

COMMUNE DE CHAMPAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

Rapport de présentation

SOMMAIRE

1.	Contexte et objet de la procédure de modification de droit commun du PLU	2
a.	Présentation du projet de modification	2
b.	Le hameau agricole : une solution adaptée aux besoins locaux	2
i.	Le volet foncier et agricole	3
ii.	Le volet architectural, urbain et paysager	5
iii.	Le volet juridique et opérationnel	7
iv.	Le volet urbanistique et environnemental	8
2.	Les évolutions apportées au PLU	15
a.	Règlement écrit	15
i.	Le contexte réglementaire actuel et les évolutions apportées	15
ii.	Présentation des évolutions apportées	16
b.	Règlement graphique	21
i.	Le contexte réglementaire actuel et les évolutions apportées	21
ii.	Présentation des évolutions apportées	22
c.	Orientations d'Aménagement et de Programmation	23
i.	Le contexte réglementaire actuel	23
ii.	Présentation des évolutions apportées	23

Arrêté du Maire prescrivant la modification de
droit commun n°2 du PLU

Le XXX 2025

Le Maire

1. Contexte et objet de la procédure de modification de droit commun du PLU

a. Présentation du projet de modification

La commune de Champagne a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 27 novembre 2019. Une procédure de modification simplifiée a été approuvée le 30 octobre 2023 afin de modifier le règlement écrit applicable à la zone Nt. Une procédure de modification de droit commun est en cours pour ouvrir à l'urbanisation une partie d'une zone 2AU.

La commune de Champagne souhaite engager une seconde procédure de modification de droit commun de son PLU afin de traduire réglementairement la création d'un hameau agricole et de concrétiser à l'échelle de l'ensemble de la zone agricole du PLU une volonté d'encadrer davantage la construction agricole.

La volonté de la commune est de créer un « hameau agricole », visant à permettre le développement des exploitations agricoles de la commune, ainsi que l'installation de nouvelles exploitations. Cet espace sera ouvert non seulement aux activités de production mais également à celles situées dans le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, vente). A l'inverse, le reste de la zone A hors périmètre de hameau agricole aura vocation à avoir une constructibilité réduite et centrée sur la production.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de pérenniser la vocation agricole et la valeur agronomique des surfaces inscrites en zone A et identifiées au SCOT comme « espaces agricoles stratégiques ». L'artificialisation des terres doit donc être la plus réduite possible.

La démarche communale répond également à une volonté d'anticiper la trajectoire de réduction de l'artificialisation du « Zéro Artificialisation Nette » prévue par la loi Climat et Résilience, en limitant les surfaces artificialisées liées à l'implantation de bâtiments et installations agricoles. L'intérêt du projet de hameau agricole est qu'il permet une gestion économe de l'espace en regroupant les exploitations et en mutualisant certains équipements (voiries, aires de circulation et installations telles que les cuves). L'interdiction des logements agricoles est une condition nécessaire à la réussite et à la pérennité du hameau agricole, afin d'éviter toute évolution de ce dernier vers de l'habitation.

b. Le hameau agricole : une solution adaptée aux besoins locaux

Les activités dominantes dans la plaine sont le maraîchage, l'arboriculture et la viticulture. Ces activités comportent une part de production mais également une part significative d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement et commercialisation.

Actuellement, deux exploitations sont présentes dans le village (en zone U du PLU) et un exploitant a construit en zone A un bâtiment agricole face à la zone d'activités, sur le site du futur hameau agricole, en raison d'une absence de locaux disponibles au sein du village.

Le constat a été fait d'une difficulté pour les exploitants de s'implanter dans le village, en l'absence de locaux disponibles à la vente ou à la location au sein d'un environnement bâti qui se « résidentialise ». Il a également été souligné le besoin pour de jeunes exploitants d'avoir un lieu adapté pour commencer leur activité.

Actuellement, l'ensemble de la zone A est « constructible » pour l'activité agricole. Toutefois, si un besoin de constructibilité en zone A se justifie pour l'acte de production (implantation de serres, de petits bâtiments de stockage), les activités de conditionnement, transformation ou commercialisation n'ont pas vocation à s'implanter de manière dispersée sur le territoire.

Dans ce contexte, la création d'un hameau agricole est apparue comme étant la solution adaptée aux besoins de l'activité agricole locale :

- Un lieu dédié à l'ensemble du cycle d'exploitation agricole - production, transformation, conditionnement, commercialisation, impliquant des besoins de fonctionnement assez proches de ceux d'une zone économique
- Un lieu qui doit rester durablement agricole, raison pour laquelle le logement agricole et les activités dites de « diversification » (gîte rural, camping à la ferme) doivent être exclus
- Un espace optimisé, permettant aux exploitants agricoles de mutualiser une partie de leurs équipements et installations : voiries de desserte, aires de stationnement, cuves phyto, station lavage.
- Des conditions d'implantation adaptées à certaines activités en phase de démarrage : une partie des bâtiments peut être disponible à la location pour permettre à une activité de débiter.

Afin d'étudier le hameau agricole, la commune a lancé une étude de faisabilité et de programmation architecturale et urbaine du hameau agricole entre 2023 et 2025.

Cette étude comporte plusieurs volets :

- Un volet foncier et agricole, portant sur l'identification du site, des exploitants susceptibles de s'implanter et des conditions de fonctionnement du site
- Un volet de programmation architecturale et urbaine portant sur l'organisation du site en termes de bâti, d'installations et d'équipements, de desserte, ainsi que sur l'intégration paysagère dans son environnement agricole et urbain
- Un volet juridique, portant sur les conditions de montage opérationnel et juridique du projet
- Un volet urbanistique et environnemental, portant sur la prise en compte des réglementations et servitudes en vigueur.

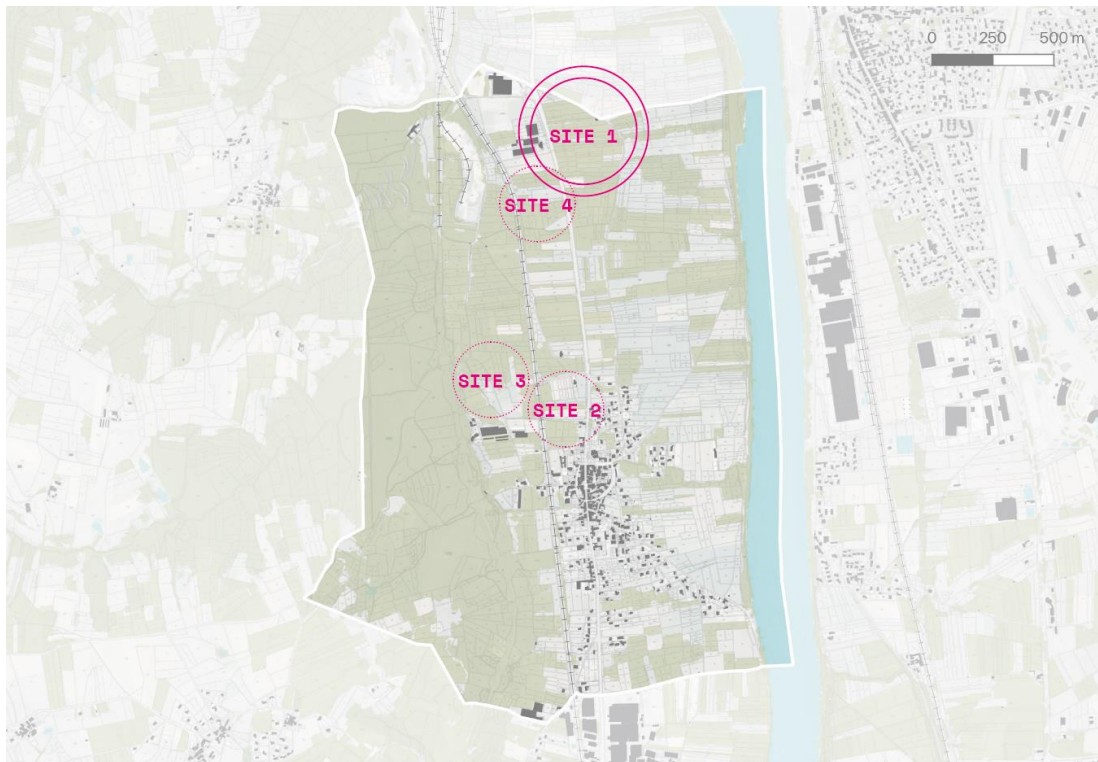
i. Le volet foncier et agricole

Quatre sites ont été étudiés sur la commune de Champagne pour l'implantation d'un hameau agricole.

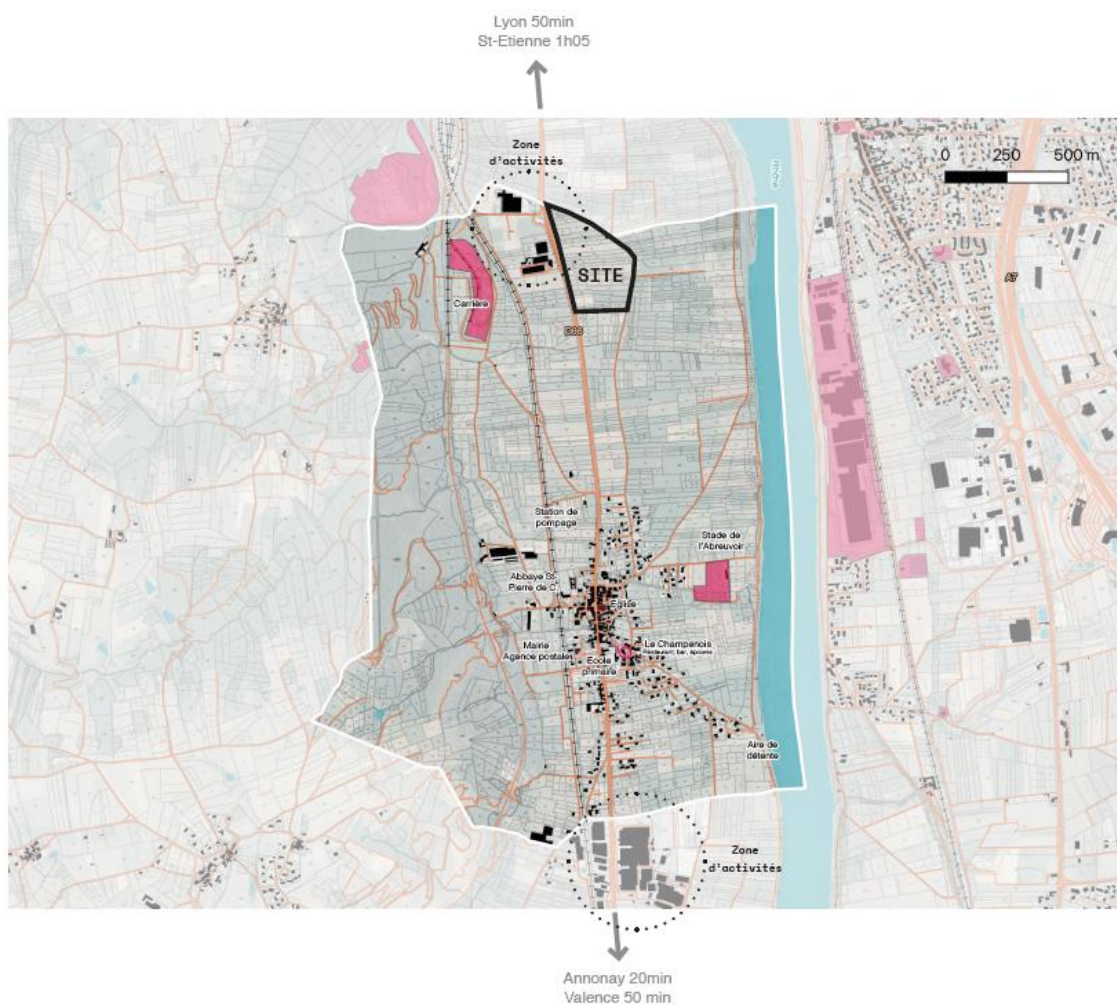
Trois des quatre sites étudiés ont été écartés, principalement pour des motifs de paysage et d'accessibilité. Le site retenu est localisé à la pointe nord de la commune, le long de la RD86 et fait face à une zone d'activités économiques située de l'autre côté de l'infrastructure départementale. Ce site a été retenu pour les motifs suivants :

- Il marque la porte d'entrée du territoire
- Il représente un potentiel de mutualisation des réseaux avec la zone d'activités économiques existante (assainissement, eau potable)
- Il permet de geler le développement potentiel de la zone d'activités économique.

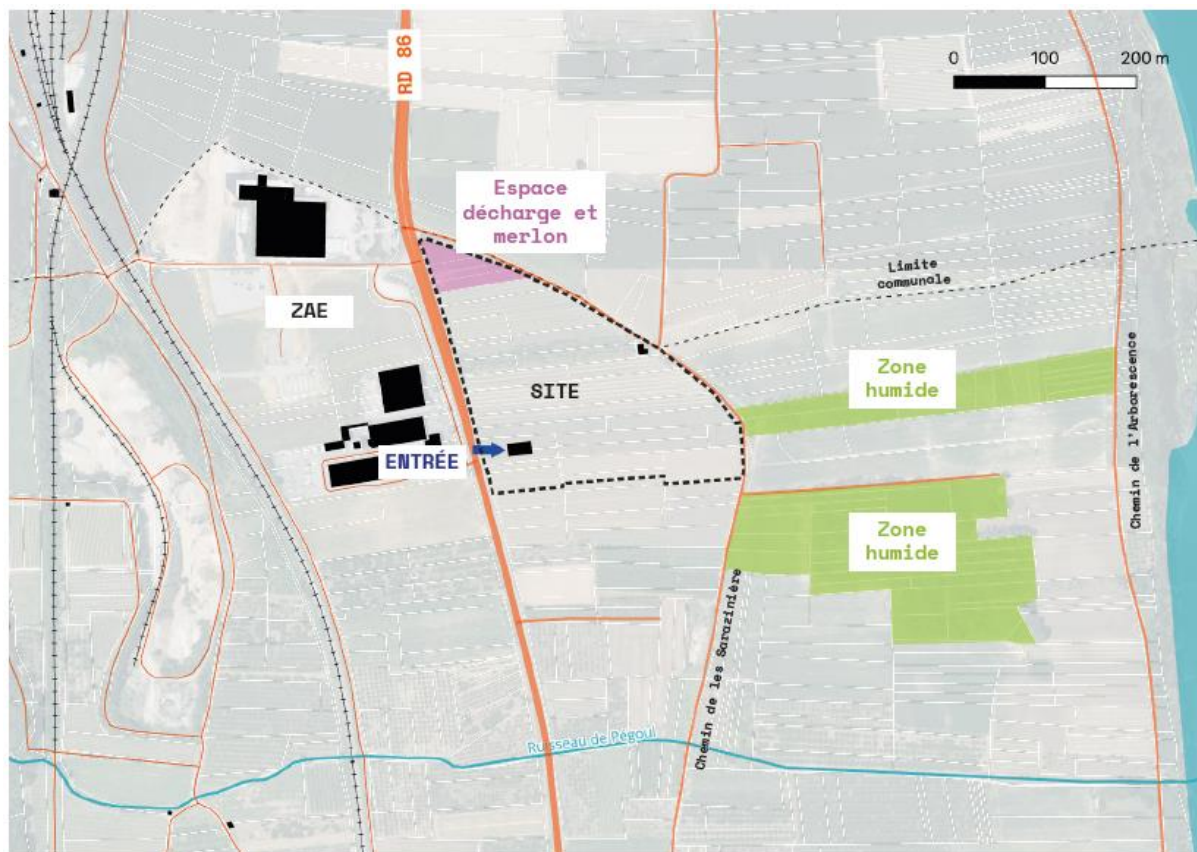
Le site a une superficie d'environ 4,6 hectares. Il est actuellement occupé par des espaces agricoles et, au niveau de sa pointe Nord, par un espace délaissé (dépôt de matériaux et merlons).



Source : Fabriques Architecture Paysage



Source : Fabriques Architecture Paysage



Source : Fabriques Architecture Paysage

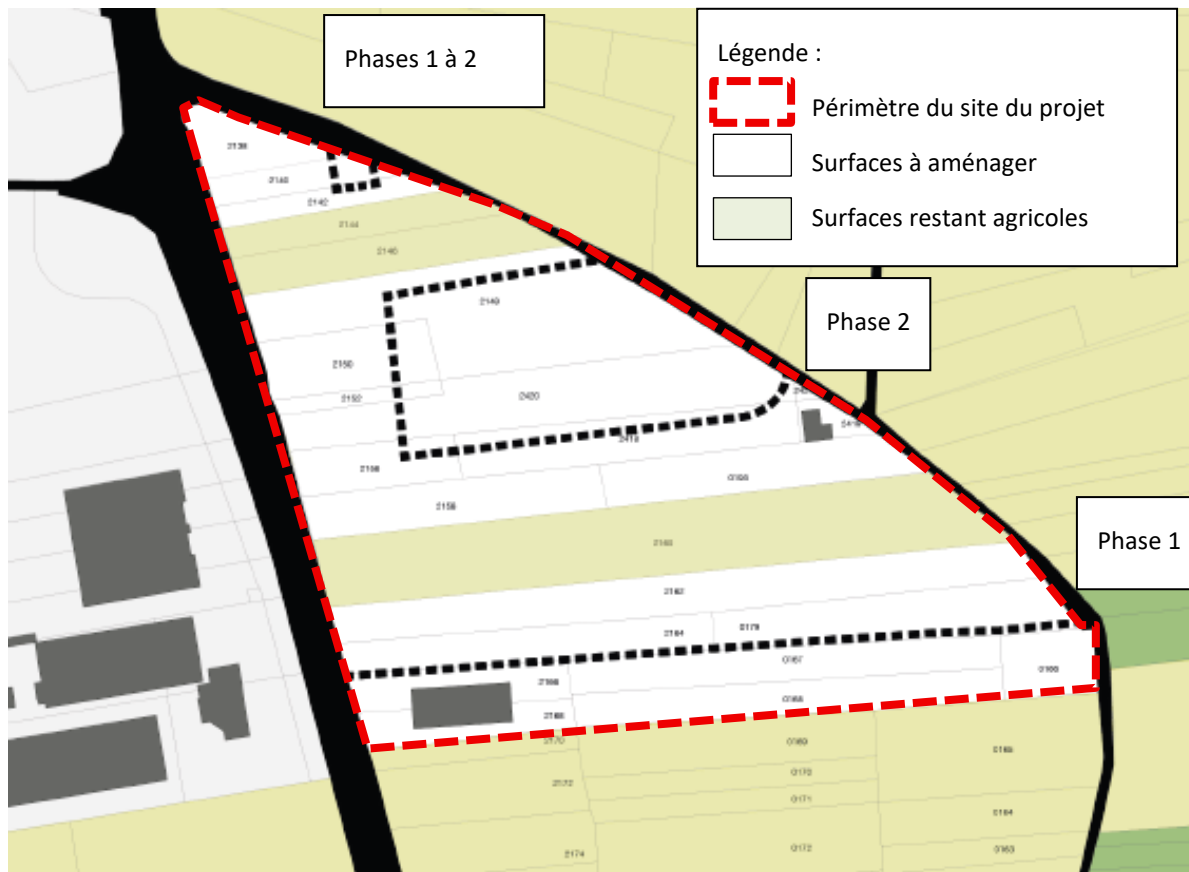
L'étude de faisabilité et de programmation architecturale et urbaine du hameau agricole a été menée en collaboration avec la profession agricole. Elle a permis de définir les types d'activités attendues. L'élevage a été exclu. Il implique des conditions de fonctionnement trop différentes des autres activités agricoles. De plus, l'activité d'élevage peut être incompatible avec les besoins de protection du captage des Terres Carrées, situé un peu plus au Nord. Enfin, l'activité d'élevage est quasi absente de la plaine. Elle se localise plutôt sur le plateau.

ii. Le volet architectural, urbain et paysager

En collaboration avec la profession agricole, un plan de composition urbaine et architecturale a été établi. Il prévoit trois sites d'implantation, selon différentes temporalités :

- Phase 1 : un espace à court terme en frange Sud du site pour l'accueil des premières exploitations agricoles
- Phase 2 : un espace permettant de consolider le hameau agricole avec l'implantation de nouvelles exploitations
- Phases 1 et 2 : au niveau de la pointe nord, un bâtiment repère pour marquer l'entrée de ville, pouvant notamment héberger un commerce de produits agricoles

L'objectif est ainsi d'optimiser la constructibilité du site, puisque partout ailleurs sur la commune, la constructibilité agricole ne sera plus admise.



Les trois phases d'aménagement du site (source : Fabrique, hameau agricole Champagne, phase 2 scénarii)

Le programmation architecturale et urbaine du site met en avant plusieurs priorités d'aménagement afin d'atteindre des objectifs de gestion économe et optimale du foncier d'une part, et d'autre part d'intégration paysagère des bâtiments futurs. Ces priorités sont les suivantes :

- Optimisation de la voirie existante en mettant en place un sens de circulation entre la route départementale n°86 et le chemin d'exploitation ceignant la zone au Nord et à l'Est. Cela permet de limiter les besoins fonciers en matière de voirie tout en répondant à des préoccupations de sécurité par rapport à la route départementale
- Valorisation du parcellaire en lanière avec plusieurs périmètres d'aménagement et de programmation, phasés dans le temps :
 - o afin de concrétiser le schéma de desserte décrit au paragraphe précédent : que chaque séquence d'aménagement et de construction bénéficie de l'accessibilité par le chemin de la Sarazinière, limitant le besoin d'accès par la route départementale
 - o Maintien de surfaces agricoles permettant, même à l'échelle du site, de limiter l'artificialisation
 - o Permettre un aménagement progressif et cohérent de la zone, par séquence
 - o Une meilleure gestion Est-Ouest des eaux pluviales en lien avec la géographie alluviale de la plaine.
- Mutualisation des équipements et des installations internes aux projets d'aménagement et de construction :
 - o Voiries et stationnements internes mutualisés entre plusieurs exploitations agricoles
 - o des bâtiments organisés par modules, permettant non seulement une optimisation de l'occupation de l'espace, mais également une « signature » architecturale commune et un certain volume bâti qui valoriseront la perception du site tout en marquant clairement l'entrée sur la commune, notamment aux extrémités Nord et Sud,
 - o possibilités de mutualisation de certaines installations entre exploitations (exemple : station lavage, produits phytos),

- aménagements paysagers communs, permettant, notamment en frange Sud et aux abords de la RD86, une continuité et une harmonie de la perception visuelle du site.

La programmation urbaine et architecturale a particulièrement souligné la sensibilité paysagère du site :

- Au nord : une pointe formée par le débouché du chemin de la Sarazinière sur la RD86, a un fort impact visuel parce qu'elle marque l'entrée de la commune le long d'une infrastructure routière de transit importante. Or, le dépôt qui s'y trouve altère la perception du paysage de la commune. Pour cette raison, l'étude prévoit un aménagement paysager et un bâtiment « repère », accueillant une activité ciblée sur la valorisation des productions agricoles locales.
- A l'Est, le site surplombe la plaine alluviale, dont la limite naturelle est formée par le grand talus bordant le chemin de la Sarazinière : ces limites physiques (chemin et talus) sont structurantes et le hameau agricole ne doit pas s'étendre au-delà sur la plaine alluviale.
- Au Sud, la vue s'étend sur le grand paysage agricole jusqu'au village de Champagne : la programmation architecturale et urbaine prévoit un bâti groupé et compact marquant fortement la présence du hameau agricole et la continuité avec la zone économique. Elle préconise également des façades et toitures homogènes en termes de teintes et matériaux, avec le recours à des bardages bois et couvertures bac acier. Ces façades et toitures, couplées avec un traitement végétal des limites du hameau et une gestion douce des eaux pluviales, permettent d'assurer une transition paysagère douce entre la plaine agricole et le hameau, mettant ainsi en valeur la vocation agricole du site
- A l'Ouest, le site est bordé par la RD86, vitrine paysagère majeure pour les communes bordant le Rhône : la programmation urbaine et architecturale porte sur des façades homogènes et régulières en retrait de la route, et des surfaces végétalisées tout le long de la route départementale afin de laisser passer le regard.



iii. Le volet juridique et opérationnel

Les modalités de montage juridique et opérationnel du projet ont été étudiées.

Quatre scénarios de montage ont été comparés :

- Scénario 1 : la commune propriétaire du total (foncier et bâtiments)
- Scénario 2 : la commune propriétaire des bâtiments (agriculteurs propriétaires du foncier)
- Scénario 3 : les agriculteurs propriétaires du total (foncier et bâtiment)
- Scénario 4 : la commune propriétaire du foncier (agriculteurs propriétaires des bâtiments à réaliser par bail à construction)

- Scénario 5 : création d'une structure propriétaire (formes juridiques possibles : SEMI, association, SCIC, GIP, GIE...), dont la commune et les agriculteurs seraient actionnaires.

L'objectif recherché à travers les scénarios est de pérenniser l'usage agricole du site et de favoriser une gestion mutualisée, tout en permettant aux agriculteurs d'avoir une certaine maîtrise de leur bien. Pour cette raison, le scénario 3 prévoyant que les agriculteurs soient propriétaires du total est exclu, parce que cela pourrait remettre en cause la pérennité de certaines activités, la mutualisation des équipements, ainsi que le développement d'usages incompatibles avec la vocation du hameau (le règlement du PLU ne permet pas de différencier les types d'activités agricoles).

Le volet juridique et opérationnel de l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole a également porté sur les modalités d'acquisition : négociations amiables, préemption (avec la SAFER) et expropriation. Cette dernière a été spécifiquement étudiée : l'étude juridique conclut à sa possibilité, sous réserve qu'elle soit fortement justifiée.

iv. Le volet urbanistique et environnemental

Le volet urbanistique et environnemental de l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole doit sécuriser le projet.

Il a porté sur :

- Le cadre réglementaire et les servitudes, après prises de contact avec la Direction Départementale des Territoires, le syndicat d'eau potable, la communauté de communes Porte de l'Ardèche et le Département, afin de récupérer les informations nécessaires et d'étudier les impacts du projet.
- Les besoins d'évolution du PLU communal en vigueur afin de prendre en compte le projet de hameau agricole.

Le cadre réglementaire et les servitudes

Les enjeux de paysage et de milieux naturels

Le choix du site du hameau agricole est motivé par sa localisation en dehors des espaces fortement contraints du territoire (plaine inondable, coteaux), son accessibilité routière et la desserte des réseaux, d'eau et d'assainissement notamment, liée à proximité du site avec la zone d'activité économique. Ce choix d'une localisation à proximité d'un secteur urbanisé est également justifié en termes paysager et environnemental, puisque le site n'impacte pas les espaces de sensibilités liées au paysage et aux milieux naturels définis dans le cadre du SCOT des Rives du Rhône. Le PLU a été établi en tenant compte des sensibilités environnementales et paysagères établies par l'ancien schéma de secteur de la côte rhodanienne, qui correspond à une déclinaison plus fine du SCOT sur des espaces à enjeux. Le site du hameau agricole n'empiète pas les espaces sensibles identifiés :

- zone inondable inconstructible du PPRI à l'Est et au Nord ;
- réservoir de biodiversité d'intérêt régional ou local (zones humides) à l'Est ;
- coupure verte, correspondant à un corridor écologique d'intérêt local entre la zone d'activités au Nord et le village de Champagne au Sud
- coupure verte d'urbanisation le long de la RD86 au Sud de la zone d'activités.

La ressource en eau

Le site du hameau agricole est localisé en périmètre de protection du captage d'eau potable des Terres Carrées, puisqu'il est situé principalement en périmètre éloigné (environ 5,2 hectares) et, au niveau de son extrémité Nord (environ 0,2 hectares), en périmètre rapproché.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à arrêté préfectoral de protection de captage n°07-2016-04-21-008. Ce dernier prévoit :

- En périmètre rapproché de captage : l'arrêté préfectoral restreint fortement les activités agricoles (interdiction de certains stockages, des bâtiments d'élevage...). Il interdit également la création de nouvelle voie de circulation : l'élargissement éventuel du chemin d'exploitation au droit du site ou la création des voies de desserte des constructions pourraient être expertisées au regard de l'impact sur le captage.
- En périmètre éloigné de captage : l'arrêté préfectoral prévoit que "tout projet devra respecter les préconisations de l'arrêté préfectoral. Tout projet susceptible d'altérer la qualité de la nappe est soumis à l'avis du Préfet, après consultation d'un hydrogéologue agréé (nommé par le préfet et rémunéré par le pétitionnaire). Chaque exploitant d'entreprise potentiellement polluante est formé et dispose d'un plan d'actions pour empêcher la pollution des eaux et du sous sol en cas d'accident."

L'arrêté préfectoral prévoit donc que les mesures nécessaires à la protection du captage sont définies au moment du projet d'aménagement et de construction, et dépendent du type de projet.

Dans le cadre de l'étude de programmation et de faisabilité du projet de hameau agricole, le syndicat gestionnaire du réseau a été consulté. Certains ouvrages tels que les cuves GNR ont été exclus du programme car incompatibles avec la protection du captage. Les activités d'élevage ont été également exclues. Au niveau de la pointe Nord, située en périmètre rapproché de captage, sa faible superficie et sa localisation en entrée de commune en font un espace propice pour l'implantation d'une activité de valorisation des produits agricoles, compatible avec les besoins de protection du captage.

Ainsi, en amont de l'examen des projets futurs dans le cadre de la servitude de protection du captage, la présente modification prend en compte les besoins de protection du captage.

De plus, l'intérêt de la localisation du projet est la possibilité de profiter des équipements desservant la zone d'activités située en face, contribuant à limiter les impacts sur la ressource en eau :

- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif situé à proximité du hameau : la commune de Champagne est raccordée sur la station d'épuration d'Andance. Sa capacité nominale est de 240 kg/DBO5/j soit 4000 EH et 720 m3/j. Actuellement son taux de charge organique est de 40%. Le rapport sur le prix et la qualité du service en 2021 indique une conformité de l'équipement.
- Une conduite en eau potable de forte capacité le long de la RD86
- La défense incendie.

Enfin, le projet de hameau agricole présente des effets positifs sur la protection du captage, dans la mesure où, sur le reste de la zone A, la constructibilité sera davantage réduite.

Ces espaces ont été identifiés par le SCOT en raison de leur fort potentiel productif, de la présence d'aires de production à forte valeur ajoutée, de dimensions multifonctionnelles liées à la ressource en eau, à la gestion des crues, aux corridors écologiques et au paysage.

Pour ces espaces, le SCOT prévoit de protéger ces espaces par un zonage adapté au PLU. Le SCOT aborde ainsi l'évolution de ces espaces sous l'angle de leur préservation vis-à-vis de la pression de l'urbanisation. Ainsi, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit pages 99-100 pour les espaces agricoles stratégiques d'exclure toute urbanisation nouvelle à l'exception de celle liée à l'agriculture, à la filière bois, à certains équipements.

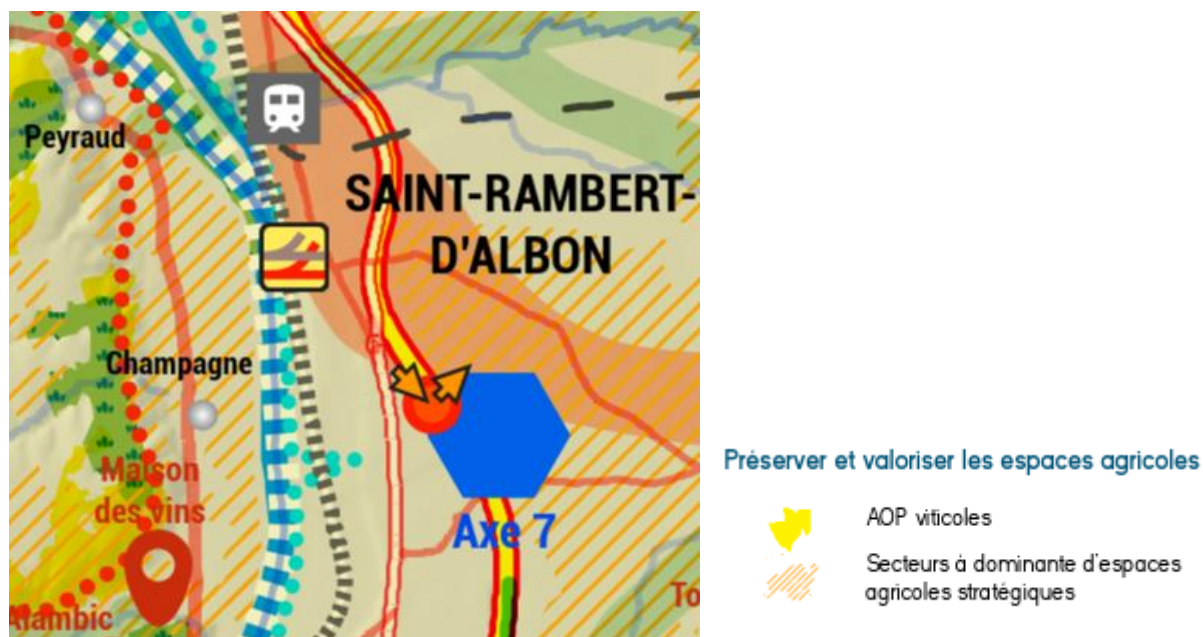
Le DOO du SCOT préconise une certaine maîtrise de la constructibilité agricole :

- Prioriser la construction de nouveaux bâtiments agricoles en continuité des installations déjà existantes, sauf spécificités locales justifiées
- Limiter l'imperméabilisation des sols en haut de versant et gérer les eaux pluviales à la parcelle afin de ne pas augmenter les ruissellements favorisant l'érosion sur les pentes.

La démarche de hameau agricole est donc compatible avec le SCOT :

- la phase 1 du hameau se situe dans la continuité d'un bâtiment agricole existant. De plus, la proximité de la zone d'activités a été un facteur déterminant du choix de la commune.
- La limitation de la constructibilité sur le reste de la zone A s'inscrit en cohérence avec la volonté de préserver des espaces agricoles présentant de fortes valeurs sur les plans économique et environnemental.

Extrait de la carte de synthèse « non prescriptive » du SCOT :



La localisation le long de la RD86, voie classée à grande circulation

Bien que la RD86 soit classée à grande circulation, le périmètre non constructible dit "d'entrée de ville" (article L111-6 du code de l'urbanisme) ne s'applique pas au projet puisque les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par cette interdiction (3° de l'article L111-7 du code de l'urbanisme). Toutefois, il faut être attentif aux critères suivants pour assurer la bonne insertion du projet : prise en compte des risques, des nuisances, du paysage et de la qualité architecturale.

Le Département a souligné la vigilance à avoir vis-à-vis de toute création d'accès le long d'une route à grande circulation, et l'enjeu de réduire au maximum le besoin d'accès sur la RD (au minimum mutualiser les accès sur la RD) et d'optimiser le chemin d'exploitation limitrophe du site.

Le schéma proposé dans le cadre de l'étude du hameau agricole semble bien répondre aux préconisations du Département :

>un seul accès direct sur la RD en utilisant un accès existant qui sert actuellement pour un bâtiment agricole. De plus, cet accès est uniquement pour les entrées de véhicules.

>Le recours privilégié au chemin de la Sarazinière pour les entrées et sorties de véhicules.

Le projet est situé en périmètre de bruit lié à la RD86. Toutefois, l'incidence sur le projet est limitée dans la mesure où le projet ne prévoit pas de logement.

Evolution du PLU

Les besoins d'évolution du PLU

Les besoins d'évolution du PLU sont de concrétiser l'étude de faisabilité et de programmation du hameau agricole :

- orienter prioritairement les constructions agricoles vers le hameau agricole et limiter la constructibilité au niveau du reste de la plaine agricole
- pérenniser la vocation du futur hameau en interdisant toutes constructions et activités susceptibles de remettre en cause sa destination agricole
- clarifier le règlement du PLU et renforcer sa conformité avec le cadre législatif et réglementaire
- concrétiser la programmation architecturale et paysage du hameau.

Les changements apportés au PLU portent sur :

- **Un nouveau secteur Ac au plan de zonage** correspondant au périmètre du hameau agricole, et couvrant environ 5,4 hectares. La constructibilité agricole prendra en compte non seulement les besoins de production mais également les activités situées dans le prolongement de la production agricole (transformation, conditionnement, commerce). Quelques restrictions s'appliquent toutefois : exclusion des activités d'élevage, des logements agricoles. La zone Ac est divisée en quatre sous-secteurs (Ac1 à Ac4) correspondant aux différentes phases d'aménagement du site, afin que celui-ci se réalise progressivement.
- **Une limitation de la constructibilité agricole en zone A**, au sein de laquelle les constructions agricoles seront fortement encadrées (bâtiments d'élevage et, en ce qui concerne les autres types d'activités agricoles, uniquement des serres et abris de faible emprise). Les activités admises se limiteront à la production, le règlement excluant les activités situées dans le prolongement de l'acte de production telles que la transformation (y compris méthaniseur), le conditionnement et la vente de produits agricoles. L'objectif est ainsi que, hors élevage, les constructions agricoles seront orientées vers la zone Ac. Les constructions à destination d'élevage restent autorisées en zone A afin de garantir une égalité d'accès à l'espace agricole, puisque l'activité d'élevage ne sera pas admise dans le futur hameau agricole. Toutefois, les constructions qui seront admises en zone A étant liées à l'acte de production, et non à la transformation et la commercialisation de produits agricoles, les constructions agricoles liées à l'élevage devraient être réduites voire absentes de la plaine en raison de l'absence de surfaces dédiées significatives. Tout projet de nouvelle exploitation d'élevage, incluant l'ensemble du processus d'activité (production, transformation, conditionnement, vente), impliquera de faire évoluer le PLU par une procédure adaptée.
- **Une clarification du règlement de la zone A**, y compris au niveau des secteurs Ac et Ap, afin notamment d'exclure des destinations, sous-destinations et activités sans lien avec l'agriculture (gîte rural, entrepôt...).
- **Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** à l'échelle de l'ensemble du site du hameau agricole, afin d'encadrer les aménagements futurs au sein du site.

Le recours à une procédure de modification de droit commun du PLU

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est possible si elle :

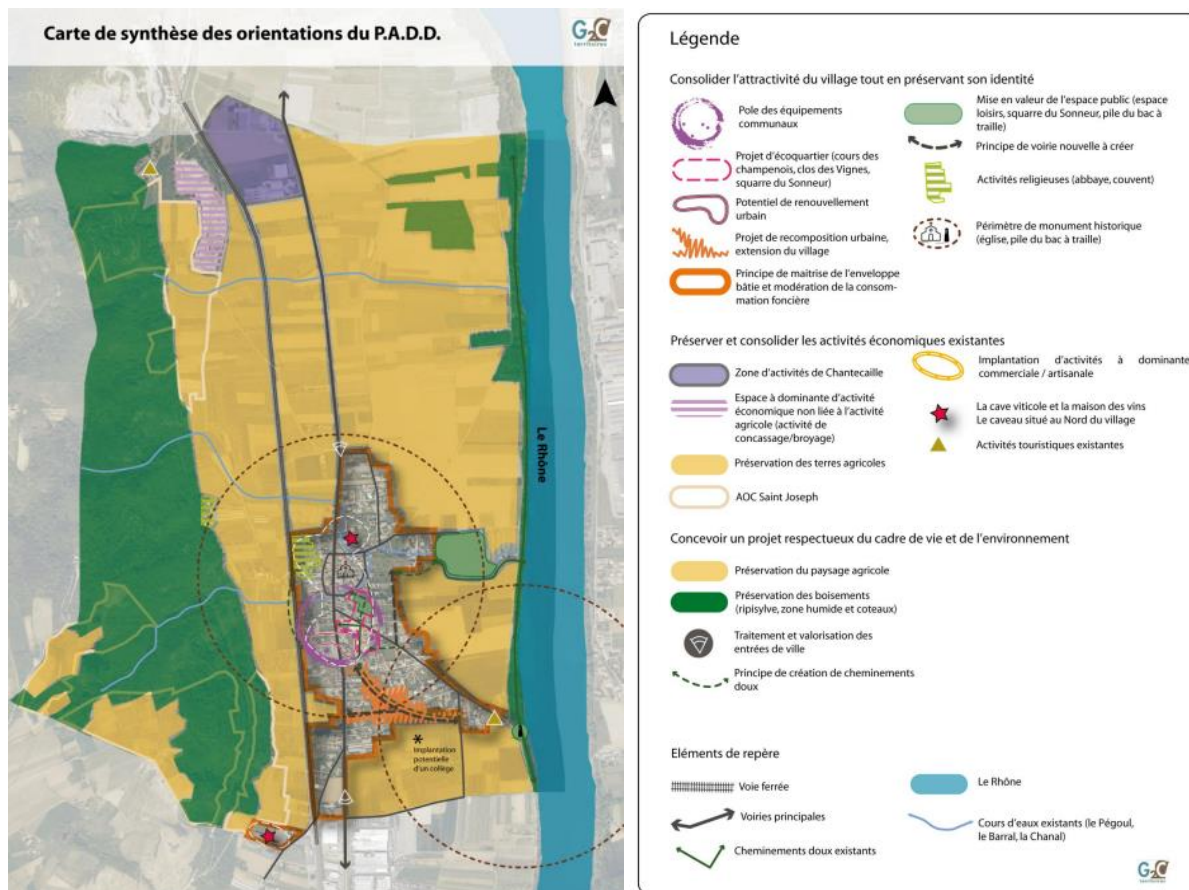
- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le PADD du PLU en vigueur comporte page 14 une partie dédiée à l'activité agricole, intitulée « préserver les espaces agricoles ». Il fixe comme orientation « de réduire le plus possible l'extension de l'enveloppe urbaine au détriment de ces espaces agricoles en menant une stratégie de modération de la consommation foncière, sauf dans le cas d'un projet d'intérêt général, et en privilégiant des formes urbaines plus denses ». L'orientation est illustrée par une carte localisant les zones agricoles à protéger.

Ainsi, le PADD aborde le maintien des surfaces agricoles sous l'angle de la pression urbaine qu'il faut réduire. Il s'agit d'une approche globale de l'espace agricole, comme le montre la cartographie de synthèse du PADD qui ne différencie pas les contextes agricoles : plaine agricole inondable et plaine agricole non inondable, coteaux viticoles et plateau. Il distingue toutefois le périmètre de la zone AOC viticole.

Les espaces agricoles sont également identifiés sur la carte au titre de la « préservation du paysage agricole ». L'approche du PADD est la même que celle décrite au paragraphe précédent pour les surfaces agricoles. Il s'agit de réduire la pression urbaine : le PADD prévoit page 21 que « le village doit accueillir une extension modérée de son enveloppe bâtie (en compatibilité avec les prescriptions du SCOT des Rives du Rhône) ».

De plus, les bâtiments agricoles sont dans le tissu villageois, que la carte agricole thématique du PADD page 15 demande de prendre en compte.



Le rapport de présentation du PLU page 145 présente ainsi la traduction réglementaire du PADD : « restitution de 13 ha à la zone agricole. Délimitation des espaces agricoles en zone A et Ap. La zone Ap s'applique sur les espaces viticoles classés en AOC Saint-Joseph, les espaces agricoles situés dans la zone rouge du PPRI situés à l'est de la voie ferrée ainsi que les espaces présentant une proximité importante avec les espaces bâtis ».

En cohérence avec le PADD, la zone agricole a été étendue par rapport à celle du précédent PLU en raison d'une réduction des zones d'urbanisation. Toutefois, le PADD ne prévoit pas de distinction entre différents zonages agricoles, à l'exception du périmètre AOC. Concernant les exploitations agricoles, le règlement du PLU est cohérent avec le PADD puisqu'il n'interdit pas les constructions à destination agricole en zones Ua, Ub et Uc. Le règlement de la zone Ua précise toutefois que « les constructions agricoles nouvelles doivent être liées à une exploitation existante présente dans le village ».

Ainsi, la présente modification ne change pas les orientations du PADD, puisque ce dernier prévoit la protection de la zone agricole vis-à-vis des pressions urbaines. Au contraire, la modification du PLU renforce la cohérence du règlement avec le PADD en encadrant davantage les conditions d'implantation des constructions agricoles en zone A.

De plus, la présente modification ne réduit ni ne supprime une zone agricole et naturelle ou une protection, et ne porte pas sur l'ouverture d'une zone à l'urbanisation de plus de six ans. Elle n'est pas non plus concernée par une Zone d'Aménagement Concerté.

Ainsi, le recours à une procédure de modification au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme est justifiée.

Toutefois, l'évolution du PLU implique une réduction des possibilités de construire en zone A. Pour cette raison, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification dite de droit commun doit être menée.

2. Les évolutions apportées au PLU

a. Règlement écrit

i. Le contexte réglementaire actuel et les évolutions apportées

La différence principale entre la zone A et le secteur Ap est liée à la constructibilité admise.

En zone A, sont admises les constructions à destination d'exploitation agricole et les constructions à destination d'équipements collectifs et services publics. En zone Ap, seuls sont admis les locaux techniques et industriels qui semblent à priori une sous-destination liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il apparaît donc que le niveau de constructibilité défini pour les zones A et Ap par le PLU s'est fait au niveau du règlement, mais ne procède pas du PADD proprement dit. Ce dernier est plutôt axé sur la protection des espaces agricoles vis-à-vis de la pression urbaine, la prise en compte des exploitations agricoles localisées dans le tissu bâti et la spécificité de la zone AOC.

Le projet de hameau agricole implique plusieurs évolutions :

- la délimitation d'un périmètre agricole Ac correspondant au projet de hameau agricole, avec une constructibilité excluant l'élevage, mais admettant des activités agricoles situées dans le prolongement de l'acte de production agricole
- la division du secteur Ac en quatre sous-secteurs (Ac1 à Ac4) permettant un aménagement plus progressif et davantage économe des surfaces agricoles
- l'évolution du règlement de la zone A afin d'encadrer davantage la constructibilité agricole. Il est nécessaire de maintenir l'implantation de constructions et installations liées à l'élevage en zone A, puisque cette activité ne pourra pas s'implanter en secteur Ac. Hors élevage, la constructibilité agricole sera très fortement réduite : serres agricoles et bâtiments de faible superficie
- l'interdiction du logement agricole sur l'ensemble de la zone A et des secteurs Ac et Ap.

Il apparaît également nécessaire de clarifier le règlement de l'occupation et de l'utilisation du sol en zones A et N :

- afin de l'actualiser au regard de la législation en vigueur, qui donne une définition de l'activité agricole à l'article L311-1 du code rural : les destinations et sous-destinations sans lien avec l'activité agricole doivent être interdites : les entrepôts, les commerces et activités de services, les gîtes ruraux.
- Afin de mettre le règlement du PLU en conformité avec le II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, qui identifie spécifiquement les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production : ainsi, le nouveau règlement distinguera les activités de production d'une part, déployées sur l'ensemble de la zone agricole, et les activités de transformation, conditionnement et commercialisation dans le prolongement de la production agricole, centrées sur le futur hameau agricole (secteur Ac)
- Afin de clarifier la réglementation des équipements d'intérêt collectif et services publics, conformément aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme : ainsi, les constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ne doivent pas être « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». De plus, il est souhaitable d'exclure les sous-destinations d'équipements à priori incompatibles avec la zone agricole, et d'harmoniser les règlements de la zone A et du secteur Ap afin de n'y autoriser que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

La clarification du règlement porte aussi sur la rédaction des articles A1 et A2 du règlement écrit. Ainsi, seront interdites à l'article A1 toutes les destinations et sous-destinations de constructions non autorisées à l'article A2.

ii. Présentation des évolutions apportées

<i>Règlement du PLUi non modifié :</i>	<i>Règlement du PLUi modifié :</i>
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
I.3 – Division du territoire en zone	I.3 – Division du territoire en zone
(...)	(...)
Peuvent être autorisées, en zone A :	Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;	1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»	2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»
Le PLU distingue en outre un secteur Ap correspondant aux zones agricoles faisant l'objet d'une protection particulière en raison :	Le PLU distingue un secteur Ac correspondant au périmètre d'un hameau agricole. Sa vocation est d'accueillir les constructions agricoles hors élevage et logement agricole, incluant la transformation, le conditionnement et la commercialisation dans le prolongement de l'activité de production agricole. Le secteur Ac est subdivisé en quatre sous-secteurs :
✓ Soit de l'appartenance à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph, ✓ Soit du classement de terres agricoles situées en zone rouge du PPRI, ✓ Soit de la proximité importante avec les espaces bâtis.	- Un sous-secteur Ac1 correspondant à la première phase du hameau agricole - Un sous-secteur Ac2 correspondant à la seconde phase du hameau agricole, et qui ne pourra être construite que lorsque la totalité du secteur Ac1 aura été aménagée - Un sous-secteur Ac3, non soumis à une obligation de phasage, mais qui ne pourra accueillir qu'une activité de transformation, conditionnement et de commercialisation agricole - Un sous-secteur Ac4, totalement inconstructible.
	Le PLU distingue également un secteur Ap correspondant aux zones agricoles faisant l'objet d'une protection particulière en raison :
	✓ Soit de l'appartenance à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph,

	✓ Soit du classement de terres agricoles situées en zone rouge du PPRI, ✓ Soit de la proximité importante avec les espaces bâtis.
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)
Chapitre unique : dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ap	Chapitre unique : dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ac et Ap
Caractère de la zone La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. La zone A comprend un secteur : - le secteur Ap faisant l'objet d'une protection particulière et correspondant à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph, aux terrains situés en zone rouge du PPRI ainsi qu'aux tènements présentant une forte proximité avec les tissus bâtis. La zone agricole est concernée par : - un Plan de Prévention du Risque d'Inondation, - un périmètre d'isolement acoustique généré par la RD86, - deux périmètres de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de la pile du Bac à Traille, - les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage des Terres Carrées, - plusieurs emplacements réservés, - l'identification d'éléments patrimoniaux annexés au présent règlement.	Caractère de la zone La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. La zone A comprend deux secteurs : - Le secteur Ac correspondant au périmètre d'un hameau agricole. Sa vocation est d'accueillir les constructions agricoles hors élevage et logement agricole, incluant les activités de production et celles liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation dans le prolongement de l'activité de production agricole. Le secteur Ac est subdivisé entre plusieurs sous-secteurs : • Un sous-secteur Ac1 correspondant à la première phase du hameau agricole • Un sous-secteur Ac2 correspondant à la seconde phase du hameau agricole, et qui ne pourra être construite que lorsque la totalité du secteur Ac1 aura été aménagée • Un sous-secteur Ac3, non soumis à une obligation de phasage, mais qui ne pourra accueillir qu'une activité de transformation, de conditionnement et de commercialisation dans le prolongement de l'activité de production agricole • Un sous-secteur Ac4, totalement inconstructible. - le secteur Ap faisant l'objet d'une protection particulière et correspondant à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph, aux terrains situés en zone rouge du PPRI ainsi qu'aux tènements présentant une forte proximité avec les tissus bâtis. La zone agricole est concernée par :

	- un Plan de Prévention du Risque d'Inondation, - un périmètre d'isolement acoustique généré par la RD86, - deux périmètres de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de la pile du Bac à Traille, - les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage des Terres Carrées, - plusieurs emplacements réservés, - l'identification d'éléments patrimoniaux annexés au présent règlement.
A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE
Article A1 – interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités • <u>Concernant la zone A et le sous-secteur Ap</u> Les usages et affectations des sols suivants sont interdits : - affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ; - les carrières ; - les campings. Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites : - Les hébergements ; - les commerces et activités de services à l'exception de ceux qui constituent un complément à l'activité agricole ; - les entrepôts à l'exception de ceux nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ; - les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. • <u>Concernant les sous-secteurs Ap :</u> Toute construction est interdite hormis les locaux techniques et industriels. Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.	Article A1 – interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités • <u>Concernant la zone A et les sous-secteurs Ac et Ap</u> Les usages et affectations des sols suivants sont interdits : - affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ; - les carrières ; - les campings. Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article A2. Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.
Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités • <u>Dans la zone A, à l'exclusion des sous-secteurs Ap :</u> Sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées : - Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de	Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités • <u>Dans la zone A, à l'exclusion des sous-secteurs Ac et Ap :</u> Sont autorisés : -les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées,

conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation,...)

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition que leur présence soit nécessaire et liée au fonctionnement de l'exploitation et que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².

- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...)

- Les bâtiments accessoires à condition d'être liés à l'exploitation tels que gîte rural ou vente des produits de la ferme.

- Le changement de destination en construction d'habitation de la construction identifiée sur le document graphique sans qu'il soit procédé à une extension du volume existant et sans annexes supplémentaires.

- Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole, les annexes et les travaux d'extension mesurée sans changement de destination des bâtiments d'habitations existants et sous conditions de respecter les dispositions des articles A4e, A4f et A5.

De plus, le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter :

- Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.
- La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique.
- La construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

- sous réserve qu'elles ne soient pas :

- à usage de logement agricole, ce dernier n'étant pas admis

- dédiées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des productions agricoles, seul l'acte de production étant admis

- hors activité d'élevage, les constructions hors serres agricoles auront une emprise au sol maximale de 100 m² maximum par unité foncière.

- les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Le changement de destination en construction d'habitation de la construction identifiée sur le document graphique sans qu'il soit procédé à une extension du volume existant et sans annexes supplémentaires.

- Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole, les annexes et les travaux d'extension mesurée sans changement de destination des bâtiments d'habitations existants et sous conditions de respecter les dispositions des articles A4e, A4f et A5.

• Dans les sous-secteurs Ac1 et Ac2 :

Sont autorisées :

-les constructions nécessaires à l'exploitation agricole hors activité d'élevage, y compris les installations classées, à l'exception toutefois du logement agricole, ce dernier n'étant pas admis

-sont également admises les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

	dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • <u>Dans le sous-secteur Ac3 :</u> Sont autorisées : -les constructions nécessaires à l'exploitation agricole hors activité d'élevage, y compris les installations classées, à l'exception toutefois du logement agricole, ce dernier n'étant pas admis. Ces constructions ne devront toutefois pas être liées à l'acte de production : elles répondront à une nécessité liée à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • <u>Dans le sous-secteur Ac4 :</u> Sont autorisées : - les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • <u>Dans le sous-secteur Ap :</u> Sont autorisées : - les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
--	---

	De plus, le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter : - Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau. - La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique. - La construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique. Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.
--	--

b. Règlement graphique

i. Le contexte réglementaire actuel et les évolutions apportées

L'encadrement de la constructibilité implique de créer un sous-secteur Ac correspondant au périmètre du hameau agricole. Il sera le secteur destiné à accueillir prioritairement les exploitations agricoles hors élevage.

Le projet de hameau agricole est localisé au niveau d'une entité agricole faisant face à une zone d'activités économique.

Le choix de localisation s'inscrit en cohérence avec la stratégie communale de limiter l'artificialisation à l'échelle du territoire.

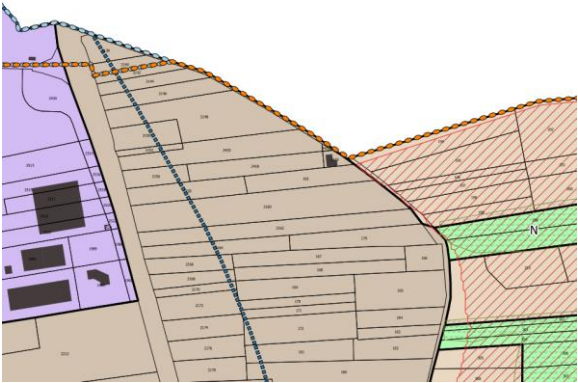
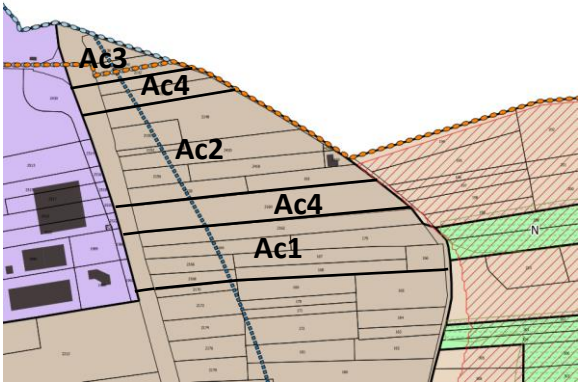
L'étude se conclut par la définition de trois séquences d'aménagement et de construction

- Une première phase englobe un ensemble de parcelles totalisant 1,5 hectares environ, au sud du site de projet : le programme porte sur la création d'espaces privés des exploitations agricoles, incluant leurs bâtiments d'activités et espaces de stockage, ainsi que sur l'aménagement d'espaces communs (les voies de circulation et certains équipements, stockages, aires de lavage). Le programme exclut les logements liés à l'activité agricole.
 - o Cette première phase est inscrite au zonage du PLU en sous-secteur Ac1
- Une seconde phase englobe un ensemble de parcelles totalisant 1,6 hectares environ, au niveau de la partie centrale du site du projet : similaire à celui de la phase 1, le programme porte sur la création d'espaces privés des exploitations agricoles ainsi que sur l'aménagement d'espaces communs. Le programme exclut les logements liés à l'activité agricole.
 - o Cette seconde phase est inscrite au zonage du PLU en sous-secteur Ac2
- Une phase pouvant être menée en même temps que les phases 1 et 2 concerne la pointe nord du site de projet, sur une surface d'un peu plus de 0,2 hectares, pour la création d'un bâtiment destiné à la valorisation de produits agricoles locaux ainsi que sur l'aménagement d'espaces viaires communs pour la desserte de l'activité.
 - o Cette phase est inscrite au zonage du PLU en sous-secteur Ac3
- Des espaces agricoles interstitiels qui resteront non bâtis. La constructibilité de ces espaces n'est envisageable qu'à long terme, lorsque la totalité des phases du hameau auront été réalisées. Pour cette

raison, le règlement modifié n'y autorisera pas de nouvelles constructions à destination agricole. Toute évolution de la constructibilité sur ces espaces impliquera de faire évoluer le PLU.

- Cette phase est inscrite au zonage du PLU en sous-secteur Ac4.

ii. Présentation des évolutions apportées

Règlement graphique du PLUi non modifié :	Règlement graphique du PLUi modifié :
	
	Classement d'une surface de 5,4 hectares en sous-secteurs Ac1, Ac2, Ac3 et Ac4 en lieu et place de la zone A

PLU avant modification			PLU après modification		
Nomenclature	Superficie (en ha)	Superficie (en %)	Nomenclature	Superficie (en ha)	Superficie (en %)
Ua	5,2	1,3	Ua	5,2	1,3
Ub	11,3	2,8	Ub	11,3	2,8
Uba	1,7	0,4	Uba	1,7	0,4
Ubb	1,4	0,3	Ubb	1,4	0,3
Ubc	2,9	0,7	Ubc	2,9	0,7
Uc	12,4	3,0	Uc	12,4	3,0
Uca	0,8	0,2	Uca	0,8	0,2
Ui	8,8	2,1	Ui	8,8	2,1
Us	6,3	1,5	Us	6,3	1,5
Total zone U	50,8	12,4	Total zone U	50,8	12,4
2AU	3	0,7	2AU	3	0,7
Total zone 2AU	3	0,7	Total zone 2AU	3	0,7
A	86,1	21,0	A	80,7	19,7
Ap	146,2	35,7	Ap	146,2	35,7
			Ac1, Ac2, Ac3, Ac4	5,4	1,3
Total zone A	232,3	56,7		232,3	56,7
N	120,2	29,3	N	120,2	29,3
NI	2,8	0,7	NI	2,8	0,7
Ne	0,5	0,1	Ne	0,5	0,1
Nt	0,4	0,1	Nt	0,4	0,1
Total zone N	123,9	30,2		123,9	30,2
Total U + AU + A + N	410	100,0		410	100,0

c. Orientations d'Aménagement et de Programmation

i. Le contexte réglementaire actuel

Le périmètre du projet de hameau agricole est classé en zone A au PLU actuellement en vigueur, et en zone Ac dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme.

L'étude de faisabilité et de programmation architecturale et urbaine pour le hameau agricole a réalisé un plan d'aménagement et de composition prenant en compte les règles d'implantation et de hauteur applicables en zone A du PLU. Le règlement impose pour les constructions :

- Un recul de 10 m par rapport à la voirie
- Un recul de 5 m par rapport aux limites parcellaires séparatives
- une hauteur maximale de 10 mètres.

Ces règles permettent d'encadrer l'implantation des constructions par rapport aux limites extérieures du projet. Elles ne traduisent toutefois les principes d'aménagement et de compositions définis par l'étude de faisabilité et de programmation.

La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à l'échelle de l'ensemble du site est donc nécessaire pour traduire les préconisations de l'étude de faisabilité et de programmation architecturale en termes de types d'activités à accueillir, de phasage, de formes urbaines, de conditions de desserte et d'intégration paysagère.

ii. Présentation des évolutions apportées

L'OAP porte sur les principaux éléments du projet de hameau agricole, portant surtout sur les conditions de réalisation du projet et les enjeux environnementaux et paysagers :

- Orienter les constructions agricoles de la commune vers le hameau
- Un phasage de l'aménagement du site
- Privilégier des formes bâties compactes avec un travail poussé sur les façades donnant sur la RD86 et la plaine agricole
- Un seul accès depuis la RD86, le chemin de la Sarazinière étant privilégié pour les déplacements agricoles
- Une végétalisation des abords du site.