



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PRESCRIPTION	17 décembre 2015
PROJET PLUI ARRÊTÉ	28 mai 2019
ENQUÊTE PUBLIQUE	23 septembre au 24 octobre 2019
APPROBATION	19 décembre 2019
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	20 juillet 2021
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2	19 décembre 2023
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3	

Vu pour être annexé à la délibération de la modification simplifiée n°3 du PLUI
 Du

Le président.....

Table des matières

1	PREAMBULE	3
1.1	RAPPEL DES PROCEDURES	3
1.2	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
1.3	CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	3
1.4	PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
1.5	COMMENT FAIRE EVOLUER LE PLUI	4
2	NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLUI	5
2.1	LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES.....	5
2.1.1	Erreur matérielle sur la commune de Vernon (A>UE).....	5
2.1.2	Erreur matérielle sur la commune de Vernon (N>A).....	7
2.2	LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	9
2.2.1	Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif.....	9
2.2.2	Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL.....	10
2.2.3	Extension périmètre inconstructibilité des berges.....	11
2.3	LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	12
2.3.1	La mise à jour de la liste des emplacement réservés	12
2.3.2	La mise à jour des changements de destinations en zone naturelle et agricole.....	14
2.4	MES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'ORIENTATION ET D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
2.5	SYNTHESE MODIFICATIONS	22
2.5.1	LES ANNEXES	22
2.5.2	Le règlement écrit.....	22
2.5.3	Voir annexe n°3 ; le règlement écrit, modifié dans sa version intégrale.	22

La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Beaume-Drobie approuvé le 19 décembre 2019 dont la modification simplifiée n°3 a été prescrite le 29 mai 2024.

A des fins de lisibilité et compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représentée en couleur **violette**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLUI composé

1. des actes administratifs de la procédure
2. de la notice explicative
3. des pièces du PLUI modifiées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlements écrit et graphiques ainsi que le dossier d'annexes du PLUI)

1 PREAMBULE

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

La Communauté de Communes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé depuis le 19 décembre 2019. Ce document a déjà fait l'objet de deux évolutions

- une modification simplifiée le 20 juillet 2021 approuvée le 20 juillet 2021 et une seconde modification simplifiée le 19 décembre 2023.

Par arrêté du président de la Communauté de Communes, la modification simplifiée n°3 du PLUI a été prescrite le 29 mai 2024.

1.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification simplifiée du PLUI a pour objet

- D'apporter des précisions quant à certaines définitions de termes employés dans le règlement
- De corriger certaines erreurs matérielles constatées entre les deux dernières procédures
- de compléter et d'améliorer la rédaction de certaines règles afin d'en clarifier leur interprétation
- d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1.3 CADRE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification d'un PLUI peut être mise en œuvre dès lors que la Communauté de communes envisage de modifier le règlement graphique ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, quia dans les neuf 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 l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- soit de diminuer ces possibilités de construire
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du président, être effectuée selon une procédure simplifiée.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du PLUI de façon à actualiser les données de ce document.
Les OAP, le règlement écrit et graphique seront modifiés pour intégrer les modifications

1.4 PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- **Arrêté du Président (L.153-37) :** Il rappelle les objectifs de modification et le cas échéant les modalités de concertation par délibération
- **Mesure de publicité :** Affichage en mairie pendant 1 mois et publié en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département(R53-21)
- Transmission au préfet
- Arrêté de prescription transmis au préfet pour contrôle légalité

NOTIFICATION DU PROJET

- Evaluation environnementale (zone de montagne prévoyant ouverture UTN de massif ou département (R104-12) ou si site Natura 2000 est affecté de manière notable (R104-8/9)
- Notification obligatoire au Préfet et PPA (L153-39 et L153-40), le cas échéant CDPENAF

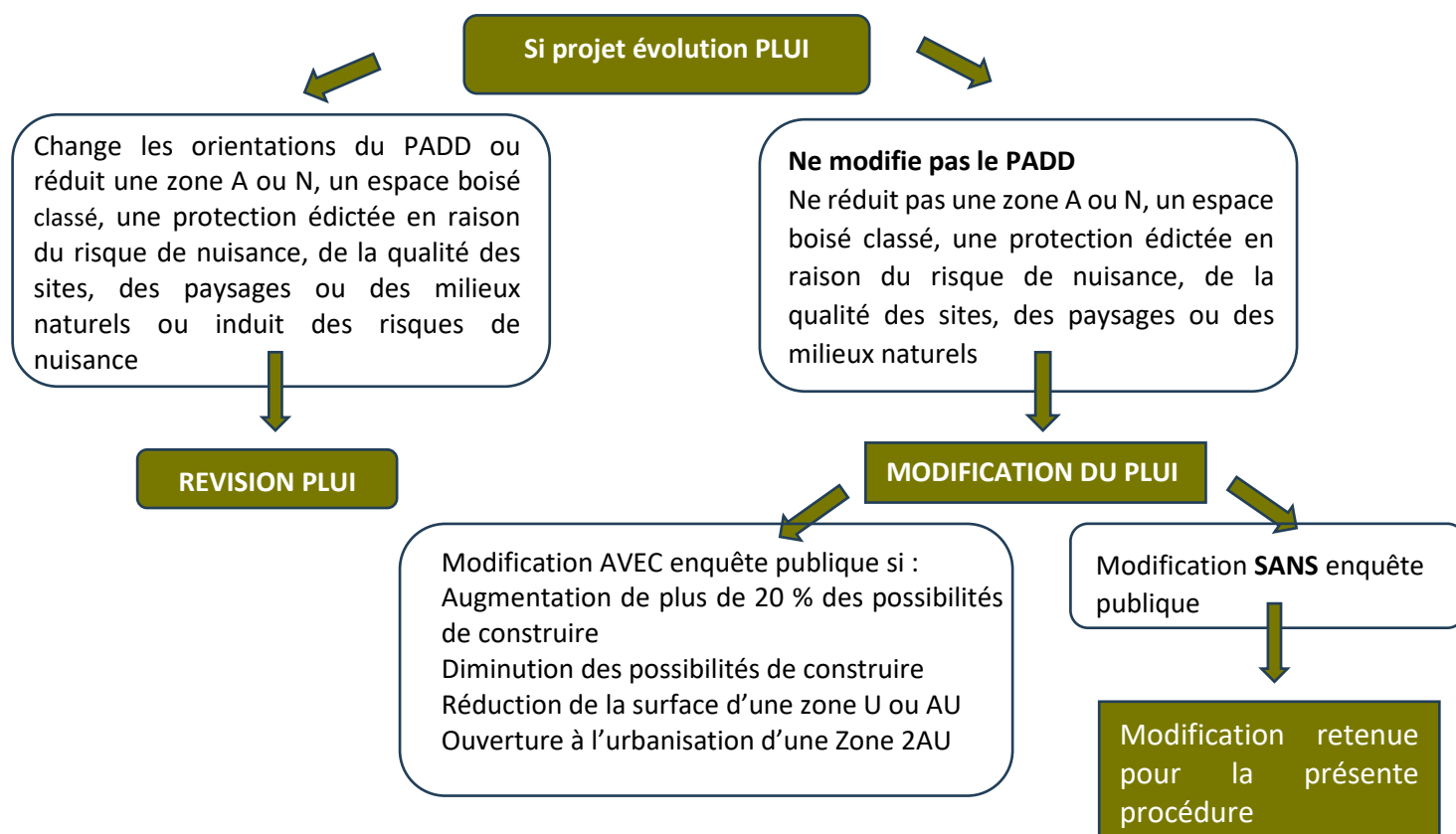
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

- Délibération de la CC pour définir modalités de mise à disposition (L153-47)
- Transmission au Préfet
- Publicité

APPROBATION

- Délibération approuvant le projet, Éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, des résultats de l'enquête publique (L153-48)
- Mesure de publicité (affichage CC et insertion dans la presse)
- Caractère exécutoire du PLUI (fiche)
- Diffusion du dossier

1.5 COMMENT FAIRE EVOLUER LE PLUI



2 NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLUI

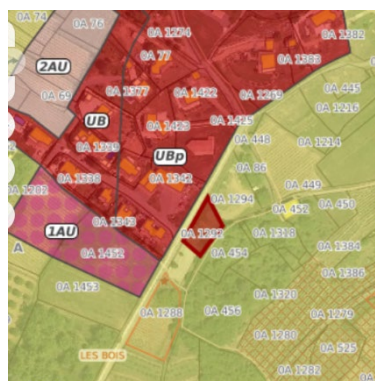
La présente procédure de modification simplifiée implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLUI. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ ajustements opérés par rapport au document opposable.

2.1 LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

2.1.1 Erreur matérielle sur la commune de Vernon (A>UE)

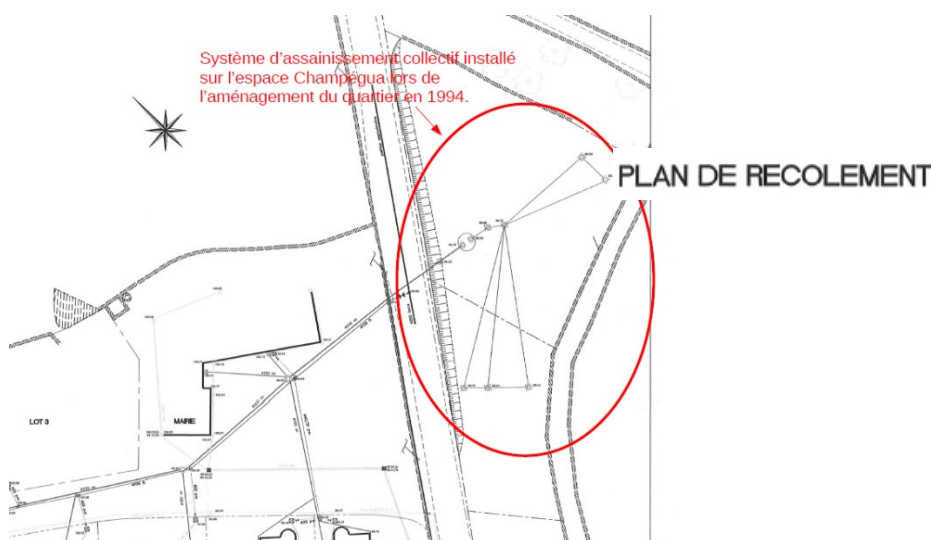
Il s'agira de modifier le zonage de l'espace Champégua identifié actuellement en zonage (A) vers un zonage UE accueillant les équipements d'intérêts collectifs et de services publics (UE).

L'espace Champégua est localisé en face de la mairie de Vernon, de l'autre côté de la RD 303, il occupe une surface de 3 200m². Les parcelles concernées A86, A 1294, A1292, A1290 ont été classées en zone agricole (A) lors de l'élaboration du PLUI, alors qu'elles sont occupées depuis de nombreuses années par des équipements rudimentaires : parking, terrain de pétanque, terrain de sport, panneaux d'information, tables de pique-nique, table de ping-pong. Ce terrain est par ailleurs occupé par l'assainissement collectif du quartier de Champégua et son champ d'épandage géré par le SEBA depuis les années 90 occupant la quasi-totalité de l'espace.

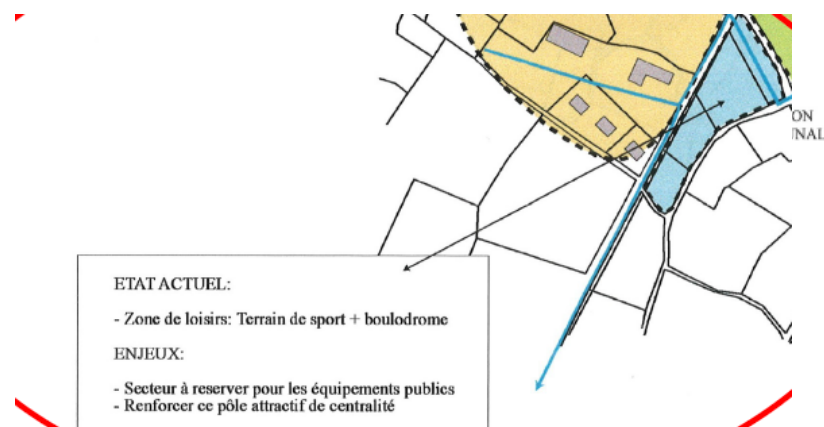


Historique de ces parcelles :

1994 : Le quartier de Champégua a été aménagé dans les années 90. Le plan de recollement de 1994 fait état de l'implantation du dispositif d'assainissement collectif du quartier et de son champ d'épandage sur les parcelles concernées. Ce dispositif empêche toute exploitation agricole du terrain.



2003 : la commune de Vernon se dote d'une carte communale. Le rapport de présentation fait état d'une aire de loisir sur les parcelles concernées et définit comme enjeux pour les parcelles concernées : "secteur à réserver pour les équipements publics, renforcer ce pôle attractif de centralité. Le zonage de la carte communale définit le secteur comme "secteur à réserver pour le développement d'équipements publics"



E-LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Les équipements scolaires :

La commune compte une école fonctionnant en regroupement pédagogique avec Sanilhac. Un système de navette a été mis en place entre Sanilhac et Vernon pour l'école et entre Joyeuse et Vernon pour le collège.

Les équipements administratifs :

Les seuls éléments sont la mairie et la salle polyvalente situées au niveau de Champégua.

Les équipements sportifs et de loisirs :

Nous notons la présence d'un boudrome et d'une aire de loisirs pour enfants au quartier de Champégua.

Propriétés communales et institutionnelles :

La commune possède l'école et un logement à restaurer dans l'ancienne mairie.

Les équipements socio-éducatifs, culturels et culturels :

La commune est équipée d'une bibliothèque. L'église est située dans le hameau Le Village, elle a été restaurée en 2001.

2014 : la commune de Vernon se dote d'un PLU. Le rapport de présentation identifie l'espace vert et de loisir de Champégua et la compte parmi les équipements et services de la commune. En amont de l'élaboration du PLU la commune avait demandé un diagnostic agricole à la chambre d'agriculture. Parmi les nombreuses cartes de ce rapport, les parcelles concernées ne sont jamais considérées comme agricoles. L'erreur matérielle du PLU s'est propagée dans le PLUI.

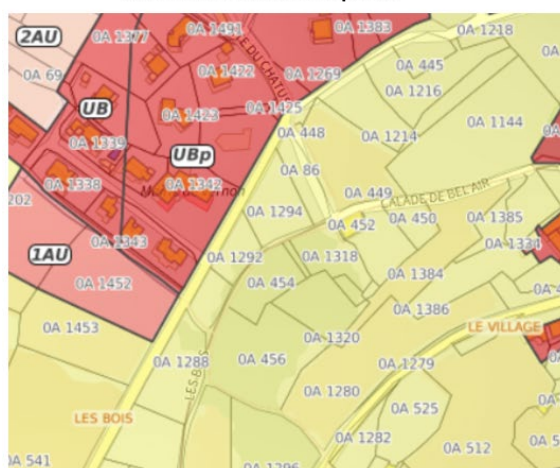
Le projet

En 2022 et 2023 la commune a lancé une démarche participative pour définir l'aménagement de l'espace en concertation avec la population. La commune a été accompagnée pour cela par l'Atelier L de Vinezac. Les associations, l'école, les jeunes, les habitants ont largement participé à la démarche. Il en ressort un projet d'aménagement qui comprend : des gradins en pierre sèches pour les représentations culturelles, un terrain de sport pour l'école, des terrains de pétanque, une buvette auto construite, des jeux pour enfants, un parking, des plantations.

Il s'agirait donc d'indiquer ces parcelles en UE équipement vocation publique comme cela aurait dû être établi dès 2003. L'usage de cet espace artificialisé de plus de 30 ans n'a pas posé question, jusqu'au moment où la commune a souhaité avancer dans des travaux d'amélioration de cet espace.

Planche 2- Commune de Vernon
Parcelles A86- A1294- A 1292- A1290

Avant modification simplifiée



2.1.2 Erreur matérielle sur la commune de Vernon (N>A)

Modification de parcelles actuellement en zone naturelle N pour un zonage agricole A

Sur la commune de Vernon, une mauvaise intégration de la couche agricole sur la commune a été faite sur le GPU. Les données agricoles disparaissent sous la zone N (naturelle). Ce sont ainsi 619 parcelles soit 70,52 ha qui ont été identifiées en zone naturelle (N) au lieu de la zone agricole (A).

Ci-après :

- L'extrait de carte n°1 provenant de la carte papier mise à disposition des communes est exact.
- L'extrait de carte n°2 provenant du site du Géoportail de l'Urbanisme (GPU), fait apparaître un zonage naturel, déterminé par des coupes géométriques très visibles sur le plan, signe de mauvaise intégration des données cartographiques.
- L'extrait de carte n°3 distingue les parcelles à identifier en zonage agricole.

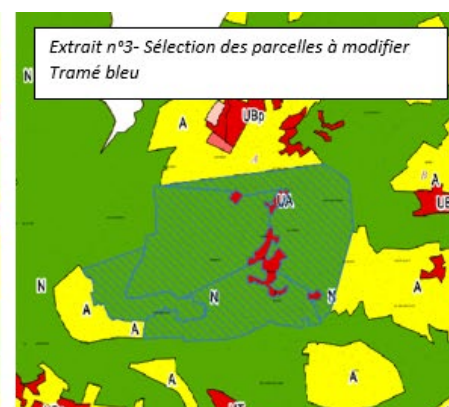
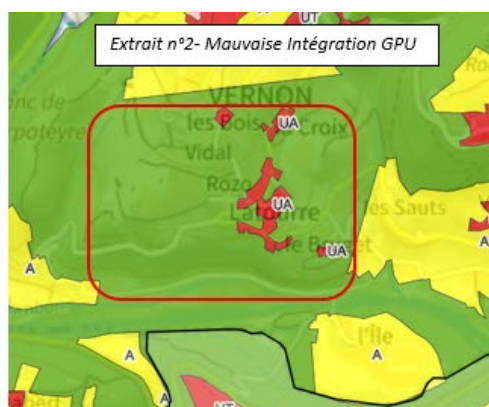
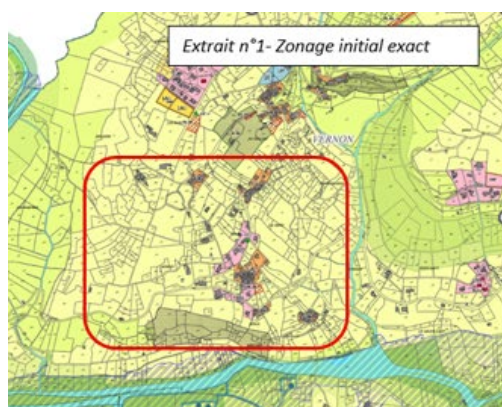
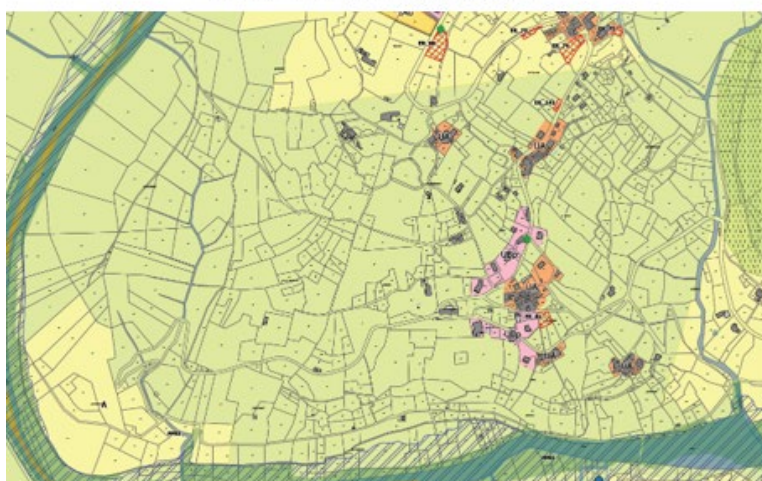


Planche 2- Commune de Vernon

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Tableau des parcelles à modifier sur la commune de Vernon , du zonage naturel vers le zonage agricole

786	B	6161
1480	A	221
1479	A	2334
1478	A	1018
1477	A	61
1476	A	271
1475	A	76
1474	A	65
1473	A	189
1472	A	524
1471	A	318
1470	A	89
1469	A	540
1468	A	45
1467	A	4369
1466	A	263
1465	A	597
1464	A	128
1463	A	48
1462	A	1875
1461	A	51
1460	A	46
1451	A	936
1450	A	600
1449	A	336
1448	A	1824
1443	A	284
1442	A	112
1441	A	532
1440	A	29
1438	A	1321
1436	A	30
1435	A	28
1434	A	528
1433	A	5
1432	A	369
1430	A	1308
1429	A	69
1428	A	701
1427	A	113
1426	A	651
1407	A	229
1406	A	363
1405	A	29
1404	A	293
1403	A	115
1402	A	2321
1401	A	166
1400	A	2624
1399	A	557
1398	A	359
1396	A	550
1395	A	19
1394	A	3500
1392	A	339
1390	A	319
1389	A	2243
1379	A	185
1373	A	1202
1371	A	273
1370	A	3637
1369	A	3340
1367	A	1218
1360	A	1225
1359	A	484
1358	A	578
1357	A	1321
1356	A	82
1355	A	297
1354	A	523
1347	A	62
1308	A	646
1307	A	802
1306	A	2226
1305	A	2457
1304	A	852
1302	A	2900
1300	A	71
1296	A	3283
1227	A	169
1226	A	364
1221	A	640
1211	A	578
1209	A	710
1208	A	658
1201	A	84
1200	A	2002
1195	A	333
1194	A	359
1191	A	750
1190	A	6352
1186	A	58
1185	A	83
1184	A	11
1183	A	21
1182	A	347
1170	A	972
1160	A	393
1159	A	739
1155	A	2080
1154	A	174
1146	A	32
1142	A	823
1136	A	406
1135	A	2245
1134	A	56
1133	A	205
1132	A	191
1131	A	181
1130	A	517
1128	A	68
1056	A	189
1055	A	2227

984	A	228
983	A	104
981	A	329
980	A	501
979	A	657
978	A	467
977	A	187
976	A	523
975	A	538
974	A	203
973	A	184
972	A	87
971	A	353
970	A	660
969	A	1821
968	A	666
967	A	516
966	A	1887
965	A	295
964	A	214
963	A	307
962	A	396
961	A	2492
960	A	569
959	A	432
958	A	1248
957	A	875
956	A	965
955	A	466
954	A	309
953	A	133
952	A	459
951	A	499
950	A	2503
949	A	569
948	A	390
947	A	75
946	A	370
945	A	13279
944	A	538
943	A	239
941	A	471
935	A	393
934	A	138
934	B	221
933	A	402
933	B	439
932	A	3408
932	B	12
931	A	387
931	B	67
930	A	390
930	B	67
929	A	480
929	B	767
928	A	5346
928	B	338
927	A	729
927	B	449
926	A	393
926	B	396
925	A	881
924	A	33
923	A	188
922	A	126
921	A	955
920	A	658
919	A	761
918	A	603
917	A	168
916	A	746
910	A	198
908	A	785
907	A	1047
901	A	716
899	A	509
898	A	505
897	A	640
896	A	682
895	A	1404
894	A	968
892	A	6199
887	A	14008
883	A	304
878	B	9
877	B	891
875	B	205
874	A	2048
874	B	179
873	B	1042
870	B	1182
869	B	2096
868	B	1585
867	B	217
866	B	44
854	B	1154
852	A	800
844	A	1093
838	A	1632
837	A	1897
836	A	1995
835	A	2479
833	A	593
832	A	2133
831	A	1496
830	A	1297
828	A	311
827	A	802
826	A	498
825	A	323
824	A	329
822	A	800
821	A	1153
820	A	1522

532	A	162
531	A	3095
529	A	780
528	A	840
527	A	1233
524	A	409
523	A	3707
522	A	731
519	A	4076
518	A	638
516	A	570
515	A	2652
514	A	1645
512	A	8032
498	A	1292
143	B	1538
142	B	3172
141	B	2149
138	B	5069
137	B	113
136	B	29
134	B	332
133	B	1192
132	B	2631
131	B	952
130	B	1156
129	B	955
128	B	1153
127	B	881
126	B	141
125	B	2692
124	B	870
123	B	455
122	B	588
121	B	644
120	B	563
119	B	257
118	B	1423
117	B	1941
116	B	2700
115	B	720
114	B	2025
113	B	922
112	B	1287
111	B	385
110	B	777
109	B	681
108	B	703
107	B	1285
106	B	4541
105	B	923
104	B	287
103	B	745
102	B	1124
101	B	176
100	B	89
99	B	376
98	B	354
97	B	489
96	B	336
95	B	426
94	B	198
93	B	1113
92	B	396
91	B	787
90	B	1294
89	B	2302
88	B	908
87	B	922
86	B	769
85	B	785
84	B	667
83	B	515
82	B	315
81	B	640
80	B	252
79	B	168
78	B	294
77	B	22
76	B	447
75	B	55
74	B	7
73	B	138
72	B	653
71	B	368
70	B	233
69	B	312
68	B	308
67	B	235
66	B	1172
65	B	456
64	B	225
63	B	167
61	B	264
60	B	1191
59	B	285
58	B	934
57	B	439
53	B	223
52	B	107
51	B	189
50	B	139
49	B	197
48	B	278
48	A	9850
47	B	595
47	A	10318
46	B	808
46	A	92
45	A	96
44	A	685
43	A	697
42	B	458
42	A	951
41	A	115
40	B	134
40	A	415
39	B	165
39	A	295
38	B	272
38	A	676
37	A	36
36	A	129
35	B	397
34	B	634
34	A	467
33	B	457
33	A	260
32	A	3431
31	A	2497

759	A	2251
758	A	7717
757	A	1718
757	B	130
756	A	2219
755	A	1785
754	A	3933
754	B	284
753	B	146
752	A	587
750	A	5214
749	A	432
748	A	487
747	A	198
746	A	5324
746	B	1070
745	A	602
744	A	729
744	B	327
743	A	460
742	A	1073
742	B	150
741	A	11998
740	A	295
739	A	506
738	A	371
737	A	763
736	A	520
735	A	771
734	A	2273
733	A	1289
733	B	310
732	A	954
732	B	695
731	A	682
731	B	371
730	A	1349
730	B	46
729	A	447
729	B	790
728	A	470
728	B	1732
727	A	1096
727	B	1327
726	A	1027
726	B	3280
725	A	561
725	B	42
724	A	495
724	B	1090
723	A	1162
723	B	1283
722	A	386
722	B	466
721	A	784
721	B	473
720	A	4062
720	B	873
719	A	568
719	B	1122
718	A	3427
718	B	2876
717	A	760
717	B	3303
716	A	2604
716	B	1530
715	A	743
715	B	2370
714	A	313
713	A	2078
712	A	4626
711	A	1269
710	A	2681
708	A	2133
707	A	2376
706	A	885
705	A	4173
704	A	575
703	A	1919
702	A	1039
701	A	1587
700	A	4878
696	A	3725
695	A	1814
694	A	1721
693	A	597
691	A	126
690	A	1153
689	A	3436
688	A	1801
687	A	8470
686	A	48
685	A	108
684	A	117
683	A	329
615	A	675
614	A	1821
613	A	483
612	A	479</

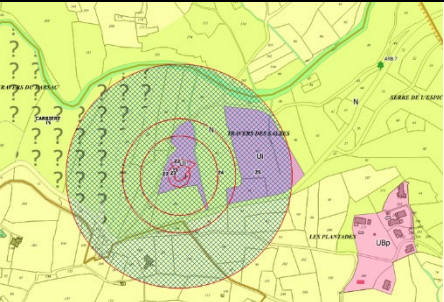
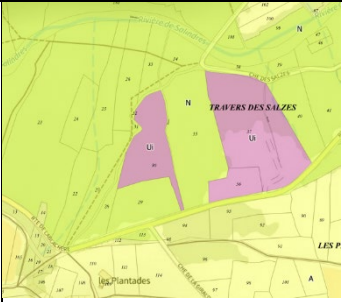
2.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Après plusieurs années d'instruction, la Communauté de communes a souhaité apporter des ajustements et/ou des compléments de rédaction réglementaire afin de faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme

2.2.1 Commune de Payzac/ Suppression activité de stockage explosif

Dans le cadre d'un projet de demande d'enregistrement, porté par la société LEYRIS SAS, l'arrêté préfectoral n°2014-190-0003 du 09/07/14 avait été pris, réglementant une activité de stockage d'explosifs implantée sur la parcelle AL30 de la commune de Payzac (07320), lieu-dit "Les Travers de Salzes". La délimitation des zones d'effets de surpression indiquées dans le PLUi de la communauté de communes Beaume-Drobie sont issues de l'étude de sécurité pyrotechnique pour ce site. Les travaux de construction n'ayant à ce jour pas été entrepris et l'activité n'ayant jamais été exercée, l'arrêté préfectoral de caducité n° 07-2024-09-06-00003 du 06/09/24 a été pris conformément aux propositions du rapport de l'inspection des installations classées du 25/07/24, faisant suite à la visite du 11/07/24. En conséquence, il n'y a pas en matière d'ICPE, d'activité de stockage d'explosif connue de nos services sur la parcelle n° 30 de la section AL du cadastre de la commune de PAYZAC.

Le règlement du PLUI dans son article 2.19 précise les zones d'effets pyrotechniques ont été reportés sur le règlement graphique (de Z1 à Z5).

Avant	Après
Article 2.19 du Règlement Un dépôt d'explosif est autorisé par arrêté préfectoral n°2014-190-0003 du 09 juillet 2014 sur la commune de Payzac au lieu-dit «Le Travers des Salzes». Les zones d'effets pyrotechniques ont été reportés sur le règlement graphique (de Z1 à Z5). Dans ces secteurs s'applique l'arrêté ministériel du 29 juillet 2010 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n°1311-3 (stockage de produits explosifs). <u>Orientations relatives à l'affectation des sols :</u> Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux (SEL) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions et les changements de destination sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (SEInd). Les constructions devront être adaptées à l'effet de surpression généré par les effets indirects.	Suppression article 2.19 du règlement
 Règlement graphique avec zonage dédié (Z1 à Z5)	 Adaptation du règlement graphique avec suppression zonage (Z1 à Z5)

2.2.2 Commune de Rocles/ Modification règlement STECAL

Le STECAL est calibré pour recevoir 9 emplacements pour résidences démontables et une résidence démontable collective. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sont précisées dans Le règlement.

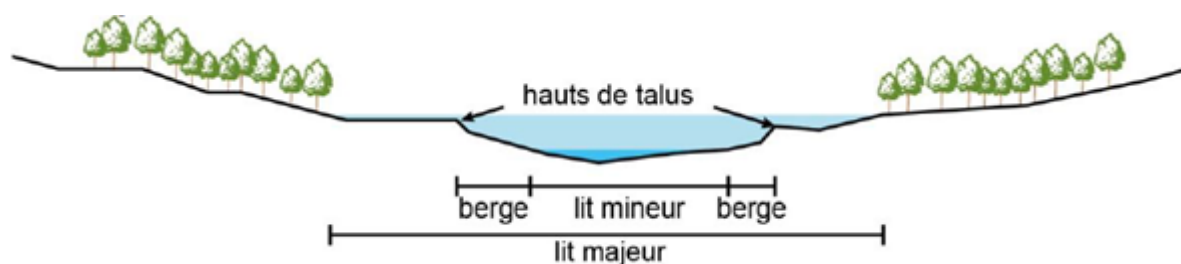
La modification pour objet d'intégrer certaine nouvelle typologie d'habitat léger (maison en A, certaine tiny houses. Ces constructions innovantes sont conçues pour offrir flexibilité et adaptabilité, elles nécessitent une hauteur supplémentaire pour offrir une optimisation de l'espace intérieur, l'intégration des dispositifs techniques, le confort et ventilation

Avant	Après
Règlement : Chapitre 5- Disposition applicables aux zones agricoles	Règlement : Chapitre 5- Disposition applicables aux zones agricoles
A 2.1.5. Hauteur des constructions La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique. Sans indication portée sur le règlement graphique : Les hauteurs sont limitées à : Pour le STECAL: 4 mètres.	A 2.1.5. Hauteur des constructions La hauteur des bâtiments doit respecter les indications portées sur le règlement graphique. Sans indication portée sur le règlement graphique : Les hauteurs sont limitées à : Pour le STECAL: 7 mètres.
A 2.2.5. La gestion des toitures- dernier alinéa Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâti- ment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.	A 2.2.5. La gestion des toitures- dernier alinéa Les capteurs solaires seront intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâti- ment, ils seront tous du même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils seront regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. En raison de contraintes spécifiques (techniques, architecturales, environnementale) une installation alternative au sol ou sur un autre support pourra être envisagé sous réserve qu'elle soit implantée à proximité immédiate. Cette installation devra respecter les critères d'intégration esthétique et paysagère en s'harmonisant avec les caractéristiques de l'environnement bâti et naturel

2.2.3 Extension périmètre inconstructibilité des berges

Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifié à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau sauf pour les communes de Beaumont, Rocles, Laboule, Saint Melany

Berge : talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau ou d'un lac, dans les parties non pourvues de quais. Le haut du talus du lit mineur du cours d'eau est la référence pour les reculs imposés par rapport aux berges.



Avant	Après
2.3 Dernier alinéa Dans les secteurs n'ayant fait l'objet d'aucune étude : - application du principe de précaution. Les terrains situés à proximité des cours d'eau et talwegs, susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants, devront rester inconstructibles dans une bande de 10 mètres du cours d'eau sauf éléments topographique justifiant d'une adaptation	2.3 Dernier alinéa Dans les secteurs n'ayant fait l'objet d'aucune étude : - application du principe de précaution. Les terrains situés à proximité des cours d'eau et talwegs, susceptibles d'être inondés lors d'événements pluvieux importants, devront rester inconstructibles dans une bande de 10 mètres du cours d'eau sauf éléments topographique justifiant d'une adaptation Dans les communes de la haute vallée de la Beaume et de la Drobie, les communes de Laboule, Rocles, Beaumont et Saint-Melany, les berges de la Beaume et de la Drobie sont inconstructibles sur une bande de 40 mètres pour : – Prévenir les risques d'érosion et d'inondation (Laboule, Rocles, Beaumont) ; - Préserver les têtes de bassin versant et les continuités écologiques (Saint-Melany) - Protéger les paysages remarquables (Rocles, Beaumont). Cette disposition s'applique aux zones N et A et est justifiée par l'étude Rivières Sauvages et Espace de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et zones humides). Cet espace regroupe l'ensemble zonages connus à ce jour (Espace de mobilité de la rivière, bande active des cours d'eau, zones humides et espace de fonctionnalité associé à ces ZH, zones inondables connues (PPRI...)) dans lesquels une ou plusieurs fonctionnalités sont nécessaires au bon état des cours d'eau et zones humides : les fonctionnalités hydrauliques, écologiques, hydromorphologiques, continuité. Il intègre donc la trame bleue et va au-delà dans la mesure où il considère également les espace de fonctionnalité des zones humides et les zones de mobilité des cours d'eau... Les autres communes du linéaire conservent une bande de 10 mètres, en l'absence d'enjeux majeurs.

2.3 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

2.3.1 La mise à jour de la liste des emplacements réservés

Afin de permettre aux communes de répondre à leurs besoins d'équipements collectifs, de mobilité, d'amélioration du cadre de vie, de création d'espaces publics et de sécurité de nouveaux emplacements réservés sont nécessaires pour la commune de Laboule.

2.3.1.1 Création emplacements réservés

Commune de Laboule – chemin du Mallet

Parcelle en zone agricole (A)	Superficie -sur la totalité de la largeur du chemin existant
AK 119	55m ²
AK 118	93 m ²
AK 120	52 m ²
TOTAL ARRONDI	200 m²

La route est goudronnée, les travaux ont été exécutés par mairie et elle dessert le hameau de Mallet. Les relations de voisinage entre les propriétaires du hameau sont difficiles, ils se reprochent d'être garés les uns chez les autres. Un des propriétaires ne veut pas céder la partie route à la commune pour en assurer l'entretien et la sécurité. La finalité de cet emplacement est la création de voirie



Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Avant					Après			
n°	Objet	emplacement	Bénéficiaire	Superficie	n°	Objet	emplacement	Superficie
	réserve				149	Elargissement	voirie	200m ²
							Commune de Laboule	

Chemin de la Rouvière/ commune de Laboule

Parcelle en zone agricole (A)	Superficie
AK b	264m ²
AK d	39m ²
AK f	161m ²
AKk	110m ²
AK n	18m ²
AKh	89m ²
Ako	125m ²
AKs	146m ²
AKu	171m ²
AKw	10m ²
AKx	9m ²
AKar	7m ²
AKz	21m ²
AKad	170m ²
AKah	133m ²
AKan	85m ²
AKak	56m ²
AKae	14m ²
AKap	57m ²
Total	1685m²

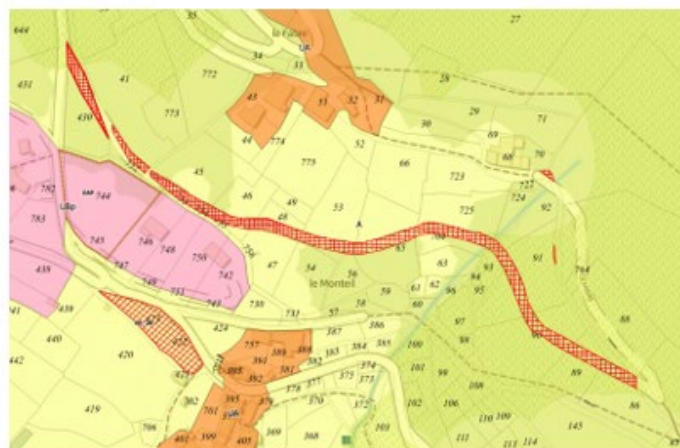


La piste a été faite sur 3 mètres de large par la mairie pour accéder à réservoir eau potable. Elle dessert également une maison permanente d'agriculteurs.

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Avant					Après				
n°	Objet réservé	emplacement	Bénéficiaire	Superficie	n°	Objet réservé	emplacement	Bénéficiaire	Superficie
					150	Elargissement voirie		Commune de Laboule	1685 m ²

2.3.2 La mise à jour des changements de destinations en zone naturelle et agricole

Dispositions applicables aux zones A et N (articles A 1.1 et N1.1 du règlement). Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique (par une étoile) peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'une défense incendie aux normes, de la possibilité de réaliser un assainissement autonome et d'être accessible par une voie carrossable. Les conditions sont précisées dans les articles A.2.1 et N.2.1.

5 nouveaux bâtiments sont identifiés.

2.3.2.1 Commune de Saint André Lachamp- Le Fourret

Parcelle C208- bâtiment d'une superficie de 60m² en zone agricole (A). Il s'agit de la régularisation d'un bâtiment desservi par eau potable de la commune. Cette bâtisse se trouve directement sur route carrossable accessible par le chemin du Fournet au Nord et chemin des Granges au sud. Le couvert végétal et satisfait aux obligations règlementaires de débroussaillage fait de manière régulière.

Un travail intense de débroussaillage a été mené, les terrasses ont été dégagées et reprisent avec la plantation d'oliviers et essences méditerranéennes. Une bouche incendie se situe à à 2km à Laulagnet



Avant	Après
Planche 8/ Saint André Lachamp- Numéro de parcelle : C208	Bâtiment n°31
	

2.3.2.2 Commune de Saint André Lachamp- La Combe

Parcelle C564 en zone agricole, superficie d'un bâtiment de 16m² avec une terrasse de 10m² attenantes ainsi qu'un appentis de 3 m². Le réseau d'eau communal a été installé au chalet depuis 35 ans. L'assainissement vérifié en mai 2025 est conforme.

Le terrain est débroussaillé depuis plus de 10 ans sur un périmètre de 50m. L'accès se fait par une route carrossable en bon état et récemment élargie. Une installation de panneaux photovoltaïques est installée sur batterie lithium.

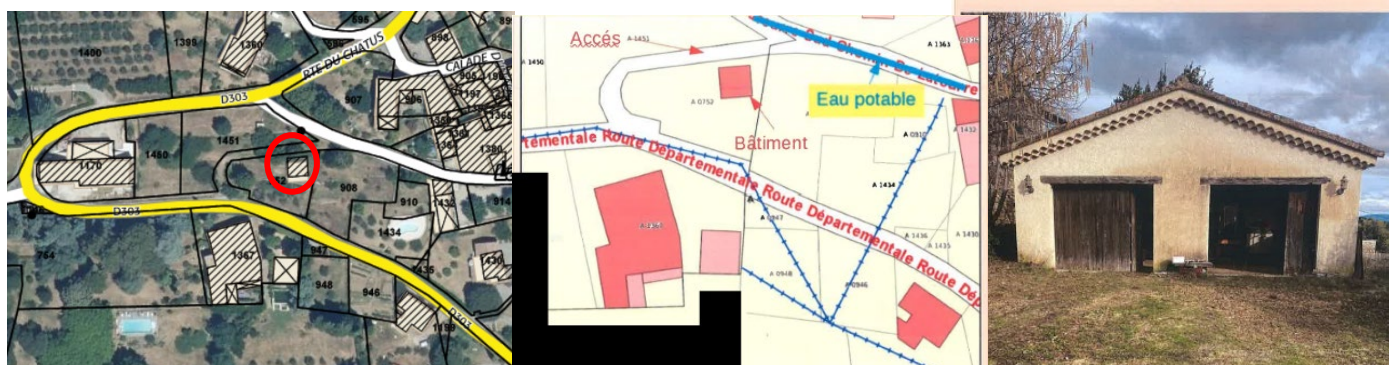
L'accès DFCI se fait dans la continuité de la protection incendie du nouveau hameau Toutes Aoures, situé à 400m du chalet.

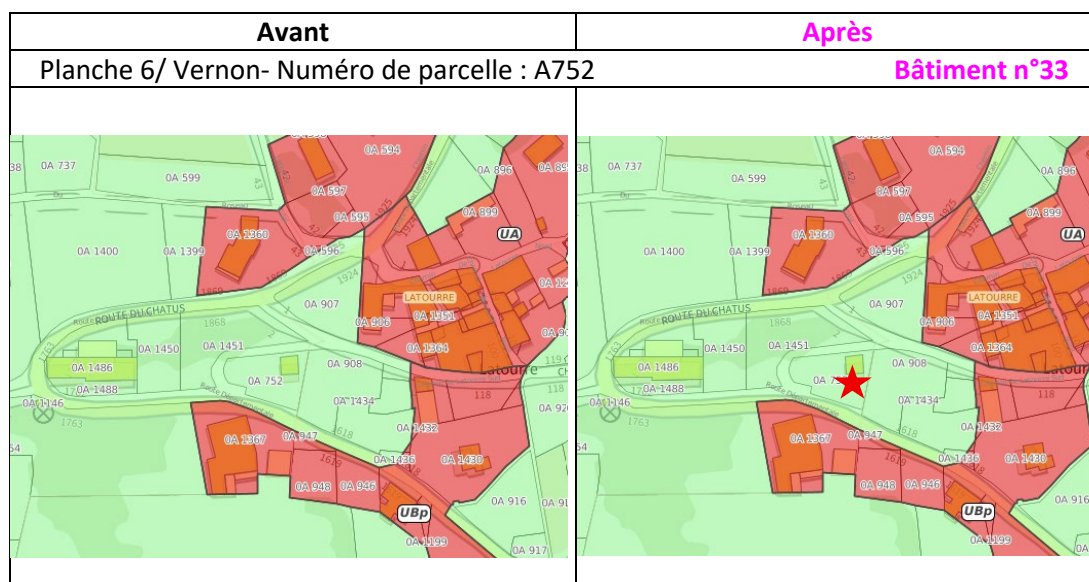


Avant	Après
Planche7/ Vernon- Numéro de parcelle : C564	Bâtiment n°32
	

2.3.2.3 Commune de Vernon / Quartier la Tourre

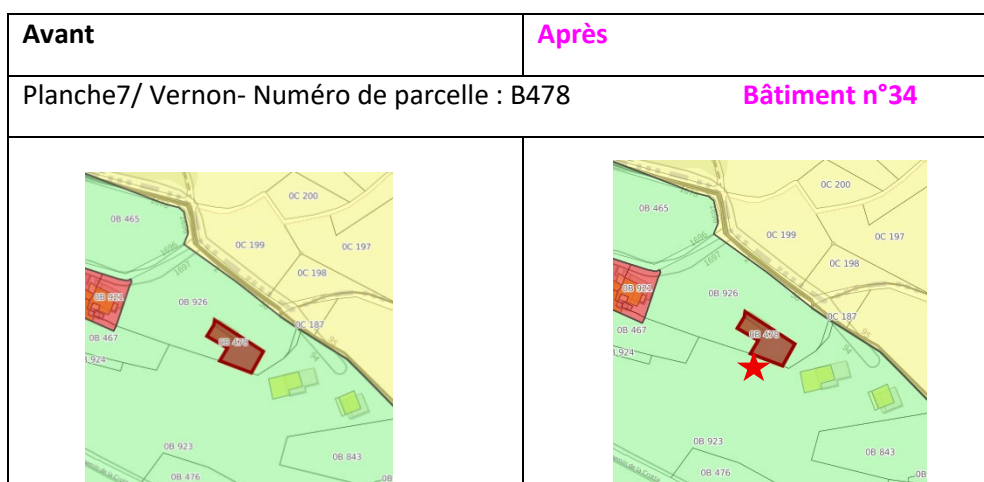
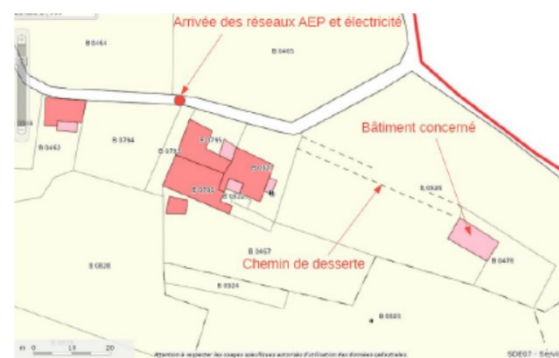
Sise au quartier la Tourre, parcelle A752. Le bâtiment est localisé dans la boucle de la RD 303, avec un accès direct depuis la route, en grande proximité du hameau (25 m). Les propriétaires sont également propriétaires de la parcelle A1360 localisée au nord de la parcelle A752. Les réseaux eau et électricité sur les voies communales adjacents. Le périmètre des Obligations Légales de Débroussaillage sont suivies





2.3.2.4 Commune de Vernon/Hameau Excourbis

La parcelle B478 porte un ancien hangar (70m²) qui n'a plus de vocation agricole. Le propriétaire également propriétaire des parcelles attenantes (B 926 et B921) demande le changement de destination en logement. Le bâtiment est desservi par un chemin. Les réseaux eau et électricité alimentent les maisons à proximité à 80m. Les risques incendies sont maîtrisés avec des parcelles environnantes en terrasses qui sont entretenues.



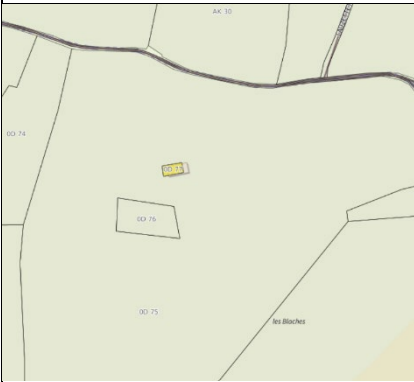
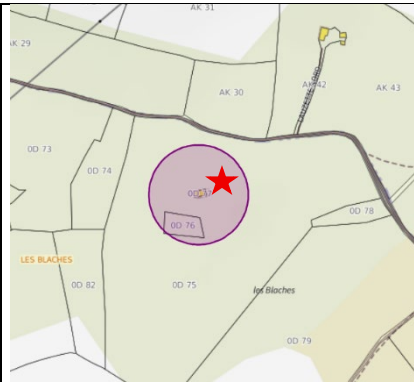
2.3.2.5 Commune de Lablachère- Quartier les Blaches

Parcelle D77, contenance de 90m² avec la surface d'un bâtiment de 86m².

Localisé à l'intérieur périmètre du périmètre Natura 2000 Directive Habitat « Bois de Païolive, Basse Vallée du Chassezac », cette grange en bon état se situe à proximité (50m) d'une piste carrossable.

Il n'y a pas de réseau d'eau et d'électricité à proximité, mais les futurs acheteurs souhaitent alimenter le logement et les futures annexes, extension avec des panneaux photovoltaïques ainsi que potabiliser la source à proximité, sur terrain karstique. Le terrain est déclaré à la PAC (Prairie avec herbes prédominantes et ressources fourragères ligneuses présentes). L'application des OLD devra être entreprise tout en intégrant les enjeux de biodiversité, une étude d'incidence sur les enjeux environnementaux devra être menée avant le dépôt du PC et le début des travaux.



Avant	Après
Planche 9/ Lablachère- Numéro de parcelle : D77	
	Bâtiment n°35  Application périmètre OLD

2.3.2.6 Commune de Dompnac/ Hameau de Pourcharesse

Parcelle AE 346- Changement de destination pour logement supplémentaire dans hameau très contraint par la pente,

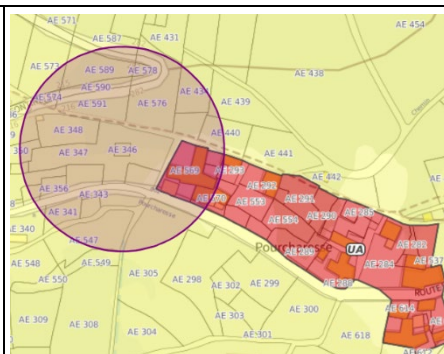
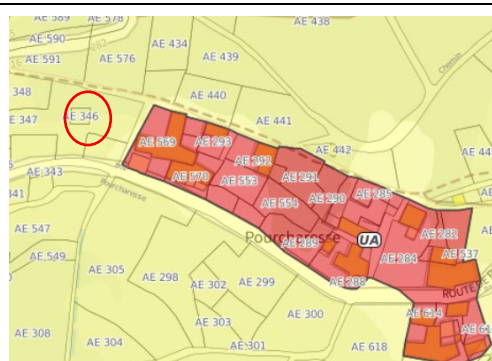
Le bâtiment se trouve à moins de 20 mètres du hameau., en proximité des réseaux d'eaux et d'électricité présents sur la route. Localisé entre la route de Fontinelle et la route de Pourcharesse.

Pas d'enjeux agricole au regard de la localisation et la topographie.

Risques incendie à prendre en compte avec application des OLD

**Avant****Après**

Planche 3/ Dompnac Numéro de parcelle : AE 346

Bâtiment n°35

Application périmètre OLD



2.4 MES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER D'ORIENTATION ET D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux objectifs de la présente procédure, les évolutions apportées au PLUI du Pays Beaume-Drobie conduisent à apporter des modifications à la pièce n°5 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et plus spécifiquement l'OAP Genette à Rosières.

Ce travail ne remet pas en cause significativement les éléments opposables ni même les périmètres opérationnels.

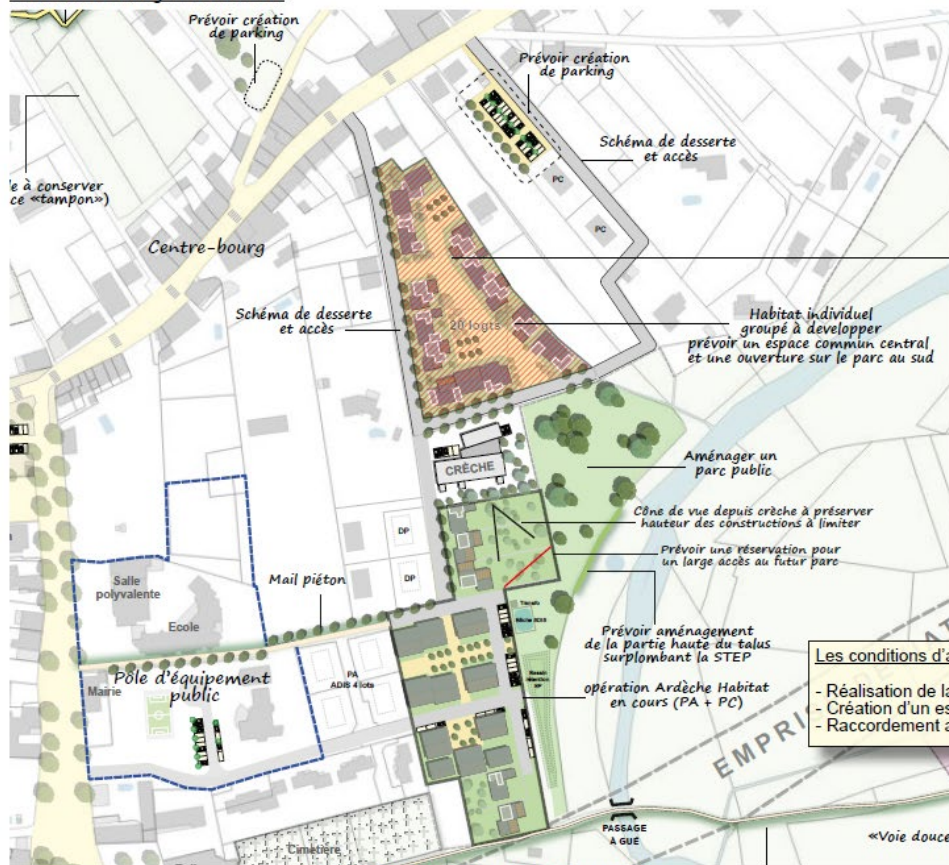
La modification du schéma d'aménagement global du quartier Genette à Rosières est motivée par une inadéquation des enjeux établis en 2019 suite aux évolutions du secteur, notamment l'arrivée de la mairie et d'une crèche en plus de l'école et de la salle polyvalente, des pôles générateurs de flux importants qui, couplés à la présence ponctuelle du marché, grèvent la fluidité entière de la zone. Face à la transversalité des enjeux, une étude urbaine et paysagère d'ensemble a été plébiscitée pour aboutir à une nouvelle OAP sectorielle.

OAP GENETTE- Commune de Rosières	
Avant	Après (numéros sont ceux de la carte de formalisation finale)
<i>Scénario viaire</i>	
Schéma de bouclage interne centré sur la partie Est du quartier, sans véritable articulation avec le reste du village. Un seul raccordement nord-est projeté et non réalisé. Tracé passant devant la crèche avec des risques de sécurité routière Nécessite la traversée de la parcelle 833 (privée et refus de cession) créant une impasse foncière.	Raccordement effectif via le nouveau tronçon de voirie Est déjà en travaux assurant la liaison principale du quartier. Ce tracé vise l'autonomie fonctionnelle entre zone résidentielle et zone d'équipement. Il contourne la crèche et sécurise les abords Tout en évitant de couper la parcelle 833, ce nouveau tracé s'adapte à la topographie et aux contraintes de propriété
<i>Espaces de stationnement</i>	
Espace de stationnement propre à chaque lot	Mutualisation partielle avec les équipements publics (mairie), aménagement futur de façon paysagère et végétalisée .
<i>Equipements</i>	
Aucun équipement public prévu dans l'OAP	Ajout d'un équipement municipal technique au Nord-Est (6) Développement d'un équipement technique au nord de la salle de fêtes, sous réserve de faisabilité technique (contraintes accessibilités et la présence d'aire de retournement adapté) afin de répondre aux besoins identifiés des agents municipaux .
<i>Programme de logements</i>	
Trois poches de logements distinctes sans articulation claire : 20 logements groupés ou sous forme de petits collectifs + 6 logements individuels groupés sans typologie + 4 maisons Adis au sud	Deux zones principales : 25 logements groupés ou petits collectifs + une zone de densification future au sud/centre de 12 logements avec densification progressive (à moyen-long terme). OAP pensée comme cadre évolutif anticipation des extensions à +10 ans et des besoins en logements de la commune
<i>Parc/Végétalisation</i>	
Parc isolé à l'Est sans lien avec les continuités écologiques	Parc intégré à la trame écologique du site, en lien direct avec Blajoux et la ripisylve. Stratégie de végétalisation fonctionnelle.

Avant

OAP Rosières centre-bourg - zone AU «Genette»

Schéma d'aménagement à suivre



Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU (R151-20) :

- Réalisation de la voirie compatible avec le schéma de desserte et des accès
- Création d'un espace commun central
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif

Typologie d'habitat :

20 logements individuels groupés ou petits collectifs

Densité : 25 logts/ha

Vocation et composition urbaine

-  Vocation habitat densité moyenne
-  Nouveau lotissement

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Voirie principale à créer
-  Scénario de voirie à envisager
-  Voirie existante à conforter
-  Poche de stationnement perméable à prévoir

Composition paysagère

-  Espace paysager à conserver et valoriser
-  Espace paysager en extension

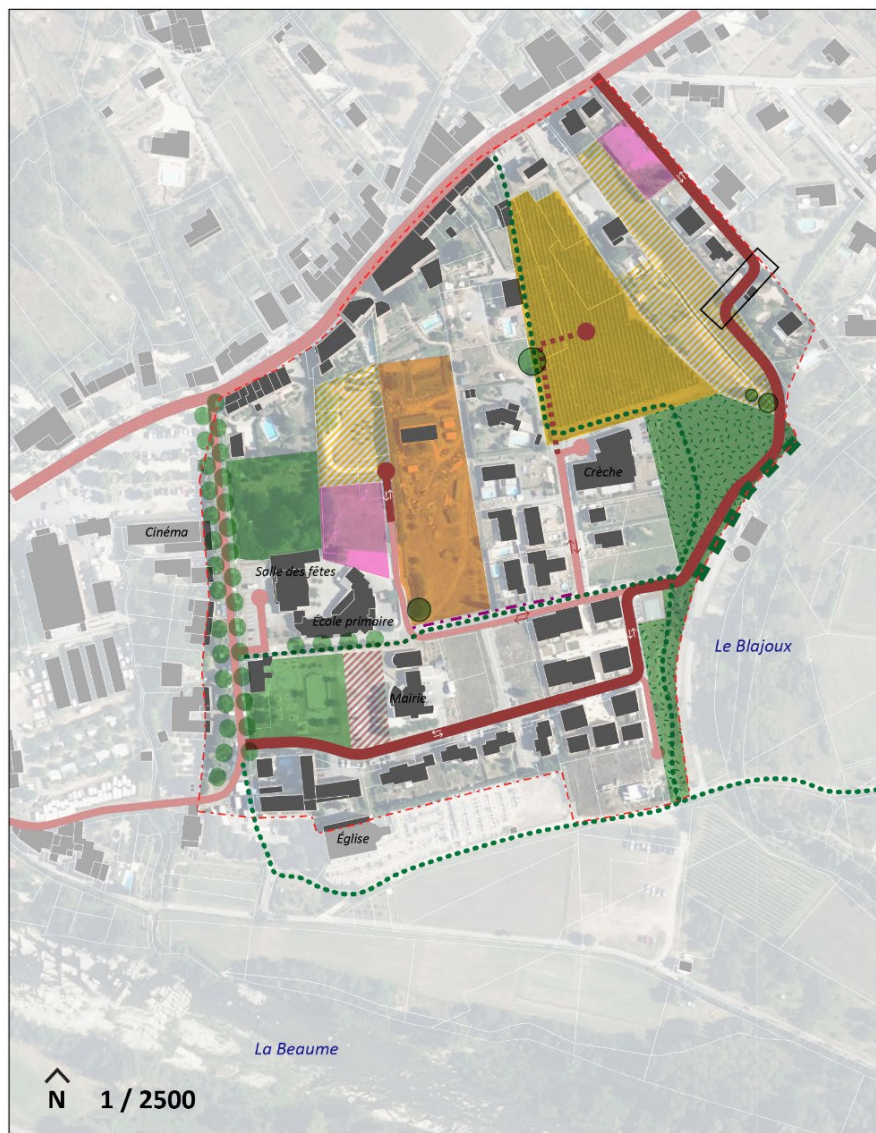


Après

OAP n°1 - GENETTE

OAP ROSIÈRES

Superficie totale 9,9 ha
Nombre de logements 38
Densité nette 17 logements/ha



Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat densité forte (26 logements)
- Vocation habitat densité moyenne (12 logements)
- Vocation habitat potentielle
- Vocation équipement public
- Principe d'implantation du front bâti

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Voirie principale à créer
- Scénario de voirie à envisager
- Voirie existante à conforter
- Stationnement à maintenir avec un aménagement paysager et végétaliser à prévoir
- Croisement de flux à apaiser

Composition paysagère

- Espace paysager à conserver et valoriser
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre isolé à conserver
- Marge de recul et noue paysagère plantée à prévoir
- Muret ancien à conserver

2.5 SYNTHÈSE MODIFICATIONS

Emplacement réservés	Création :2
Changement de destination	Ajout : 6
Modification zonage parcelles de la zone A (agricole) vers la zone UE (les équipements d'intérêts collectifs et de services publics)	4 parcelles modifiées
Modification zonage parcelles de la zone N (naturelle) vers la zone A (agricole)	619 parcelles modifiées

2.5.1 LES ANNEXES

Mise à jour des annexes au chapitre 2.4 concernant la création de 2 emplacements réservés (Laboule).

Création emplacement réservé	
Planche 2- parcelles AK 119-AK 118-AK 120	Commune de Laboule
Planche 2- parcelles AK45-46-47-48-65-53-704 - 92-93-91-90-89-86--87-88-764 -765-76-92-722	Commune de Laboule
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	
Planche 6 - Parcelle A 7852	Commune de Vernon
Planche 7- Parcelle B 478	Commune de Vernon
Planche 9 - Parcelle D77	Commune de Lablachère
Planche 8- parcelle C 208	Commune de Saint André Lachamp
Planche 8- parcelle C564	Commune de Saint André Lachamp
Planche 3- parcelle AE 346	Commune de Dompnac
Modification zonage parcelles de la zone A vers la zone UE	
Planche 6 – Parcelles A86, A 1294, A1292, A1290	Commune de Vernon
Modification zonage parcelles de la zone N vers la zone A	
Planche 6- Liste de parcelle s/ page 8 de ce document	Commune de Vernon
Modification schéma OAP	
Planche 9	Commune de Rosières

L'annexe 2 concernant le tableau des emplacements réservés sera complétée, avec un total de 132 emplacements réservés

2.5.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié. Les modifications sont exposées aux chapitres 2.2 du présent document. Il précise :

- la suppression d'une activité de stockage d'explosifs sur la commune de Payzac lieu-dit "Les Travers de Salzes »
- l'extension du périmètre d'inconstructibilité des berges
- le règlement de l'OAP de Rocles

2.5.3 Voir annexe n°3 ; le règlement écrit, modifié dans sa version intégrale.