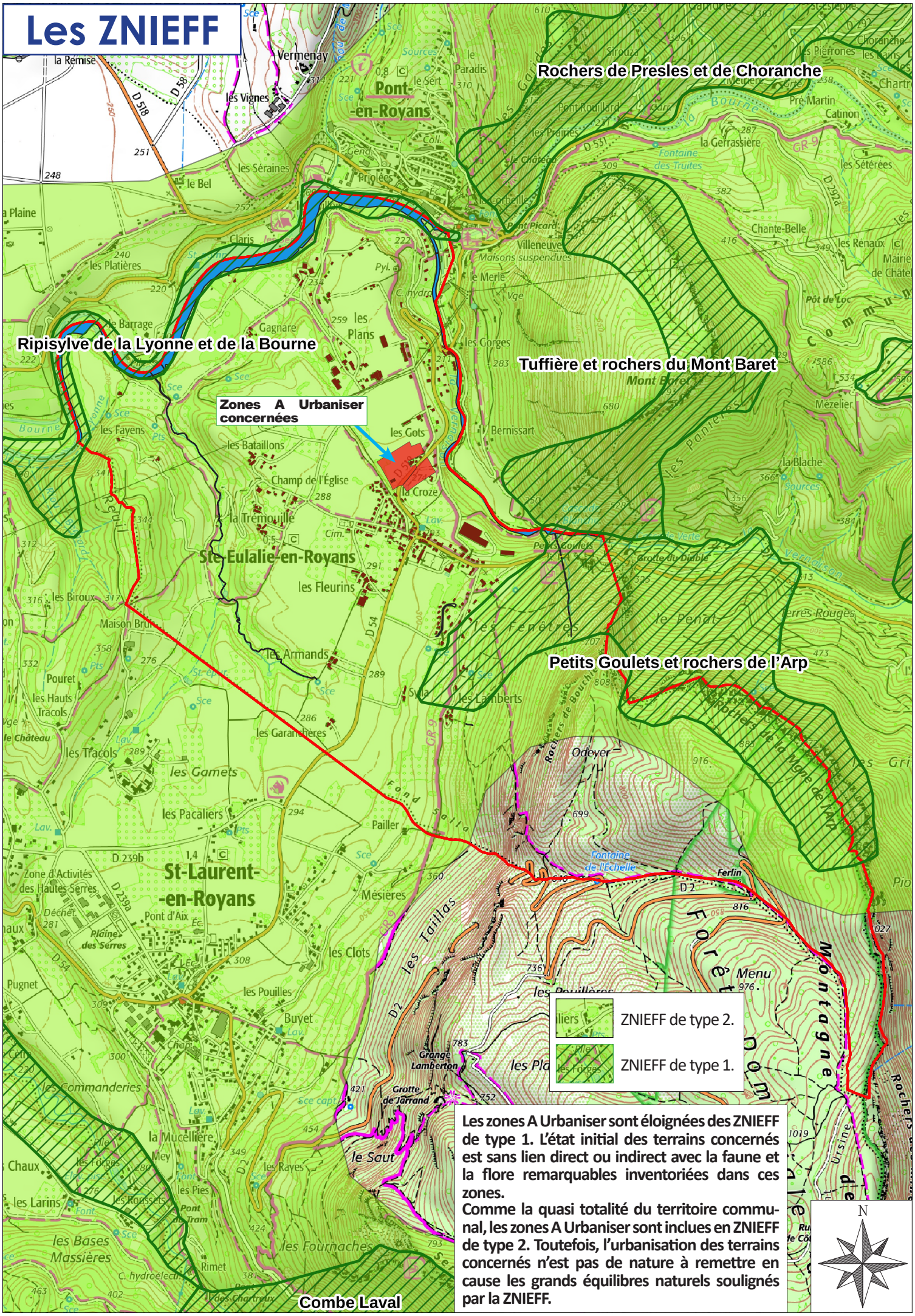
La commune est concernée par plusieurs ZNIEFF de type 1 :

- Identifiant : 820030015 - Nom : Ripisylve de la Lyonne et de la Bourne.
- Identifiant : 820030025 - Nom : Tuffière et rochers du Mont Baret.

Aucune de ces zones d'inventaires ne touche ou n'est proche des zones A Urbaniser. L'état initial des terrains concernés est sans lien direct ou indirect avec la faune et la flore remarquables inventoriées dans ces zones.

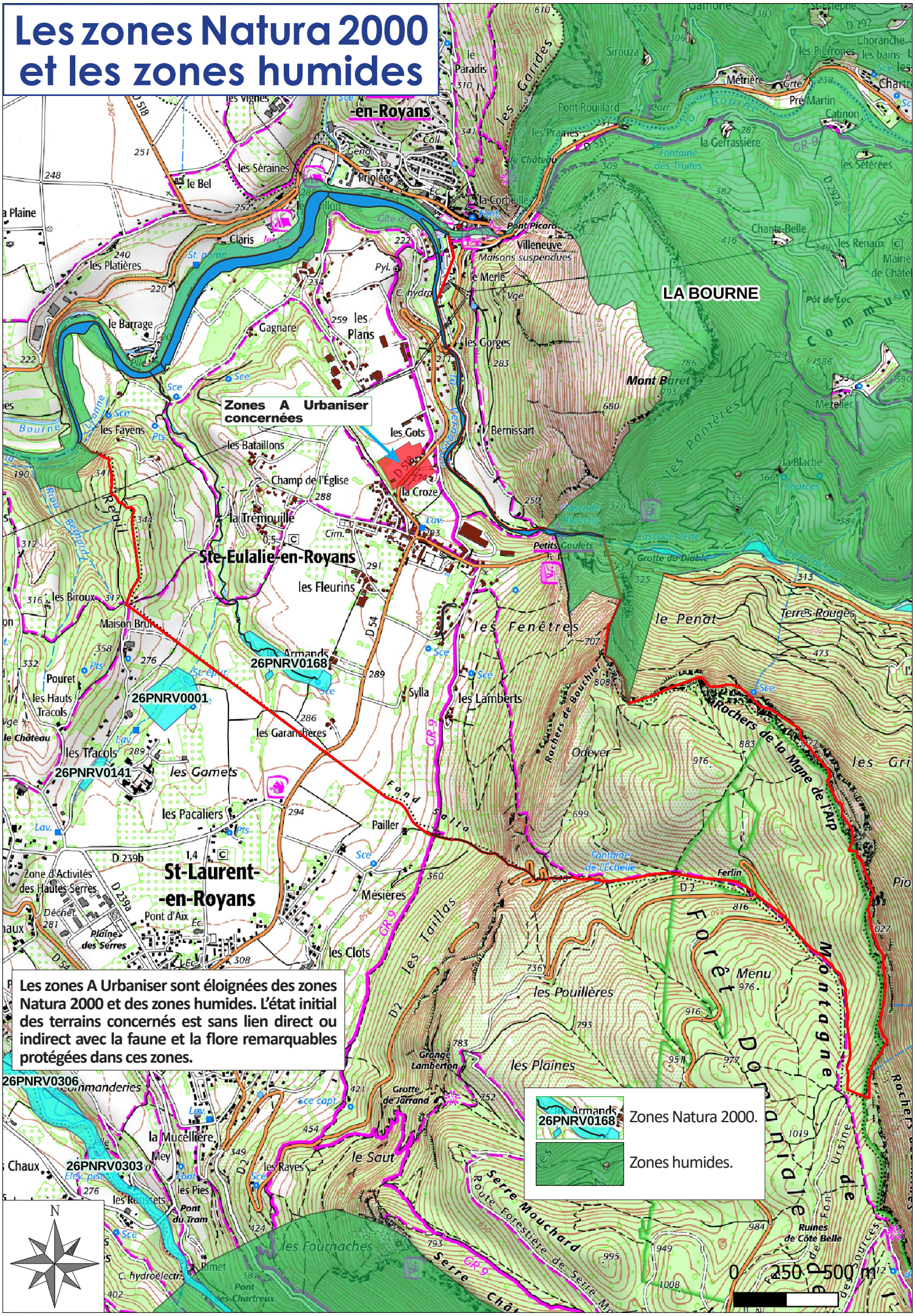
Le projet n'aura aucune incidence sur les ZNIEFF de type 1

Les ZNIEFF



Les zones A Urbaniser sont éloignées des ZNIEFF de type 1. L'état initial des terrains concernés est sans lien direct ou indirect avec la faune et la flore remarquables inventoriées dans ces zones.
Comme la quasi totalité du territoire communal, les zones A Urbaniser sont inclues en ZNIEFF de type 2. Toutefois, l'urbanisation des terrains concernés n'est pas de nature à remettre en cause les grands équilibres naturels soulignés par la ZNIEFF.

Les zones Natura 2000 et les zones humides



B. Le SRADDET

1. Qu'est-ce qu'un SRADDET ?

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), instauré par la loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République - 7 août 2015) est un schéma stratégique à travers lequel se mettent en œuvre la compétence renforcée. Ce document est le chef de file de la Région en matière d'aménagement du territoire.

2. Un document transversal

Un SRADDET est un schéma de planification globale ayant une portée très large puisqu'il porte 11 domaines de compétences (équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets). Cette caractéristique lui donne une vraie valeur ajoutée puisqu'il permet la mise en lisibilité et en cohérence de l'ensemble des politiques sectorielles ayant un impact en matière d'aménagement.

3. Un document integrateur

Dans un souci de cohérence territoriale et d'une meilleure coordination des politiques régionales concourant à l'aménagement du territoire, il intègre également différents documents sectoriels :

- Le schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT),
- Le schéma régional de l'intermodalité (SRI),
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE),
- Le schéma régional climat / air / énergie (SRCAE),
- Le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

4. Un document prescriptif deux niveaux d'opposabilite

Le SRADDET est placé au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale. Il comprend deux niveaux d'opposabilité pour le PLU de Sainte Eulalie en Royans, en l'absence de Schéma de Cohérente Territoriale approuvé :

- prendre en compte les objectifs du SRADDET,
- être compatibles avec les règles générales du fascicule.

Le SRADDET doit respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il doit être compatible avec les SDAGE, ainsi qu'avec les plans de gestion des risques inondations. Il doit prendre en compte les projets d'intérêt général, une gestion équilibrée de la ressource en eau, les infrastructures et équipements en projet et les activités économiques, les chartes des parcs nationaux sans oublier les schémas de développement de massif.

Il se substitue ainsi aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de l'intermodalité, et le plan régional de prévention et de gestion des déchets, le schéma régional de cohérence écologique.

5. Une prescriptivite encadree

Si les règles générales doivent permettre l'atteinte des objectifs fixés dans tous les domaines de compétence du SRADDET, les règles ne peuvent avoir pour conséquence directe la création ou l'aggravation d'une charge d'investissement ou d'une charge de fonctionnement récurrente pour les collectivités, sauf dans le cadre d'une convention.

6. UN DOCUMENT TERRITORIALISABLE

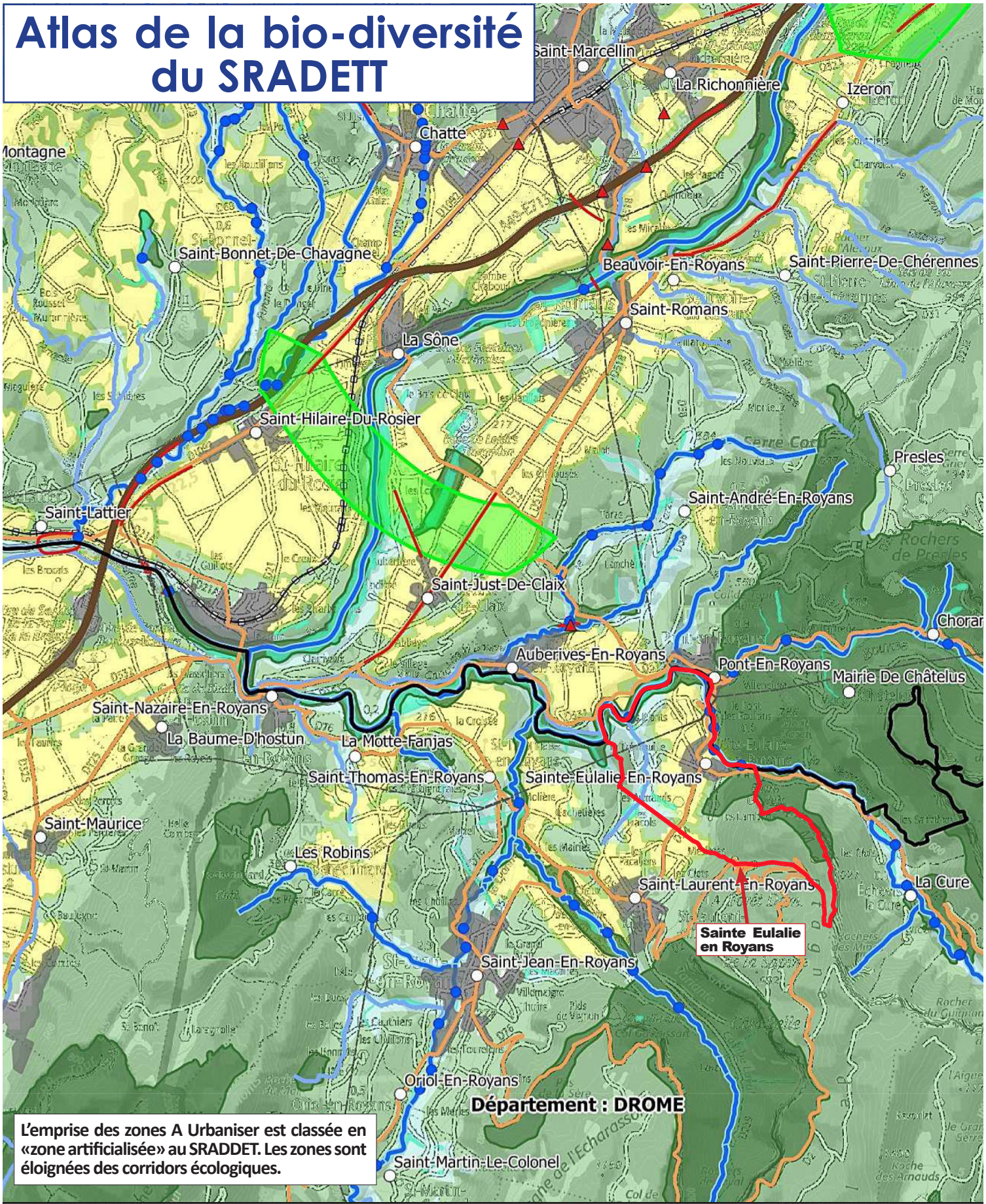
Dans un souci d'égalité des territoires, les règles du SRADDET peuvent varier entre les différentes grandes parties du territoire régional.

7. LES REGLES DU SRADETT RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Protection et restauration de la biodiversité

- Règle n°35 – Préservation des continuités écologiques
- Règle n°36 – Préservation des réservoirs de biodiversité
- Règle n°37 – Préservation des corridors écologiques
- Règle n°38 – Préservation de la trame bleue
- Règle n°39 – Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité
- Règle n°40 – Préservation de la biodiversité ordinaire
- Règle n°41 – Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport

Atlas de la bio-diversité du SRADETT



L'emprise des zones A Urbaniser est classée en «zone artificialisée» au SRADDET. Les zones sont éloignées des corridors écologiques.

Zones humides (inventaires départementaux)

Espaces permeables relais

- Espaces perméables liés aux milieux terrestres
- Espaces perméables liés aux milieux aquatiques
- Autres cours d'eau

Infrastructures

- Zones artificialisées
- Lignes électriques de très haute tension
- Lignes électriques de haute tension
- Téléphériques (remontées mécaniques)
- Autoroutes
- Départementales
- Voies ferrées

Obstacles

- Obstacles linéaires de la trame verte
- Obstacles ponctuels de la trame verte
- Obstacles ponctuels de la trame bleue (ROE)

Autres informations

- Limites des départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes
- Grands espaces agricoles

C. Intérêt écologique des terrains classés en zone AU





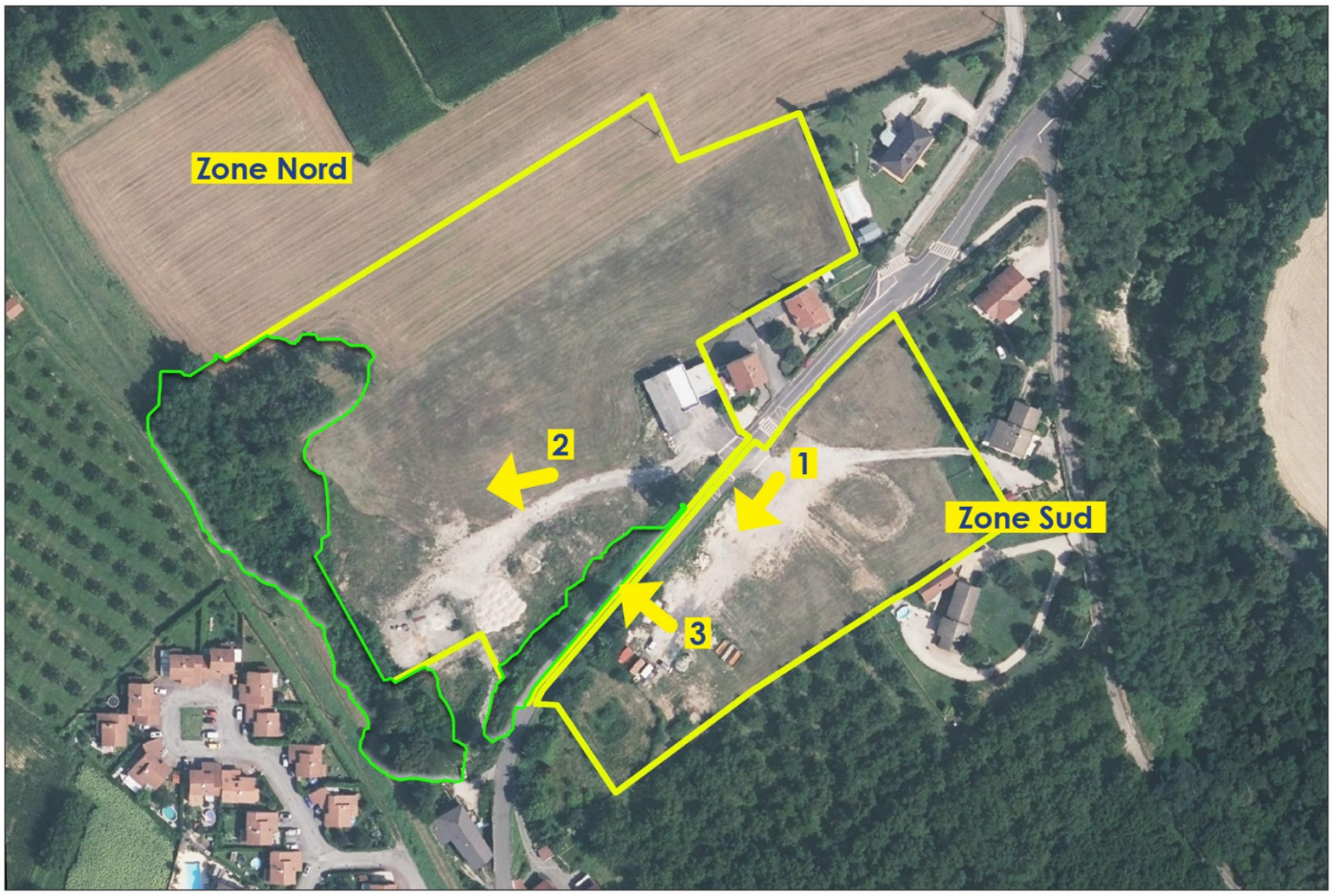


Les terrains d'assiette des zones A Urbaniser sont pauvres d'un point de vue écologique. Au Nord, le terrain est pour partie un pré et pour partie artificialisé (emprise d'une ancienne usine rasée).

Au Sud, le pré est en grande partie artificialisé et le terrain est utilisé comme dépôt de matériaux et de containers par la commune.

Les parties qui conservent une naturalité relative sont les talus boisés et les quelques noyers en limite Ouest de la zone Nord.

Ces espaces ne seront pas urbanisés et les arbres préservés (dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation).



Les talus boisés et les noyers sont préservés.

VI. PROJET ET CAPACITE EAU POTABLE – ASSAINISSEMENT

Les OAP actuelles définissent une densité moyenne de 12 logements par hectare dans la zone AUa (destinée au logement), pour une surface totale de 1,77 ha au Nord de la R.D. 518 et de 0,554 ha au Sud de la R.D. 518. Le potentiel est donc d'une trentaine de logements dans le PLU actuel.

Les nouvelles OAP définissent une densité moyenne de 15 logements par hectare, pour une surface totale destinée au logement (zone AUa) de 2,69 ha. Le potentiel est donc d'une quarantaine de logements.

L'évolution des OAP induira donc une dizaine de logements supplémentaires par rapport à la version actuelle. Cette dizaine de logements n'est pas de nature à remettre en cause, telles qu'elles sont établies dans le PLU actuel :

- la capacité de desserte en eau potable,
- la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration intercommunale.

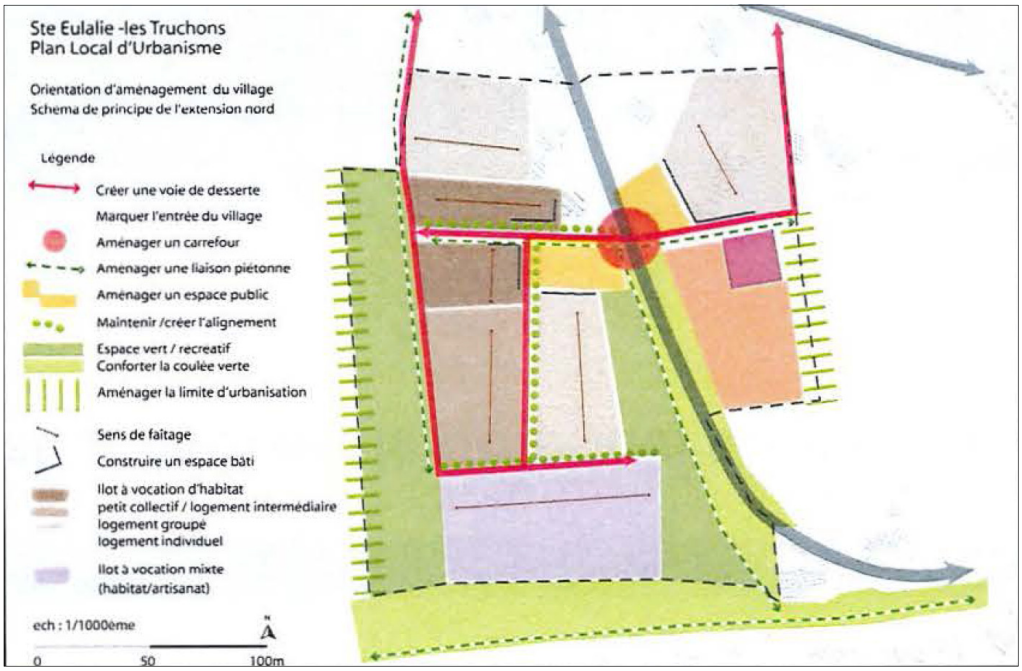
VII. LA COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ZONES AU DES TRUCHONS AVEC LE PADD

Les zones A Urbaniser des Truchons sont explicitement mentionnées dans les politiques relatives à la démographique et à l'habitat dans le PADD. Par contre, bien que constituant une des principales traductions des politiques de développement économique, on ne trouve pas de référence directe à la zone AUai dans le PADD.

Dans les orientations des politiques générales d'urbanisme, les zones A Urbaniser des Truchons constituent un des moyens de « conforter le tissu urbain existant » :

Extrait du PADD (page 13) :

2. Conforter le tissu urbain existant
Par souci d'économie des espaces agricoles et naturels, l'urbanisation future devra conforter la structure urbaine actuelle et le développement urbain sera limité autour du village et de certains hameaux. Autour du village, certaines parcelles ou tènements fonciers présentent les conditions permettant l'accueil d'une expansion urbaine modérée et organisée.



Par ailleurs, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des hameaux, il persiste encore quelques espaces qui peuvent permettre l'accueil de constructions nouvelles sous diverses formes.

Les zones A Urbaniser des Truchons sont aussi le principal moyen de concrétisation des orientations communales en matière d'habitat :

Extrait du PADD (page 18) :

Evolution démographique

Objectifs : adopter un rythme de croissance maîtrisé, adapté aux équipements et services collectifs et au caractère encore rural de la commune ;

Perspective de développement : 15 logements à produire sur 6 ans - Soit 38 habitants supplémentaires (population totale de 588 habitants dans 6 ans).

Ce rythme de construction permet de répondre à une croissance démographique moyenne de 1, 1% par an.

Choix des sites d'accueil de l'habitat

Objectifs : recentrer l'urbanisation autour du village, limiter la consommation d'espace, limiter les coûts d'équipements, faciliter les déplacements ;

Eviter les extensions sur l'espace agricole, proscrire les extensions en zones naturelle ou en zone de risques (inondation, mouvement de terrain, ruissellement).

Implantation de l'habitat prioritairement par :

- ***mobilisation de la friche industrielle des Truchons et du tènement de l'ancienne maison familiale.***
- *mobilisation des « dents creuses » ou « zones mortes » du village et de certains hameaux (Trémouille et Bataillons) :*
  - *Insister sur la réhabilitation des bâtis vides : 12 logements vacants identifiés par le PLH*
  - *Faciliter la libération des dents creuses : 5 parcelles recensées*
  - *Utiliser le potentiel de réhabilitation en zone rurale : 3 à 4 bâtiments ont été ciblés comme pouvant changer de destination.*

Le zone A Urbaniser des Truchons destinée au logement traduit donc concrètement plusieurs des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU sur les thématiques de la démographie et du logement. Bien que modifiant le périmètre de la zone AUa, la modification du PLU ne réduit pas le potentiel de construction de logements dans la zone ni ses objectifs de diversification de l'offre.

Par ailleurs, bien que le PADD ne mentionne pas directement la zone AUai, ce dernier affiche un objectif de développement des activités économiques, artisanales et de services. L'extension de la zone AUai s'inscrit dans cet objectif sans pour autant remettre en cause :

- l'objectif démographique et de production de logements, puisque le potentiel en logements n'est pas affecté par cette extension, compensée par le reclassement de la zone AUax (initialement dédiée à un parc) en zone AUa (destinée au logement),
- les terrains concernés par l'extension de la zone AUai sont déjà dédiés à l'urbanisation et les sols sont déjà en grande partie artificialisés : les objectifs du PLU de lutte contre l'étalement urbain, de modération de la consommation d'espace agricole et naturels ne sont donc pas affectés.

Les objectifs de la modification du PLU sont donc compatibles avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

VIII. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE PARC NATUREL REGIONAL DU VERCORS

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile. Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
Source : PNR du Vercors.

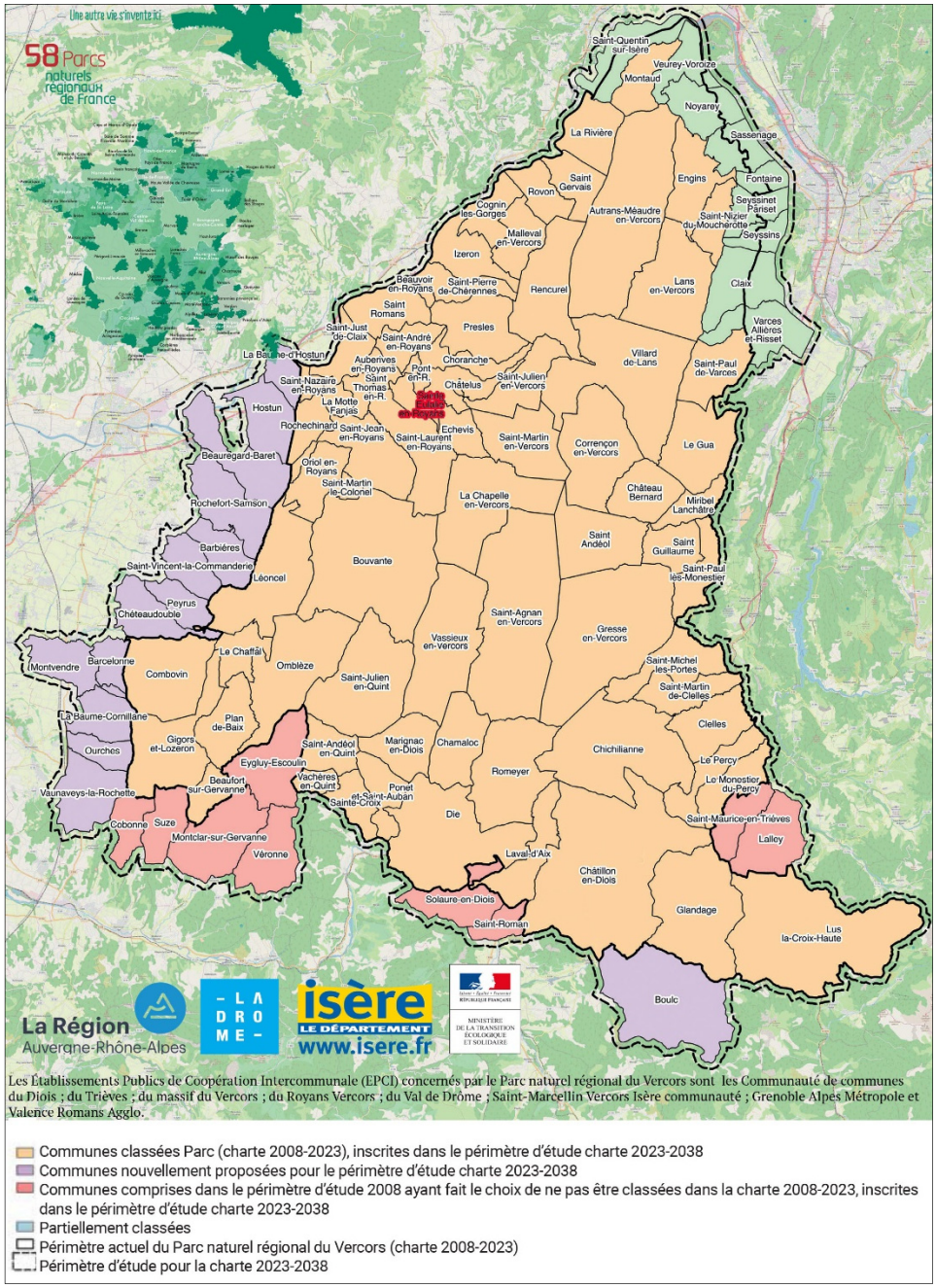




Figure 16 : carte du PNR du Vercors

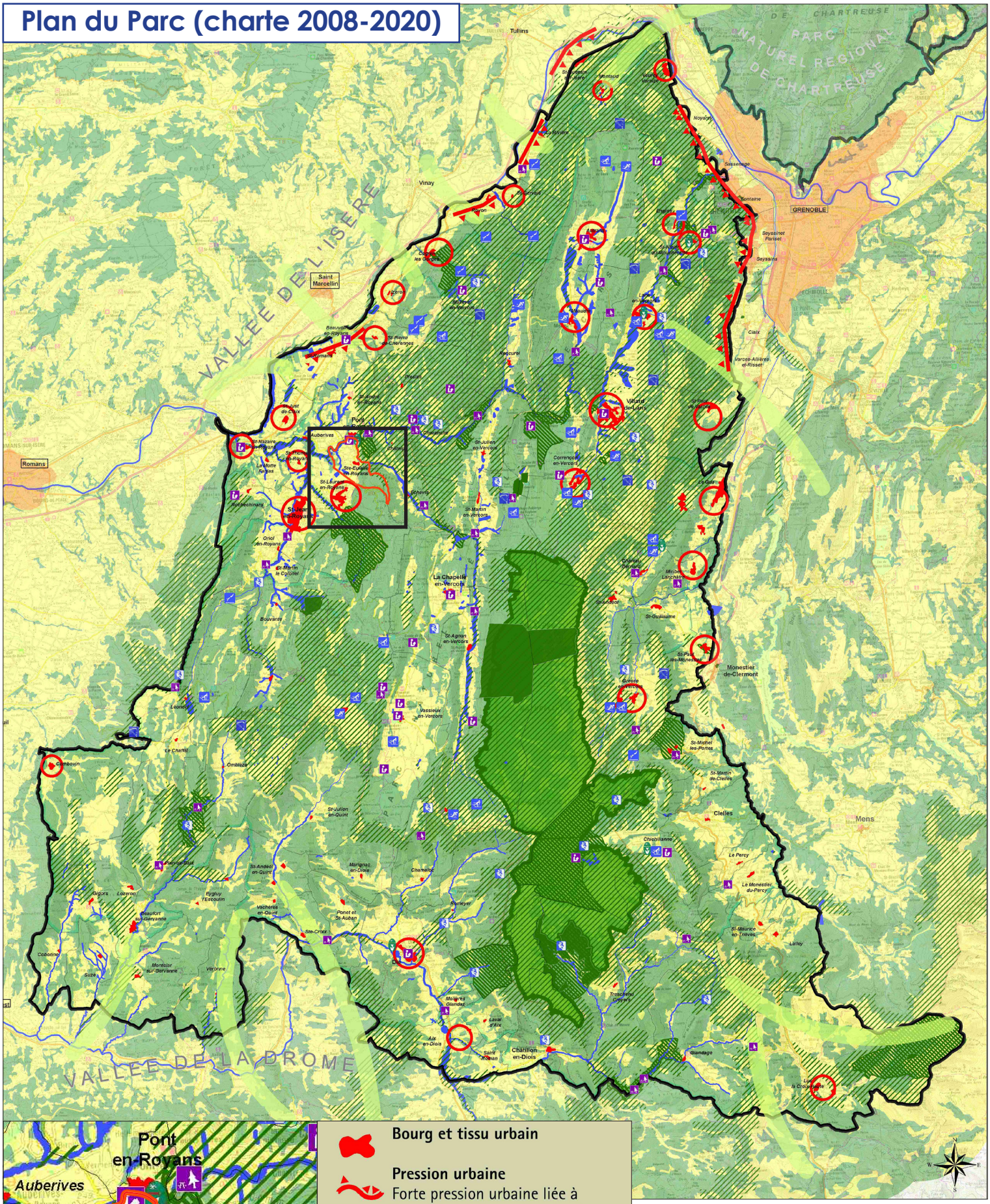
A. La charte du PNR en vigueur

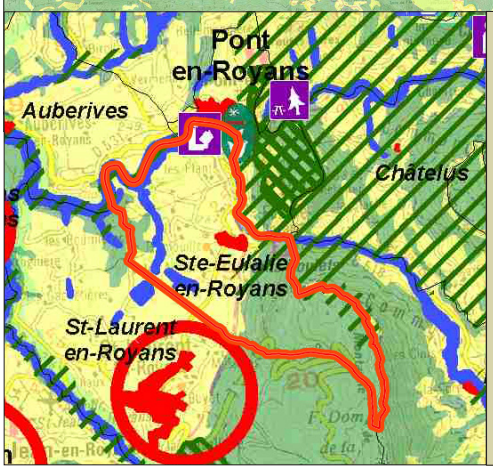
Le projet concerté de développement durable du Parc Naturel Régional (PNR) du Vercors est traduit dans sa charte.En terme d'opposabilité, la charte opposable, qui s'applique à la modification du PLU, est la charte 2008-2020. Pour l'urbanisme, elle ne définit que des dispositions générales :

Extraits de la Charte	Réponses au travers des zones A Urbaniser des Truchons
PRESSION URBAINE Il s'agit, dans le cadre des documents d'urbanisme, d'éviter le mitage et de préserver les terres agricoles. *Contribuer à la définition et la mise en œuvre des stratégies et documents d'urbanisme* La forte pression urbaine dans certains secteurs du Parc proches des grandes agglomérations oblige les communes à gérer les équilibres indispensables entre zones urbaines et constructibles et espaces agricoles et forestiers. D'autres secteurs du Parc. non encore soumis à une forte pression urbaine. doivent anticiper des évolutions risquant de fragiliser ces équilibres dans l'occupation de l'espace. Les communes doivent ainsi se doter des outils nécessaires pour gérer ces évolutions. Conformément aux textes législatifs. le Plan du Parc (au 1/100000°) annexé au présent rapport caractérise toutes les zones du territoire selon leur nature et leur vocation dominante. […] Ces deux documents cartographiques précisent les enjeux et objectifs en matière d'urbanisation dans le respect des milieux naturels et du paysage, en incitant une gestion économe et maîtrisée de l'espace qui préserve les terres agricoles indispensables au maintien d'une agriculture dynamique et de qualité. […] Sur la zone de piémont nord-ouest du Massif l'extension du SDAU de l'agglomération grenobloise), le Trièves (couvert par un SDAU approuvé), **le Royans Drômois**, la Gervanne et le Diois. **il s'agit de préserver les entités villageoises et les bourgs ainsi que les espaces agricoles qui caractérisent la mosaïque du paysage de ces secteurs. Dans ces secteurs. l'urbanisation future s'inscrira. de façon privilégiée. dans un objectif de densification du tissu urbain existant.**	L'urbanisation est encadrée (une densité moyenne de 15 logements par hectare est requise). Elle est organisée au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il n'y aura donc pas de mitage de terres agricoles. Dans le plan de Parc, les zones A Urbaniser des Truchons se situent dans un secteur « à vocation agricole dominante ». La modification du PLU porte sur des zones A Urbaniser où l'essentiel des surfaces en jeu sont ou étaient artificialisées. Le projet ne réduit donc pas le potentiel agricole de la commune. L'entité villageoise (silhouette du chef-lieu, ligne de ciel du bâti ancien dans le paysage) ne sera pas affectée par l'urbanisation aux Truchons, disjointe du village et très en contrebas.

Au regard de ces éléments, la modification du PLU est compatible avec la charte du PNR du Vercors.

Plan du Parc (charte 2008-2020)





Bourg et tissu urbain

Pression urbaine
Forte pression urbaine liée à la proximité des agglomérations (limite d'extension du tissu urbain continu)

Urbanisation à contenir et à maîtriser
Pour les secteurs couverts par une procédure de type Schéma directeur ou une charte paysagère ou de développement, se reporter à ces documents

Charte 2008-2020



Parc naturel régional du Vercors

Charte approuvée par le Comité Syndical du 22 Septembre 2007 et soumise à l'approbation des collectivités

Échelle : 1/100 000e

1. SITES ET ESPACES REMARQUABLES À PROTÉGER

Objectif 1.1. Préserver et gérer les patrimoines naturels dont la ressource en eau

Réserve naturelle des Hauts-Plateaux du Vercors
Objectif 1.1.1 Contribuer par une gestion dynamique des espaces remarquables aux stratégies nationales et internationales de la biodiversité

Réserve biologique intégrale (existante ou en projet) **et Arrêté préfectoral de protection de Biotope**
Objectif 1.1.1 Contribuer par une gestion dynamique des espaces remarquables aux stratégies nationales et internationales de la biodiversité

Zone humide majeure
Zones et milieux à restaurer ou entretenir et préserver
Objectif 1.1.4. Préserver et gérer durablement la ressource en eaux et les milieux aquatiques

2. SITES ET ESPACES REMARQUABLES À PRÉSERVER

Zone d'intérêt écologique prioritaire et important
Ces zones sont constituées des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (type 1), des espaces naturels sensibles et des sites Natura 2000
Objectif 1.1. Préserver et gérer les patrimoines naturels dont la ressource en eau

Zone paysagère emblématique
Sites classés et inscrits
Objectif 1.4. Préserver les paysages emblématiques et construire ceux de demain, objectif 1.4.2 Préserver et valoriser les paysages emblématiques du territoire, objectif 1.4.1 Soutenir la mise en place de stratégies paysagères et de plans d'actions portés localement

Principal corridor écologique inter-massif
Objectif 1.1.2 Prendre en compte la biodiversité dans les espaces ordinaires

0 5 km

Maison du Parc du Vercors - 255, chemin des Fusillés - 38250 Lans-en-Vercors
Conception : Parc naturel régional du Vercors - 04 76 94 38 26 - www.parc-du-vercors.fr
Service SIG - yann.buthion@pnr-vercors.fr - 04 76 94 38 04

3. ZONES À VOCATION URBAINE À CONTENIR ET À MAÎTRISER

Objectif 3.2. Maintenir les équilibres d'aménagement et d'occupation de l'espace et Objectif 1.4.3. Favoriser une architecture contemporaine de qualité pour le massif

Bourg et tissu urbain

Pression urbaine
Forte pression urbaine liée à la proximité des agglomérations (limite d'extension du tissu urbain continu)

Urbanisation à contenir et à maîtriser
Pour les secteurs couverts par une procédure de type Schéma directeur ou une charte paysagère ou de développement, se reporter à ces documents

4. VOCATIONS DOMINANTES À PRÉSERVER

Objectif 1.1.2 Prendre en compte la biodiversité dans les espaces ordinaires et Objectif 1.4. Préserver les paysages emblématiques et construire ceux de demain

Zone à vocation forestière dominante. Massifs forestiers et ensembles boisés dont la vocation est à maintenir
Objectif 2.2 Soutenir une gestion multifonctionnelle des espaces forestiers et valoriser la ressource bois du Vercors et contribution à l'*Axe 1. Préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et les ressources du Vercors*

Zone à vocation agricole dominante
Espaces agricoles exploités ou en déprise à maintenir
Objectif 2.1. Promouvoir et soutenir une agriculture durable et de qualité, notamment *2.1.1. Soutenir des modes de gestion agricole favorisant la biodiversité et respectueux de la ressource en eau et des milieux aquatiques* et contribution à l'*Axe 1. Préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et les ressources du Vercors,* à l'*Axe 4. Anticiper et accompagner les mutations économiques et les changements sociaux*

5. SITES, AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS STRATÉGIQUES À ACCOMPAGNER

Objectif 2.3. Soutenir le développement d'un tourisme durable et promouvoir une image commune « Parc du Vercors »

Station de ski alpin et nordique
Site de canyonning
Site de vol libre
Site d'escalade
Aire de détente et d'information à aménager
Une vingtaine de sites feront l'objet d'un aménagement spécifique pour informer, sensibiliser et permettre la détente des visiteurs
Objectif 2.3.2 Favoriser l'accueil de tous les publics

Site patrimonial
Objectif 1.2. Faire des patrimoines culturels, un vecteur de qualité de la vie et un lien entre les générations actuelles et futures

Relais d'information du Parc
Lieu d'information animé par une personne formée par le Parc
Objectif 2.3.2 Favoriser l'accueil de tous les publics

L'ensemble de ces sites et équipements ou aménagements s'inscrivent dans l'objectif *2.3. Soutenir le développement d'un tourisme durable et promouvoir une image commune « Parc du Vercors », 2.2. Soutenir une gestion multifonctionnelle des espaces forestiers et valoriser la ressource bois du Vercors, 4.2. Accompagner les mutations économiques de filières et le développement des territoires,* et leur aménagement se fera selon les principes de la protection de l'environnement et le développement durable. Les aménagements se font soit à l'initiative du Parc soit avec le concours ou l'avis du Parc.

B. Le projet de charte

La charte 2023 – 2034 est en cours de rédaction. On peut néanmoins indiquer que le projet respecte des projets de dispositions de cette nouvelle charte et notamment : une densité brute de 15 logements par hectare et l'inscription des zones A Urbaniser des Truchons :

- dans les limites d'extension de l'enveloppe urbaine de la commune,
- dans un secteur pour partie dédié à l'activité économique (en cohérence avec la zone AUai, dédiée à l'activité artisanale).

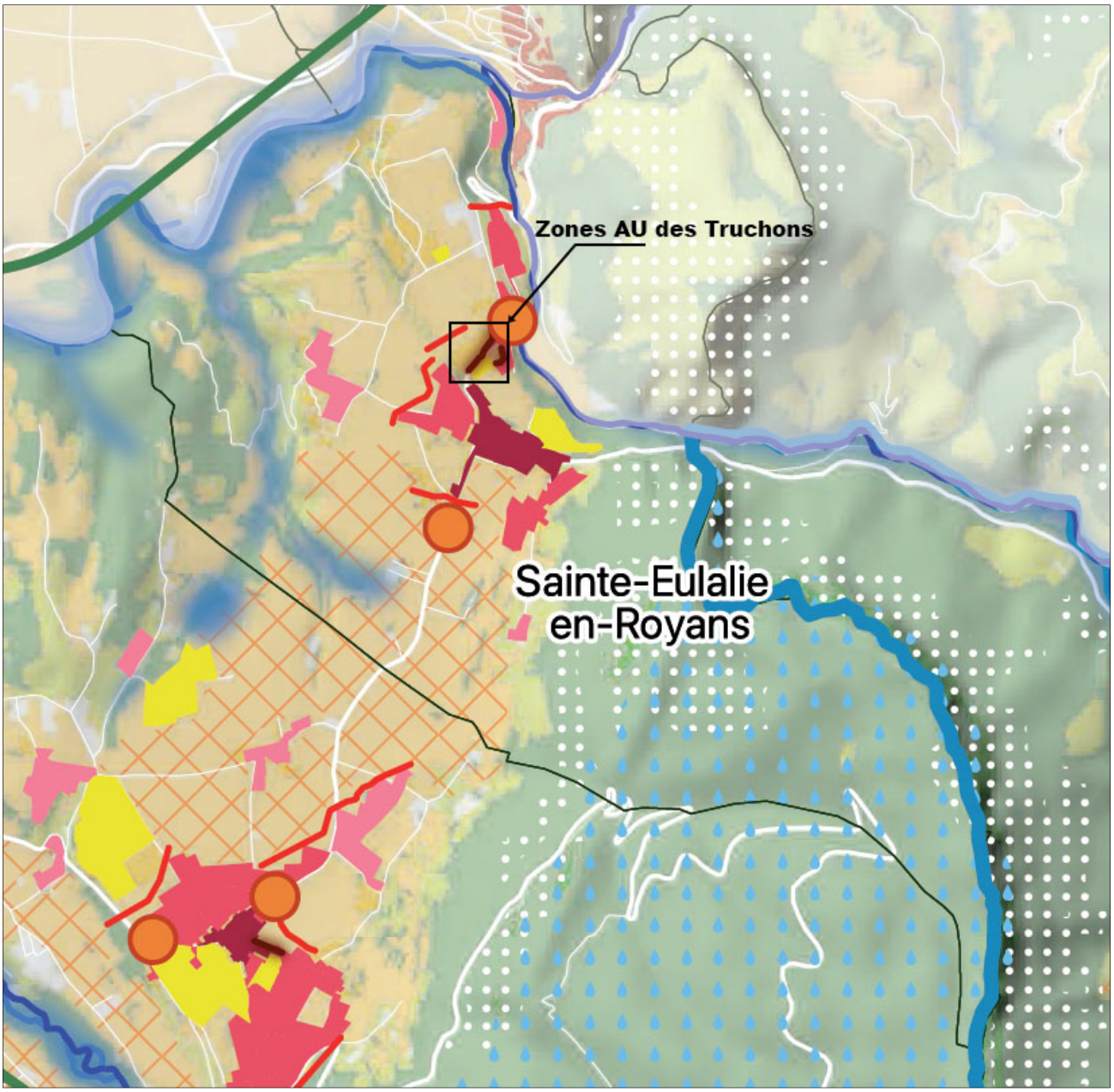


Figure 19 : carte de la nouvelle charte du PNR en cours de rédaction

Les zones A Urbaniser des Truchons se trouvent dans un des secteurs préférentiels d'urbanisation et dans un espace pour partie dédié aux activités économiques (légende pages suivantes).

AXE 1 : VERCORS A VIVRE

MESURE 1.1 : VALORISER ET PRÉSERVER DES PAYSAGES VIVANTS ET EXCEPTIONNELS

Espace à vocation agricole à forte valeur patrimoniale	Porter une attention toute particulière à la conversion de prairies en autre culture. Exceptionnellement, en cas d'absence de localisation alternative ou d'un enjeu économique fort, la construction de nouveaux bâtiments agricoles (exploitation et/ou habitation) pourra être envisagée.
Entrée de bourg à qualifier	Marquer les entrées des villes et villages en soignant la qualité et la justesse des aménagements.

MESURE 1.2 : PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LEURS FONCTIONNALITÉS

Corridor de la trame bleue	
Corridor à maintenir	Maintenir la fonctionnalité de l'écosystème aquatique, en réduisant si nécessaire les pressions menaçant le bon état du cours d'eau.
Corridor à restaurer	Réduire les pressions à l'origine de la dégradation de l'état du cours d'eau, et restaurer si nécessaire la fonctionnalité de l'écosystème aquatique.
Corridor des trames vertes	
Corridor à maintenir	Mettre en œuvre les mesures de conservation, de gestion voire de restauration des écosystèmes constitutifs de la trame.
Corridor à restaurer	
Corridor fuseau	
Corridor écologique extra-territorial	

MESURE 1.6 : PROMOUVOIR DES MODÈLES ÉCONOMIQUES SOBRES ET INCLUSIFS

Carrière en activité à accompagner	Les projets de renouvellement d'exploitation et d'extension de carrière seront examinés au vu de leur compatibilité avec les impératifs de préservation des patrimoines, des paysages, et des activités économiques structurantes sur lesquels le territoire fonde son développement.
Espace dédié aux activités économiques	Poursuivre un objectif d'exemplarité lors de la création et l'extension de zones d'activité.

AXE 2 : VERCORS EN TRANSITIONS

MESURE 2.2 : ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR UN TERRITOIRE PLUS RÉSILIENT

Réserve internationale de ciel étoilé (RICE)	
Zone coeur	Améliorer les pratiques d'éclairage pour contribuer à la qualité du ciel de la zone cœur et la protéger de la pollution lumineuse (cf. guide sur l'éclairage public du Parc).
Zone périphérique	

MESURE 2.6 : RÉUSSIR LA TRANSITION TOURISTIQUE

Enveloppe des domaines skiables	
Alpin	Les enveloppes des domaines skiables n'ont pas vocation à s'agrandir, sauf pour répondre à l'adaptation des stations au changement climatique. Au sein de ces enveloppes, les aménagements nécessaires se feront de manière respectueuse des milieux naturels, et notamment du karst. Ces aménagements se feront en respect des continuités écologiques. L'exploitation nocturne des domaines ne sera pas encouragée.
Nordique	
Espace dédié aux activités touristiques	Viser la requalification ou le recyclage des friches touristiques du territoire et la rénovation énergétique des résidences secondaires. Les nouveaux programmes bâtis devront obligatoirement intégrer les aspects de diversification touristique et des activités 4 saisons.

MESURE 3.1 : ÉQUILIBRER LES USAGES DU FONCIER

Espace à vocation dominante forestière	Préserver ces espaces du développement de l'urbanisation et sauf exception des installations photovoltaïques au sol.
Espace à vocation dominante naturelle et pastorale	
Espace à vocation dominante agricole	
Tissu urbain dense	Densité brute visée pour un projet d'urbanisme : mini 25 logements/ha
Tissu urbain résidentiel	Densité brute visée pour un projet d'urbanisme : mini 15 logements/ha
Hameau constitué	Densité brute visée pour un projet d'urbanisme : mini 12 logements/ha
Localisation préférentielle des extensions urbaines	Respecter les terres agricoles stratégiques et les paysages emblématiques dans le cas d'une extension urbaine. La programmation du projet est liée aux besoins recensés à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité. L'orientation d'aménagement et de programation (AOP) est indispensable.
Coupure d'urbanisation	Identifier ces limites et exclure du potentiel constructible les espaces au-delà, dans les documents d'urbanisme.

MESURE 3.2 : ORGANISER L'USAGE DE L'EAU, RESSOURCE LIMITÉE ET FRAGILE

Zone humide	Se conformer aux prescriptions et réglementations des politiques publiques (dont le code de l'environnement) qui font de la préservation des zones humides une priorité.
Zone de sauvegarde de la ressource en eau	Mettre en œuvre le programme d'actions associé aux zones de sauvegarde, lequel comprend principalement : une amélioration et une diffusion de la connaissance, la préservation de la qualité de l'eau et la lutte contre les pollutions, l'intégration des zones de sauvegarde aux politiques et documents d'urbanisme, une gouvernance dédiée à la préservation de cette ressource vitale.

MESURE 3.3 : CONCILIER LES DIFFÉRENTS USAGES DANS LE RESPECT DES MILIEUX NATURELS

Zone de tranquillité potentielle	Activer, lorsque la commune le souhaite, les zones identifiées. Les zones de tranquillité activées n'ont pas vocation à accueillir de desserte forestière, de projet d'aménagement de manière générale ni de manifestation sportive lors des périodes de sensibilité des espèces.

LIMITES ADMINISTRATIVES

Limite communale	
Périmètre de la Réserve naturelle nationale des hauts plateaux du Vercors	

REQUALIFICATION DE LA ZONE UP DE LA TREMOUILLE

I. LOCALISATION DE LA ZONE UP ET DESCRIPTION DU HAMEAU

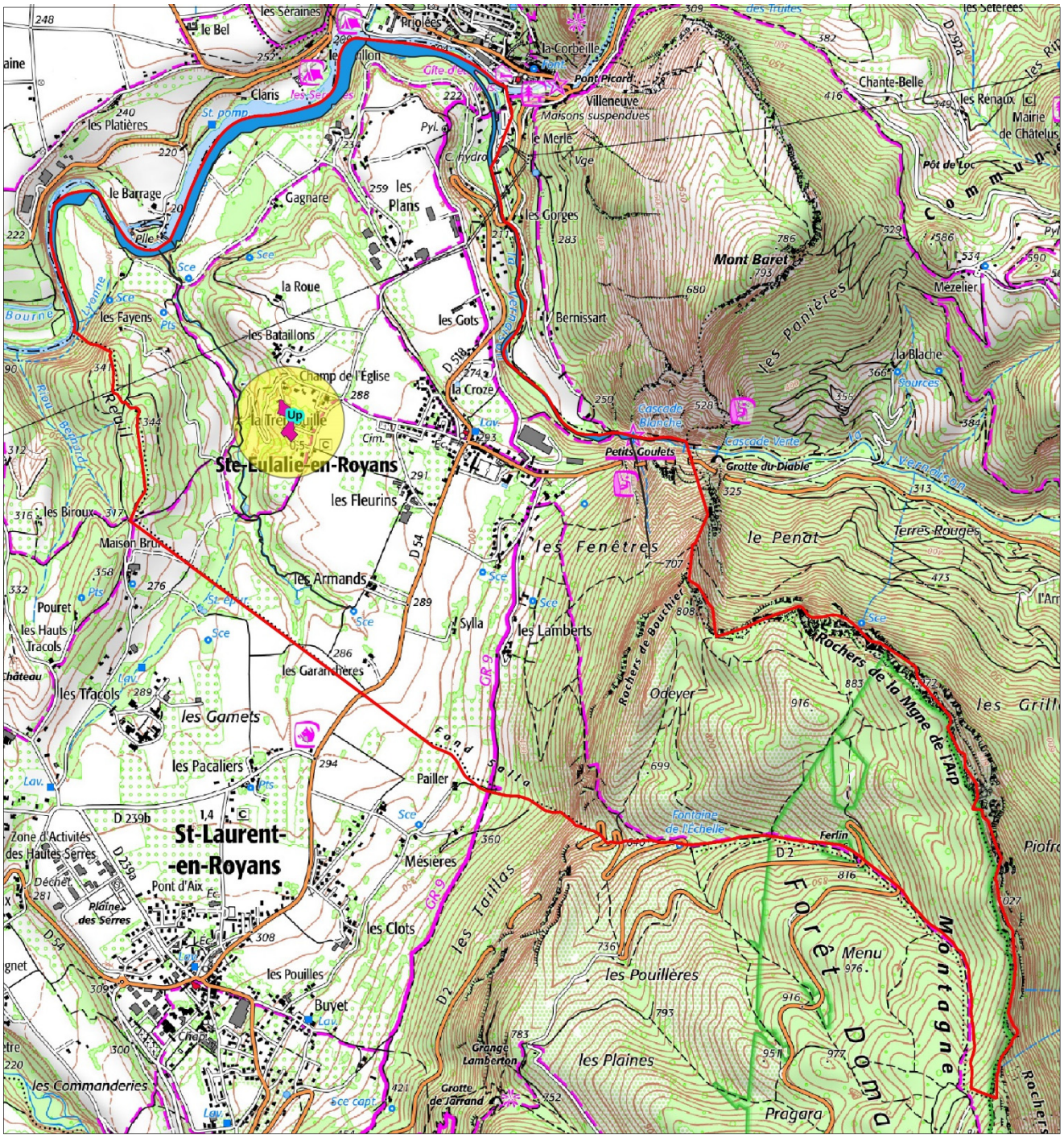
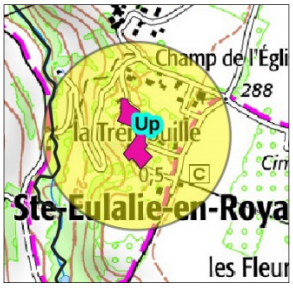
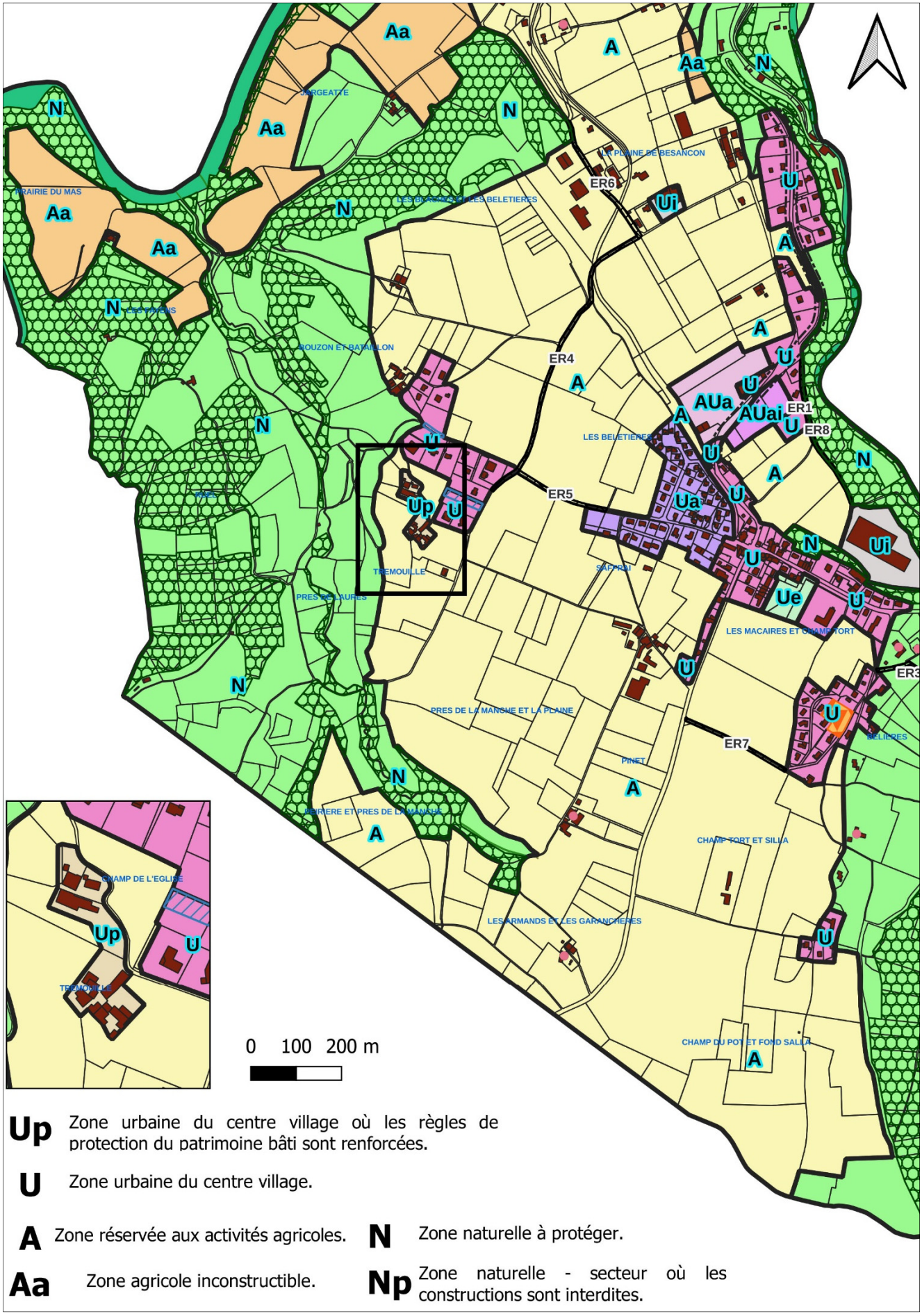


Figure 20 : carte de localisation du hameau de la Trémouille

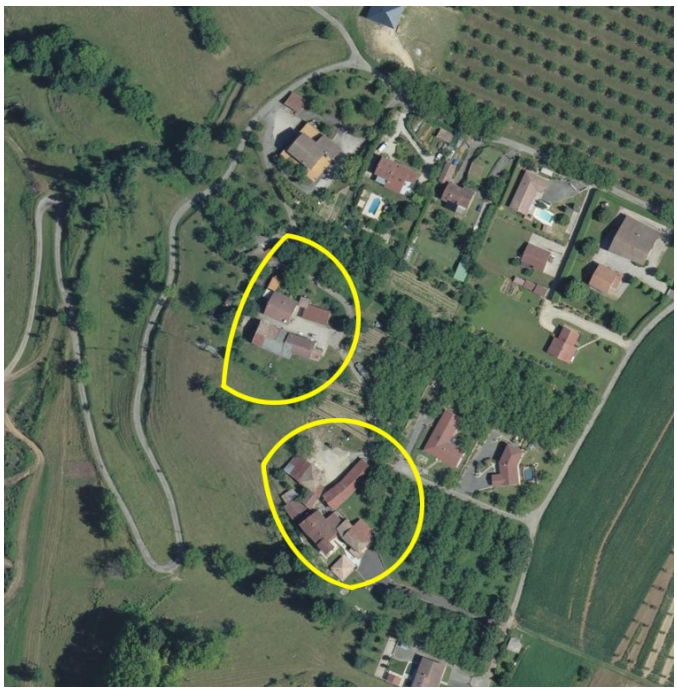


La zone Up englobe deux groupes de constructions anciennes (hameau de la Trémouille) à proximité immédiate d'habitations pavillonnaires, à environ 700 m à l'Ouest du Chef-lieu.

Figure 21 : localisation de la zone Up



Le hameau est composé pour l'essentiel d'un bâti agricole ancien, entremêlement de hangars agricoles, de logements, d'annexes, d'anciens élevages. Ces bâtiments présentent très souvent des volumétries imposantes et simples mais dont les imbrications « organiques » produisent un effet bucolique. Les patines des matériaux anciens fondent l'ensemble dans le paysage rural, dont le hameau constitue une composante à part entière.



Les deux parties du hameau de La Trémouille.

L'évolution des modes d'exploitation a fait que ces ensembles bâtis, parfaitement adaptés à une socio-économie rurale ont connu une désaffection partielle : des parties de bâtiments ont perdu leur fonction d'outil de travail et l'étroitesse des passages, la complexité des volumes ont fait que des bâtiments techniques plus adaptés ont été construits hors du hameau.

Il en a résulté un phénomène de dégradation : murs partiellement écroulés, réparations "approximatives", reprises de maçonneries visibles... Cependant, on demeure admiratif de l'aptitude naturelle de ces grands corps de fermes à "absorber" la marque du temps, à faire que visuellement, les pierres écroulée ici, le rapiéçage d'une toiture là, le comblement d'un mur par des moellons livrés sans enduit au regard, n'altèrent finalement que faiblement l'empreinte visuelle de l'ensemble bâti : tant que les grands prospects demeurent, que les matériaux bruts dominent, la cohérence de l'ensemble perdure.



Réfection de toîture en fibro ciment.



Extension en enduit gris lisse



Moëllons non enduits et volet roulant blanc.

Exemples de réfections mal intégrées.

Le hameau de Trémouille



Depuis le chemin des Tracols, les alignements de noyers masquent partiellement le hameau.













Même depuis le chemin des Tracols, qui offre les meilleures perspectives, la perception du hameau est étiolés par les noyeraies au premier plan. Plus au Nord, de l'habitat pavillonnaire voisine le hameau.

Les bâtiments entremêlés témoignent de l'architecture traditionnelle locale. Si la plupart des constructions présentent une valeur patrimoniale, quelques réhabilitations "approximatives" transparaissent. Les prospects des bâtiments varient sensiblement mais demeurent imposants et «construisent» ainsi une structure à la fois cohérente et variée, ou chaque bâtiment participe au tout, sans produire toutefois d'uniformité, grâce aux décrochés de toitures, ni «d'effet palissade» grâce aux redents et aux décalages des volumes bâtis.

II. EXPOSE DES MOTIFS

En dépit des coûts induits pour l'aménagement de logements dans le bâti ancien, souvent supérieurs à la construction en neuf, le hameau de la Trémouille, comme les autres groupes de constructions anciennes dans la commune demeurent attractifs et un réel marché existe. Cet attrait est doublement intéressant :

- Il permet d'aménager des logements dans du bâti existant, sans qu'il soit ainsi nécessaire de consommer des espaces agricoles ou naturels,
- Il permet aussi de préserver le patrimoine historique, de conserver la mémoire du bâti rural traditionnel dans la commune : en l'affectant au logement, il est sauvé de la ruine qui l'aurait autrement menacé à moyen ou long terme, faute d'un intérêt fonctionnel ou économique à son entretien.

Rappel du PLU en vigueur :
*La zone U comporte trois secteurs particuliers : Ua, **où la hauteur des constructions est limitée, Up où toute construction nouvelle est interdite à l'exception des annexes et piscines**, et Ue réservé aux équipements collectifs et à l'accueil touristique*

Dans le PLU en vigueur, le hameau de la Trémouille fait donc l'objet d'un zonage particulier, destiné à préserver l'intérêt patrimonial du bâti ancien. Le classement en zone « Up » est très restrictif : n'y sont autorisés que *l'aménagement avec ou sans changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des habitations existantes dans la limite du bâti existant. Sont également autorisées les annexes et piscines aux habitations existantes.*

Dans son lexique, le PLU définit en outre ce qui relève de l'aménagement : *« tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. »*

En combinant les règles relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées en zone Up avec la définition de l'aménagement établie dans le règlement, il ressort que la réduction des volumes du bâti existant est interdite (même pour un seul mètre carré).

Ainsi, en dépit de leur caractère respectueux du bâti historique, plusieurs projets de restauration de bâtiments anciens en vue de leur transformation en logements n'ont pu aboutir, car ils prévoyaient de réduire (parfois de manière très minime) des volumes bâtis.

Cette règle, établie pour protéger l'intégrité du bâti historique s'avère aujourd'hui contre-productive car en interdisant tout réduction de volume, elle empêche indirectement des projets de restauration de bâtiments anciens et compromet à plus long terme leur préservation. C'est pourquoi il est proposé d'assouplir la règle actuelle en autorisant sous conditions la réduction des volumes des bâtiments existants en zone Up.

III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Rédaction actuelle de l'article U1 – paragraphe relatif à la zone Up	Proposition de nouvelle rédaction de l'article U1 – paragraphe relatif à la zone Up
Dans le secteur Up ne sont autorisés que l'aménagement avec ou sans changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des habitations existantes dans la limite du bâti existant.	**Dans le secteur Up** ne sont autorisés que : ➢ l'aménagement des bâtiments existants, ➢ le changement de destination sans extension des bâtiments existants à des fins d'habitation. Les éventuelles réductions de volumes du bâti existant ne sont autorisées que dans le cadre de la transformation en logements et sous réserve de conserver les principales proportions du bâtiment.

La nouvelle rédaction permet d'autoriser, outre ce qui était permis auparavant, la réduction des volumes bâtis existants dans le cadre de la transformation toute ou partielle de constructions en logements. Cette réduction devra néanmoins demeurer mesurée pour préserver l'intérêt patrimonial du bâti.

CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE PAR LE PROJET

I. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Une modification « de droit commun » du PLU, par définition, permet conduire d'augmenter les surfaces destinées à l'urbanisation au détriment de zones A (agricoles) ou N (naturelles). Ce n'est d'ailleurs par l'objectif recherché dans cette procédure.

La modification du PLU ne fait que modifier les modalités d'urbanisation et les type d'occupations du sol autorisées ou interdites dans des zones déjà constructibles. Dès lors, elle n'implique aucune réduction de zones A ou N ni aucune réduction supplémentaire de secteurs naturels ou agricoles.

Le bilan de la consommation d'espace du PLU en vigueur est inchangé par la présente modification du PLU.

II. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES

Surfaces des zones avant modification (ha)		Surfaces des zones après modification		Évolutions
U	19,77	U	20,03	+0,27
Ua	5,88	Ua	5,88	0,00
Ue	0,81	Ue	0,81	0,00
Ui	3,19	Ui	3,19	0,00
Up	0,60	Up	0,60	0,00
AUa	2,46	AUa	2,60	+0,14
AUax	0,96	AUax	0,00	-0,96
AUai	0,49	AUai	1,04	+0,55
A	188,29	A	188,29	0,00
Aa	22,05	Aa	22,05	0,00
N	368,52	N	368,52	0,00
Np	4,62	Np	4,62	0,00
Totaux	**617,65**		**617,65**	**0,00**

Surfaces des zones après modification n°2	
U	20,03
Ua	5,88
Ue	0,81
Ui	3,19
Up	0,60
AUa	3,64 dont 1,04 en secteur AUai
A	188,29
Aa	22,05
N	368,52
Np	4,62
Total	**617,65**

Les évolutions de surfaces se font entre zones urbaines et A Urbaniser. Aucune surface de zone agricole ou naturelle n'évolue.

Il est rappelé par ailleurs que coté Nord, la zone AUa correspond à l'emprise d'une ancienne usine. L'urbanisation projetée se fera donc sans étalement urbain :



Usine en 2009



Déconstruction de l'usine en 2009



Situation actuelle