COMMUNE DE BESSEY

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

valant complément du rapport de présentation du PLU

Juillet 2026

MAIRIE DE BESSEY
10 place de la mairie
42 510 BESSEY
04 74 87 36 83
mairie.bessey42@orange.fr

INTERSTICE
URBANISME // CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale
61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE
Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 5

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE 7

2.1 Présentation de la commune 7
2.2 Le plan local d'urbanisme de la commune 11

3. UN PROJET AGRICOLE À L'AUCIZE 19

3.1 Objet de la modification 19
3.2 Contexte règlementaire 28
3.3 Justification du choix du site de l'Aucize 31
3.4 Évolutions à prévoir dans le cadre de la modification simplifiée 33
3.5 Pièces modifiées du PLU 37

4. ADAPTATION DES RÈGLES RELATIVES AUX TEINTES DES CONSTRUCTIONS 43

4.1 Objet de la modification 43
4.2 Pièces modifiées du PLU 44

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE 47

5.1 Les milieux sensibles du territoire 47
5.2 Paysage et patrimoine 55
5.3 Limitation de l'étalement urbain 56
5.4 La présence de risques et nuisances 57

6. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 59

6.1 Respect de la procédure 59
6.2 Respect des règlementations supra-communales 60

7. TABLEAU DE SURFACE 63

1. INTRODUCTION

Historique de la planification

La commune de BESSEY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 septembre 2019. L'élaboration du PLU de Bessey a été réalisée dans le cadre d'une réflexion groupée avec 4 communes de la communauté de communes du Pilat rhodanien (Véranne, Lupé, Roisey et Bessey).

Lors de son élaboration le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 11 janvier 2022. Celle-ci avait pour objet de permettre l'implantation d'une exploitation agricole dans le secteur de Montalivet ainsi que de mettre en compatibilité le PLU avec la révision du Scot des rives du Rhône, approuvée en novembre 2019, sur la question des commerces.
- Une modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2025. Celle-ci avait pour objet d'apporter des changements sur deux points :
  - Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Bourg-Est » avec la suppression de l'obligation de logements locatifs sociaux et une modification de l'accès au site.
  - Identification d'un nouveau bâtiment susceptible de changer de destination, situé route des Combes.

Une nouvelle procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 27 janvier 2026 et arrêté du maire en date du 05 février 2026

Objets de la présente modification simplifiée n°3 du PLU

Cette nouvelle procédure poursuit trois objectifs :

- Créer un micro-secteur au sein de la zone agricole permettant l'implantation d'un siège d'exploitation agricole dans le secteur de l'Aucize classé en zone Ap ;
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant l'insertion paysagère et fonctionnelle du projet ;
- Préciser le champ d'application du nuancier communal pour l'adapter aux bâtiments agricoles et aux bâtiments de la zone d'activités de l'Aucize.

A noter :

La procédure ayant été engagée par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2026, antérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions issues de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, elle demeure régie par les dispositions du Code de l'urbanisme applicables à la date de son engagement.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

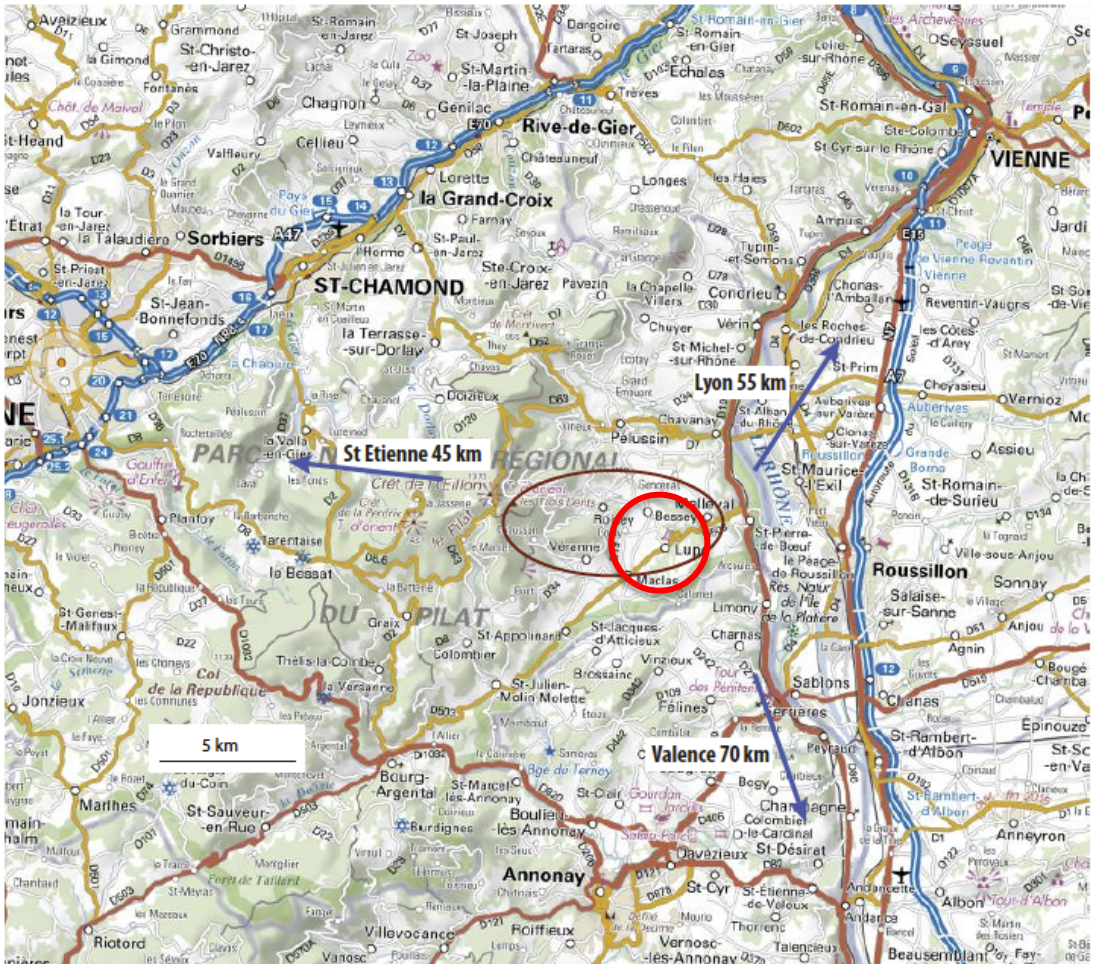
2.1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Bessey est une commune rurale qui se situe dans le département de la Loire à une cinquantaine de kilomètres de Saint-Etienne et de Lyon, dans la partie rhodanienne du Parc Naturel Régional (PNR) du Pilat.

La commune est desservie par la route départementale n°19 qui relie Maclas à Pélussin.

Le territoire communal est assez restreint avec 6,29 km2de superficie.

L'urbanisation de la commune est organisée principalement autour du bourg et dans le hameau de Gencenas qui constitue une seconde polarité. Les hameaux de Toucheboeuf et du Mas de Goély, de plus petite taille, sont également support d'une urbanisation.



La population communale est en augmentation constante depuis les années 80.

La population totale en 2025 (millésimée 2023) est de 483 habitants (source INSEE).

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	229	235	226	263	292	381	395	455	465
Densité moyenne (hab/km²)	36,7	37,7	36,2	42,1	46,8	61,1	63,3	72,9	74,5

Bessey est une commune à forte vocation agricole.

L'agriculture constitue une composante majeure de l'identité et du fonctionnement du territoire communal.

Les espaces agricoles couvrent environ 470 hectares, soit près de 75 % de la superficie de la commune. Cette part importante des terres agricoles est restée globalement stable au fil du temps, traduisant la préservation durable de la vocation agricole de Bessey.

L'activité agricole participe pleinement à la qualité des paysages, à l'entretien des espaces ouverts et à l'attractivité du territoire. Elle contribue également au dynamisme économique local à travers la présence d'exploitations agricoles qui valorisent les ressources du territoire et participent au maintien d'une activité rurale vivante.

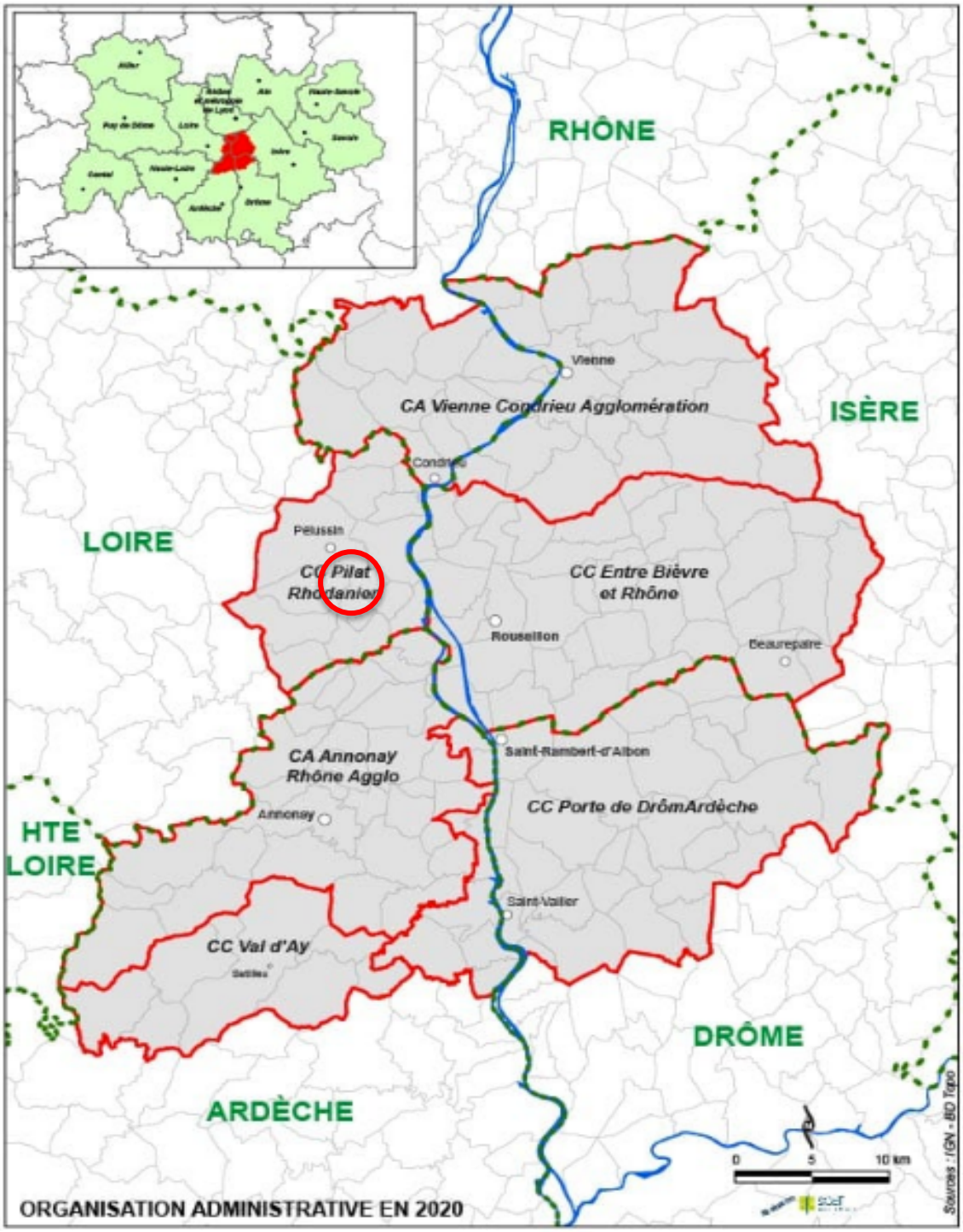
La préservation de ces espaces agricoles constitue ainsi un enjeu majeur pour la commune, tant pour le maintien de l'activité agricole que pour la protection des paysages et la maîtrise de l'urbanisation

La commune de Bessey appartient à la **communauté de communes du Pilat rhodanien** créée au 1er janvier 2001 et regroupant 14 communes pour une population d'environ 17 000 habitants.



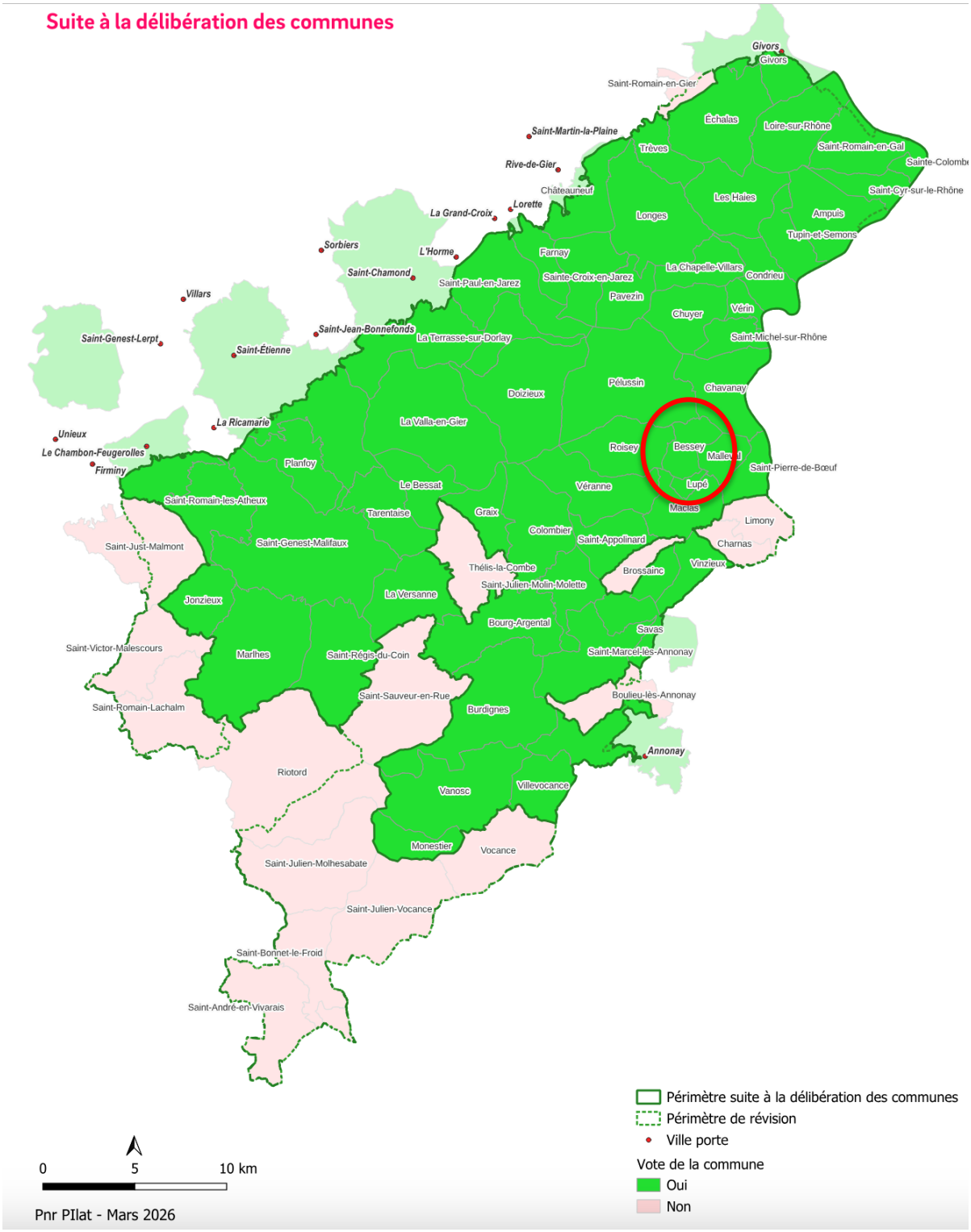
Bessey est également membre du **syndicat mixte des rives du Rhône** en charge du Schéma de Cohérence Territoriale dit « SCOT des rives du Rhône » dont la révision a été approuvée le 29 novembre 2019.

Le périmètre du Scot couvre un vaste territoire de 1 866 km^2, réunissant 153 communes, réparties au sein de 7 intercommunalités et 5 départements, pour une population totale de 280 284 habitants en 2020.



La commune fait également partie des 47 communes du **Parc naturel Régional du Pilat.** À ce titre, elle participe à la mise en œuvre des orientations de la Charte du Parc. La charte actuellement en vigueur, dite « Objectif 2025 », est en cours de renouvellement. Une nouvelle charte, intitulée « Destination 2041 », est actuellement en cours de finalisation et définira les orientations stratégiques du territoire pour les prochaines années ».

Carte du périmètre – en cours d'évolution



2.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Ce chapitre met essentiellement en avant les dispositions du PLU ayant un rapport avec l'objet de la présente procédure de modification simplifiée.

Rappel : l'élaboration du PLU de Bessey a été réalisée dans le cadre d'une réflexion groupée avec 4 communes de la communauté de communes du Pilat rhodanien (Véranne, Lupé, Roisey et Bessey).

2.2.1 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

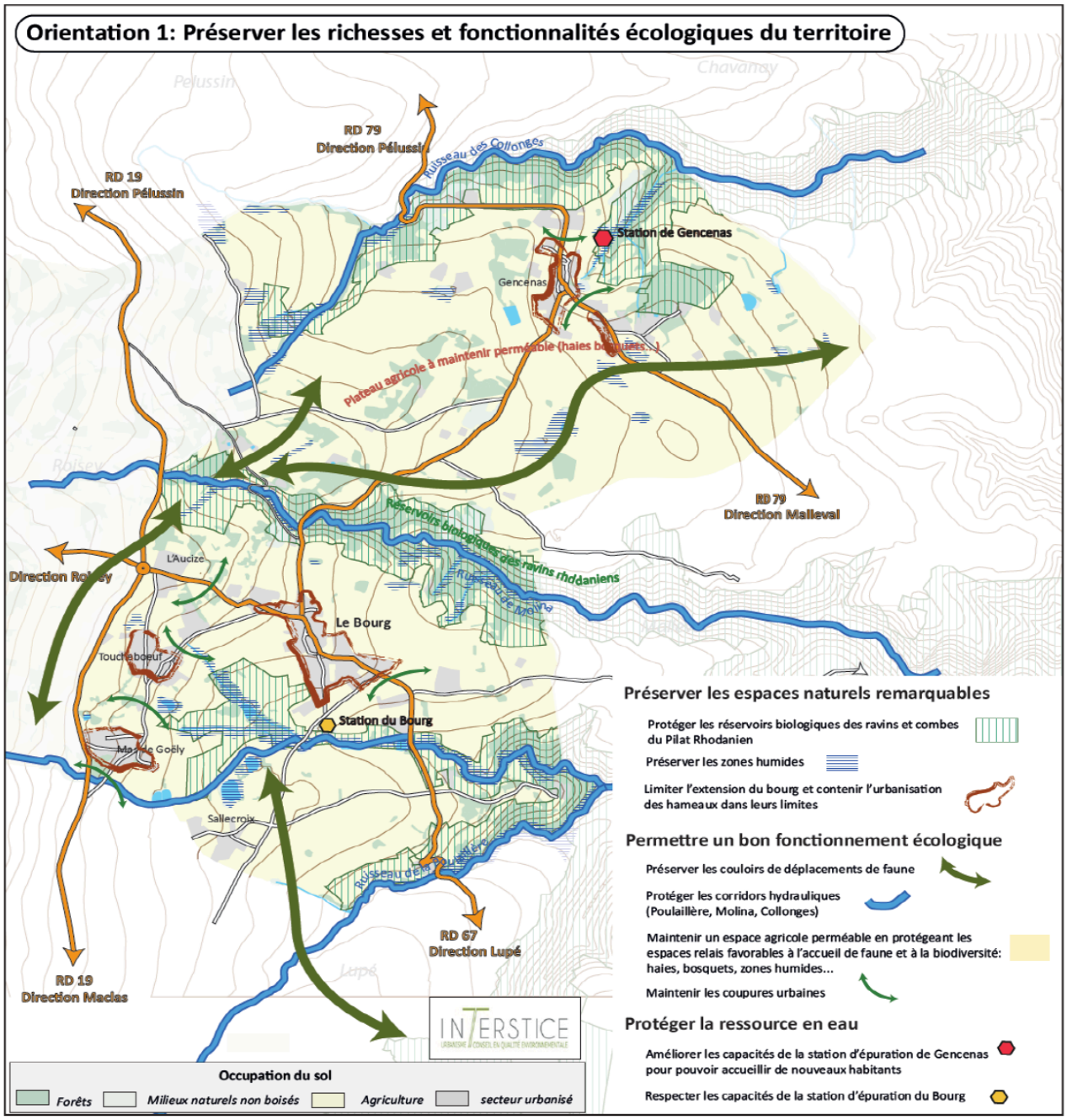
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Bessey repose sur 4 orientations :

- Orientation N°1 : « Préserver les richesses et les fonctionnalités écologiques du territoire »
- Orientation N°2 : « Maintenir un cadre de vie exceptionnel en préservant les paysages ruraux »
- Orientation N°3 : « Dynamiser le village et favoriser le lien social »
- Orientation N°4 : « Soutenir l'économie et l'emploi local »

Concernant l'orientation n°1 relative à la protection de l'environnement,

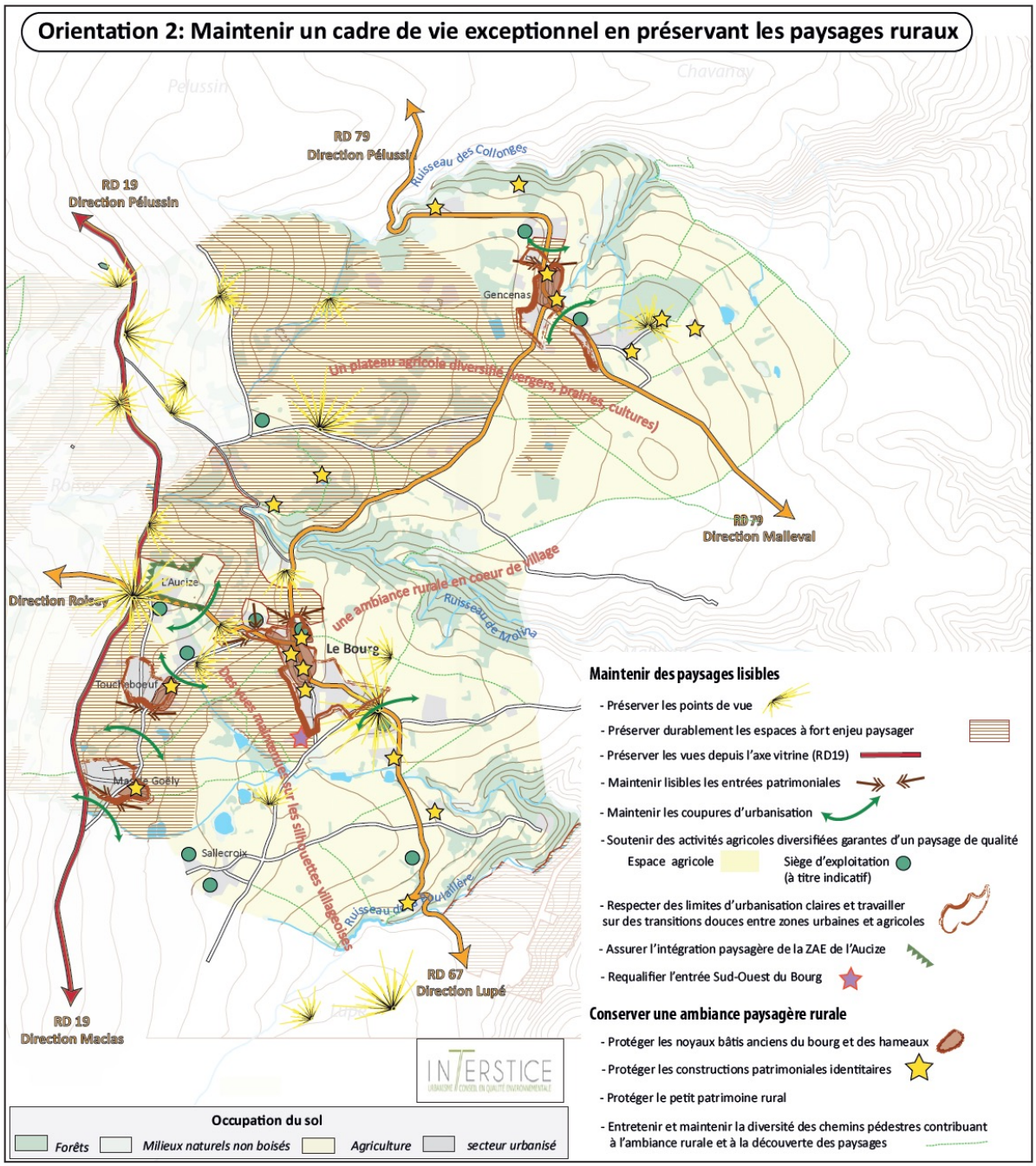
Le PADD prévoit de :

- **préserver les espaces naturels remarquables :** Protéger durablement les sites naturels remarquables des « ravins et combes du Pilat Rhodanien » (site Natura 2000) / Contenir l'urbanisation dans des limites clairement définies au Bourg et dans les hameaux principaux / Préserver les zones humides
- **permettre un bon fonctionnement écologique du territoire :** Protéger les ruisseaux (corridors hydrauliques) et les espaces naturels relais tels que les bosquets, les haies, les zones humides (corridors terrestres) / Maintenir les coupures urbaines et favoriser la biodiversité dans les espaces habités
- **protéger la ressource en eau :** Dimensionner le projet de développement communal pour respecter les capacités des systèmes d'assainissement des eaux usées (station du Bourg et de Gencenas) / Améliorer le système d'assainissement du hameau de Gencenas (réseaux et station d'épuration).

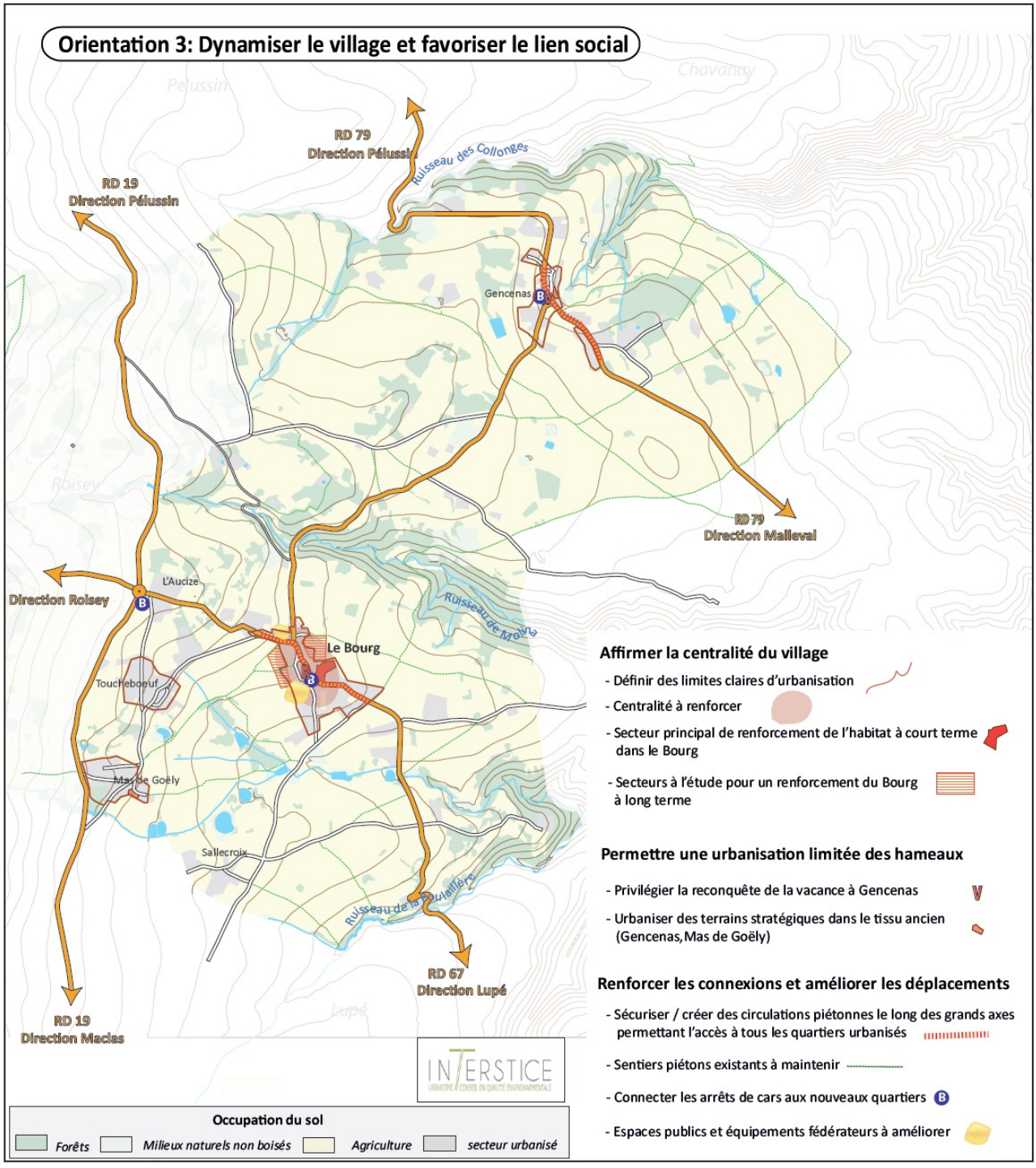


<u>Concernant l'orientation n°2 relative au maintien du cadre de vie et à la protection des paysages ruraux</u>, le PADD rappelle que les paysages de Bessey sont façonnés par une activité agricole diversifiée qu'il convient de soutenir, et prévoit de :

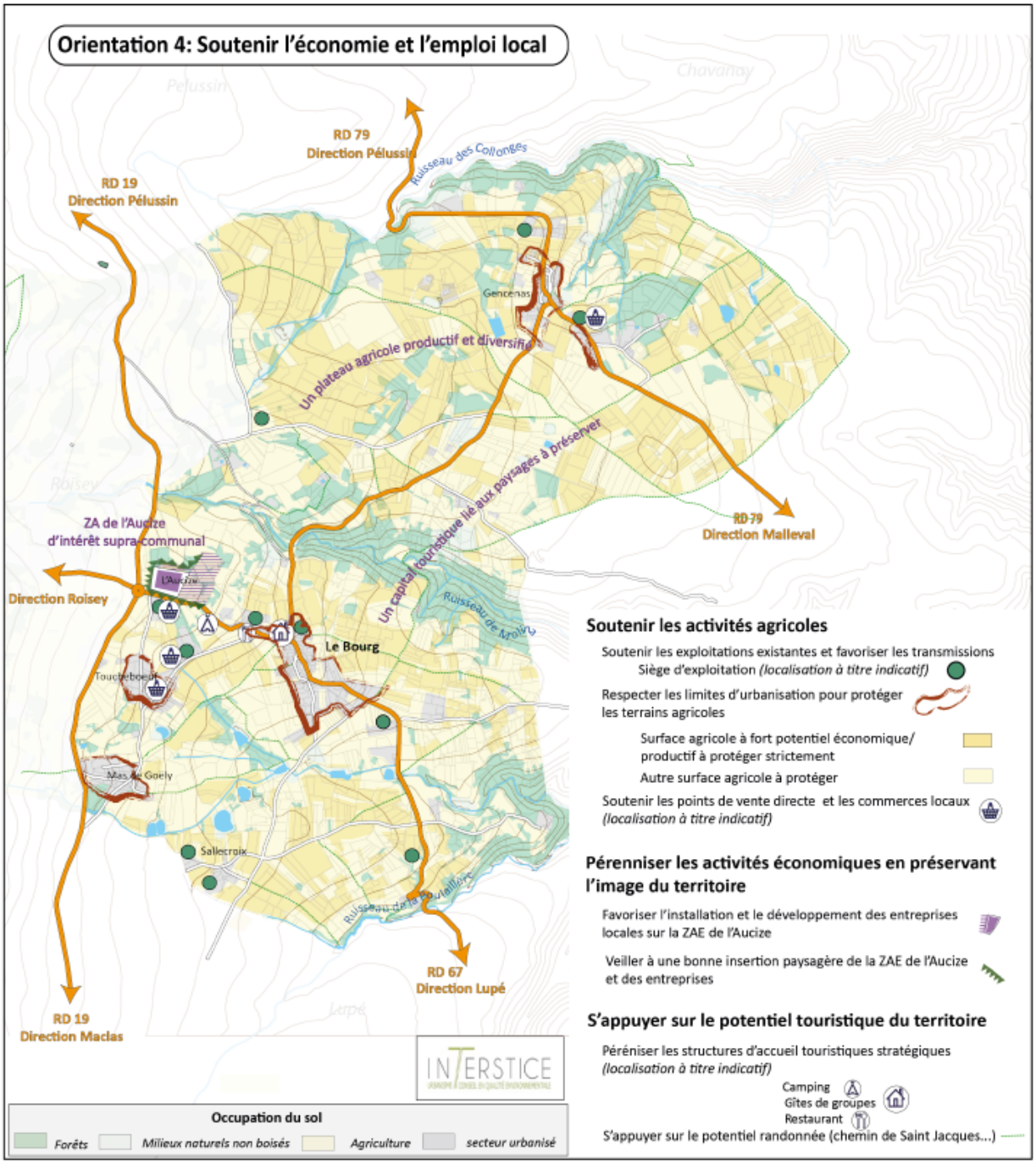
- **maintenir la lisibilité des paysages** et se fixe plusieurs objectifs : notamment de préserver certains points de vue remarquables, de protéger les espaces à forts enjeux paysagers par un encadrement de l'urbanisation, d'améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activité de l'Aucize,…
- **préserver l'ambiance paysagère rurale**, avec un encadrement de l'urbanisation des tènements libres dans les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux (prévoir des orientations d'aménagement et de programmation garantissant leur insertion paysagère) et dans les secteurs de développement, prévoir une architecture et un traitement s'inspirant du vocabulaire rural du territoire : formes urbaines simples, traitement des limites favorisant une végétation locale, revêtements perméables…



<u>Concernant l'orientation n°3 « Dynamiser le village et favoriser le lien social »</u>, le PADD prône notamment la limitation de l'étalement urbain et soutient le réinvestissement du patrimoine bâti existant (comme alternative à l'étalement urbain)



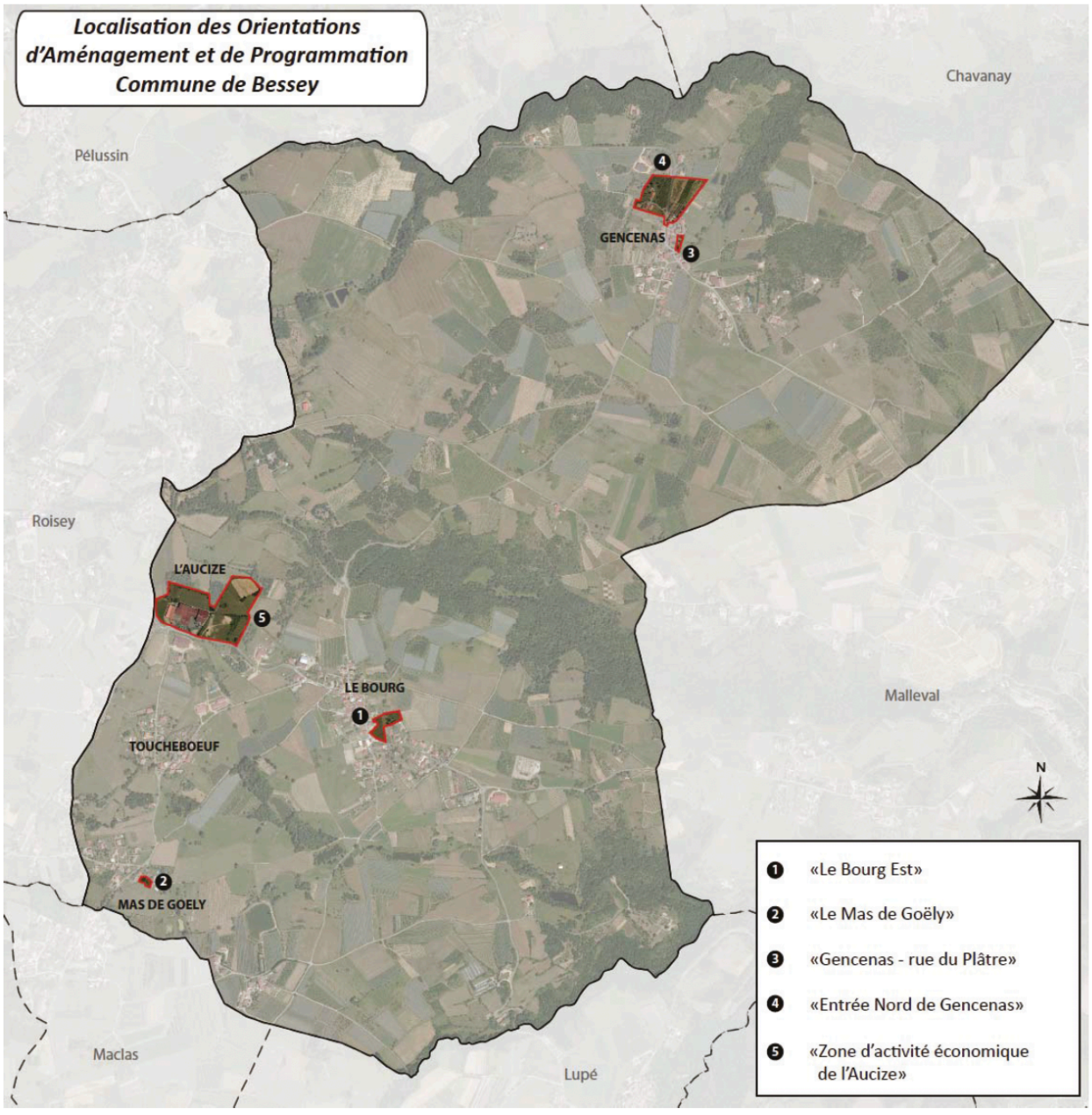
<u>Concernant l'orientation n°4 « Soutenir l'économie et l'emploi local »</u>, le PADD rappelle que l'agriculture est très diversifiée et constitue un poids économique important à l'échelle de la commune et du Pilat, contribuant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Les productions agricoles sont reconnues et leur valorisation locale se développe (circuits courts). La surface agricole est concurrencée par les pressions liées à l'urbanisation sur le plateau. Le projet communal s'inscrit pleinement dans les objectifs de la charte du PNR du Pilat en encourageant la pérennisation et la transmission des exploitations agricoles. Le PADD fixe pour orientation générale de « conforter une agriculture durable ».



2.2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU a défini 5 orientations d'aménagement et de programmation :

- OAP 1 « Le bourg est »
- OAP 2 « Mas de Goëly »
- OAP 3 « Gencenas – rue du Plâtre »
- OAP 4 « Entrée nord de Gencenas »
- OAP 5 « Zone d'activités économique de l'Aucize »

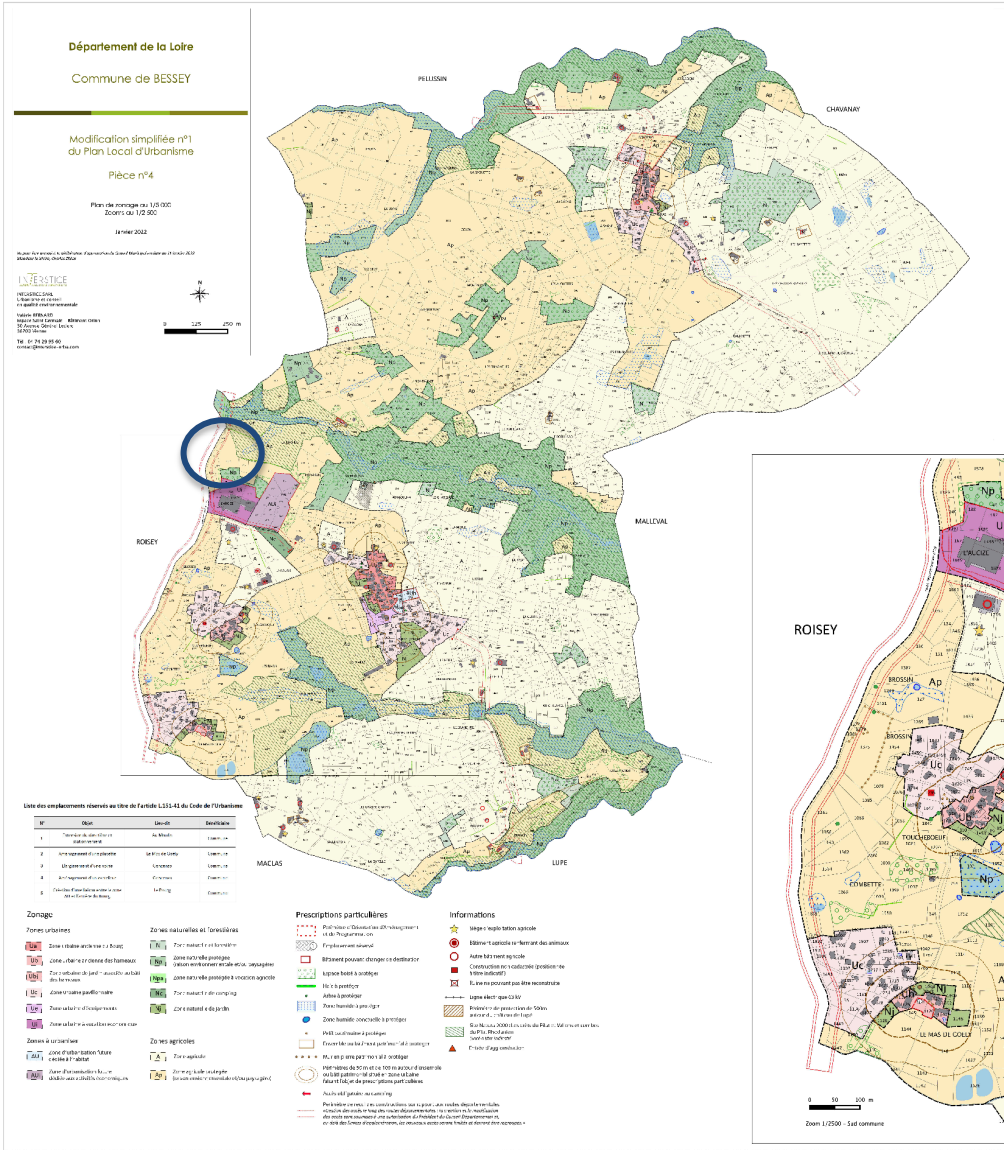


2.2.3 Le règlement

Le règlement graphique du PLU définit en déclinaison du PADD :

- **Des zones urbaines** à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Ubj, Uc), à vocation d'équipement (Ue) et à vocation économique (Ui) ;
- **Des zones à urbaniser** à vocation principale d'habitat (AU) et à vocation économique (AUi) ;
- **Des zones agricoles :** une zone A (ordinaire) et une zone agricole protégée pour des raisons environnementales et / ou paysagère (Ap) dans laquelle la construction est fortement encadrée ;
- **Des zones naturelles et forestières (N)**, des zones naturelles protégées pour des raisons environnementales et / ou paysagère (Np), des zones naturelles de camping (Nc) et des zones naturelles de jardins (Nj).

Des prescriptions particulières sur des espaces ou éléments à protéger sont également traduites règlementairement tels que : des espaces boisés protégés, des haies à préserver, des zones humides, du petit patrimoine, des murs patrimoniaux…



Extrait du plan de zonage en vigueur et localisation des points faisant l'objet de la présente modification simplifiée

3. UN PROJET AGRICOLE À L'AUCIZE

3.1 OBJET DE LA MODIFICATION

3.1.1 Présentation et justification du projet agricole

→ Le contexte

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019, la Chambre d'agriculture avait émis un avis défavorable sur le classement de certains secteurs en zone Ap, estimant que ce zonage pouvait limiter les possibilités d'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

À cette occasion, la commune s'était engagée à examiner les éventuels projets agricoles susceptibles d'émerger au sein de ces secteurs afin d'adapter, le cas échéant, le document d'urbanisme tout en veillant à préserver les qualités paysagères et environnementales ayant justifié leur protection.

C'est dans ce contexte qu'intervient le présent projet.

→ Le projet

L'entreprise BENJA'PAIN, exploitée par un agriculteur-boulanger installé sur la commune de Bessey, porte aujourd'hui un projet de développement nécessitant la création d'un nouveau siège d'exploitation.

Actuellement implantée de manière provisoire dans un bâtiment modulaire situé sur un terrain familial au centre-bourg, l'exploitation repose sur un modèle agricole intégré fondé sur les circuits courts et la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de production.

L'activité associe la culture des céréales, leur transformation en farine, la fabrication artisanale du pain ainsi que sa commercialisation en vente directe. Les grains produits localement sont transformés sur place grâce à un moulin, permettant de valoriser directement la production agricole de l'exploitation. Cette organisation en circuit court contribue à la promotion des productions locales et participe au développement d'une économie agricole durable.

Face au développement de l'activité et à l'augmentation de la fréquentation de la clientèle, les locaux actuellement utilisés sont devenus inadaptés.

Les différentes fonctions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (stockage, transformation, fabrication et vente) sont aujourd'hui réparties sur plusieurs sites au sein du village, ce qui génère des contraintes organisationnelles et limite les perspectives d'évolution de l'entreprise. Cette organisation génère des contraintes de fonctionnement importantes et limite les possibilités de développement de l'entreprise

Par ailleurs, l'activité de vente directe exercée plusieurs fois par semaine au centre-bourg occasionne des difficultés ponctuelles de circulation et de stationnement qui ne permettent plus d'accompagner sereinement le développement de l'exploitation.

Afin de pérenniser son activité et d'améliorer ses conditions de fonctionnement, le porteur de projet souhaite **créer un nouveau siège d'exploitation sur des parcelles lui appartenant situées au lieu-dit de l'Aucize**.

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment agricole d'environ 500 m² de surface de plancher regroupant sur un même site :

- des espaces de stockage du matériel agricole ;
- des espaces de stockage des récoltes et du grain ;

- un atelier de meunerie ;
- un laboratoire de transformation et de fabrication ;
- un espace de vente directe constituant le prolongement de l'activité agricole.

Le regroupement de de l'ensemble des fonctions au sein d'un même bâtiment permettra d'améliorer les conditions de travail de l'exploitant, d'optimiser l'organisation de la production, de rationaliser les déplacements internes à l'exploitation, d'optimiser les flux de production, et ainsi renforcer la cohérence globale de l'exploitation agricole.

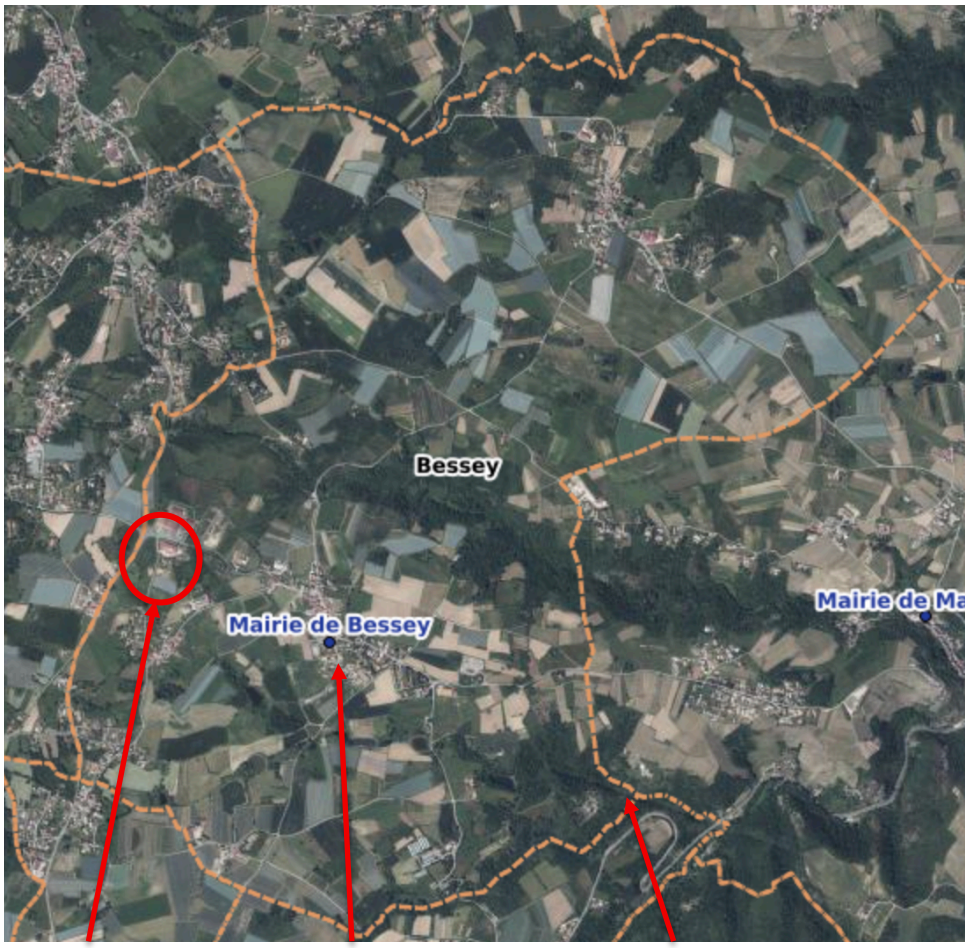
Au-delà de son intérêt pour l'entreprise, le projet participe au maintien d'une activité agricole locale créatrice de valeur ajoutée sur le territoire.

Il contribue à la valorisation des productions agricoles locales, au développement des circuits courts et au dynamisme économique de la commune, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et les objectifs de la Charte du Parc naturel régional du Pilat en matière de soutien à une agriculture durable.

3.1.2 Un projet situé dans un secteur sensible nécessitant un encadrement spécifique

→ Le site d'implantation

Le terrain retenu se situe au lieu-dit de l'Aucize, à environ 700 m à l'ouest du centre-bourg de Bessey, le long de la RD67 (Route de Roisey).



Lieu du projet ***Centre-bourg*** ***Limite communale***

Plus précisément, le projet est envisagé sur un ensemble de parcelles appartenant au porteur de projet, cadastrées section B n°134, 1663, 1667 et 1846, représentant une unité foncière d'environ 7 800 m².

Ces terrains sont actuellement exploités en culture de céréales et déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC). Le projet de construction ne porte que sur environ 3 300 m² de foncier au nord du tènement.



→ **Un secteur à forte vocation agricole**

Le site s'inscrit dans un environnement à dominante agricole caractérisé par la présence de plusieurs activités économiques, artisanales et agricoles. Il est localisé au sein d'un **espace agricole stratégique identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône**, dont l'objectif est de préserver durablement les terres nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.

Cette reconnaissance traduit l'intérêt agronomique et économique de ces espaces ainsi que leur rôle dans le maintien des exploitations agricoles du territoire. Elle a notamment contribué à leur classement en zone Ap dans le PLU communal.

Le secteur de l'Aucize présente par ailleurs une vocation économique directement liée à la valorisation des productions agricoles du territoire. Il accueille plusieurs activités participant à la transformation, au stockage ou à la commercialisation des productions agricoles du plateau du Pilat. La présence d'activités liées à la filière arboricole ainsi que d'un point de vente directe de produits agricoles témoignent de cette spécialisation.

Le projet porté par l'exploitation BENJA'PAIN s'inscrit pleinement dans cette dynamique. Fondé sur la transformation et la commercialisation en circuit court de céréales produites localement, il participe au maintien d'une activité agricole au sein d'un espace agricole stratégique et contribue à renforcer un pôle agricole et économique déjà structuré autour de la valorisation des productions locales.

→ Un secteur présentant une forte sensibilité paysagère

Au-delà de sa vocation agricole, le site présente également une **sensibilité paysagère importante**.

Situé en entrée de territoire, à proximité immédiate du giratoire de l'Aucize, il est largement perceptible depuis les principaux axes de circulation et participe à la qualité des paysages agricoles du plateau. Il constitue un espace ouvert offrant des perceptions lointaines sur le grand paysage et contribue à l'identité rurale de la commune.

Le secteur est notamment concerné par les enjeux paysagers identifiés dans le PLU et dans les documents du Parc naturel régional du Pilat. Il est bordé par la RD19, identifiée comme un axe structurant constituant une véritable « vitrine paysagère » du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU souligne également la nécessité de préserver les vues remarquables ainsi que la qualité des paysages agricoles qui participent au cadre de vie communal.

La protection de ces espaces a conduit la commune à classer les terrains bordants la RD19 en zone Ap afin d'encadrer strictement les possibilités de construction et de préserver durablement les qualités paysagères du site.

→ Caractéristiques du ténement

Le site est localisé à proximité immédiate du giratoire desservant la zone d'activités de l'Aucize. Il est entouré de bâtiments agricoles, artisanaux et économiques qui participent à la structuration du secteur.

D'un point de vue **topographique**, le terrain est situé en contrebas du giratoire de l'Aucize, dont il est séparé par un talus enherbé participant à son insertion paysagère. L'unité foncière présente une pente générale orientée du nord vers le sud. La partie nord, située à proximité du giratoire, et dédiée à l'implantation du bâtiment, est relativement plane tandis que la déclivité devient plus marquée dans la partie sud du tènement.

Le site bénéficie d'une **desserte** existante depuis la route départementale n°67 (route de Roisey) par l'intermédiaire de la route de la Pomme. Cette voie assure déjà la desserte de plusieurs activités implantées dans le secteur, notamment un bâtiment dédié à la vente directe de fruits. Le projet pourra ainsi s'appuyer sur un accès existant, sans nécessité de créer un nouvel accès sur la route départementale.

Cette configuration présente plusieurs avantages : une bonne accessibilité pour les clients et les véhicules d'exploitation, une proximité immédiate avec les activités économiques déjà présentes sur le secteur de l'Aucize, ainsi qu'une insertion dans un espace déjà partiellement structuré par des constructions agricoles et artisanales.



→ **Photographies du site**

Vue lointaine depuis la RD19 (P1)



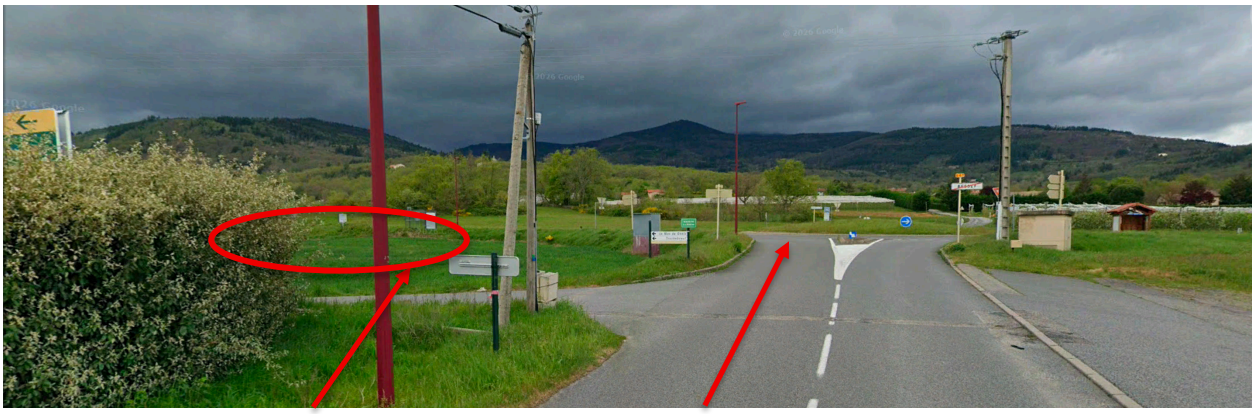
Giratoire **Site d'implantation du projet** **Vente directe de fruits**

Vue rapprochée depuis la RD19 (P2)



Giratoire **Site d'implantation du projet** **Vente directe de fruits**

Vue depuis la RD 67 (route de Roisey) (P3)



Site d'implantation du projet **Giratoire**

Vue depuis la RD 67 (route de Roisey) et rue de la Pomme (P4)



Vente directe de fruits **Site d'implantation du projet**

Compte tenu de cette double sensibilité, à la fois agricole et paysagère, la commune a souhaité que le projet fasse l'objet d'une réflexion approfondie afin de concilier les besoins de développement de l'exploitation avec les objectifs de préservation du site.

Le terrain est en effet situé au sein d'un espace agricole stratégique identifié par le SCoT des Rives du Rhône et dans un secteur présentant une forte visibilité paysagère depuis les principaux axes de circulation. La qualité des paysages agricoles et des vues sur le plateau constitue un élément majeur de l'identité communale que le PLU entend préserver.

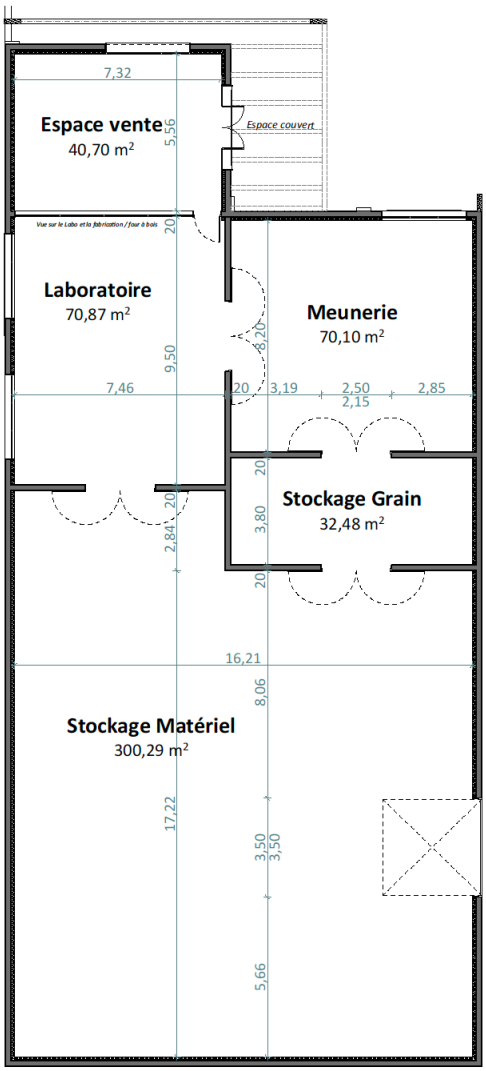
Dans ce contexte, le projet a été conçu de manière à limiter son impact sur le paysage, à maintenir la vocation agricole du site et à s'inscrire dans la continuité des constructions existantes. Les choix d'implantation, de volumétrie, de traitement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère ont ainsi été guidés par la recherche d'un équilibre entre développement agricole et préservation des qualités paysagères du secteur.

→ Le projet de bâtiment

Le bâtiment a ainsi été conçu avec l'appui d'un architecte[1].

Son implantation, sa volumétrie et son traitement architectural recherchent une cohérence avec les constructions agricoles et économiques déjà présentes à proximité, notamment les bâtiments de la coopérative agricole situé à moins de 50 m et les constructions de la zone d'activités de l'Aucize.

Plan du rez-de-chaussée

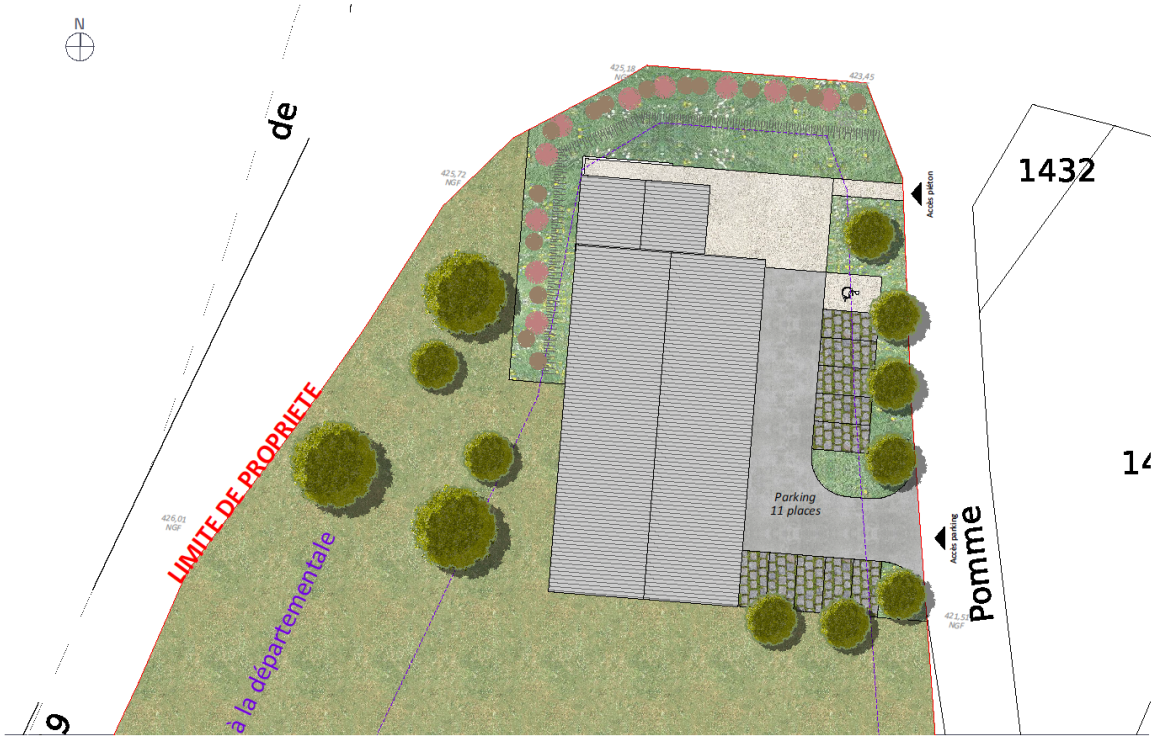


[1] EAD – projet d'un atelier - BENJA PAIN - phase Esquisse – 17/11/2025

Le projet privilégie une implantation à proximité des bâtiments existants afin de créer un ensemble bâti et éviter l'effet de mitage. Il est également implanté en retrait et au plus bas de la ligne d'horizon afin de préserver les vues sur le grand paysage.



Plan de masse



Plan de masse zoom

L’imperméabilisation des sols est limitée à l’emprise du bâtiment, aux accès et aux aires de stationnement strictement nécessaires à son fonctionnement. Les espaces de stationnement seront réalisés en matériaux perméables et regroupés sur une partie limitée du terrain.

Une lisière végétalisée composée d’essences locales sera créée en périphérie du site afin d’améliorer l’intégration paysagère du projet et de renforcer la présence de la trame végétale.

Près des deux tiers de l’unité foncière demeureront libres de toute construction, permettant de conserver le caractère ouvert du paysage agricole et de préserver les continuités écologiques locales.

Les teintes et matériaux retenus pour le bâtiment privilégieront des nuances sobres inspirées des matériaux agricoles traditionnels et des tonalités du paysage environnant, dans un objectif de bonne intégration visuelle.





Insertion du projet dans le site

3.2 CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

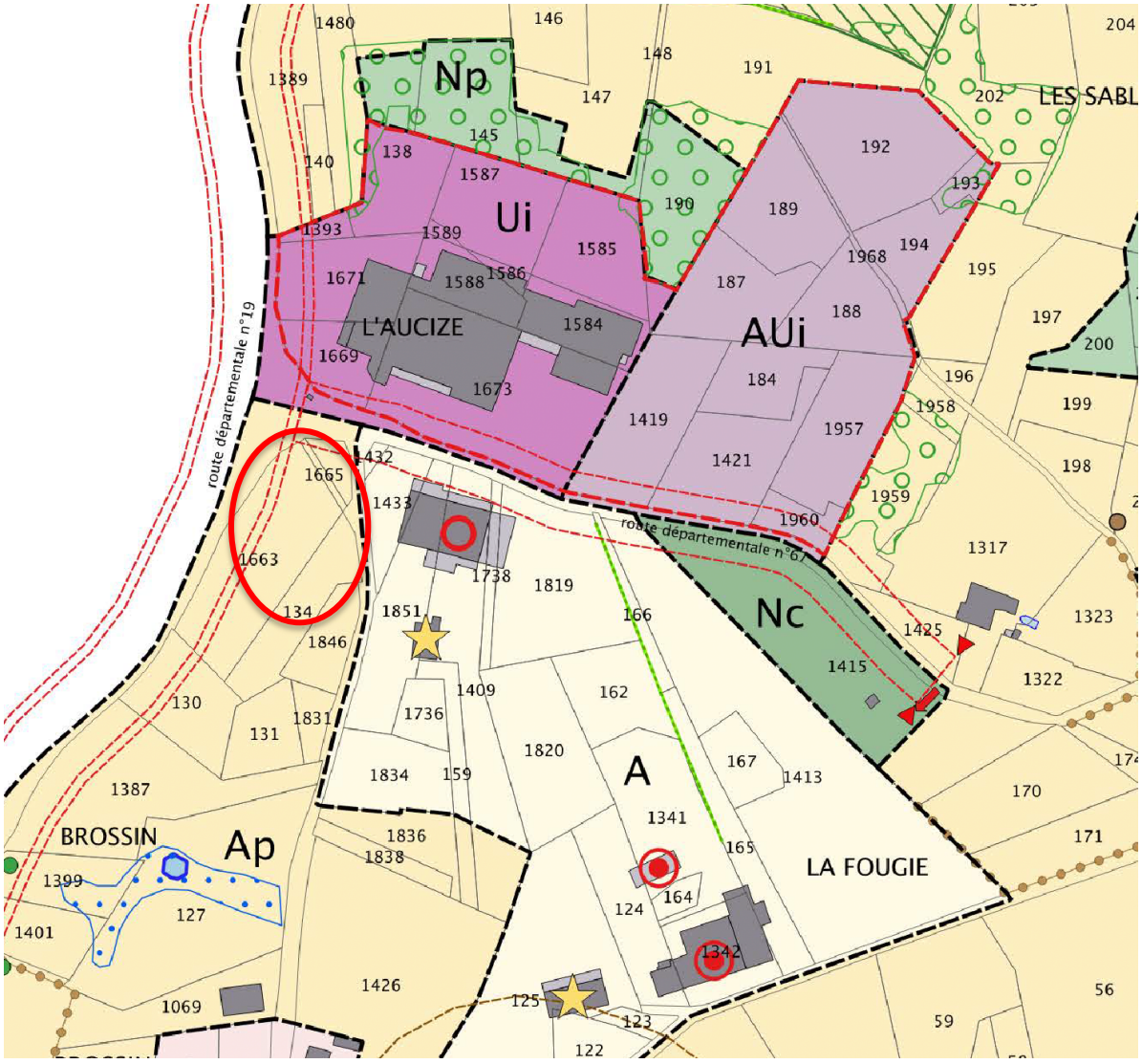
→ Situation réglementaire du projet

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone Ap au Plan Local d'Urbanisme de Bessey.

La zone Ap correspond à un secteur agricole protégé identifié en raison de ses enjeux paysagers et environnementaux. Elle vise à préserver les espaces agricoles les plus sensibles tout en permettant le maintien et l'évolution mesurée des activités agricoles existantes.

Le tènement est également concerné par une marge de recul applicable aux constructions situées à proximité des routes départementales. Cette marge de recul qui apparait sur le plan de zonage, et stipulée dans le règlement écrit, est fixée à :

- 15 m de l'axe de la RD67,
- 25 m de l'axe de la RD19 pour les constructions à usage d'habitation
- et 20 m de l'axe de la RD19 pour les autres constructions (dont constructions agricoles)



Extrait du plan de zonage

Zonage

Zones urbaines

- Ua — Zone urbaine ancienne du Bourg
- Ub — Zone urbaine ancienne des hameaux
- Ubj — Zone urbaine de jardin associée au bâti des hameaux
- Uc — Zone urbaine pavillonnaire
- Ue — Zone urbaine d'équipements
- Ui — Zone urbaine à vocation économique

Zones naturelles et forestières

- N — Zone naturelle et forestière
- Np — Zone naturelle protégée (raison environnementale et/ou paysagère)
- Npa — Zone naturelle protégée à vocation agricole
- Nc — Zone naturelle de camping
- Nj — Zone naturelle de jardin

Zones à urbaniser

- AU — Zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat
- AUi — Zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques

Zones agricoles

- A — Zone agricole
- Ap — Zone agricole protégée (raison envionnementale et/ou paysagère)

Prescriptions particulières

- Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Bâtiment pouvant changer de destination
- Espace boisé à protéger
- Haie à protéger
- Arbre à protéger
- Zone humide à protéger
- Zone humide ponctuelle à protéger
- Petit patrimoine à protéger
- Ensemble ou bâtiment patrimonial à protéger
- Mur en pierre patrimonial à protéger
- Périmètres de 50 m et de 100 m autour d'ensemble ou bâti patrimonial situé en zone urbaine faisant l'objet de prescriptions particulières
- Accès obligatoire au camping
- Périmètre de recul des constructions par rapport aux routes départementales
  «Gestion des accès le long des routes départementales : la création et la modification des accès sont soumises à une autorisation du Président du Conseil Départemental et, au delà des limites d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.»

Informations

- Siège d'exploitation agricole
- Bâtiment agricole renfermant des animaux
- Autre bâtiment agricole
- Construction non cadastrée (positionnée à titre indicatif)
- Ruine ne pouvant pas être reconstruite
- Ligne électrique 63 kV
- Périmètre de protection de 500m autour du château de Lupé
- Site Natura 2000 : Les crêts du Pilat et Vallons et combes du Pilat Rhodanien
  Tracé à titre indicatif
- Entrée d'agglomération

→ Les possibilités de construction en zone Ap

Le règlement de la zone Ap autorise notamment :

- L'extension des bâtiments à usage agricole existants à la date d'approbation du PLU ;
- La construction de bâtiments agricoles à condition d'être implantés à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont ils dépendent ou du bâtiment principal de manière à minimiser l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ;
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les annexes et les piscines des habitations existantes.

Le projet porté par l'exploitation BENJA'PAIN est implanté à proximité d'un bâtiment agricole existant. Toutefois, ce bâtiment ne constitue pas le siège de l'exploitation concernée. Dans ces conditions, le projet ne répond pas aux critères actuellement définis par le règlement de la zone Ap et ne peut être autorisé en l'état du document d'urbanisme.

→ Les motivations du classement en zone Ap au PLU

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité concilier la préservation des espaces agricoles avec le maintien et le développement des exploitations agricoles.

Le rapport de présentation précise que le zonage agricole a été construit dans l'objectif de favoriser la transmission et l'évolution des exploitations tout en préservant les espaces présentant les enjeux paysagers et écologiques les plus sensibles. Dans cette logique, le PLU distingue une zone agricole ordinaire (A) et une zone agricole protégée (Ap).

La zone Ap, qui représente environ 231 hectares sur le territoire communal, correspond aux espaces agricoles présentant une sensibilité particulière. Elle comprend notamment :

- Les espaces agricoles bordant la RD 19, identifiée comme un « axe vitrine » du territoire offrant des vues remarquables sur les paysages du Pilat ;
- Les espaces agricoles participant aux perceptions paysagères du bourg et des hameaux ;
- Certains secteurs de plateau offrant des vues lointaines sur la vallée du Rhône ;
- Des espaces agricoles associés aux continuités écologiques ou inclus dans le site Natura 2000 des « Ravins et combes du Pilat rhodanien ».

Afin de préserver ces espaces sensibles, le règlement encadre fortement les possibilités de construction dans la zone Ap. Toutefois, le document d'urbanisme n'a jamais eu pour objectif d'interdire durablement le développement des activités agricoles sur ces secteurs.

Le rapport de présentation rappelle au contraire que les besoins des exploitations existantes et les projets agricoles connus au moment de l'élaboration du document ont été pris en compte dans la définition du zonage. C'est pourquoi les extensions des bâtiments agricoles existants ainsi que certaines nouvelles constructions agricoles demeurent autorisées sous conditions et notamment lorsqu'ils se situent à proximité immédiate d'un siège d'exploitation existant, afin de limiter le morcellement du foncier agricole et de constituer des ensembles bâtis cohérents.

Le secteur de l'Aucize constitue précisément l'un des espaces à forte sensibilité paysagère identifiés lors de l'élaboration du PLU. Le rapport de présentation indique d'ailleurs que des secteurs ont été

maintenus en zone A à proximité des exploitations existantes situées entre l'Aucize et Toucheboeuf afin de permettre leur évolution.

Par ailleurs, il est rappelé que lors de l'arrêt du projet de PLU, la Chambre d'agriculture avait émis un avis défavorable sur le classement de certains secteurs en zone Ap, estimant que celui-ci pouvait limiter excessivement les possibilités d'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

À cette occasion, la commune s'était engagée à examiner les projets agricoles susceptibles d'émerger dans ces secteurs afin d'adapter, si nécessaire, le document d'urbanisme.

→ La nécessité d'une évolution du PLU

Le projet porté par l'exploitation BENJA'PAIN s'inscrit dans ce contexte particulier. Il constitue un projet agricole identifié, directement lié à une activité existante sur la commune et participant à la valorisation des productions locales en circuit court.

La présente modification simplifiée vise ainsi à permettre l'implantation encadrée de ce nouveau siège d'exploitation tout en maintenant les objectifs de préservation agricole et paysagère qui ont justifié le classement du secteur en zone Ap.

3.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE DE L'AUCIZE

Le projet porté par l'exploitation BENJA'PAIN nécessite la création d'un nouveau siège d'exploitation permettant de regrouper sur un même site les différentes fonctions aujourd'hui dispersées sur plusieurs emplacements de la commune.

Le choix du site de l'Aucize résulte de plusieurs considérations à la fois agricoles, foncières, fonctionnelles et territoriales.

→ Une implantation directement liée à l'activité agricole

L'exploitation repose sur un modèle intégré associant la production de céréales, leur transformation en farine, la fabrication du pain et sa commercialisation en vente directe.

Les parcelles retenues appartiennent au porteur de projet. Elles sont actuellement cultivées en céréales destinées à l'activité de boulangerie. Le projet s'inscrit ainsi au cœur même de l'outil de production agricole et permet de maintenir une cohérence entre les terres exploitées et les bâtiments nécessaires à leur valorisation.

Cette proximité immédiate limite les déplacements liés au transport des récoltes, améliore le fonctionnement de l'exploitation et contribue à réduire les consommations énergétiques associées à son activité.

Le projet participe ainsi au maintien d'une activité agricole au sein d'un espace agricole stratégique et contribue à la valorisation locale des productions agricoles du territoire.

→ Une maîtrise foncière immédiate et pérenne

Le porteur de projet dispose de la maîtrise foncière complète des terrains concernés.

Cette situation permet d'envisager la réalisation du projet dans des délais compatibles avec les besoins de développement de l'exploitation, sans mobiliser de nouvelles emprises agricoles ni recourir à des acquisitions foncières complémentaires.

Elle garantit également la pérennité de l'activité sur le long terme.

→ Une localisation cohérente avec la vocation du secteur de l'Aucize

Le secteur de l'Aucize accueille déjà plusieurs activités liées à la valorisation des productions agricoles du plateau du Pilat : collecte, stockage, transformation ou commercialisation de produits agricoles. Il constitue un pôle agricole et économique bien identifié.

La présence d'activités liées à la filière arboricole ainsi que d'un point de vente directe de fruits à proximité immédiate du site témoignent de cette vocation.

Le projet BENJA'PAIN s'inscrit pleinement dans cette dynamique en développant une activité de transformation et de vente directe de produits issus de l'exploitation agricole. Il vient ainsi conforter un pôle économique existant et favoriser les synergies entre les différentes activités agricoles présentes sur le secteur sans remettre en cause la vocation agricole du secteur.

→ Une activité de proximité à pérenniser

L'activité de vente directe connaît aujourd'hui une fréquentation croissante, témoignant du succès de l'exploitation et de l'intérêt des habitants pour une offre locale fondée sur les circuits courts. Cette dynamique constitue un atout pour la commune en contribuant à son attractivité et à l'animation de la vie locale.

La commune est donc particulièrement attentive au maintien et au développement de cette activité sur son territoire. Au-delà de sa dimension économique et agricole, l'exploitation BENJA'PAIN constitue un véritable service de proximité pour les habitants en proposant une offre locale de qualité, directement issue des productions agricoles de la commune.

Toutefois, l'implantation actuelle de l'exploitation au sein du centre-bourg atteint ses limites. Le bâtiment modulaire occupé à titre provisoire ne permet ni l'extension des locaux, ni la création d'espaces de stockage adaptés, ni l'aménagement de stationnements suffisants pour accueillir la clientèle dans de bonnes conditions.

De plus, la fréquentation du site génère ponctuellement des difficultés de circulation et de stationnement dans le centre-bourg. Ces contraintes sont susceptibles de s'accentuer avec le développement de l'exploitation. Compte tenu de la configuration du site actuel, enclavé au sein du tissu bâti du village et disposant de faibles possibilités d'évolution, la commune ne dispose pas de solutions d'aménagement permettant de répondre durablement à l'augmentation de la fréquentation.

Le transfert de l'activité sur le secteur de l'Aucize permettra ainsi d'améliorer les conditions d'accueil de la clientèle, de sécuriser les accès et de répondre aux besoins de fonctionnement de l'exploitation tout en limitant les nuisances pour les riverains du centre ancien.

Le site retenu demeure situé à une distance limitée du bourg, de l'ordre de 700 mètres, permettant de conserver un accès aisé pour les habitants de la commune et de maintenir le lien de proximité qui caractérise cette activité de vente directe.

→ Une implantation compatible avec les orientations du SCoT

Le SCoT des Rives du Rhône privilégie le maintien des activités commerciales au sein des centralités afin de préserver l'animation des centres-bourgs et de limiter leur affaiblissement.

Toutefois, le projet objet de la présente modification simplifiée ne constitue pas une opération commerciale. Il s'agit d'un projet agricole avec la création d'un siège d'exploitation agricole intégrant un espace de vente directe constituant le prolongement de l'activité de production agricole.

La vente directe demeure accessoire à l'activité agricole principale et participe à la valorisation des productions issues de l'exploitation. À ce titre, le projet ne remet pas en cause les orientations du SCoT (et de sone DAAC) en matière d'organisation commerciale du territoire.

→ L'absence de solution alternative équivalente

La possibilité d'une implantation sur d'autres sites a été examinée par la commune et le porteur de projet.

L'implantation du projet au sein de la zone d'activités de l'Aucize a notamment été étudiée. Toutefois, cette solution apparaît peu adaptée au regard de la nature même du projet, qui constitue avant tout un siège d'exploitation agricole directement lié aux terres exploitées par le pétitionnaire. Par ailleurs, l'équilibre économique de l'opération repose sur la maîtrise foncière du terrain d'assiette. L'acquisition d'un terrain aménagé au sein de la zone d'activités aurait représenté un investissement difficilement compatible avec les capacités financières de l'exploitation et aurait fragilisé la viabilité économique du projet. Les parcelles retenues appartiennent au porteur de projet et sont directement intégrées à son outil de production agricole.

Aucun autre terrain appartenant à l'exploitant ne présentait des caractéristiques permettant d'accueillir le projet dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'accessibilité et d'insertion.

Enfin, aucun bâtiment existant susceptible d'accueillir l'ensemble des fonctions nécessaires à l'exploitation n'a été identifié sur la commune. Les besoins du projet, tant en termes de surface que d'organisation fonctionnelle, nécessitent la réalisation d'un bâtiment spécifiquement conçu pour répondre aux exigences de stockage, de transformation, de fabrication et de commercialisation de la production.

Ainsi, le choix du site de l'Aucize résulte d'un équilibre entre les besoins de développement de l'exploitation, le maintien d'une activité agricole au sein d'un espace agricole stratégique, la limitation des nuisances dans le centre-bourg et la recherche d'une insertion cohérente au sein d'un secteur déjà structuré par des activités agricoles et économiques.

La présente modification simplifiée n'a donc pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur agricole, mais de permettre l'implantation encadrée d'un siège d'exploitation directement lié à l'activité agricole exercée sur ces terres.

3.4 ÉVOLUTIONS À PRÉVOIR DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Compte tenu des enjeux agricoles, économiques et paysagers du projet, la commune souhaite faire évoluer le PLU afin de permettre la réalisation de ce siège d'exploitation tout en l'encadrant au travers d'un secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation dédiée et de règles particulières garantissant la qualité de son insertion.

3.4.1 Le règlement graphique

→ Une adaptation limitée du zonage agricole par la création d'un secteur spécifique « Ac »

La modification simplifiée prévoit une adaptation ponctuelle du règlement graphique afin de permettre la réalisation du projet agricole porté par l'exploitation BENJA'PAIN.

Pour cela, une partie limitée de la zone Ap est reclassée en secteur Ac. Cette évolution concerne une superficie d'environ 3 300 m², correspondant strictement à l'emprise nécessaire à la réalisation du projet, comprenant le bâtiment agricole, les accès et les espaces de stationnement associés. Le reste de l'unité foncière, soit la majeure partie des parcelles concernées, demeure classé en zone Ap, permettant ainsi de maintenir les objectifs de protection agricole et paysagère qui ont justifié le classement initial du secteur.

Le périmètre du secteur Ac a été défini au plus près des besoins du projet. Toutefois pour des raisons techniques, la zone Ac a été ajusté sur les emprises publiques du giratoire de l'Aucize et des voies limitrophes afin de respecter les exigences du standard CNIG qui impose un calage des

limites de zonage sur le milieu des voies. Cette adaptation, purement technique, est sans incidence sur les droits à construire. La surface totale de la zone Ac est donc portée à 5 212 m^2 dont 3 334 m^2 dans le domaine privé et 1 878 m^2 dans le domaine public.

La création de ce secteur spécifique permet d'associer au projet, un règlement écrit adapté et une OAP dédiée, qui encadre notamment les destinations autorisées, la surface maximale du bâtiment, sa hauteur, son insertion paysagère, le traitement des espaces extérieurs ainsi que les conditions de stationnement.

3.4.2 Le règlement écrit

Afin de permettre la réalisation du projet agricole porté par l'exploitation BENJA'PAIN tout en préservant les qualités agricoles et paysagères du secteur de l'Aucize, le règlement écrit de la zone agricole est complété par la création d'un secteur spécifique « Ac ».

Les dispositions introduites dans ce secteur visent à encadrer strictement les possibilités de construction afin de répondre aux besoins de l'exploitation agricole tout en évitant toute évolution ultérieure incompatible avec les objectifs de protection du site.

→ Encadrer les destinations autorisées

Le règlement autorise les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les activités de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles constituent le prolongement direct de l'activité de production.

Cette disposition vise à permettre le modèle économique porté par l'exploitation BENJA'PAIN, fondé sur la transformation sur place des céréales produites localement et leur commercialisation en circuit court.

Afin d'éviter toute dérive vers une activité commerciale autonome, plusieurs limitations sont introduites :

- obligation de regrouper les activités dans un bâtiment unique constituant le siège d'exploitation ;
- limitation de la surface affectée à la vente directe à 10 % de la surface de plancher totale du bâtiment, dans la limite de 50 m² ;
- maintien du caractère accessoire de l'activité de vente par rapport à l'activité agricole principale ;
- interdiction des changements de destination vers des activités non agricoles.

Ces dispositions garantissent que le secteur conserve une vocation strictement agricole et que l'activité commerciale demeure directement liée à la production agricole de l'exploitation.

→ Limiter l'importance des constructions

La surface de plancher maximale du bâtiment est limitée à 550 m².

Cette disposition permet de répondre aux besoins identifiés du projet tout en encadrant son développement futur et en garantissant une bonne insertion dans le paysage.

De la même manière, la hauteur maximale des constructions est abaissée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère, soit des hauteurs inférieures à celles autorisées dans le reste de la zone agricole.

Cette limitation est directement liée à la sensibilité paysagère du site et vise à réduire la visibilité du projet dans le grand paysage.

→ Garantir l'insertion paysagère du projet

Le secteur de l'Aucize constitue une entrée de territoire particulièrement visible depuis les principaux axes routiers et s'inscrit dans un espace agricole identifié pour ses qualités paysagères.

Afin de limiter l'impact visuel des constructions, le règlement impose :

- un traitement paysager qualitatif des espaces non bâtis ;
- la création d'une lisière végétalisée composée d'essences locales ;
- la plantation d'arbres au sein des espaces de stationnement ;
- le recours à des essences locales favorables à la biodiversité ;
- l'interdiction des haies monospécifiques et des espèces exotiques invasives.

Ces dispositions complètent les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « L'Aucize Sud » et participent à l'intégration du projet dans son environnement agricole.

→ Limiter l'imperméabilisation des sols

Le règlement impose le recours à des matériaux perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement, les espaces de manœuvre et les cheminements.

Cette disposition vise à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à préserver le caractère rural du site.

→ Assurer un stationnement adapté à l'activité

Des règles spécifiques de stationnement sont introduites afin de répondre aux besoins liés à l'activité de transformation et de vente directe. Le règlement prévoit ainsi un minimum d'une place de stationnement automobile pour 50 m² de surface de plancher ainsi que des emplacements dédiés aux vélos.

Ces dispositions permettent d'assurer un accueil adapté de la clientèle tout en évitant le report du stationnement sur les voies publiques.

3.4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

→ Une nouvelle OAP pour encadrer l'insertion d'un projet agricole dans un site sensible

La création du secteur « Ac » s'accompagne de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique destinée à encadrer le développement du site de l'Aucize Sud.

Compte tenu de la localisation du projet au sein d'un espace agricole stratégique présentant une forte sensibilité paysagère, la commune a souhaité compléter le règlement par des orientations qualitatives permettant de garantir la bonne insertion du futur siège d'exploitation dans son environnement.

L'OAP définit ainsi les grands principes d'aménagement applicables au secteur et poursuit un double objectif :

- permettre le développement d'une exploitation agricole locale participant à la valorisation des productions du territoire ;
- préserver les qualités paysagères du site et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.

→ Définition d'un programme adapté à la vocation du site

L'OAP précise la vocation du secteur, destiné à accueillir un siège d'exploitation agricole regroupant les différentes fonctions nécessaires au fonctionnement de l'activité : stockage, transformation, fabrication et vente directe des produits issus de l'exploitation.

Elle encadre également le développement du site en prévoyant la réalisation d'un bâtiment unique dont la surface maximale est limitée afin de préserver le caractère agricole du secteur.

→ Une desserte s'appuyant sur les infrastructures existantes

L'OAP prévoit que l'accès principal au site soit réalisé depuis la route de la Pomme, voie existante desservant déjà les activités implantées sur le secteur.

Ce principe permet d'éviter la création d'un nouvel accès sur la RD67 et de limiter les aménagements nécessaires.

Un accès piétonnier est également prévu afin de favoriser les déplacements de proximité depuis le centre-bourg situé à environ 700 mètres du site.

→ Une implantation visant à limiter l'impact du projet

Afin de préserver les perceptions paysagères et d'éviter toute dispersion des constructions dans l'espace agricole, l'OAP prévoit l'implantation du bâtiment à proximité immédiate des constructions existantes.

Le bâtiment doit être implanté sur la partie la plus plane du terrain afin de limiter les mouvements de terrain et les terrassements.

L'OAP impose également la réalisation d'un bâtiment unique, permettant de limiter l'emprise bâtie et de renforcer la cohérence d'ensemble du site.

→ Une organisation du stationnement discrète et intégrée

Les espaces de stationnement doivent être regroupés à proximité des accès et implantés de manière à limiter leur visibilité depuis les principaux points de vue, notamment depuis la RD19 identifiée comme un axe vitrine du territoire.

Ils doivent être réalisés en matériaux perméables et accompagnés de plantations arborées participant à leur intégration paysagère.

→ Un traitement paysager et environnemental renforcé

Enfin, l'OAP définit plusieurs orientations destinées à assurer la qualité paysagère et environnementale du projet.

Elle prévoit notamment :

- la préservation des espaces libres ;
- la création de lisières végétalisées composées d'essences locales ;
- la préservation des vues sur le grand paysage ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- le renforcement de la biodiversité par la mise en œuvre d'aménagements paysagers adaptés.

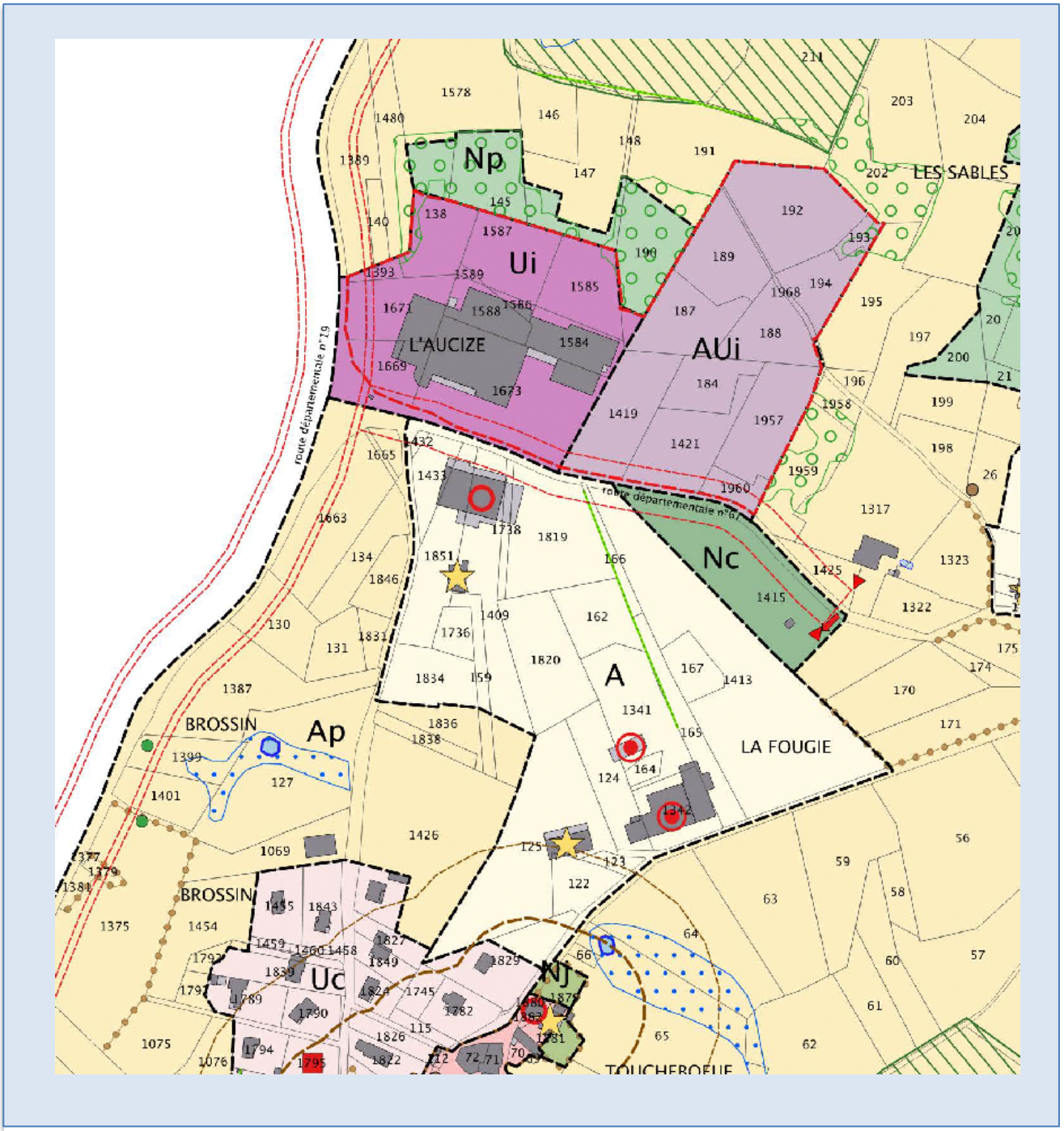
L'ensemble de ces orientations vise à garantir une insertion exemplaire du projet dans ce secteur agricole stratégique et à préserver les qualités paysagères qui ont justifié son classement initial en zone Ap.

3.5 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

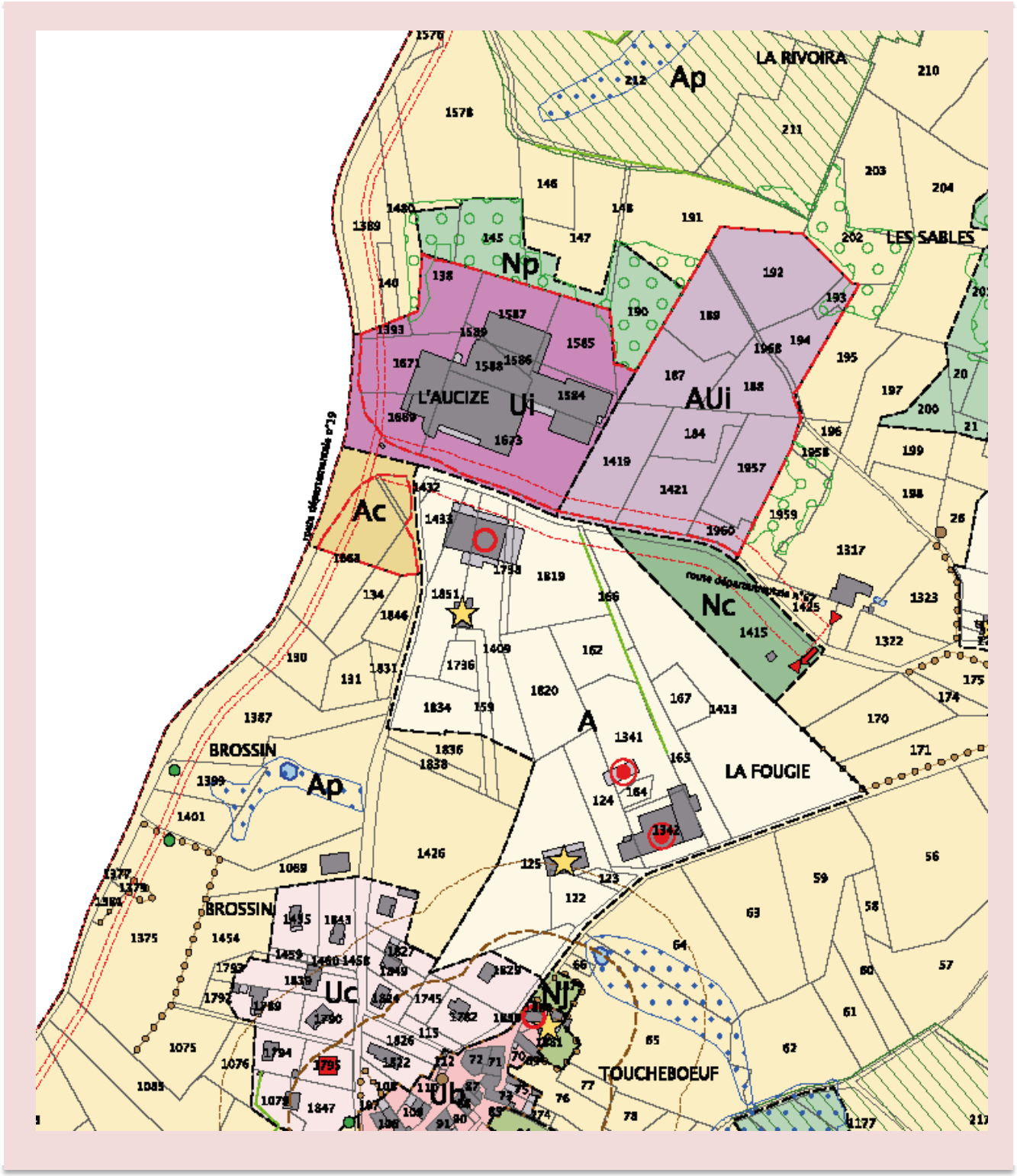
3.5.1 Rectification du règlement graphique (pièce n°4)

Le règlement graphique du PLU a été modifié pour créer un secteur « Ac » et délimiter le périmètre d'une nouvelle OAP.

Règlement graphique en vigueur AVANT modification



Règlement graphique en vigueur <u>APRÈS modification</u>



3.5.2 Rectification du règlement écrit (pièce n°5)

Pour une meilleure lisibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée, les ajouts au règlement sont identifiés en rouge, tandis que les dispositions supprimées figurent en ~~rouge barré~~.

La zone agricole

La zone agricole correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SOUS-SECTEURS

La zone agricole comprend :

- un secteur « Ap», protégé en raison de son intérêt écologique (milieux naturels remarquables) ou paysager
- un secteur « Ac » qui permet dans la zone agricole protégée d'implanter un siège d'exploitation agricole

PERIMETRES PARTICULIERS

La zone agricole est concernée par :

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : « Entrée Nord de Gencenas » et « L'Aucize Sud »
- du **patrimoine bâti** à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- des **éléments et espaces naturels** à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- des **bâtiments pouvant changer de destination,** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- le **périmètre de protection de 500 m autour du monument historique** du château de Lupé
- des secteurs concernés par **des restrictions d'urbanisation aux abords des routes départementales**

ARTICLE A1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

(…)

DANS LE SECTEUR « AC », SONT AUTORISÉS :

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve :
  - du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « L'Aucize Sud »
  - que la surface de plancher du bâtiment ne dépasse pas 550 m^2

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sous réserve :
  - que ces activités constituent le prolongement direct de l'acte de production agricole ;
  - qu'elles soient regroupées dans un bâtiment unique constituant le siège d'exploitation ;
  - que la surface de plancher affectée à la vente directe n'excède pas 10% de la surface de plancher totale du bâtiment, dans la limite maximale de 50 m^2 ;
  - que cette activité soit édifiée dans un même bâtiment ;
  - qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole principale.
- Les changements de destination vers une autre destination ou sous-destination que celles liées à l'exploitation agricole sont interdits.

ARTICLE A2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. HAUTEUR*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 10 mètres à l'acrotère.
- Dans le secteur Ac, la hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe* est limitée 4,5 mètres.

ARTICLE A2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales arborées et/ou arbustives peuvent être imposées pour permettre l'intégration paysagère de bâtiments présentant des volumes importants.

Dans le secteur « Ac » :

- Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité contribuant à l'intégration du projet dans son environnement agricole et paysager.
- Une lisière végétalisée composée d'essences locales arborées et arbustives doit être aménagée en périphérie du site, conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « L'Aucize Sud ».
- Les aires de stationnement, les espaces de manœuvre et les cheminements piétonniers doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

- Les plantations doivent être composées majoritairement d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire. Elles doivent contribuer à la diversification des strates végétales et au renforcement de la biodiversité.
- La plantation d'arbres fruitiers est encouragée afin de rappeler la vocation agricole du site et de renforcer son insertion dans le paysage du plateau du Pilat.
- Les haies monospécifiques, les plantations de thuyas, lauriers-palmes ou toute autre essence exotique invasive sont interdites.

ARTICLE A2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques*, sur le tènement* foncier support de l'autorisation d'urbanisme.

Dans le secteur « Ac » :

- Les constructions doivent disposer d'au moins une place de stationnement automobile pour 50 m² de surface de plancher.
- Des espaces de stationnement destinés aux vélos doivent être aménagés à raison d'au minimum un emplacement pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 emplacements.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables ou semi-perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

3.5.3 Introduction d'une nouvelle OAP

À la fin de la pièce n°3 Orientations d'aménagement de programmation, une cinquième OAP nommée « L'Aucize sud » est ajoutée au PLU.

4. ADAPTATION DES RÈGLES RELATIVES AUX TEINTES DES CONSTRUCTIONS

4.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Les élus de la commune ont souhaité profiter de la modification simplifiée n°3 pour préciser le champ d'application du nuancier figurant dans le règlement écrit, au sein du **TITRE I-Dispositions générales** Chapitre 3 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**,** et plus particulièrement au paragraphe c) Les revêtements, les couleurs les textures, (***extrait reproduit pages suivantes***).

Dans sa rédaction actuelle, le règlement identifié les bâtiments à usage d'activité économiques (y compris agricoles) ou d'équipements, comme des « cas particuliers », laissant entendre que ces constructions présentent des caractéristiques particulières. Toutefois, la rédaction du règlement indique que les teintes définies par le nuancier s'appliquent à l'ensemble des constructions, quelle que soit leur destination.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques (y compris agricoles) ou d'équipement

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance.

Extrait du règlement

Or, ce nuancier a principalement été élaboré afin d'encadrer l'intégration architecturale des constructions à usage d'habitation au sein des centres anciens, villages, hameaux et secteurs résidentiels de la commune.

Les élus constatent que l'application de ce nuancier aux bâtiments à usage économique, agricoles, artisanaux, industriels ou d'activités apparaît excessivement restrictive. Ces constructions répondent en effet à des contraintes fonctionnelles, techniques et constructives spécifiques qui nécessitent une plus grande souplesse dans le choix des matériaux, des teintes et des modes de mise en œuvre.

Par ailleurs, l'application uniforme d'un nuancier conçu principalement pour l'habitat peut conduire, dans certains contextes, à des résultats moins satisfaisants sur le plan paysager pour des bâtiments de grands volumes. Pour ces constructions, l'enjeu principal réside davantage dans leur bonne insertion dans le paysage environnant que dans le respect strict d'une palette de couleurs prédéfinie.

La modification simplifiée vise donc à préciser que le nuancier s'applique prioritairement aux constructions à usage d'habitation.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités, les teintes devront être choisies en fonction des caractéristiques du site et rechercher une insertion harmonieuse dans leur environnement paysager.

Cette évolution ne remet pas en cause les objectifs de qualité architecturale et paysagère du PLU. Elle permet au contraire une meilleure adaptation des règles aux spécificités des différentes formes bâties présentes sur le territoire communal.

4.2 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

Pour une meilleure lisibilité des évolutions proposées, les ajouts au règlement sont identifiés en rouge, tandis que les dispositions supprimées figurent en ~~rouge barré~~.

c. Les revêtements, les couleurs, les textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Le bardage métallique ou composite sur les bâtiments à usage d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière et écrasée.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits projetés et grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés, talochés éponge.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette dédiée aux façades à la page suivante.
Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014, 1015

Gris anthracite : proche du RAL 7016

Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

Rouge foncé, lie de vin : proche du RAL 3005

Vert foncé : proche du RAL 6005, 6028

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)



Exemple non exhaustif de bardages en bois possibles.

Une orientation verticale du bardage permet une patine homogène du bois et évite un vieillissement prématuré.



Palette de couleurs de menuiseries : nuancier communal

Palette de couleurs de façades :
nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en mairie pour le choix des teintes)



Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments et ensembles de bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Dans la mesure du possible, les appareillages en pierre seront remis à vue. Le rejointoiement sera réalisé à base d'un mortier de chaux et aura l'aspect d'un rejointoiement à «pierres vues».

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques (y compris agricoles) ou d'équipement

~~Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment~~.
~~Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance.~~

À remplacer par :

La palette de couleur des menuiseries et de façade (nuancier communal) ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'activité économique (y compris agricole), ni aux équipements.

Leur intégration paysagère doit toutefois être démontrée et appréciée au regard du site d'implantation.

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La présente modification du PLU entre dans le champ d'application de **l'examen au cas par cas « ad-hoc »** et fait donc l'objet d'une **auto-évaluation**.

La partie ci-dessous explique en quoi les différents objets de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme et « en application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

5.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

→ Ressource en eau

La commune de de Bessey se situe dans le périmètre du bassin Rhône Méditerranée, dans le bassin du Batalon. Le réseau hydrologique est constitué des ruisseaux venant du piémont du Pilat et rejoignant le Rhône par des vallons encaissés d'orientation Est-Ouest. Du nord au sud, on rencontre :

- Le ruisseau des Collonges rejoint par le Mornieux
- Le ruisseau du Moulina et de l'Epervier affluent du Batalon
- Le ruisseau du Mouchet qui rejoint celui de la Fontneuve.

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027. Elle ne fait en revanche partie d'aucun SAGE mais est concernée par un contrat de rivière dit des « 3 rivières » piloté par le Syndicat des Trois Rivières auquel la Communauté de Communes du Pilat rhodanien adhère depuis 2010.

Les cours d'eau de la commune ne sont pas inscrits sur la liste des cours d'eau, tronçons de cours d'eau et canaux classés sur la Loire en Rhône-Méditerranée au titre du 1° du I de l'article L214-17 du Code de l'Environnement.

Concernant l'eau potable : La compétence « eau potable » est exercée par la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien depuis le 1er janvier 2013. Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que la commune de Bessey ne dispose pas de ressources propres sur son territoire (pas de captages), mais les ressources utilisées pour l'alimentation en eau potable de la commune sont suffisantes et sécurisées par les contrats de production avec les puits de la nappe alluviale du Rhône (ressource abondante et disponible).

Concernant l'assainissement des eaux usées : La commune de Bessey dispose de la compétence de collecte, transport et dépollution des eaux usées. Elle est dotée de 2 bassins de collecte de l'assainissement collectif et gère 2 stations d'épuration. La première, celle du Bourg, a été mise en service en 2014 et a une capacité nominale de 850 EH pour une charge maximale en entrée de 11 EH. La deuxième, celle de Gencenas, a été mise en service en 1988 et dispose d'une capacité nominale de 72 EH pour une charge maximale de 65 EH.

La modification simplifiée n°3 n'est pas de nature à remettre en cause les enjeux de la préservation de la ressource en eau.
En effet :
Concernant le projet de siège d'exploitation agricole au lieu-dit de l'Aucize, l'activité agricole existe déjà sur le territoire communal. La modification vise uniquement à permettre le regroupement sur un même site de fonctions actuellement dispersées (stockage, transformation, fabrication et vente directe) sans création d'une activité nouvelle susceptible d'entraîner une pression supplémentaire significative sur la ressource en eau.
Le secteur est par ailleurs desservi par les réseaux existants et le projet prévoit des mesures destinées à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Concernant l'adaptation du nuancier communal, cette évolution réglementaire est sans incidence sur la ressource en eau.

→ Biodiversité et continuités écologiques

La commune de Bessey est concernée par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel :

- La site Natura 2000 intitulée « Vallons et Combes du Pilat rhodanien »
- La ZNIEFFF de type 1 : « les gorges de Malleval »
- La ZNIEFF de type 1 : « Combe de la Petite Gorge »
- La ZNIEFF de type 2 : « ensemble des vallons du Pilat rhodanien »
- 33,5 hectares de zones humides recensées
- 19,8 hectares de pelouses sèches.

La modification simplifiée n°3 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la biodiversité ou les continuités écologiques.

En effet, les deux objets de la modification simplifiée sont situés en dehors des périmètres Natura 2000, des ZNIEFF, des zones humides recensées et des secteurs de pelouses sèches identifiés sur le territoire communal.

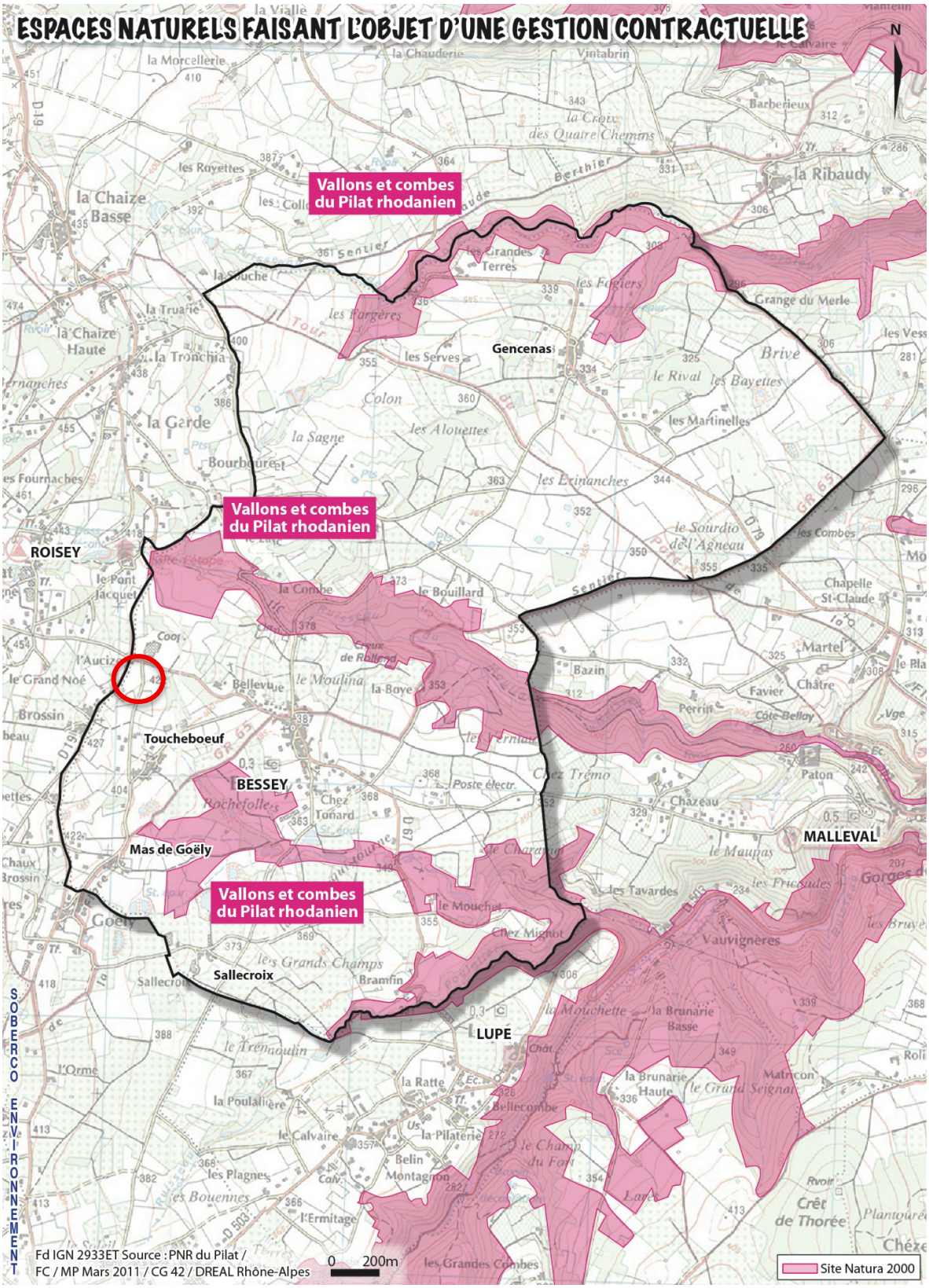
Concernant le projet de siège d'exploitation agricole au lieu-dit de l'Aucize, la modification vise à permettre le regroupement sur un même site d'une activité agricole existante sur la commune. Elle ne conduit pas à la création d'une nouvelle activité ni à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur naturel.

Par ailleurs, le projet fait l'objet d'un encadrement spécifique au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un règlement dédié prévoyant notamment :

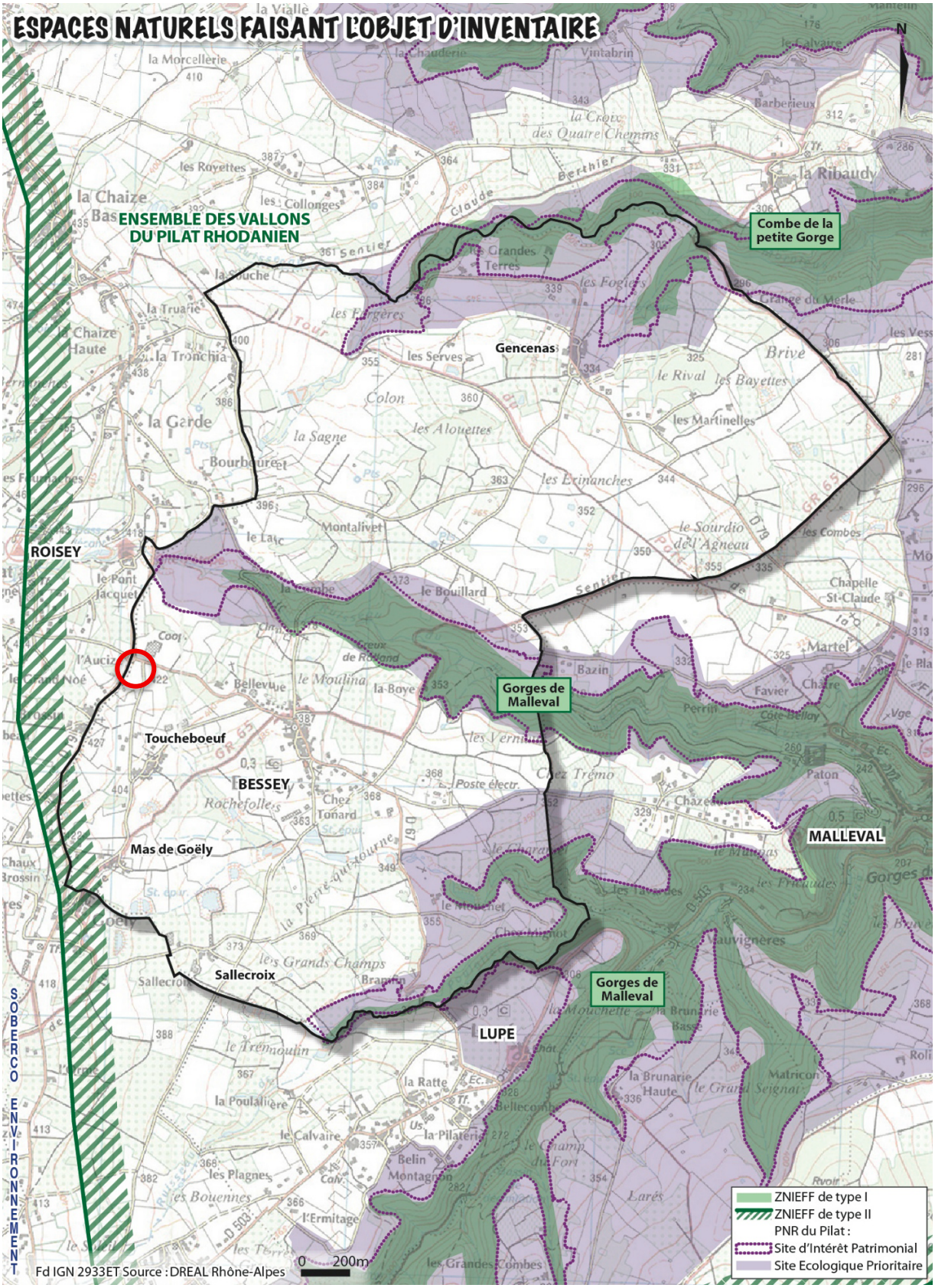
- la préservation d'espaces libres non bâtis ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- la création de lisières végétalisées composées d'essences locales ;
- le renforcement de la trame végétale du site.

L'adaptation du nuancier communal constitue quant à elle une évolution purement réglementaire sans incidence sur les milieux naturels ou les continuités écologiques.

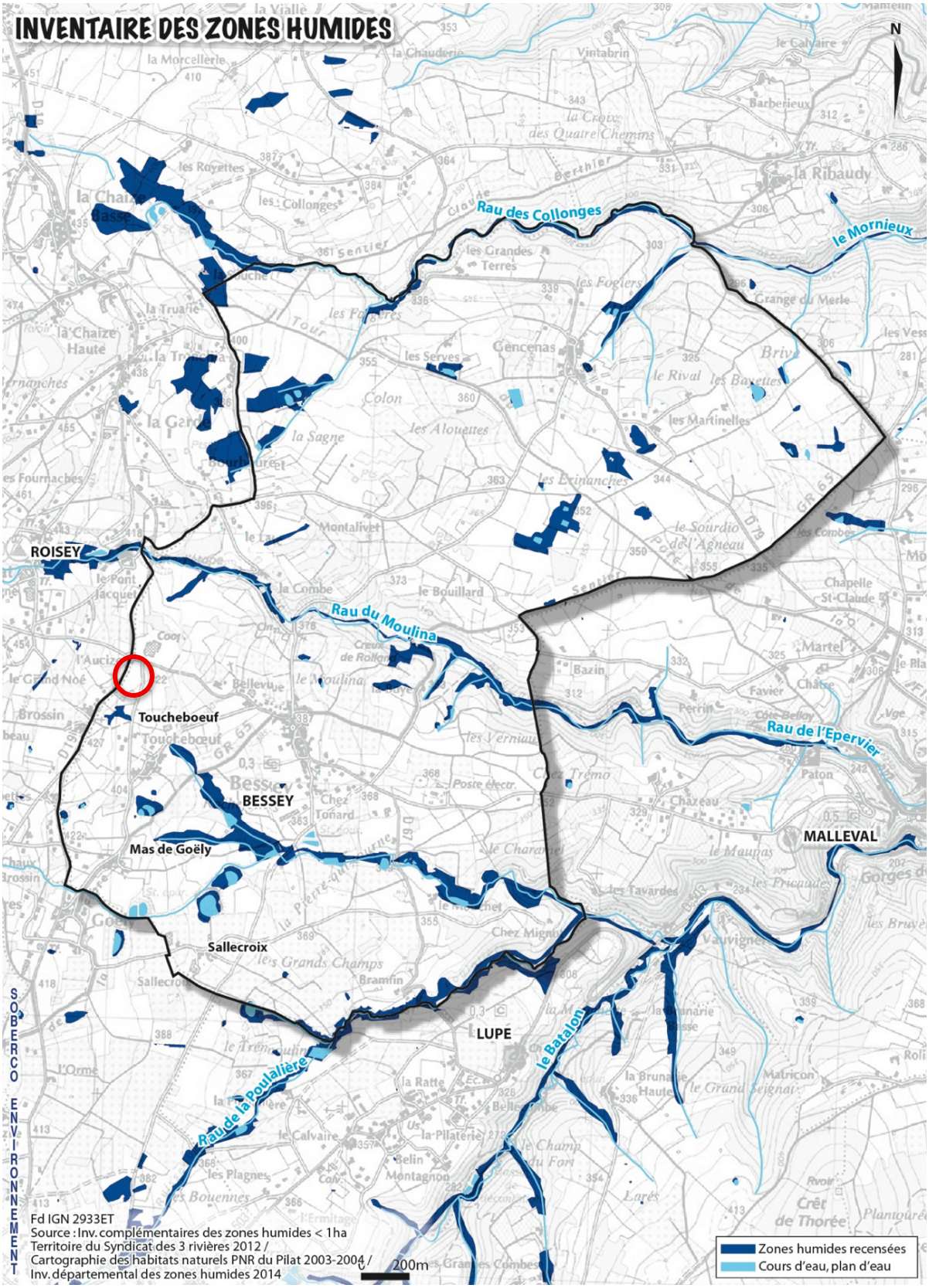
Ainsi, la modification simplifiée ne porte atteinte à aucun site Natura 2000, aucune ZNIEFF, aucune zone humide recensée, aucune pelouse sèche identifiée ni à aucune continuité écologique reconnue à l'échelle communale.



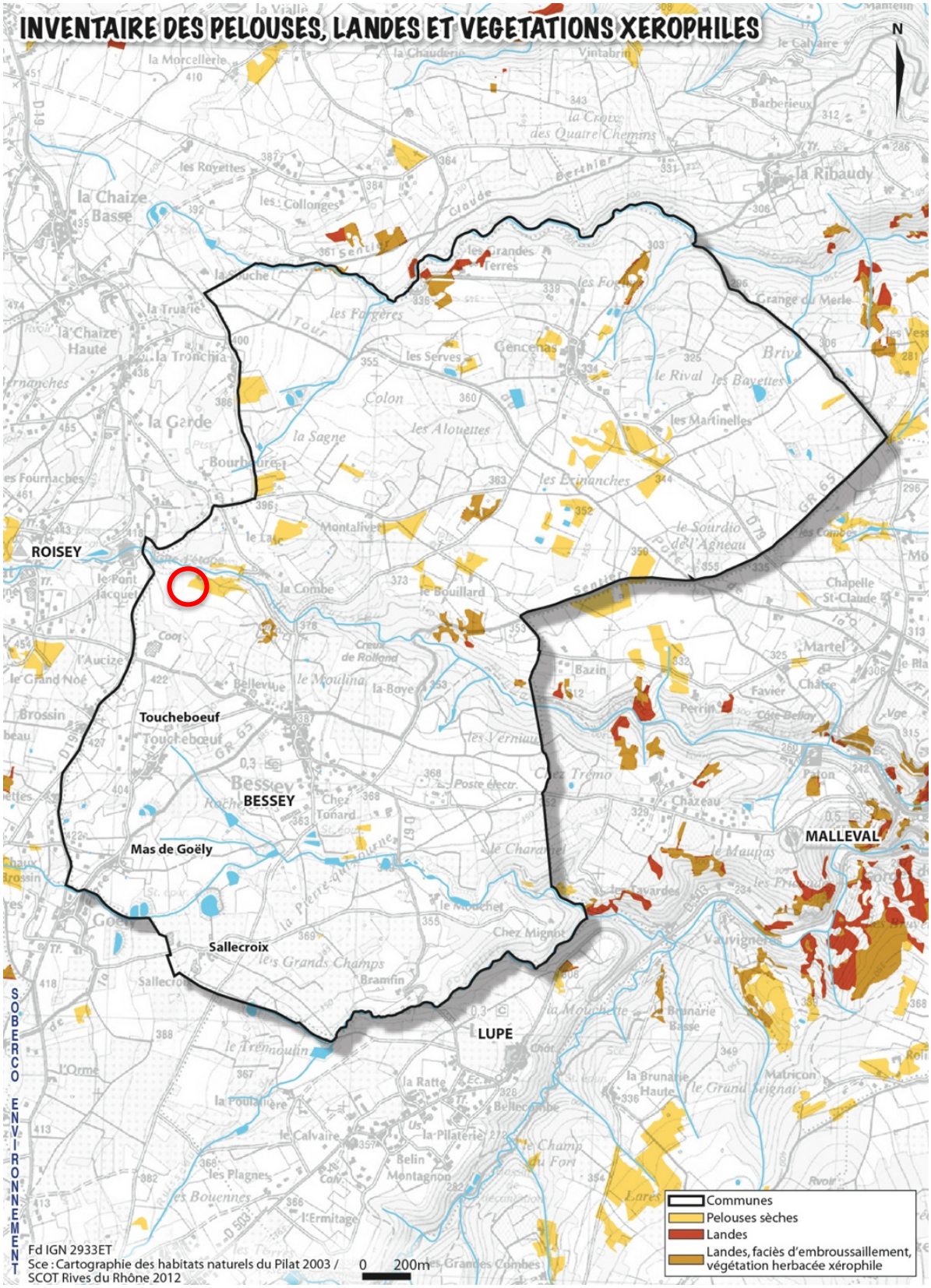
Aucun site N2000 n'est impacté par la modification simplifiée.



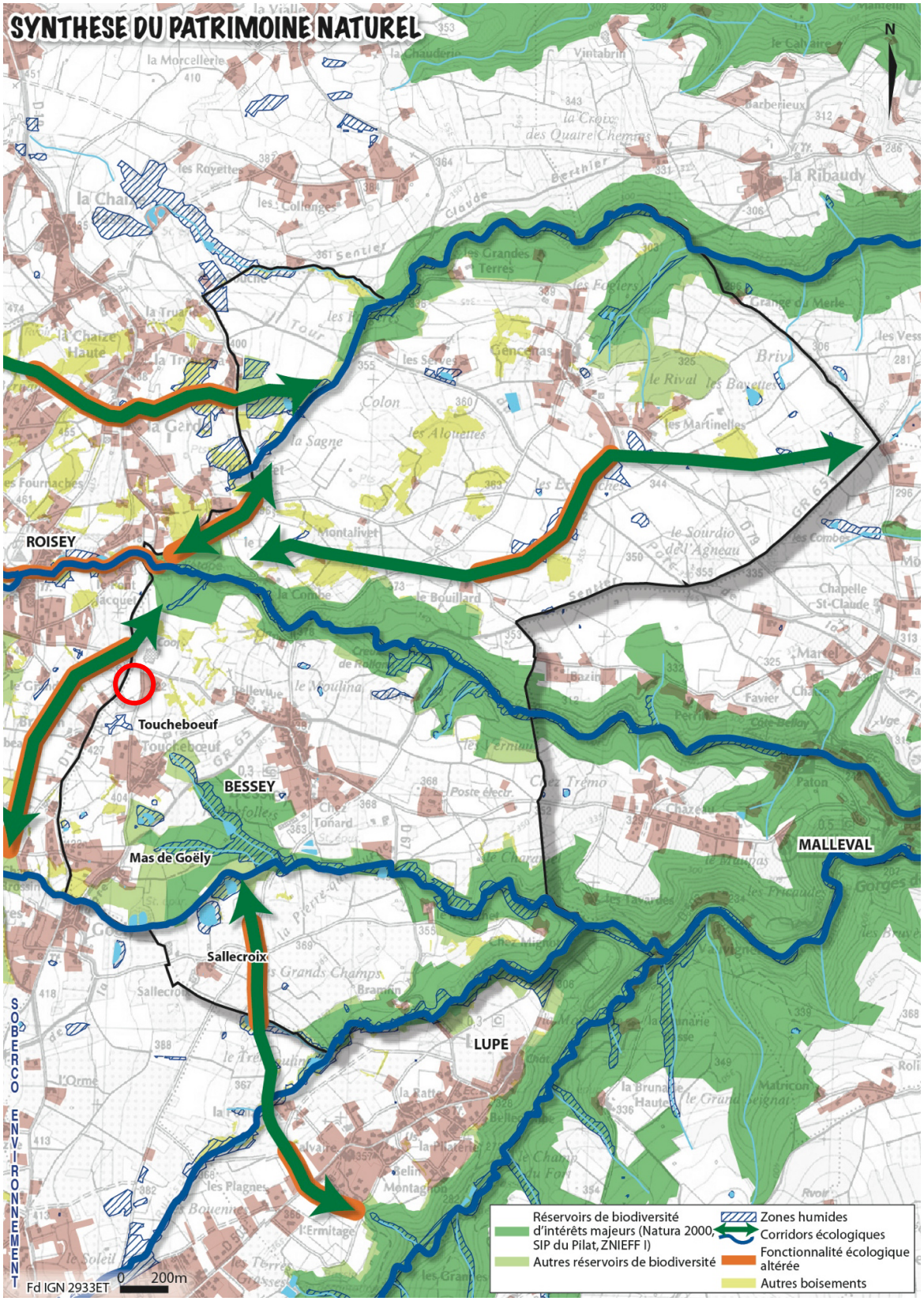
Aucun espace naturel faisant l'objet d'inventaire n'est impacté par la modification simplifiée.



Aucune zone humide n'est impactée par la modification simplifiée.



Aucune pelouse sèche n'est impactée par la modification simplifiée.



La modification simplifiée ne porte atteinte à aucun site Natura 2000, aucune ZNIEFF, aucune zone humide recensée, aucune pelouse sèche identifiée ni à aucune continuité écologique reconnue à l'échelle communale.

5.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE

→ Sensibilités paysagères

Le projet de siège d'exploitation agricole est situé dans un secteur présentant une sensibilité paysagère reconnue. Le site est en effet localisé à proximité du giratoire de l'Aucize, en entrée de territoire, dans un espace agricole ouvert largement perceptible depuis la RD19, identifiée comme un « axe vitrine » du territoire dans les documents du Parc naturel régional du Pilat.

La modification simplifiée a été conçue de manière à préserver les qualités paysagères qui ont justifié le classement initial du secteur en zone Ap.

En premier lieu, l'évolution du zonage est strictement limitée aux surfaces nécessaires à l'implantation du projet. Seule une emprise d'environ 2 400 m²[2] est concernée par la création du secteur Ac, tandis que le reste des parcelles demeure classé en zone Ap.

En second lieu, le projet fait l'objet d'un encadrement renforcé au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique et de règles particulières intégrées au règlement écrit. Ces dispositions visent notamment à :

- privilégier l'implantation du bâtiment à proximité immédiate des constructions existantes afin d'éviter tout phénomène de dispersion du bâti ;
- limiter les terrassements en implantant la construction sur la partie la plus plane du terrain ;
- encadrer la hauteur et les dimensions du bâtiment ;
- imposer un traitement architectural sobre et cohérent avec les constructions agricoles présentes sur le secteur ;
- organiser le stationnement de manière discrète et peu visible depuis les principaux axes de circulation ;
- préserver une large part des espaces libres ;
- renforcer la présence du végétal grâce à la création de lisières paysagères composées d'essences locales.

Ces dispositions visent à garantir la bonne insertion du projet dans le paysage et à préserver les qualités paysagères du secteur. Elles contribuent également au maintien d'une activité agricole dynamique, indispensable à l'entretien et à la valorisation des espaces ouverts qui participent à l'identité paysagère du plateau. En effet, la qualité des paysages agricoles ne résulte pas uniquement de la préservation des vues et des espaces non bâtis, mais également du maintien d'exploitations agricoles actives qui façonnent durablement le territoire et assurent la pérennité de ses caractéristiques paysagères.

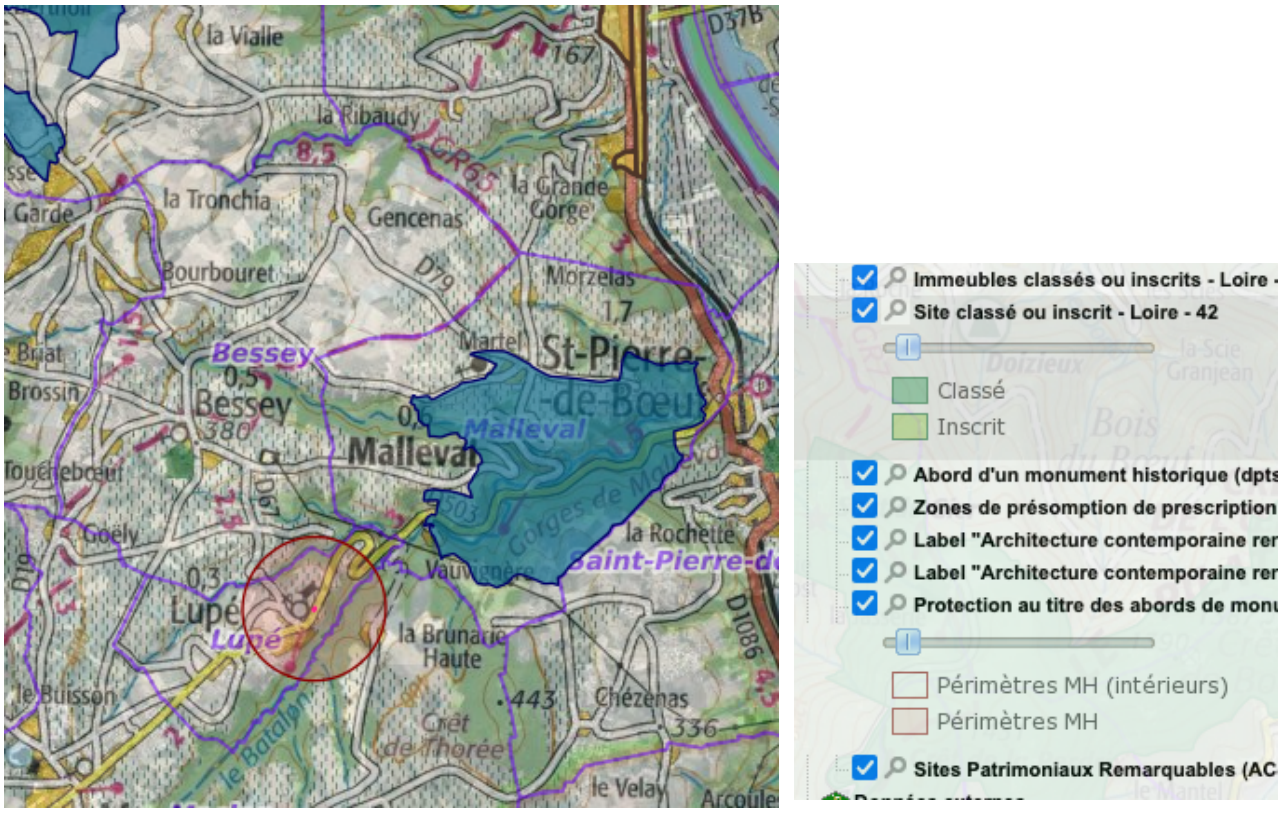
Par ailleurs, le règlement du PLU est complété afin de permettre une meilleure adaptation des teintes des bâtiments agricoles et d'activités aux caractéristiques paysagères du site. Cette évolution vise à favoriser une insertion plus harmonieuse des constructions dans leur environnement.

Ainsi, la modification simplifiée ne remet pas en cause les objectifs de préservation paysagère poursuivis par le PLU.

[2] *A noter, la superficie totale du secteur Ac est de 5 212 m² dont 1 878 m² dans le domaine public et 3 334 m² sur la propriété du porteur de projet. En effet, ce périmètre a dû être ajusté sur les emprises publiques du giratoire de l'Aucize et des voies limitrophes afin de respecter les exigences du standard CNIG, qui impose un calage des limites de zonage sur les objets topographiques de référence. Cette adaptation, purement technique, est sans incidence sur les droits à construire.*

→ **Monument historique**

Selon le ministère de la Culture, seule une petite partie au sud de la commune de Bessey est concernée par un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques (MH) concernant le château de Lupé, classé par arrêté du 06/04/1981.



Source : Atlas des patrimoines, Ministère de la Culture.

Les deux objets de la présente modification simplifiée, sont situés en dehors du périmètre.

5.3 LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

La modification simplifiée n°3 n'est pas de nature à favoriser l'étalement urbain.

Concernant le projet de siège d'exploitation agricole au lieu-dit de l'Aucize, l'évolution du PLU porte sur la création d'un secteur spécifique Ac d'une superficie limitée, correspondant strictement à l'emprise nécessaire à la réalisation du projet agricole en zone agricole. Cette évolution ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur mais vise à permettre l'implantation encadrée d'un siège d'exploitation agricole directement lié à l'activité agricole exercée sur les parcelles concernées.

Par ailleurs, le projet s'inscrit en continuité immédiate de bâtiments agricoles et d'activités existants. Son implantation à proximité des constructions présentes sur le secteur permet d'éviter toute dispersion du bâti dans l'espace agricole et de limiter la consommation d'espaces.

Le reste des parcelles concernées demeure classé en zone Ap, assurant ainsi le maintien de leur vocation agricole et des objectifs de préservation paysagère définis par le PLU.

Concernant l'adaptation du nuancier communal, cette évolution réglementaire est sans incidence sur la consommation d'espace et ne génère aucune possibilité de construction supplémentaire.

Ainsi, la modification simplifiée n°3 n'est pas susceptible d'accroître l'étalement urbain ni de remettre en cause les objectifs de modération de la consommation d'espace poursuivis par le PLU.

5.4 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET NUISANCES

La commune de Bessey est concernée par le risque tempête, un risque sismique (zone 3) et un risque de mouvement de terrain (notamment lié à un éboulement survenu au lieu-dit "les Combes » en amont de la route entre Bessey et Gencenas (ce site n'est pas localisé à proximité du secteur « Ac »). L'évaluation environnementale du PLU indique que les enjeux sont très faibles, aucune population n'étant exposée à ces risques. La commune est également exposée aux risques de potentiel radon de catégorie 3 (risque significatif).

La commune de Bessey est concernée par des risques technologiques. Elle se situe dans le périmètre de 10 km du plan particulier d'intervention (PPI) d'Adisséo -Tourmaline à Saint Clair du Rhône (Seveso seuil haut). Elle est également concernée par un risque nucléaire lié à la proximité avec la centrale nucléaire de Saint Alban / Saint Maurice situé sur la commune de Saint-Maurice-l'Exil. Elle est donc concernée par la mise en œuvre du PPI de cet établissement.

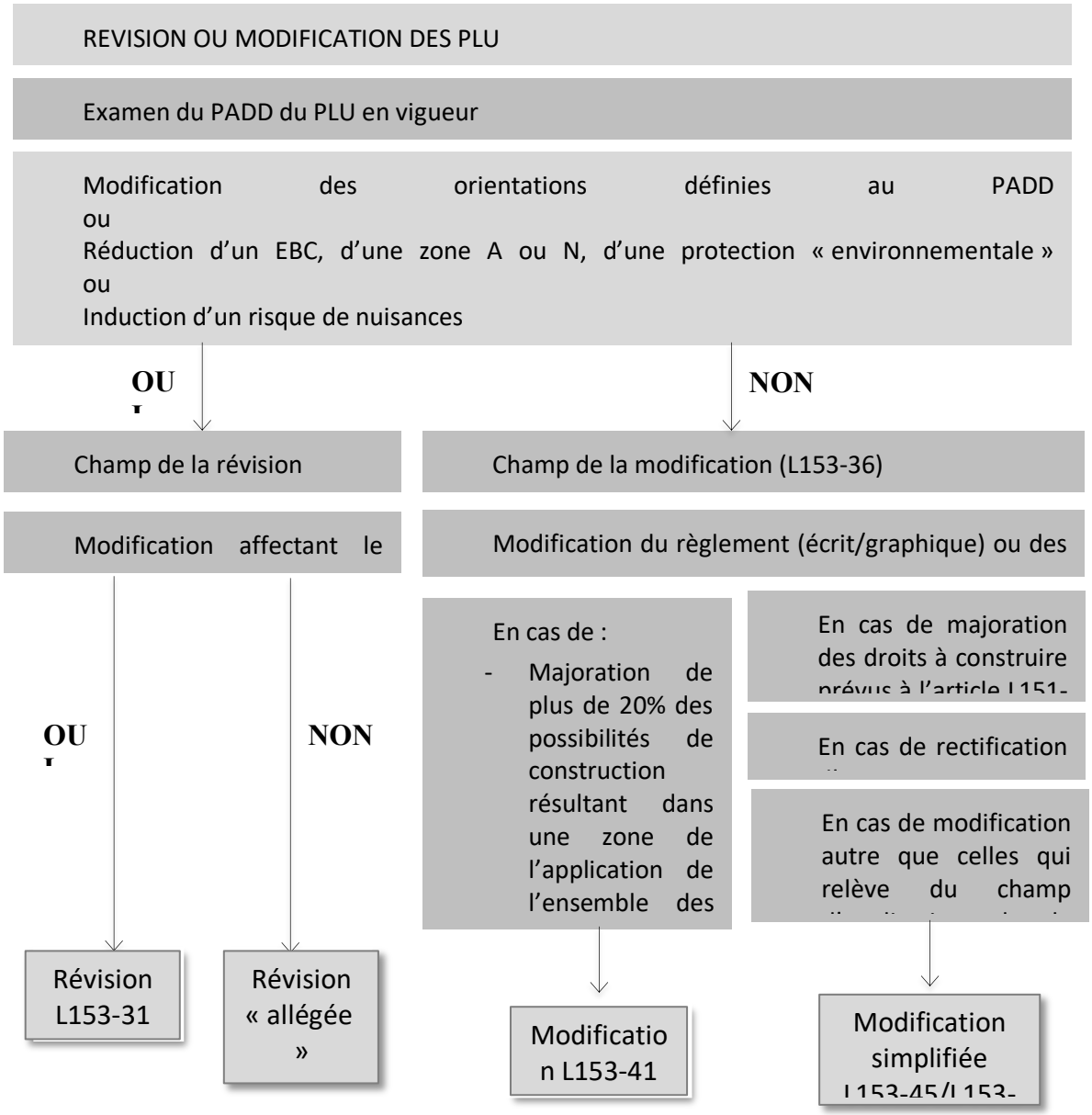
La modification simplifiée du PLU est sans incidence sur les risques. Elle n'aggrave pas les risques existants sur la commune et n'expose pas davantage de populations aux risques.

6. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

6.1 RESPECT DE LA PROCÉDURE

Les modifications règlementaires apportées au PLU de Bessey par la modification simplifiée n°3 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification n°3 du PLU de Bessey s'inscrit bien dans une procédure de modification simplifiée encadrée par l'article L153-45 et 46 du code de l'urbanisme.

En effet, les rectifications projetées

1- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur.**

2- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**

=> La modification simplifiée ne rectifie pas l'emprise des différentes zones du PLU et ne réduit pas les zones A et N. les surfaces de zones sont inchangées.

3- **ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**

=> Le projet ne réduit aucune protection patrimoniale.

4- **ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**

=> Le projet n'est pas de nature à induire des nuisances.

5- **ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**

=> Le projet n'ouvre pas de zone AU.

6- **n'entrainent pas une diminution des possibilités de construire**

=> Le projet de modification ne réduit pas les possibilités de construire.

7- **ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

=> Le projet de modification ne majore aucune possibilité de construire.

Cette procédure relève bien d'une modification simplifiée. Elle sera soumise à une **mise à disposition du public** pendant une durée au maximum de 1 mois. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.

6.2 RESPECT DES RÈGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU propose des évolutions du PLU qui ne sont pas de nature à remettre en cause le respect des règlementations nationales et supra-communales.

Les évolutions prévues par la modification simplifiée n°3 du PLU ne contredisent pas les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône Alpes. Elles respectent la trame verte et bleue et n'ont pas d'impact sur la préservation des réservoirs de biodiversité.

- Les évolutions prévues par la modification simplifiée n°3 du PLU sont compatibles avec les orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) des rives du Rhône**, dans la mesure où il s'agit d'un projet agricole implanté en zone agricole.

  Dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) intégré au Scot, les points de vente directe sont autorisés, dès lors que leur surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher dédiée à l'activité.

  Cette condition respectée par le projet puis qu'il prévoit un espace de vente de 50 m² au maximum pour un bâtiment d'environ 500 m², soit 10 %.

Par ailleurs, le site s'inscrit au sein d'un espace agricole identifié comme stratégique par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône. Ce classement traduit l'intérêt agronomique et économique de ces terres ainsi que leur rôle dans le maintien de l'activité agricole du territoire.

Lors de l'élaboration du PLU, cette double sensibilité agricole et paysagère a conduit la commune à classer le secteur en zone Ap afin d'assurer une protection renforcée des terres agricoles tout en préservant les qualités paysagères de cette entrée de territoire.

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause cette vocation agricole stratégique globale de ce secteur.

Au contraire, elle vise à assurer la pérennisation d'une activité agricole locale en permettant l'implantation d'un siège d'exploitation directement lié à la valorisation des productions agricoles locales. Le projet contribue ainsi au maintien d'une activité agricole sur le site et à la pérennisation d'une exploitation existante, conformément aux objectifs du SCoT en matière de soutien à l'économie agricole et de développement des circuits courts.

7. TABLEAU DE SURFACE

La modification simplifiée n°3 modifie uniquement et légèrement la surface de la zone agricole et de la zone agricole protégée pour raison paysagère et/ou écologique du PLU.

Le tableau des surfaces issu du rapport de présentation du PLU en vigueur est donc légèrement rectifié.

- **LES ZONES URBAINES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones urbaines à vocation d'habitat	Ua (zone urbaine ancienne du Bourg)	2,2 ha
	Ub (zone urbaine ancienne des hameaux)	2,7 ha
	Ubj (zone urbaine de jardin associée au bâti des hameaux)	0,17 ha
	Uc (zone urbaine pavillonnaire)	13,5 ha
Sous-total zones urbaines à vocation d'habitat		18,6 ha
	Ue (zone urbaine d'équipements)	0,77 ha
	Ui (zone urbaine à vocation économique	2,5 ha
Total zones urbaines		***22 ha***

- **LES ZONES À URBANISER**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones à urbaniser	AUa (zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat) – secteur Bourg Est 1	0,21 ha
	AUb (zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat) – secteur Bourg Est 2	0,34 ha
	AUi (zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques)	2,7 ha
Total zones à urbaniser		***3,27 ha***

- **LES ZONES AGRICOLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones agricoles	A (zone agricole ordinaire)	254,3 ha
	Ac (zone agricole protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	0,4 ha
	Ap (zone agricole protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	230,7 ha
Total zones agricoles		***485,4 ha***

- **LES ZONES NATURELLES**

Zones	Dénomination	Superficie en ha
Zones naturelles et forestières	N (zone naturelle ordinaire)	14 ha
	Np (zone naturelle protégée pour raison paysagère et/ou écologique)	99,55 ha
	Npa (zone naturelle à vocation agricole)	0,05 ha
	Nc (zone naturelle de camping)	0,7 ha
	Nj (zone naturelle de jardin)	3,3 ha
Total zones naturelles		***117,5 ha***