

Plan Local d'Urbanisme



- Modification n°1-

1. Notice explicative

Approbation : 13/02/2012
Modification 1 : 17/01/2022

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

janvier 22
5.20.102

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N ET REPERAGE DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET DELIMITATION STECAL	4
3	MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	31
4	ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT	37
5	OUVERTURE A L'URBANISATION ZONE AU	39
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	50
7	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	55

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune d'HOSTUN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 février 2012.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune d'HOSTUN a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une première **procédure de modification de ce PLU** est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- La modification du règlement des zones A et N, le repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N et la délimitation de STECAL¹, notamment pour prendre en compte les dispositions réglementaires récentes et des activités ayant des projets ;
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés ;
- Quelques adaptations du règlement écrit ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU ;

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.

¹ STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

2

MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N ET REPERAGE DE BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION ET DELIMITATION STECAL

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Du fait des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU, les possibilités d'évolution des bâtiments existants diffèrent sensiblement entre la zone A et la zone N, d'une part et, d'autre part, ne répondent plus aux évolutions récentes du code de l'urbanisme.

En outre, des projets d'évolutions d'activités économiques et d'hébergements touristiques sont à prendre en compte dans cette modification du PLU, qui nécessitent également des évolutions du règlement de la zone N.

2.1.1 Rappel des dispositions actuelles du règlement des zones A et N dans le PLU d'HOSTUN :

En zone A :

> Le règlement actuel de la zone A **n'autorise pas l'évolution (ni extension, ni annexe) des constructions existantes** non nécessaires à l'activité agricole, qu'elles soient à usage d'habitation ou autre.

Seuls quelques anciens bâtiments agricoles, repérés sur le règlement graphique, peuvent changer de destination.

> Sont autorisées dans la zone A les **constructions et installations nouvelles** suivantes :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :	Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
Les constructions agricoles : <i>Sauf en secteur Ap et à l'exception des installations classées soumises à autorisation en secteur Aa</i>	<p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés</p> <p>Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants.</p>

En zone N :

> Pour les **constructions existantes (bâtiments clos et couverts de plus de 100 m² d'emprise au sol)**, à usage d'habitation ou autres, le règlement de la zone N autorise, en dehors des secteurs Na et Ns :

Extension et changement de destination des habitations et anciennes constructions agricoles :	L'aménagement et l'extension, avec ou sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation et des anciennes constructions à usage agricole, dans la limite de 250 m ² de surface de planchers après travaux. L'aménagement de construction existante supérieure à 250 m ² de surface de planchers est autorisé dans le volume existant.
Extension des constructions à usage d'activité :	L'aménagement et l'extension limitée à 30% de l'existant, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'activité L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent et qu'elles soient liées et nécessaires à une construction existante
Les annexes aux constructions :	Les constructions à usage d'annexes situées à proximité immédiate des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m ² d'emprise au sol. Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante et occupée, et située à proximité immédiate de cette dernière.
Reconstruction et restauration :	La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. Dans les secteurs inondables, la reconstruction est possible seulement pour les habitations et si la destruction ne résulte pas d'une inondation. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

> Sont autorisées dans la zone N les **constructions et installations nouvelles suivantes** :

Pour l'exploitation et la gestion des réseaux :	Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
Pour l'exploitation forestière :	Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière, dans la limite de 40 m ² d'emprise au sol.
Divers :	Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

Trois secteurs particuliers sont en outre délimités en zone N :

- un secteur **Na**, qui correspond à des bâtiments d'activité, et où l'extension des bâtiments et le changement de destination pour l'habitat sont interdits.
- un secteur **Ns** correspondant à des prescriptions particulières de protection paysagère stricte, où aucune construction nouvelle, ni extension ne sont autorisées (Site du Mottet).
- un secteur **Nt**, à vocation d'accueil touristique et de loisirs.

2.1.2 Les évolutions réglementaires récentes (art. L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme) et les modifications à apporter au PLU :

Évolution réglementaire	<p>En zone A et N, le code de l'urbanisme prévoit désormais que les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations existantes sont possibles dans l'ensemble de la zone, à condition qu'elles soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments qui ne sont pas des habitations ne peuvent pas être autorisées de manière systématique, ni en zone A (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), ni en zone N.</p>
Modifications à apporter au PLU	<p>> Le règlement de la zone A sera complété pour y autoriser les extensions et annexes aux habitations.</p> <p>> Le règlement de la zone N sera modifié pour autoriser les extensions et annexes, uniquement pour les habitations.</p> <p>Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations seront fixées comme suit pour les zones A et N :</p> <p>Pour les habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux. - annexes limitées à 30 m² d'emprise au sol et de surface totale, en précisant qu'elles doivent être implantées dans les 20 m de l'habitation et ne pas dépasser 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m². <p><i>La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.</i></p> <p>> Des STECAL² dénommés « Ne » seront délimités pour des activités économiques en zone N afin de permettre l'évolution de bâtiments existants.</p> <p>Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :</p> <p>Dans le secteur Ne est autorisé l'extension des bâtiments existants à usage artisanal ou de service dans la limite de 30% de la surface totale initiale.</p>

2 STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Évolution réglementaire	<p>En zone A, le code de l'urbanisme permet désormais d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires aux CUMA³. - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Modifications à apporter au PLU	<p>> Le règlement de la zone A sera donc complété afin d'autoriser ces deux types de constructions dans la zone A générique (en dehors des secteurs Ap et Aa).</p>

Évolution réglementaire	<p>En zone A et N, le code de l'urbanisme prévoit désormais que le changement de destination de bâtiments ne peut être autorisé que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N. Par ailleurs seuls d'anciens bâtiments agricoles pouvaient être repérés, mais cette condition est maintenant supprimée.</p> <p><i>A noter que, désormais, la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone N et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A.</i></p>
Modifications à apporter au PLU	<p>> Le règlement de la zone N qui permet le changement de destination de toutes les anciennes constructions agricoles de la zone N doit donc être modifié pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - repérer sur le règlement graphique les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, - autoriser dans le règlement écrit le changement de destination dans le volume existant, uniquement pour les bâtiments repérés. <p>> Le repérage des bâtiments en zone A sera mis à jour.</p> <p>> Le règlement des zones A et N précisera que le changement de destination sera autorisé pour l'habitation ou l'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes) et rappellera la condition fixée par le code de l'urbanisme (<i>dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</i>). En outre, il sera complété afin d'autoriser l'extension simultanée au changement de destination des futures habitations ainsi créées, dans les mêmes limites que pour l'extension des autres habitations en zone A ou N.</p>

Évolution réglementaire	<p>Dans les zones A et N, le code de l'urbanisme permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs <u>dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</u> »
Modifications à apporter au PLU	<p>> Le règlement de la zone A et N sera adapté en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, afin d'insérer les conditions fixées par le code de l'urbanisme pour ces constructions et installations.</p>

³ CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

2.1.3 Autres modifications à apporter au PLU :

2.1.3.1 Suppression secteur Na :

Le règlement de la zone N ne pouvant plus autoriser de manière généralisée l'extension des bâtiments et le changement de destination pour l'habitat, le secteur Na, qui interdisait de manière localisée l'extension des bâtiments et leur changement de destination pour l'habitat, n'a plus lieu d'être. En effet, ces interdictions seront désormais effectives dans l'ensemble de la zone N générique.

Le secteur Na sera donc supprimé et intégré en zone N.

2.1.3.2 Délimitation secteurs Ne :

Toujours en raison du règlement de la zone N qui ne peut plus autoriser de manière généralisée l'extension des bâtiments, deux activités économiques existantes dans la zone feront l'objet de STECAL dénommés Ne afin de permettre leur évolution.

Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :

Dans le secteur Ne est autorisé, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :

- l'extension des bâtiments existants à usage artisanal ou de services dans la limite de 30% de la surface totale initiale.

Ces secteurs Ne restent soumis aux autres dispositions du règlement de la zone N, ainsi notamment, leur hauteur est limitée à 8 m à l'égout du toit, comme le stipule l'article 10 du règlement de la zone N.

2.1.3.3 Délimitation secteurs Nh :

Afin de prendre en compte des projets d'évolution nouveaux, il est également proposé les modifications suivantes :

> Des STECAL dénommés « Nh » seront délimités pour permettre l'évolution d'une activité d'hébergement touristique existante (gîte) et la création d'une activité de ce type.

Il s'agit de projets qui sont attenants à des habitations situées en zone rurale, dont tout ou partie peut être utilisée comme gîte. Le développement d'hébergements touristiques « légers » dans le cadre de petites structures bien intégrées à leur site est actuellement encouragé à l'échelle régionale, notamment aux abords des voies vertes. Ainsi ces projets s'inscrivent dans ce cadre, étant situés dans les 5 Km de la voie douce de la vallée de l'Isère.

Deux secteurs Nh1 et Nh2 seront prévus dont le règlement sera adapté à chacun des projets.

Le règlement de la zone N sera en conséquence complété comme suit :

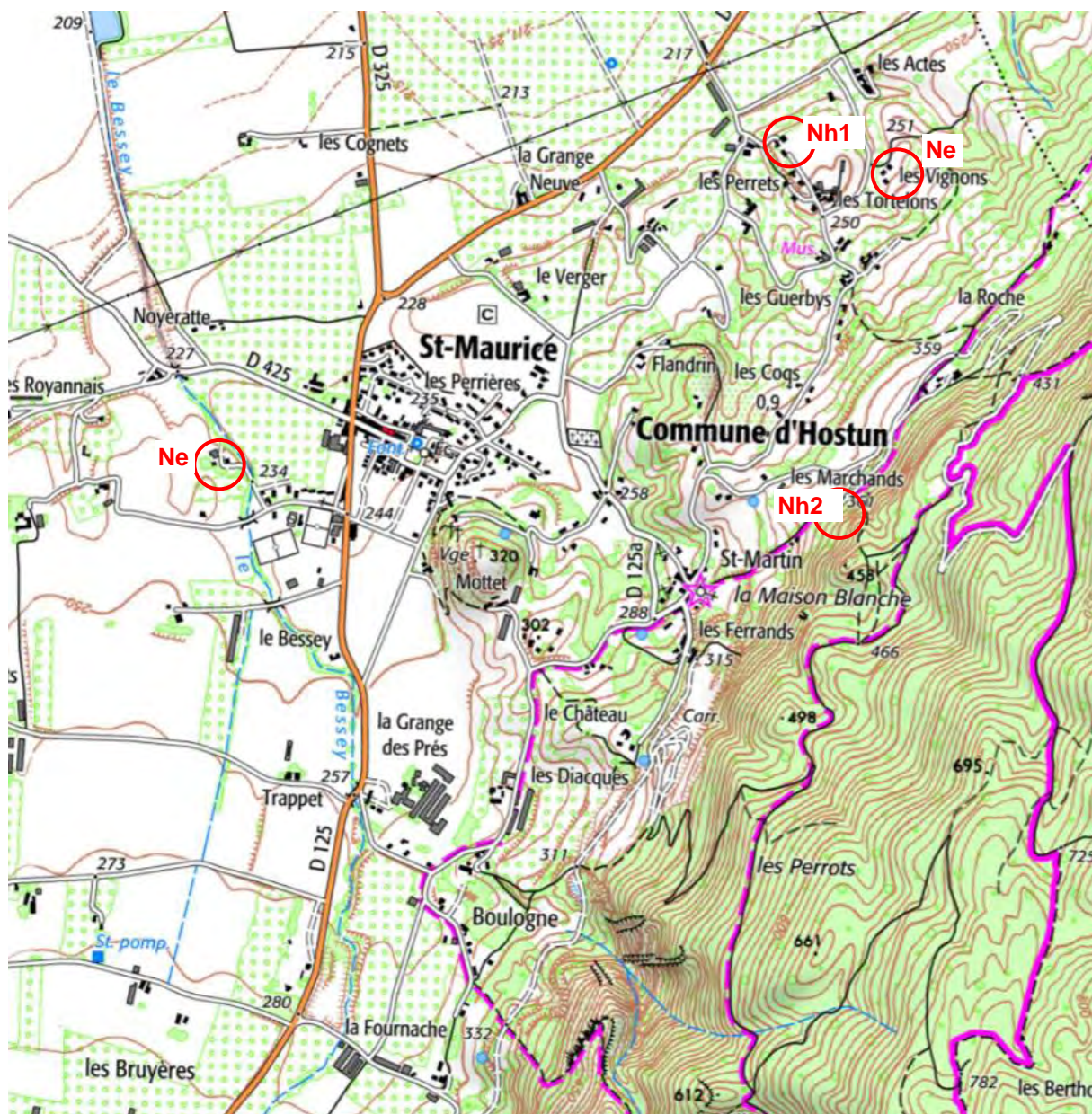
Dans le secteur Nh sont autorisés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :

- l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ou résidences mobiles de loisirs (RML), sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels à privilégier. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, les types sans lien avec le caractère régional (yourte, tipi,...),...

- dans le sous-secteur Nh1, la limite est fixée à une nouvelle unité HLL ou RML de 40 m² d'emprise au sol au maximum.

- dans le sous-secteur Nh2, la limite est fixée à 3 unités HLL ou RML pour une emprise au sol cumulée totale de 120 m² maximum.

Plan de situation des secteurs délimités dans le projet de modification :



Nota : le règlement du PLU concernant l'évolution des habitations et la délimitation de STECAL doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF⁴. Le dossier de modification devra donc être soumis à l'avis de cette commission avant sa mise à l'enquête publique.

⁴ CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

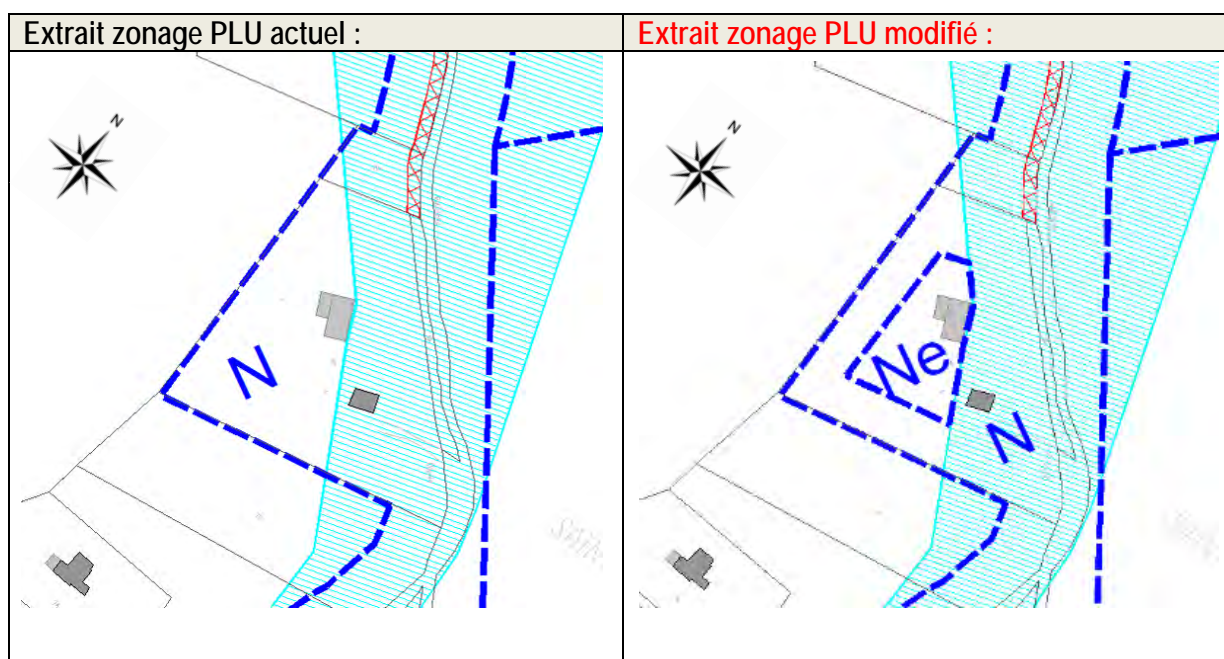
2.2 Modification du PLU

2.2.1 Modification du plan de zonage :

> Délimitation de STECAL Ne pour prendre en compte deux activités économiques existantes :

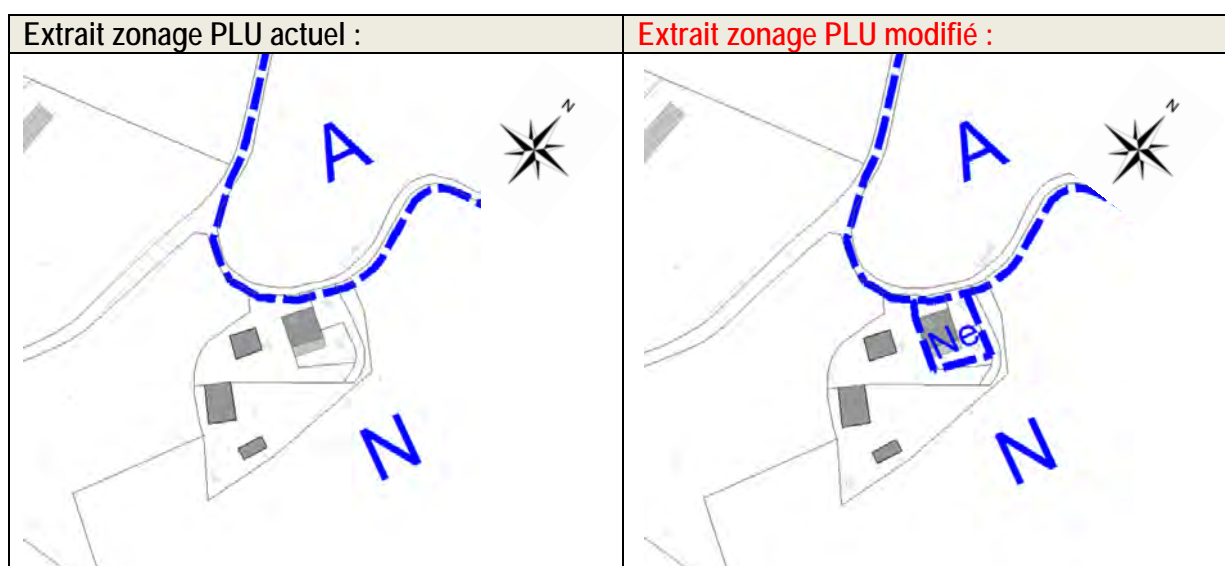
- Quartier Grangette pour une entreprise de travaux publics :

Un STECAL Ne de 2500 m² environ est délimité dans la zone N afin de permettre l'extension limitée du bâti existant en dehors de la zone inondable du ruisseau du Besset et à une distance de 20 m de la limite de la zone agricole à l'ouest.



- Quartier les Vignons pour une entreprise de conception d'automatismes :

Un STECAL Ne de 500 m² environ est délimité dans la zone N afin de permettre le changement de destination et l'extension limitée du bâti existant.



> **Délimitation de deux STECAL Nh** pour prendre en compte des projets d'hébergement touristique « léger » :

Dans ces STECAL Nh sera uniquement autorisée l'implantation de HLL (habitations légères de loisirs) ou RML (résidences mobiles de loisirs), en nombre et en surface limitée pour chaque secteur en fonction du projet. Ces hébergements devront avoir un aspect compatible avec le site : aspect bois ou matériaux naturels et les types étrangers au caractère régional seront interdits (yourte, tipi,...)

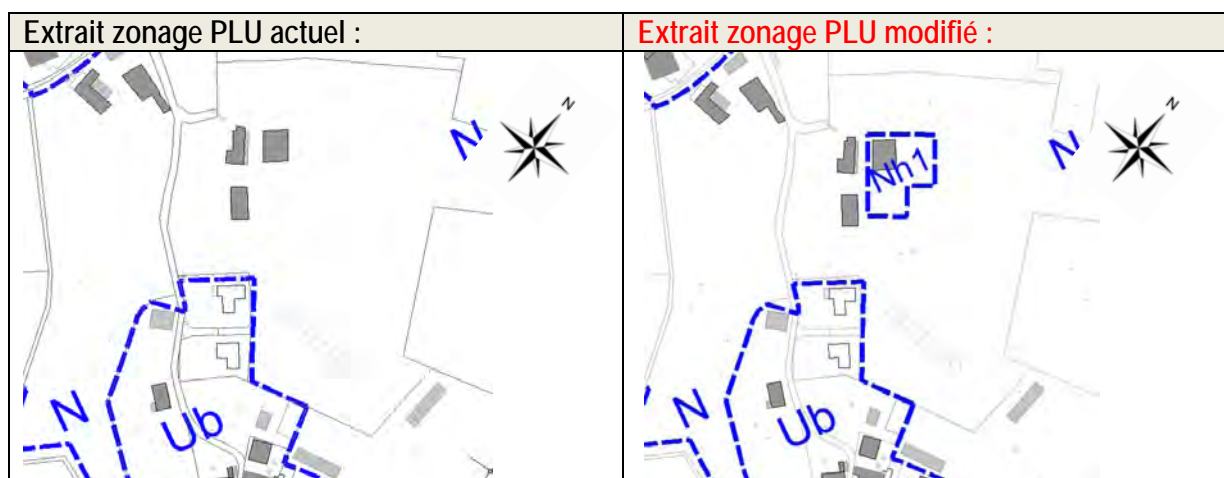
• Quartier les Tortelons en complément de gîte existant :

Une activité d'hébergement touristique comprend déjà une roulotte (fixe) attenante à une habitation et le projet consiste à implanter une deuxième roulotte.

Un STECAL Nh1 de 1750 m² environ est délimité, englobant l'habitation, la roulotte existante et la piscine.

L'implantation d'un nouveau HLL ou RML sera ainsi possible à l'arrière du bâtiment et derrière un talus boisé, dans un secteur donc très peu visible.

Dans ce sous-secteur Nh1, un seul HLL ou RML nouveau sera autorisé, de 40 m² d'emprise au sol au maximum.



• Quartier les Coqs en complément d'une habitation :

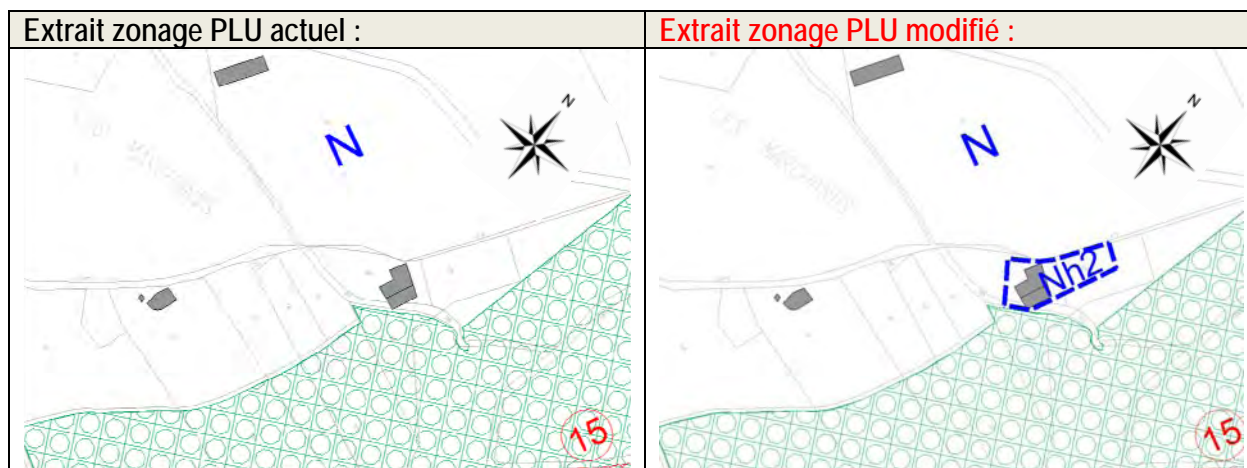
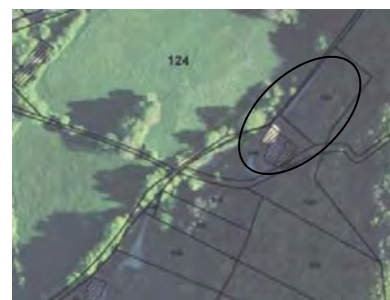
Il s'agit d'un projet de création d'une activité d'hébergement touristique dans un site à l'écart de tout enjeu agricole. Il n'y a pas d'activité agricole à proximité. Il est prévu l'implantation de 3 HLL dans le parc arboré au nord de l'habitation, ce qui correspond à des espaces ombragés à l'abri des regards, donc non visibles. Cette intégration complète dans le site, est en effet l'objectif poursuivi pour leur attractivité touristique.

Une prairie est située de l'autre côté d'une voie communale bordée par une haie vive naturelle, elle n'est donc pas impactée par le projet.

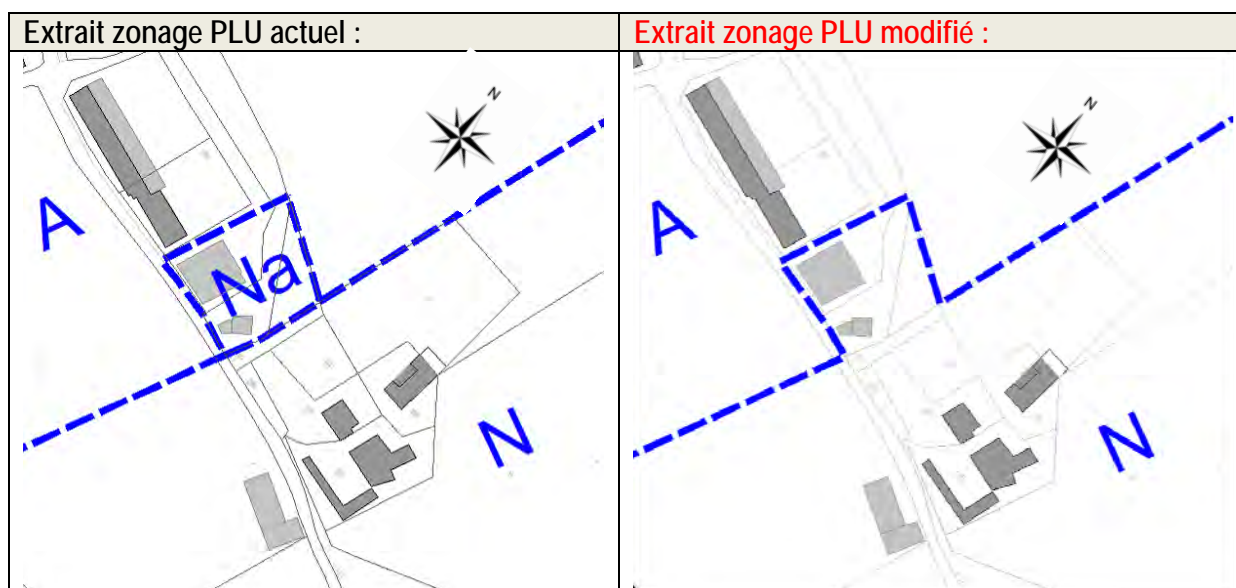
Un STECAL Nh2 de 1400 m² environ est délimité, englobant l'habitation existante et le parc arboré au nord de l'habitation, entre le relief et le chemin communal.

L'intégration paysagère sera assurée par les nombreux éléments boisés présents : haie boisée le long du chemin communal à l'avant du site côté Ouest, boisement autour du site et arbres existants dans le périmètre du secteur délimité.

Dans ce sous-secteur Nh2, seulement trois HLL ou RML seront autorisés pour une emprise au sol cumulée totale de 120 m² au maximum.



> Suppression du secteur Na intégré à la zone N :










> Seront repérés sur le règlement graphique (plan de zonage) les bâtiments identifiés dans le tableau suivant, qui pourront changer de destination (en plus des bâtiments déjà repérés dans le PLU actuel) :




Bâtiments repérés pour le changement de destination en zone N au titre de l'article L.151-11 2° :

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
10	Route de l'Écancière Parcelle ZB47	<div>2 dépendances en dur à côté de l'habitation</div> <div>1 habitation</div>	<div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div><div>a -Façade Sud</div><div>a -Façade Nord</div><div>a -Façade Est</div></div>	Les dépendances à l'ouest et au nord de l'habitation






N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
			 <p>b -Façade Sud</p>  <p>b -Façade Est</p>  <p>b -Façade Nord</p>  <p>c -Façade Ouest</p>  <p>c -Façade Est</p>	

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
11	Route de Rochefort Parcelle ZK48	<div>1- Habitation</div> <div>2 dépendances en dur en continuité de l'habitation</div>	<div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div>	Les 2 dépendances en continuité de l'habitation

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
12	Chemin des Réals Parcelle ZE27	Habitations	  	Dépendance en continuité et à proximité d'habitations

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
13	Les Perrets Parcelle ZE68	Habitation	  	Dépendance en continuité de l'habitation : seule la partie fermée pourra changer de destination.

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
15	Mottet Parcelle ZH 45	1 habitation avec dépendance en dur en continuité	   	La dépendance au nord de l'habitation



N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
16	Les Combes ZL 69	2 dépendances de part et d'autre d'une habitation	    	Les deux dépendances en continuité au Nord et à l'Est de l'habitation

> **Modification concernant deux des bâtiments déjà repérés pour changer de destination dans le PLU actuel en zone A :**

- Le repérage du **bâti n°3** - quartier les Sessards est **complété** pour mieux prendre en compte les différentes dépendances existantes. Seule la partie nord-est des dépendances était repérée. Le repérage est étendu à l'ensemble des dépendances Est.
- Le repérage du **bâti n° 7** - quartier les Royannais est **supprimé**, le changement de destination ayant été réalisé

Modifications sur les bâtiments déjà repérés pour le changement de destination en zone A au titre de l'article L.151-11 2° :

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
3	Les Sessards	<p>Une habitation importante</p> <p>+ plusieurs dépendances formant une cour fermée</p> <p>+ hangar en dur mais ouvert, à l'est du chemin : utilisé pour stockage matériel ou produit agricole</p>		<p>Oui pour les dépendances au Sud et à l'Est. (entourées en rouge)</p>

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré
7	Les Royannais	Ensemble bâti comprenant : 2 habitations agricoles + bâtiments d'exploitation et bâtiments d'élevage au nord + habitation rénovée avec 3 logements locatifs. Reste au sud-ouest 1 bâti agricole à rénover en partie qui n'est plus utilisé pour des activités agricoles.	 	Est repérée l'ancienne dépendance au sud-est (entourée en rouge), située à proximité d'une construction abritant 3 logements locatifs. Bâtiment le plus à l'écart des bâtiments agricole et utilisé en partie (chaufferie collective de la construction voisine).

Plan de localisation final des bâtiments repérés pour le changement de destination :



2.2.2 Modification du règlement écrit :

> Le règlement des zones A et N est modifié pour :

- définir les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations dans les deux zones, dans le respect des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme ;
- autoriser le changement de destination des bâtiments repérés aux conditions prévues dans le code de l'urbanisme ;
- modifier les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, pour correspondre aux conditions fixées par le code de l'urbanisme.

> Le règlement de la zone A est modifié pour :

- autoriser les constructions nécessaires aux CUMA,
- autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

> Le règlement de la zone N est modifié pour :

- ajouter les dispositions relatives aux STECAL Ne et Nh,
- supprimer les dispositions relatives au secteur Na.

Modification du règlement de la zone A (article A 2) :

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En dehors des secteurs Aa et Ap, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.
L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation) sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Dans le secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des installations classées soumises à autorisation, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.
L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation) sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Aa et Ap, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes ~~dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages~~ ~~et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- L'évolution des habitations existantes de plus de 100 m² d'emprise au sol initiale :
 - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux
 - les annexes limitées à 30 m² de surface totale et d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m².*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

Pour les bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article ~~L.123-3-1~~ L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination ~~pour l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~ Ces bâtiments peuvent en outre être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination, dans la limite de 33% de la surface totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximum de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension).

En outre, dans les secteurs de risque d'inondation, toute construction est interdite.

Modification du règlement de la zone N (article N 2) :

Article N 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions mentionnées :

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** et sont rendues indispensables par des nécessités techniques.
- b) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- c) Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

En dehors de la zone inondable et des secteurs Na et Ns, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions mentionnées:

- a) **L'évolution des habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol initiale soit au moins égale à 100 m² :**
 - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux
 - les annexes limitées à 30 m² de surface totale et d'emprise au sol, sous réserve qu'elles soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m².

La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m² :
 - ~~— l'aménagement et l'extension, avec ou sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation et des anciennes constructions à usage agricole, dans la limite de 250 m² de surface de planchers après travaux. L'aménagement de construction existante supérieure à 250 m² de surface de planchers est autorisé dans le volume existant.~~
 - ~~— l'aménagement et l'extension limitée à 30% de l'existant, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'activité.~~
 - ~~— l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent et qu'elles soient liées et nécessaires à une construction existante~~
 - la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. **Dans les secteurs inondables**, la reconstruction est possible seulement pour les habitations et si la destruction ne résulte pas d'une inondation.
 - ~~— Les constructions à usage d'annexes situées à proximité immédiate des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol.~~
 - ~~— Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante et occupée, et située à proximité immédiate de cette dernière.~~
- c) La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans les secteurs de carrières repérés par une trame au document graphique sont autorisées :

- a) Les carrières, à condition que celles-ci répondent aux exigences en matière de remise en état, qu'elles soient situées dans les secteurs de carrières définis au plan, et qu'elles prennent en compte la qualité des rejets avant émission dans le milieu naturel.
- b) Les installations classées nécessaires aux carrières autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur Nt sont autorisés :

- a) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition de ne pas porter atteinte au paysage et au caractère des lieux environnants.
- b) Les constructions à usage d'annexes situées à proximité de bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

~~Dans le secteur Na sont autorisés, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :~~

- ~~— l'aménagement des constructions existantes,~~
- ~~— le changement de destination pour un usage artisanal ou de bureau.~~

Dans le secteur Ne est autorisée, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnant :

- l'extension des bâtiments existants à usage artisanal ou de services dans la limite de 30% de la surface totale initiale.

Dans le secteur Nh sont autorisés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux environnants :

- l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ou résidences mobiles de loisirs (RML), sous réserve qu'elles présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels à privilégier. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, les types sans lien avec le caractère régional (yourte, tipi,...),...
- dans le sous-secteur Nh1, la limite est fixée à une nouvelle unité HLL ou RML de 40 m² d'emprise au sol au maximum.
- dans le sous-secteur Nh2, la limite est fixée à 3 unités HLL ou RML pour une emprise au sol cumulée totale de 120 m² maximum.

Pour les bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, est autorisé le changement de destination pour l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent en outre être étendus, à l'occasion ou à compter du changement de destination, dans la limite de 33% de la surface totale de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximum de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension).

Dans les secteurs de risques d'inondation repérés par une trame spécifique, les nouvelles constructions sont interdites. La reconstruction est possible seulement pour les habitations et si la destruction ne résulte pas d'une inondation.

3

MODIFICATION ET MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1 Contexte, objectifs et motivations

> Mise à jour ou modification des emplacements réservés (ER) existants :

Plusieurs emplacements réservés ont été réalisés ou acquis par la collectivité, pour tout ou partie. Ils peuvent donc être supprimés ou réduits.

✓ Cela concerne notamment les emplacements réservés de la zone AUa, aujourd'hui entièrement aménagée et dont l'urbanisation est quasiment terminée :

- **ER 7** pour les voiries de la zone AUa : ces voiries sont réalisées. Seule la partie longeant le chemin de l'Usine dans sa partie terminale avant le carrefour avec le chemin des Marnes est à maintenir : il s'agira ainsi de permettre l'amélioration de la visibilité de ce carrefour.

L'emplacement réservé 7 sera donc supprimé, à l'exception de son extrémité sud qui sera maintenue. Son affectation sera précisée pour indiquer qu'il s'agit d'un aménagement de sécurisation.

- **ER 16** pour la création de stationnements : un espace public de stationnement est maintenant réalisé sur la partie Ouest de l'emplacement réservé. L'emplacement réservé n°16 sera donc supprimé.

- **ER 17** pour la création de stationnements : l'espace de stationnement public prévu est maintenant réalisé, cet emplacement réservé sera donc supprimé.

- **ER 18** pour une structure multi-accueil enfance : la commune est maintenant propriétaire d'un tènement suffisant. Cet emplacement réservé sera donc supprimé.

✓ Plus au nord dans le village, l'emplacement réservé n° 8 pour l'aménagement d'un cheminement piétonnier a été acquis par la commune et peut être supprimé.

✓ L'emplacement réservé n° 2 pour l'aménagement d'un cheminement piétonnier entre les villages de St-Maurice et de St-Martin a été acquis et réalisé par la commune et peut être supprimé.

✓ L'emplacement réservé n°11 a pour objet la création d'une salle des fêtes et de stationnements mutualisés. Il est classé en zone UL, en continuité des équipements de sports et loisirs de la commune (terrains de foot, de tennis, de boules,...).

Aujourd'hui, la municipalité envisage plutôt une mise aux normes et une sécurisation de la salle des fêtes actuelle, que la création d'une nouvelle structure.

Par ailleurs, le besoin d'un terrain de sport supplémentaire se fait sentir. Il est donc proposé de modifier l'objet de l'emplacement réservé n°11 en supprimant la création de la salle des fêtes et en ajoutant la création de terrains de sports.

> Délimitation d'un nouvel emplacement réservé pour la statue et la croix de la colline du Mottet :

La statue de la Vierge et la croix implantées sur la colline du Mottet (dans la zone sensible protégée de la ZPPAUP⁵) sont des points emblématiques du paysage d'Hostun, visibles depuis la route départementale. Elles constituent en outre un patrimoine historique local.

La statue, la croix et leur chemin d'accès en lacets sont situés sur des propriétés privées.

Pour faciliter l'entretien et permettre la mise en valeur pédagogique de ces éléments du patrimoine paysager et historique de la commune, il est proposé de délimiter un emplacement réservé (ER 20) comprenant la statue, la croix et leur chemin d'accès, dont le bénéficiaire sera la commune.

L'objectif est de permettre à la commune de réaliser l'entretien du chemin d'accès et des abords de la statue et de la Croix et de permettre son accès au public.

La délimitation de l'emplacement réservée est large pour tenir compte du fait que le chemin d'accès est en lacets et que son tracé précis n'est pas cartographié.

> Délimitation d'un nouvel emplacement réservé pour la source de la Fontaine :

Cette source située entre les villages de St Maurice et de St Martin sert à alimenter la fontaine publique de St Maurice. Il est proposé un emplacement réservé entre la source et le tènement communal situé à l'ouest (chemin piéton et fossé) afin que la commune :

- dispose d'un accès à la source pour son entretien,
- puisse repositionner la canalisation de captage sous des terrains communaux et ainsi supprimer la canalisation actuelle située sous des terrains de la zone Ub dont l'urbanisation est prévue à court terme.

Un emplacement réservé (ER21) de 3 m de largeur est créé à cet effet.

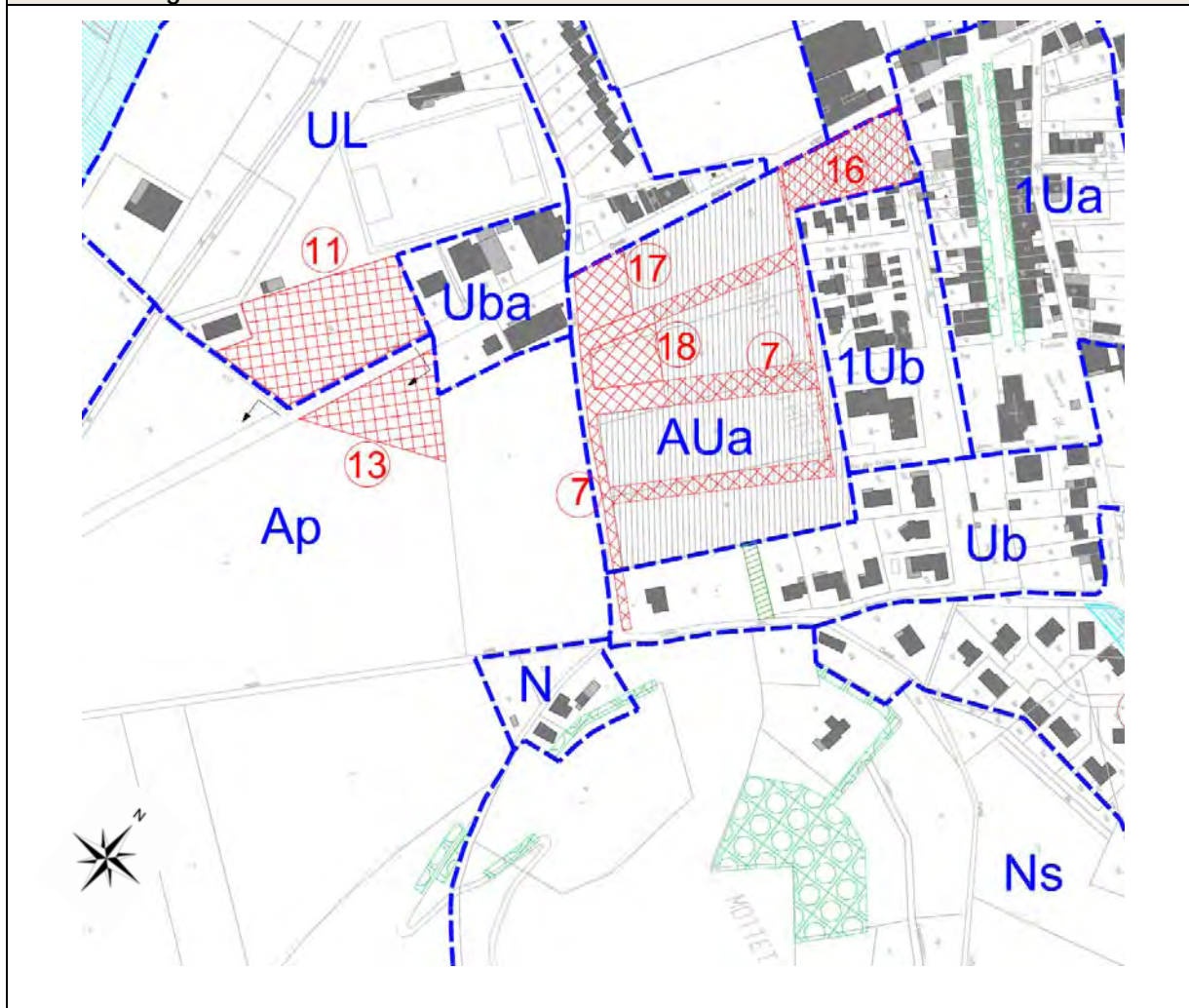
⁵ ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

3.2 Modification du PLU

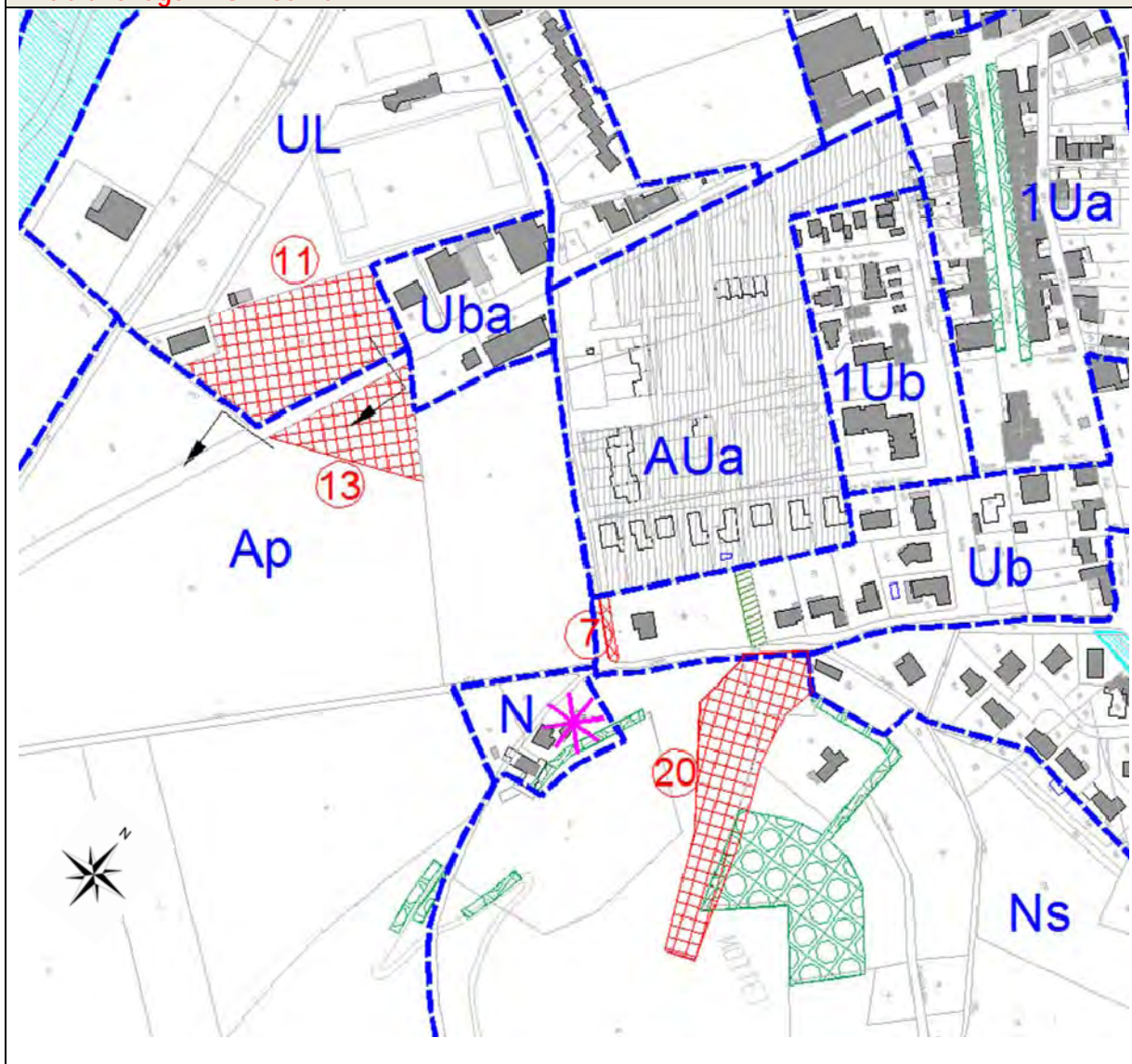
3.2.1 Modification du règlement graphique:

> Le plan de zonage est modifié pour supprimer les ER 8, 16, 17 et 18, réduire l'ER 7 et ajouter l'ER 20 :

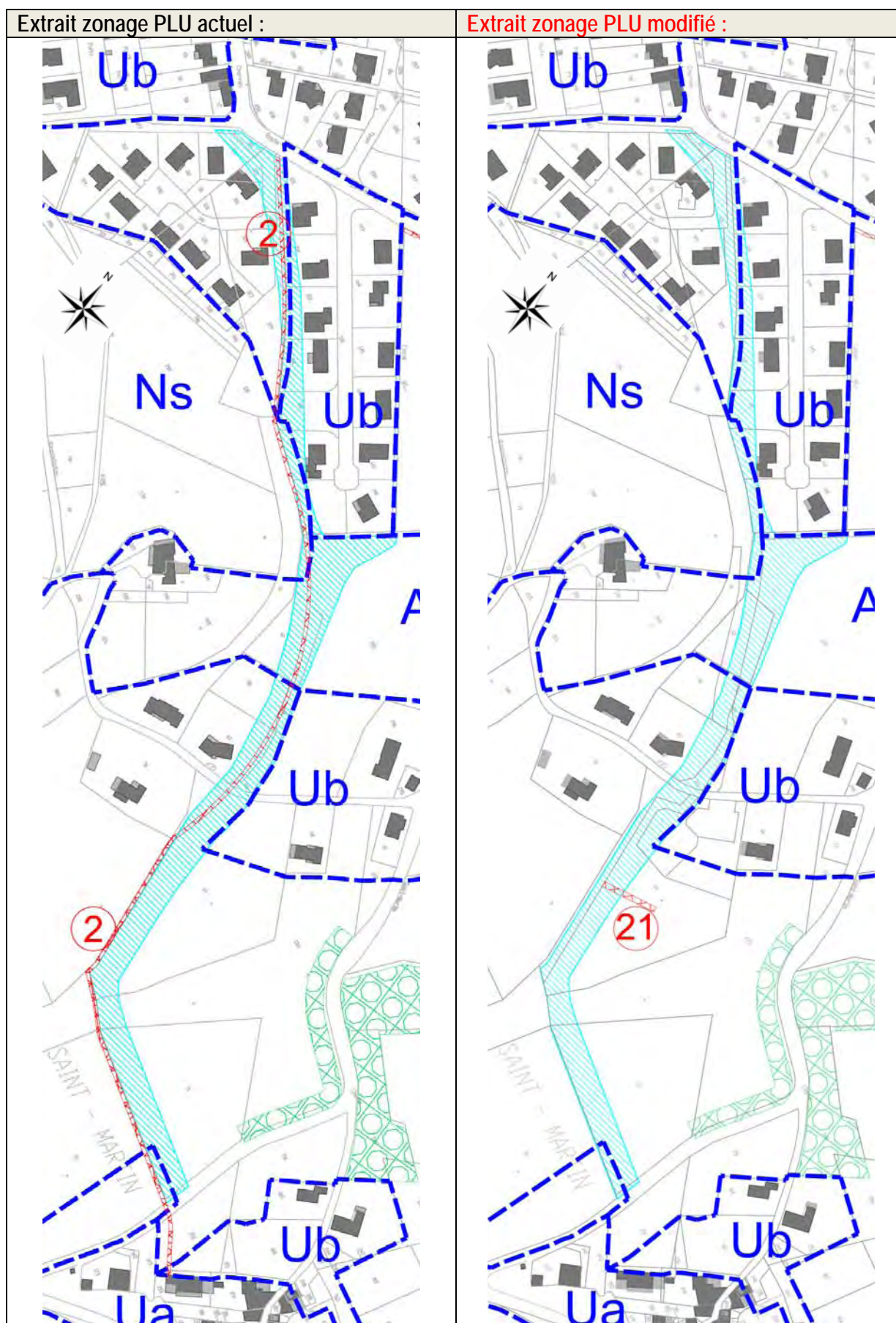
Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :




> Le plan de zonage est modifié pour supprimer l'ER 2 et ajouter l'ER 21 :




> La légende du plan de zonage est modifiée pour modifier l'affectation des ER 7 et 11, ajouter les ER 20 et 21 et prendre en compte la suppression des ER 2, 8, 7, 16 et 18 :

Légende actuelle :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER2 Liaison piétonne (de St Maurice d'Hostun à Saint-Martin)	Commune
ER7 Création de voirie (zone AUa)	Commune
ER8 Création d'un chemin piéton	Commune
ER9 Création d'une zone de rétention / infiltration des eaux pluviales	Commune
ER10 Création d'un fossé	Commune
ER11 Création d'une salle des fêtes et de stationnements mutualisés	Commune
ER13 Création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales	Commune
ER14 Création d'une liaison piétonne vers cimetière	Commune
ER16 Création de stationnements	Commune
ER17 Créations de stationnements	Commune
ER18 Structure multi-accueil enfance	Commune
ER19 Aménagement voie d'accès zone AU	Commune

Légende modifiée :

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
ER2 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	Commune
ER7 Sécurisation ch. de l'usine et carrefour avec ch. des Marnes	Commune
ER8 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	Commune
ER9 Création d'une zone de rétention / infiltration des eaux pluviales	Commune
ER10 Création d'un fossé	Commune
ER11 Création de terrains de sports et de stationnements mutualisés	Commune
ER13 Création d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales	Commune
ER14 Création d'une liaison piétonne vers cimetière	Commune
ER16 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	Commune
ER17 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	Commune
ER18 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	Commune
ER19 Aménagement voie d'accès zone AU	Commune
ER20 Accès et mise en valeur statue de la vierge du Mottet	Commune
ER21 Accès source de la Fontaine	Commune

4

ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

4.1 Contexte, objectifs et motivations

> Le règlement des zones Ub et AUa limite la surface des annexes à 40 m². S'agissant de zones constructibles à vocation principale d'habitat et étant donné que les annexes sont considérées comme ayant la même destination que les bâtiments principaux, cette limite n'a pas d'utilité.

Les articles Ub2 et AUa2 seront donc modifiés afin de supprimer la limitation de la surface des annexes.

> L'article 8 du règlement impose une distance minimale entre deux bâtiments situés sur une même propriété. Cette contrainte concerne toutes les zones, à l'exception des zones Ua et N, avec des distances imposées variables.

Cette distance minimale imposée entre deux bâtiments non contigus ne répond plus à la préoccupation d'une meilleure utilisation des terrains constructibles en vue de limiter la consommation d'espace.

Les articles Ub8, Ui8, UL8, UT8, AUa8 et A8 seront donc modifiés afin de supprimer toute distance minimale entre bâtiments sur une même propriété.

4.2 Modification du PLU

4.2.1 Modification du règlement écrit :

Modification du règlement de la zone Ub (articles Ub 2 et Ub 8) :**ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

— d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés avec celle-ci. ~~En outre, les annexes sont limitées à 40 m².~~

[...]

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux habitations collectives ou aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal, à condition qu'ils constituent un groupement réalisé en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

~~La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.~~

Modification du règlement de la zone Ui (article Ui 8) :**ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

~~La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.~~

Modification du règlement de la zone UL (article UL 8) :**ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Non réglementé. ~~La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.~~

Modification du règlement de la zone UT (article UT 8) :**ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Non réglementé. ~~La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.~~

Modification du règlement de la zone AUa (articles AUa2 et AUa 8) :**ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

[...]

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés à celle-ci. ~~En outre, les annexes sont limitées à 40 m²,~~
- de piscine,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce, d'artisanat, de bureaux et de stationnement à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement.

[...]

ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale,

Toutefois les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

~~La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.~~

Modification du règlement de la zone A (article A 8) :**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

~~La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.~~

Les annexes des constructions à usages d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

5

OUVERTURE A L'URBANISATION ZONE AU

5.1 Contexte, objectifs et motivations

Les zones constructibles du PLU sont quasiment entièrement utilisées

Le rapport de présentation du PLU approuvé en février 2012 indique que celui dispose de capacités de construction pour l'habitat estimées à :

- environ 15 constructions potentielles dans les zones urbaines **Ua** et **Ub**, mais dont la mise en œuvre était très aléatoire, au gré des différents propriétaires.
- dans la zone à urbaniser « ouverte » **AUa** : une servitude de logements imposait un **programme de 60 logements minimum**, soit une densité d'environ 26 logements /ha sur les 2,3 ha de la zone disponibles pour l'habitat. Un tiers de ces logements devaient être des logements collectifs soit 20 logements.
- dans la zone à urbaniser « fermée » **AU** : 2 ha disponibles au total soit un potentiel théorique de 40 à 50 logements.

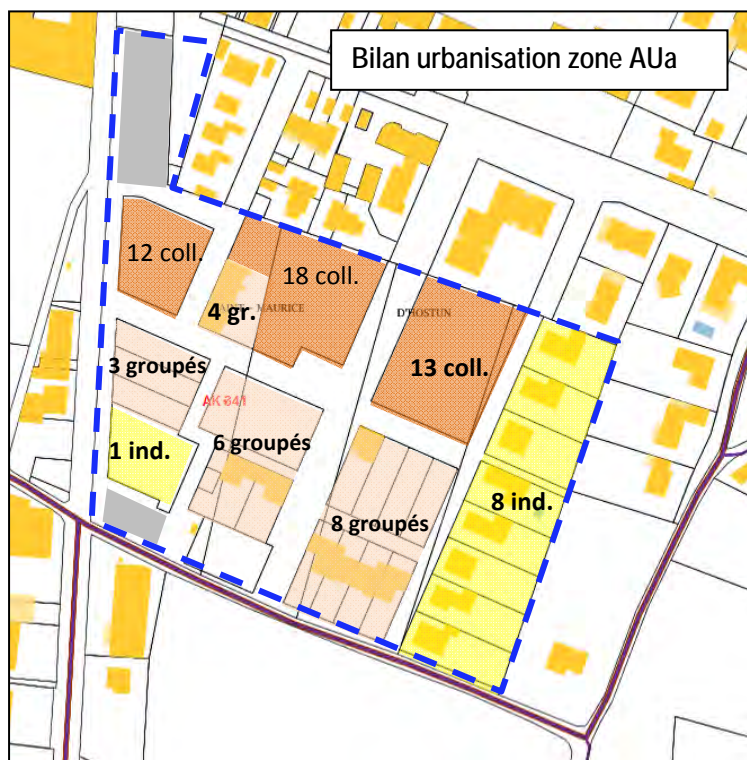
Bilan de l'urbanisation au 01/07/2020 :

► **Zone AUa** : elle est entièrement aménagée et son urbanisation est en cours d'achèvement.

Ont ainsi été réalisés depuis 2012 dans cette zone :

- 13 logements collectifs (locatif social),
- une résidence pour personnes âgées de 18 logements locatifs
- 12 logements collectifs (accession)
- 21 logements individuels groupés et 9 individuels purs.

Total : 73 logements, comprenant près de 60% de type collectif et 30% d'individuel groupé (densité moyenne de 32 logements/ha pour 2,2 ha utiles - hors stationnements publics et emplacement réservé pour équipement public). **Soit 13 logements de plus** que le minimum prévu par la servitude de logement du PLU.



Dans la zone AUa ont également été réalisés deux espaces de stationnement (correspondants aux emplacements réservés n° 16 et 17).

► **Zones Ua et Ub** : 7 constructions individuelles y ont été réalisées en 9 ans. En outre, 7 constructions potentielles sont pressenties dans le cadre de 2 lotissements autorisés en 2020.

Bilan des disponibilités théoriques du PLU actuel au 01/01/2021 :

En plus des 7 lots issus de 2 divisions parcellaires récemment accordées, ne restent disponibles que quelques terrains isolés dispersés dans les zones Ub du PLU, dont le potentiel théorique peut-être estimé à :

- 2 logements autour de St-Martin (terrains concernés par les prescriptions de la ZPPAUP)
- 1 logement entre le village et St-Martin (terrain concerné par les prescriptions de la ZPPAUP)
- 2-3 logements quartier Guerby

Ces 5 à 7 logements potentiels ne sont évidemment pas assurés et dépendent des projets individuels des propriétaires actuels.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est donc nécessaire afin que la commune dispose de terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui permettra poursuivre la diversification de l'offre de logements.

L'objectif de production de logements fixé par le PLH 2018-2023, soit 5 logements par an est loin d'être atteint : pour la période du 01/01/2018 au 30/12/2020 (soit 3 ans), seulement 5 permis de construire pour des nouveaux logements ont été accordés.

Les 7 lots issus des 2 lotissements récemment autorisés, devraient pouvoir être mis en œuvre d'ici 2023.

Il convient donc ouvrir la zone AU à l'urbanisation afin que la commune dispose de terrains constructibles d'ici 2023, mais également au-delà de 2023.

La zone AU fermée du PLU et l'ouverture à l'urbanisation

Cette zone AU est située en continuité du centre-village, côté Nord et s'étend sur 2,1 ha au total dont 0,18 ha correspondant à un chemin communal et à deux emplacements réservés : pour élargir le chemin communal qui constituera l'accès à la zone AU (ER 19) et un emplacement réservé correspondant à un réseau pluvial souterrain à prolonger (ER10), nécessaire pour évacuer les eaux pluviales des secteurs urbanisés en amont du village.

Il faut noter que cet ER10 nécessite d'être ajusté : il doit être recalé le long de la limite entre la zone AU et la zone Ub. Sa largeur est fixée à 6 m : il servira à la fois à l'entretien de la canalisation pluviale souterraine à prolonger et pour un cheminement piétons.

La zone AU est aujourd'hui constituée de terrains agricoles avec une pente orientée vers le village. La parcelle la plus à l'Est de cette zone AU a été récemment plantée de noyers, cette partie ne sera pas ouverte à l'urbanisation.

Sera donc ouverte à l'urbanisation la partie qui a été acquise par un opérateur foncier et qui représente une surface de 1,88 ha environ (dont 0,1 ha correspondant à l'ER 10 prévu pour la gestion des eaux pluviales des quartiers en amont et à un cheminement piétons), soit une surface réellement disponible pour l'urbanisation de 1,78 ha. Cette surface sera classée en zone à urbaniser AUb, constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Pour rappel, les orientations du PADD prévoient :

- une densité moyenne de 25 logements par hectare environ sur les zones à urbaniser en variant les formes urbaines ;
- un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans les zones à urbaniser ;

Or, dans la zone AUa ont déjà été réalisés : 73 logements sur 2,2 ha utiles, avec 60 % de logements collectifs et 30 % de logements individuels groupés. Sur ces 73 logements, 31 sont des logements locatifs sociaux, soit 42% des logements de la zone.

Le programme de logements pressenti pour la zone AUb consistera en 25 logements de type individuel et individuel groupé.

Ainsi, avec un total cumulé (AUa et AUb) de 98 logements pour une surface utile de 3,9 ha, une densité moyenne de **25 logements par hectare** sur les zones à urbaniser (AUa et AUb) sera respectée.

Le PLU modifié ira ainsi au-delà des préconisations du SCOT, qui fixe un objectif de densité minimale pour les villages ruraux de 15 log/ha (jusqu'en 2025) puis 18 log/ha (à partir de 2026).

Il n'est pas prévu de logements sociaux sur cette zone AUb, les 31 logements locatifs sociaux réalisés sur la zone AUa permettent déjà de dépasser l'objectif de 20% de logements locatifs aidés dans les zones à urbaniser, puisqu'ils représenteront plus de 30% du total des logements des zones AUa et AUb.

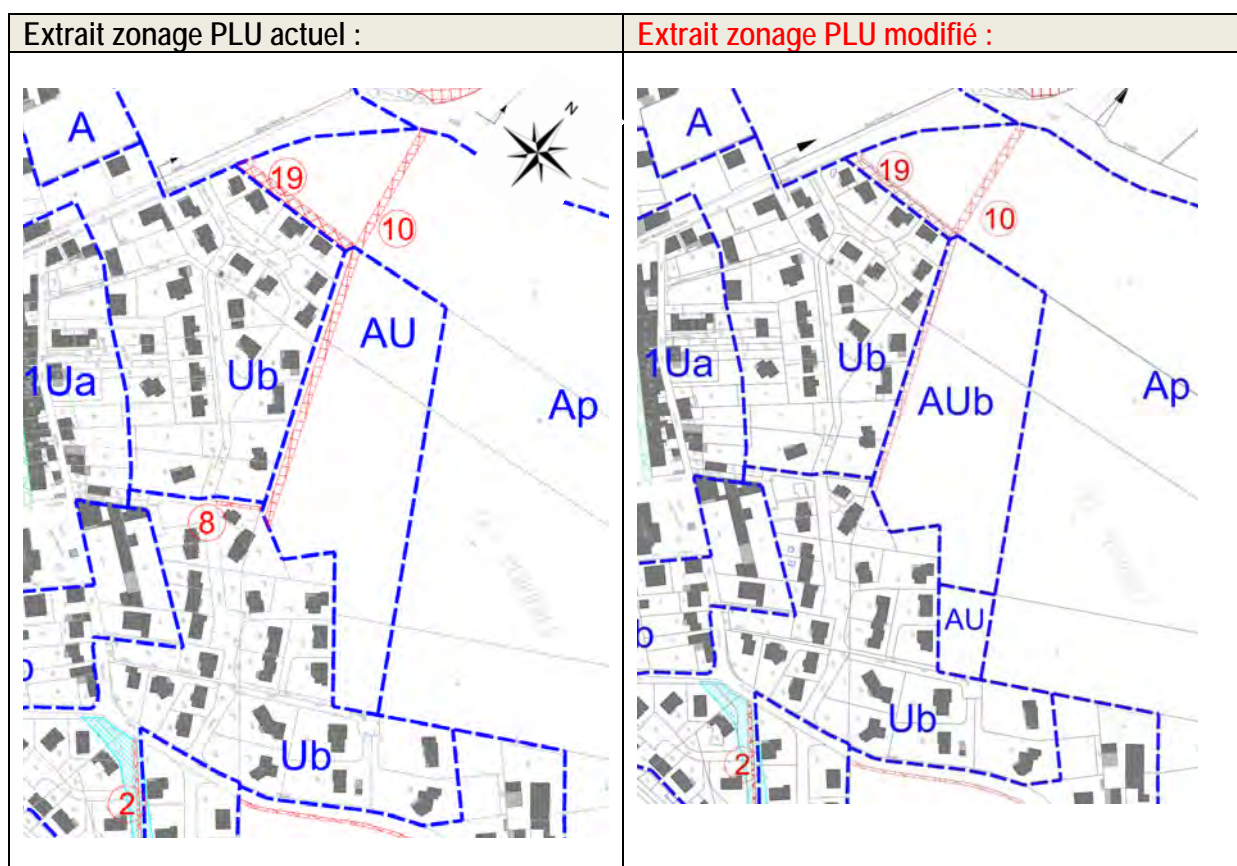


5.2 Modification du PLU

5.2.1 Modification du plan de zonage :

> Le plan de zonage est modifié pour :

- classer la partie ouest de la zone AU en zone AUb, zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
- modifier l'ER 10 pour le recaler le long de la limite entre la zone Ub et la zone AUb et fixer sa largeur à 6 m



5.2.2 Modification des orientations d'aménagement :

> Les orientations d'aménagement sont modifiées pour ajouter les orientations d'aménagement pour la zone AUB.

Ces orientations d'aménagement visent à définir les principes d'aménagement et d'urbanisation pour la zone AUB comme suit :

- Desserte interne à réaliser à partir de la voie communale qui sera aménagée (ER19) ;
- Connection du cheminement piétonnier interne avec les chemins piétonniers publics périphériques (l'un direct vers le centre village et l'autre qui accompagnera la voie communale d'accès).
- Une possibilité de connexion ultérieure avec la zone AU résiduelle à l'Est sera ménagée.
- Le programme de logement comprendra au moins 25 logements, qui seront de type individuel et individuel groupé.
- La limite avec l'espace agricole sera traitée sous la forme d'une bande végétalisée de 5 m de large au minimum comprenant une haie arborée et arbustive d'essences locales variées.
- La gestion des eaux pluviales des espaces collectifs sera assurée de la manière la plus naturelle possible, par exemple sous forme d'un espace de rétention et/ou infiltration végétalisé et accessible (non clôturé).
- Des plantations d'arbres accompagneront la voie de desserte.



5.2.3 Modification du règlement :

> Le règlement de la zone AUb sera ajouté au règlement du PLU :

Règlement de la zone AUb à insérer dans le règlement du PLU modifié :

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUb, équipée en périphérie, est réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de la zone est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce,
 - d'artisanat.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article AUb2.
- c) Les installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
 - Les éoliennes et les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.
- L'opération d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'annexe à condition qu'elle soit accolée à la construction principale ou implantée en limite parcellaire et réalisée avec des matériaux harmonisés à celle-ci.
 - de piscine,
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- de bureaux et de stationnement à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) L'accès aux constructions doit être aménagé de manière à dégager, en dehors des voies et emprises publiques, un trapèze permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- b) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eaux pluviales, si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel avant aménagement.

D'une manière générale, toutes les solutions alternatives à la concentration et au transport des eaux pluviales par réseaux et canalisations doivent être recherchées : notamment les dispositifs combinant l'utilisation de noues d'infiltration/stockage et de bassin paysager seront privilégiés et seront intégrés aux aménagements paysagers de l'opération afin de réduire la consommation d'espace.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.

En cas d'implantation à l'alignement, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de débordement par rapport à la façade.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf sur les limites séparatives correspondant à une limite avec la zone Ap ou AU.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. SAUF pour les limites séparatives correspondant à une limite avec la zone Ap ou AU : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit au moins être égale à 5 m.

En cas d'implantation en limite, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de large.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit en limite soit en retrait des limites en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal ou implantées en limite parcellaire quand les dispositions de l'article 7 le permettent, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale,

Toutefois les garages liés aux immeubles collectifs et aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE Aub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Aub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 8,5 mètres à l'égout.

CLOTURES : La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1 - Implantation

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier, la construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain

2 - Volumétrie

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple, avec corps principal à 2 pans.

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

3 - Aspect général

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement. La couleur blanche est interdite

Les couleurs des différents éléments de la façade et du toit seront choisis conformément à la palette de colorations déposée en mairie.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

La finition des enduits sera plutôt fine (gratté fin, frotassé, ...).

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau sont interdits.

Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural et leur surface restera inférieure à 10 % de la façade considérée.

2 - Toitures

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune (cependant des toitures quatre pans pourront être acceptées).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3 - Couvertures

Les couvertures en fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes en terre cuite ou d'aspect similaire de teinte rouge vieillie nuancée.

4 - Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

5- Toitures végétalisées

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions mentionnées au-dessus concernant le nombre de pans de toit, la pente du toit et les matériaux de couverture.

C - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

D - CLÔTURES

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées une murette d'une hauteur maximum de 0,5 mètre, surmontée d'un grillage gris. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

La clôture ne peut être constituée par un mur sur toute sa hauteur, sauf de part et d'autre du portail où un mur de longueur réduite (dans les limites du trapèze d'accès) pourra être édifié : dans ce cas, les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès ... seront intégrés à ce pan de mur.

En cas d'utilisation d'un grillage, la maille de celui-ci doit être d'au moins 5 centimètres.

Une harmonie avec les clôtures des constructions voisines sera recherchée.

E - LES ANNEXES

Elles devront être accolées à la construction principale ou implantées en limite séparative (dans le respect des règles définies à l'article 7) et être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte, tant pour les façades que pour les couvertures.

Toutefois, les annexes en bois seront autorisées. Leur couleur devra être choisie conformément à la palette de colorations déposée en mairie. Les annexes en tôle sont interdites.

F - LES MOUVEMENTS DE TERRAIN :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

En toute hypothèse, la hauteur des remblais ne peut excéder 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1.5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

G - ANTENNE ET PARABOLE

Elles ne devront pas être visibles des voies environnantes.

L'installation sera collective en cas d'habitations collectives.

ARTICLE Aub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé en fonction de la surface de planchers du projet :

Surface de planchers	0 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 240 m ²	250 à 299 m ²	Par tranche de 50 m ² supplémentaires
Nbre de places	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface réservée au stationnement sera adaptée à la nature et à l'importance de l'activité.

ARTICLE Aub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les limites avec l'espace agricole devront obligatoirement être traitées sous la forme d'une haie d'essences arborées et arbustives locales, occupant une largeur minimale de 5 m. Les espèces choisies seront autochtones, diversifiées et adaptées aux caractéristiques du site, demandant un arrosage peu excessif, par exemple : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne pubescent, merisier, charme, châtaignier, troène, noisetier, rosier des chiens, fusain d'Europe, bois de Sainte-Lucie

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La morphologie du terrain à reconstituer :
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains faiblement inclinés : suivant des pentes continues,
 - terrains en pente : terrasses étagées suivant des murs en pierres locales. La hauteur de ces terrasses est limitée à :
 - 1 m dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites du terrain
 - 1,5 m sur le reste du terrain.
- Les piscines sur terrains en pente seront réalisées sous forme de terrasse nouvelle avec soutènements pierre locale.
- Les cheminements secondaires (piétons, cycles, etc. ...) intégrés aux opérations devront être paysagés.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

ARTICLE Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

6

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Sur la consommation foncière

✓ Modification du règlement des zones A et N : **incidence faible**, dans la mesure où est introduite la possibilité d'extension et d'annexes aux habitations en zone A, mais de manière très limitée et encadrée.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **incidence positive**, car en favorisant la réhabilitation de bâtiments existants, on limite la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour construire.

✓ Délimitation de STECAL :

Secteurs Ne : sont admis uniquement le changement de destination et des extensions limitées de l'existant. Incidence très faible.

Secteurs Nh : sur les 2 secteurs délimités sont admis uniquement 4 HLL en cumul total pour une emprise au sol cumulée sur les 2 secteurs de 160 m², aux abords de bâtiments existants. Incidence faible.

La délimitation de ces STECAL aura donc globalement **une incidence très faible** sur la consommation foncière.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **aucune incidence** sur la consommation foncière, car les deux emplacements réservés créés ont pour objet :

- de faciliter l'entretien et la mise en valeur de deux éléments du patrimoine communal (statue de la vierge et croix du Mottet), sans création de construction ou d'artificialisation du site.

- de permettre l'accès à la source de la Fontaine et de repositionner la canalisation de captage, sans création de construction ou d'artificialisation du site (cet emplacement réservé représente moins de 100 m²).

✓ Modification du règlement écrit (suppression de la limitation de la taille des annexes en zone constructible et suppression de la distance minimale imposée entre 2 constructions) : **incidence positive** dans la mesure où cela permettra d'optimiser l'utilisation des terrains en zone constructible.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: urbanisation de 1,8 ha pour répondre aux besoins en matière d'habitat des années à venir. Les orientations d'aménagement imposent un minimum de logements permettant de respecter l'objectif de densité moyenne fixée sur par le PADD à 25 logements par hectare dans les zones à urbaniser et vont au delà des objectifs du SCOT du grand Rovaltain en la matière. **La consommation foncière restera donc maîtrisée** et respectera à la fois les objectifs du PADD et du SCOT.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur la consommation foncière.

6.2 Sur l'agriculture

✓ Modification du règlement des zones A et N : **incidence très faible**. Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations introduites dans le règlement de la zone A sont très encadrées et l'implantation des annexes imposée dans les 20 m de l'habitation. Les nouvelles conditions fixées par le code de l'urbanisme pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif sont également introduites dans le règlement.

✓ Délimitation de STECAL : **incidence très faible**. Les STECAL sont de surface réduite et ne concernent pas des terres agricoles.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **incidence très faible**. Le repérage de nouveaux bâtiments pour le changement de destination soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, qui vérifiera notamment l'absence d'impact dommageable pour l'agriculture.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **incidence très limitée** sur l'agriculture.

- Le nouvel emplacement réservé délimité pour la statue et la Croix du Mottet concerne un espace naturel et n'entraînera aucune artificialisation.

- Le nouvel emplacement réservé délimité pour la source de la Fontaine est d'une surface très modeste (moins de 100 m²) et concerne un pré de 5000 m² environ qui n'est plus exploité et ne fait pas partie d'une vaste unité foncière agricole, en outre il n'entraînera aucune artificialisation du site.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : aucune incidence.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: consommation de 1,8 ha de terrain agricole (grandes cultures). Les orientations d'aménagement et le règlement imposent une bande plantée en limite avec l'espace agricole et un recul des constructions d'au moins 5 m vis-à-vis de ces limites, afin de limiter les risques de conflits d'usage.

Le projet de modification entraînera la consommation de 1,8 ha de terrain agricole du fait de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU, sans remettre en cause la pérennité d'aucune exploitation agricole.

6.3 Sur les milieux naturels

✓ Modification du règlement des zones A et N : **incidence très faible**. Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations dans le règlement de la zone N sont très encadrées et l'implantation des annexes imposée dans les 20 m de l'habitation. Les nouvelles conditions fixées par le code de l'urbanisme pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif sont également introduites dans le règlement.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **incidence très faible**. Le repérage de nouveaux bâtiments pour le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la *commission départementale de la nature, des paysages et des sites* au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, qui vérifiera notamment l'absence d'impact dommageable pour les milieux naturels.

✓ Délimitation de STECAL :

Secteurs Ne : sont admis uniquement des extensions limitées de l'existant. Incidence très faible.

Secteurs Nh : sur les 2 secteurs délimités sont admis uniquement 4 HLL en cumul total pour une emprise au sol cumulée sur les 2 secteurs de 160 m², aux abords de bâtiments existants. Incidence limitée.

Aucun de ces secteurs n'est situé dans une zone identifiée comme à enjeu écologique. La délimitation de STECAL aura une incidence très limitée sur les milieux naturels.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **aucune incidence**, car

- un emplacement réservé créé vise à faciliter l'entretien et la mise en valeur de deux éléments du patrimoine communal (statue de la vierge et croix du Mottet), sans création de construction, ni artificialisation.

- l'autre emplacement réservé créé vise à permettre l'accès à la source de la Fontaine, sans création de construction, ni artificialisation et ne concerne qu'une surface de moins de 100 m².

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: **incidence faible**. Urbanisation de 1,8 ha de terrain agricole (grande cultures) ne présentant pas d'enjeu naturaliste ou de fonctionnalité de corridor écologique.

Aucune modification ne concerne un milieu naturel à enjeu de la commune.

Le projet de modification n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur les eaux superficielles et souterraines ;

On peut noter que l'emplacement réservé créé pour la source de la Fontaine vise à permettre à la commune de disposer d'un accès à cette source et à déplacer la partie de canalisation qui traverse des terrains dont l'urbanisation est prévue à court terme. Cette source alimente la fontaine publique communale et cet emplacement réservé ne modifiera pas cet usage (cette source n'est pas utilisée pour l'alimentation en eau potable).

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

✓ Modification du règlement des zones A et N : **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions de bâtiments déjà existants répartis sur le territoire.

✓ Repérage de bâtiments pouvant changer de destination : **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions de bâtiments déjà existants répartis sur le territoire.

✓ Délimitation de STECAL : **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions d'activités existantes ou à venir de taille très limitée ou ne générant pas des déplacements de nombreuses personnes.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **aucune incidence**.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: l'urbanisation de la zone est organisée par les orientations d'aménagement et le règlement qui prévoient notamment sa desserte routière à partir de la RD 125 au Nord du centre village et une desserte piétonne directe vers le centre village et les équipements collectifs. Cette zone à vocation principale d'habitat s'inscrit en continuité directe avec le tissu urbanisé du village avec lequel sont prévues des connexions piétonnes. **Ce nouveau quartier n'est donc pas de nature à entraîner des effets négatifs sur ces thèmes.**

Il faut noter que la modification ne remet pas en cause la prise en compte des risques dans le PLU.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Modification du règlement des zones A et N et repérage de bâtiments pouvant changer de destination: **pas d'incidence notable** s'agissant de permettre des évolutions limitées de bâtiments déjà existants. Les prescriptions architecturales prévues à l'article 11 des différentes zones restent inchangées et s'appliqueront.

✓ Délimitation de STECAL : **pas d'incidence notable**. Ces STECAL sont d'une part de surface réduite et d'autre part leur règlement cadre les possibilités de construction. Entre outre, leur environnement, avec la présence de haies boisées et/ou de boisements et le relief, limite très fortement leur sensibilité visuelle.

✓ Mise à jour et création d'emplacements réservés : **incidence positive** dans la mesure où l'un des emplacements réservés créés vise à faciliter l'entretien et la mise en valeur de deux éléments du patrimoine communal (statue de la vierge et croix du Mottet), sans création de construction ou d'artificialisation.

✓ Modification du règlement écrit (suppression limitation taille des annexes en zone constructible et suppression distance minimale entre 2 constructions) : **aucune incidence**.

✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone AU: Cette zone à vocation principale d'habitat s'inscrit en continuité directe avec le tissu urbanisé du village, en dehors du périmètre du secteur patrimonial remarquable (ancienne ZPPAUP). Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les prescriptions prévues à l'article 11 du règlement qui sont reprises dans le règlement de la zone AUb ; Il faut noter que les limites de la zone avec l'espace agricole doivent être traitées sous la forme d'une bande verte plantée d'au moins 5 mètres de largeur et aucune construction ne peut s'implanter dans les 5 m de ces limites.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur le patrimoine paysager et bâti.

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Un point de la modification est susceptible d'entraîner des incidences sur ces thématiques :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU va permettre l'implantation de nouveaux logements en continuité du centre village et en bénéficiant notamment d'une connexion piétonne directe avec ce dernier et les équipements publics.

Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notable sur l'air, le climat et l'énergie.

7

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

7.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice.

Orientations d'aménagement : Les orientations d'aménagement sont complétées par les orientations d'aménagement pour la zone AUb.

Règlement : Le règlement des zones Ub, Ui, UL, UT, AUa, AUb, A et N est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel.

7.2 Pièces graphiques modifiées

Les documents graphiques du règlement modifié composent le volet n° 4 du présent dossier de modification. Ils seront à substituer aux plans de zonage actuels.

DEPARTEMENT DE LA DROME

Commune d'Hostun

PREFECTURE DE LA DROME
SERVICE COURRIER

11. SEP. 2013

N° 3



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée du PLU n°1

1 - Notice Explicative

SOMMAIRE

1 – LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	P1
2 – CONTEXTE	P2-4
3- JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	P5
4 – CONTENU DE LA MODIFICATION	P6-9
4.1 Modification des pièces écrites	
4.1.1 Pièce 3 : règlement	
4.1.2 Liste des emplacements réservés	
4.2 Modification du plan de zonage	

1 – LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HOSTUN a été approuvé le 13 février 2012.

La présente modification porte sur la suppression des emplacements réservés ER7, ER17 et ER18 du PLU.

Les changements envisagés ne remettent pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU, ne comportent pas de grave risque de nuisance et ne concernent pas les zones naturelles ni un espace boisé classé. Ils peuvent donc être réalisés par l'intermédiaire d'une procédure de modification simplifiée du PLU (article 123.13.3 du code de l'urbanisme).



Vue depuis l'extérieur du site - sur le front urbain Sud

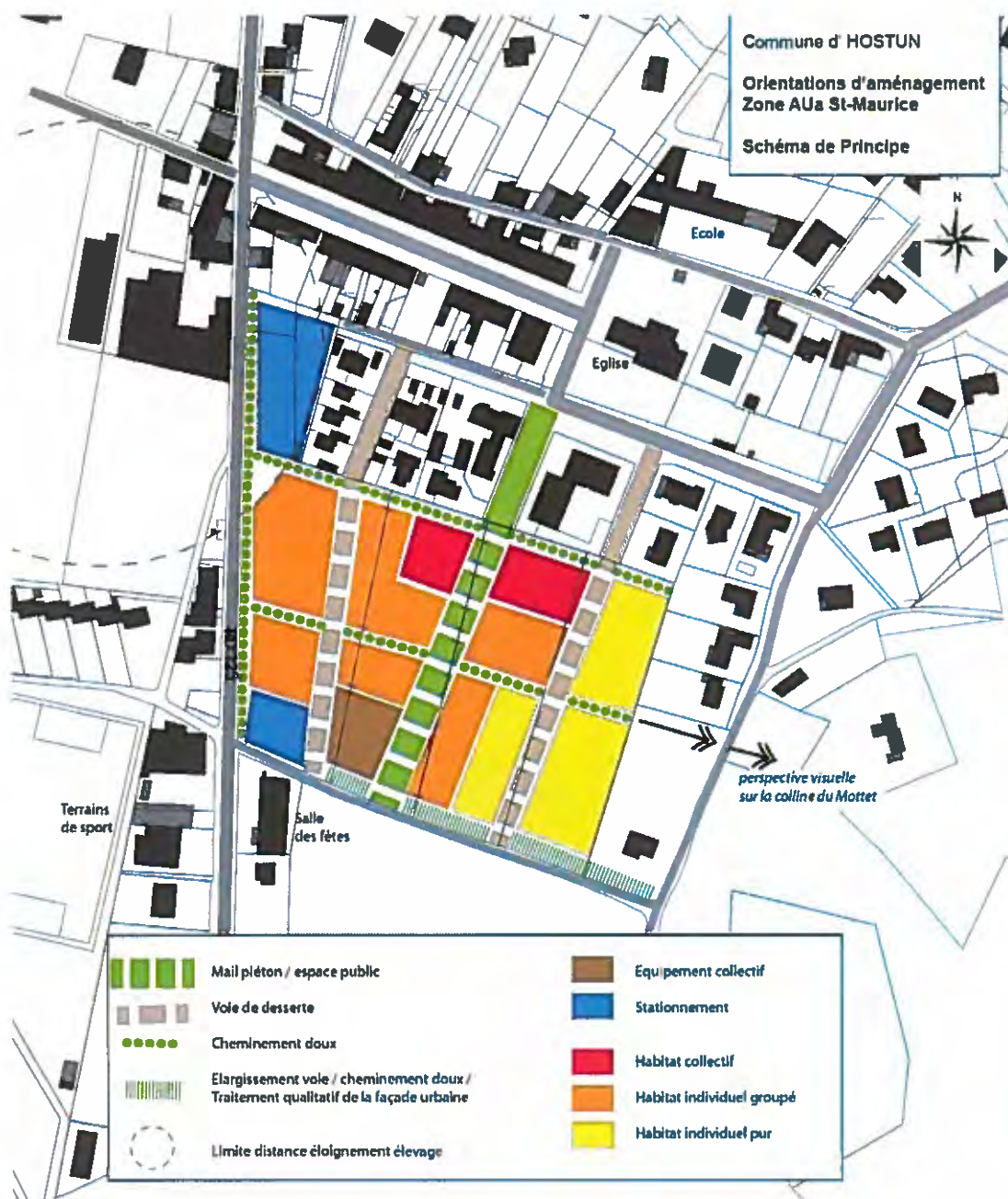
2 – CONTEXTE

La commune d'Hostun a engagé en 2002 une réflexion globale sur le devenir de terrains situés au sud du village de Saint-Maurice d'Hostun. Cette réflexion a permis de définir un projet et programme d'aménagement pour ce secteur et de proposer un phasage en deux tranches.



En 2005, la commune a réalisé une première phase d'aménagement qui a abouti à la création d'un nouveau quartier en continuité du tissu villageois.

Dans le cadre de la révision du PLU, une orientation d'aménagement a été réalisée sur le secteur de la 2ème tranche d'aménagement.



Orientations d'aménagement - Carte réalisée par le CAUE

3- JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Depuis l'établissement du PLU, la Commune est devenue, via Epora, propriétaire des terrains. Dans le cadre de l'étude opérationnelle d'aménagement, un plan d'ensemble de l'aménagement a été établi, qui comprend les voiries et les parkings : la désignation d'emplacements réservés au PLU n'est donc plus nécessaire.



Plan d'ensemble - Carte réalisée par l'équipe ALTER CITE

4 – CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1 Modification des pièces écrites

4.1.1 Pièce 3 : règlement

Modification de la page 57 correspondant au paragraphe 2.1 de l'article AUa2

Il était précédemment écrit

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1) -Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement permettant un aménagement cohérent de la zone. Ces opérations sont desservies par des voies s'appuyant le cas échéant sur les emplacements réservés inscrits au plan de zonage et assurant la continuité des circulations.

Les opérations d'aménagement et les constructions doivent compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les emplacements réservés nécessaires à la desserte de l'opération devront être réalisés au moins jusqu'au droit de l'opération.

L'opération d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

La servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme devra être respectée : un programme de logements devra pouvoir être réalisé comprenant sur l'ensemble de la zone : 60 logements minimum dont au moins 20 logements collectifs et 30 logements individuels groupés. 20% au moins du total des logements devront être des logements locatifs aidés.

Le paragraphe 2.1 de l'article AUa2 est maintenant libellé comme suit :

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1) -Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement permettant un aménagement cohérent de la zone.

Les opérations d'aménagement et les constructions doivent compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

L'opération d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

La servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme devra être respectée : un programme de logements devra pouvoir être réalisé comprenant sur l'ensemble de la zone : 60 logements minimum dont au moins 20 logements collectifs et 30 logements individuels groupés. 20% au moins du total des logements devront être des logements locatifs aidés.

4.1.2 Liste des emplacements réservés

Suppression des emplacements réservés :

Bénéficiaire : commune

- ER 7 : création de voirie
- ER 17 : création de stationnements
- ER18 : Structure multi accueil enfance

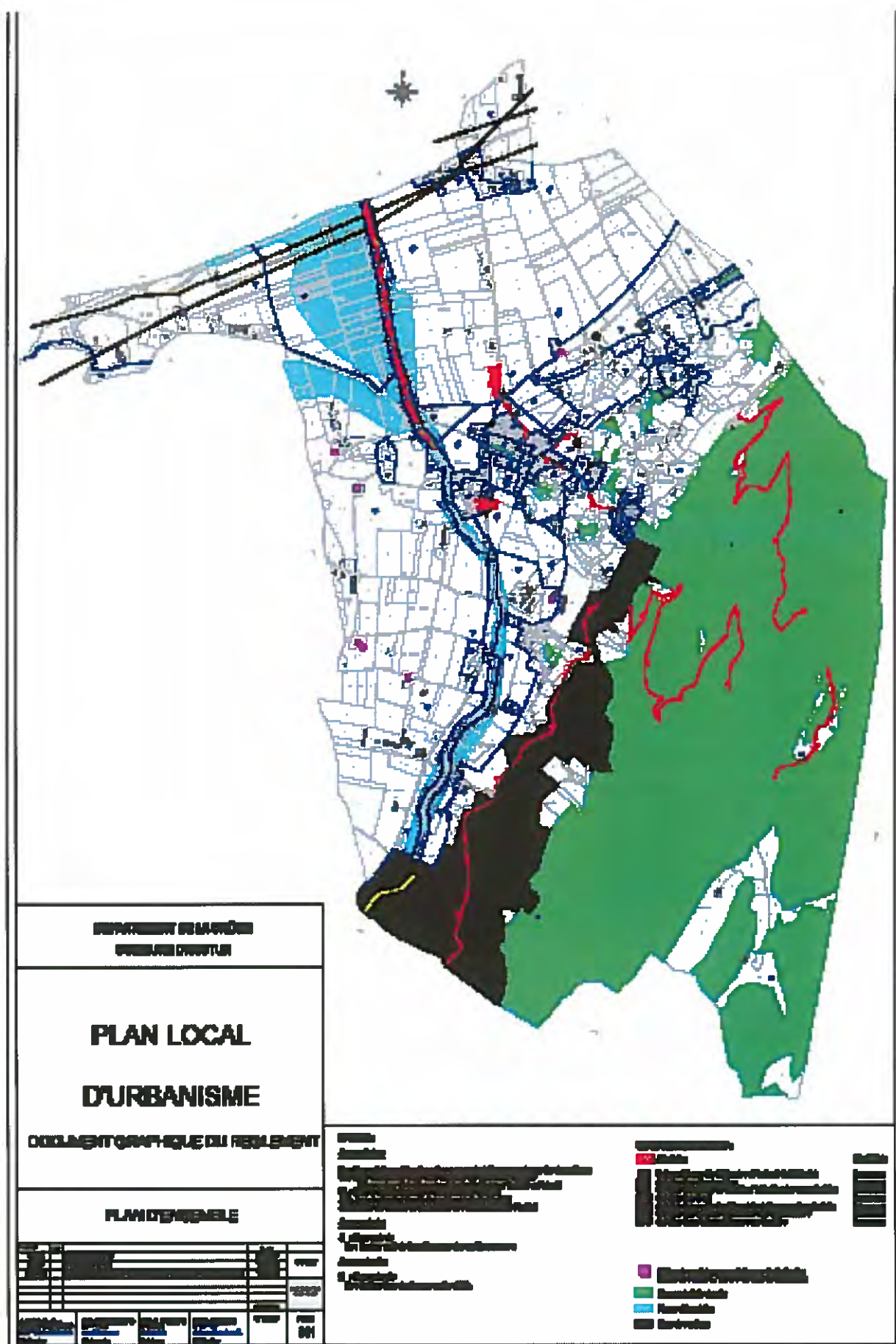
4.2 Modification du plan de zonage

Modification de la pièce 4.1 au 1/10 000 – Plan d'ensemble

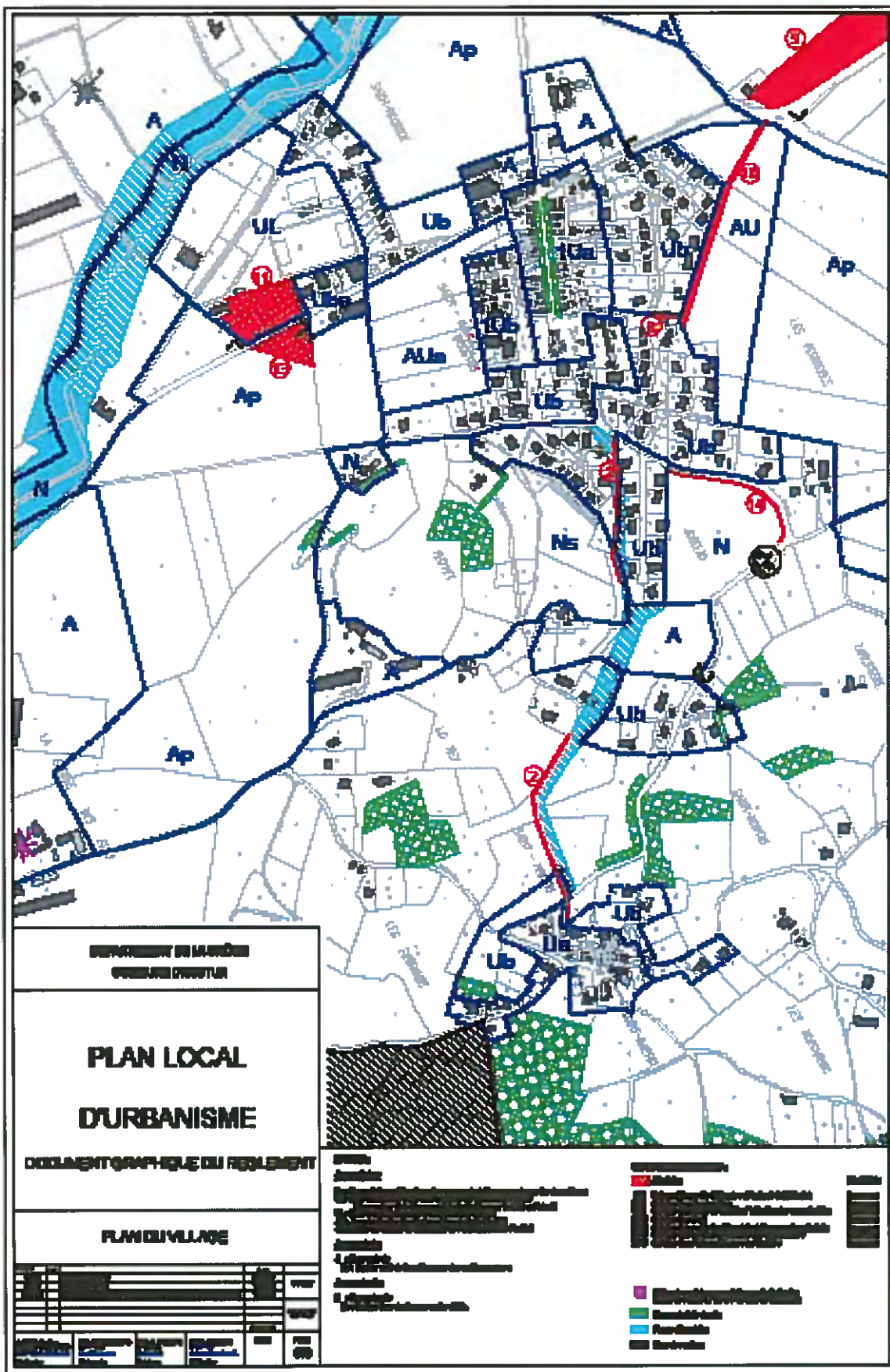
- Suppression des emplacements réservés

Modification de la pièce 4.2 au 1/2000– Plan du village

- Suppression des emplacements réservés



Plan 10 000ème modifié - Suppression des emplacements réservés



Plan 2 000ème modifié - Suppression des emplacements réservés

Département de la Drôme

Commune de HOSTUN

Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
8 décembre 2008	11 juillet 2011	13 février 2012



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

\\SRV\BEAUR\Beaur\PRODUCTION\PLU\609151_HOSTUN\DOSSIER\Approbat\609151_pg_appr.doc

5.09.151

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
CHAPITRE I EXPOSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL.....	7
A. DEMOGRAPHIE.....	7
1. POPULATION	7
2. POPULATION ACTIVE	12
3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES.....	14
B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES	15
1. L'AGRICULTURE	15
2. ACTIVITES FORESTIERES.....	20
3. ACTIVITES NON AGRICOLES.....	20
4. PREVISIONS ECONOMIQUES	25
C. HABITAT ET URBANISATION.....	26
1. IMPLANTATION HUMAINE ET SON DEVELOPPEMENT.....	26
2. BILAN DU PLU de 2003 et consommation d'espace.....	28
3. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER	31
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	36
1. SERVICES	36
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS.....	36
3. VIE ASSOCIATIVE.....	37
4. LES RESEAUX.....	38
E. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES	41
CHAPITRE II ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	42
A. PAYSAGE	42
1. STRUCTURE	42
2. LES GRANDES SENSIBILITES.....	47
3. LES ENJEUX PAYSAGERS	48
B. MILIEU NATUREL.....	49
1. TOPOGRAPHIE	49
2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE.....	50
3. LE CLIMAT	51
4. LES ESPACES NATURELS	54
5. HYDROLOGIE.....	58
6. TRAME VERTE et BLEUE-SCHEMA de coherence ecologique.....	64
7. LES RISQUES.....	64
C. HISTOIRE ET PATRIMOINE.....	70
1. HISTOIRE DE L'IMPLANTATION HUMAINE	70
2. LE PATRIMOINE CULTUREL.....	72
CHAPITRE III CONCLUSION	74

DEUXIEME PARTIE : **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.**

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	76
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	85
1. <i>LES ZONES URBAINES</i>	<i>85</i>
2. <i>LES ZONES A URBANISER</i>	<i>88</i>
3. <i>LES ZONES AGRICOLES</i>	<i>89</i>
4. <i>LES ZONES NATURELLES</i>	<i>90</i>
<i>TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION</i>	<i>92</i>
C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL	93

TROISIEME PARTIE : **INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES IMPACTS DU P.L.U.
SUR L'ENVIRONNEMENT**

1ère Partie

ETAT DES LIEUX

Chapitre I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

- A- Démographie**
- B- Activités humaines actuelles**
- C- Habitat et urbanisation**
- D- Services et équipements**
- E- Le contexte intercommunal**
- F- Les lois et réglementations nationales**

Chapitre II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

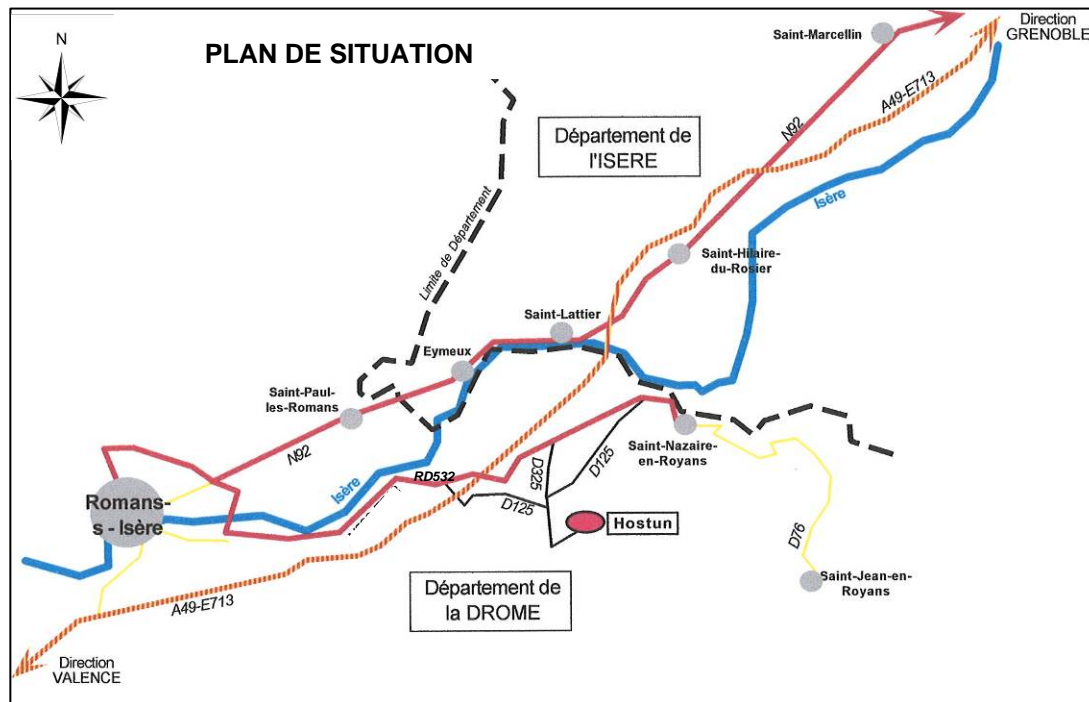
- A- Présentation générale**
- B- Paysage**
- B- Milieu naturel**
- C- Histoire et patrimoine**

Chapitre III - Conclusion

INTRODUCTION

HOSTUN est située dans le nord du Département de la Drôme, au pied des derniers contreforts du Vercors sur la rive gauche de l'Isère entre le Royans et la plaine valentinoise.

Située au nord-est du canton de Bourg-de-Péage, elle s'étend sur 1 824 ha répartis entre Monts-du-Matin et Plaine. Elle est composée de deux villages différents : Saint-Martin d'Hostun, sur le piémont et Saint-Maurice d'Hostun, dans la plaine.



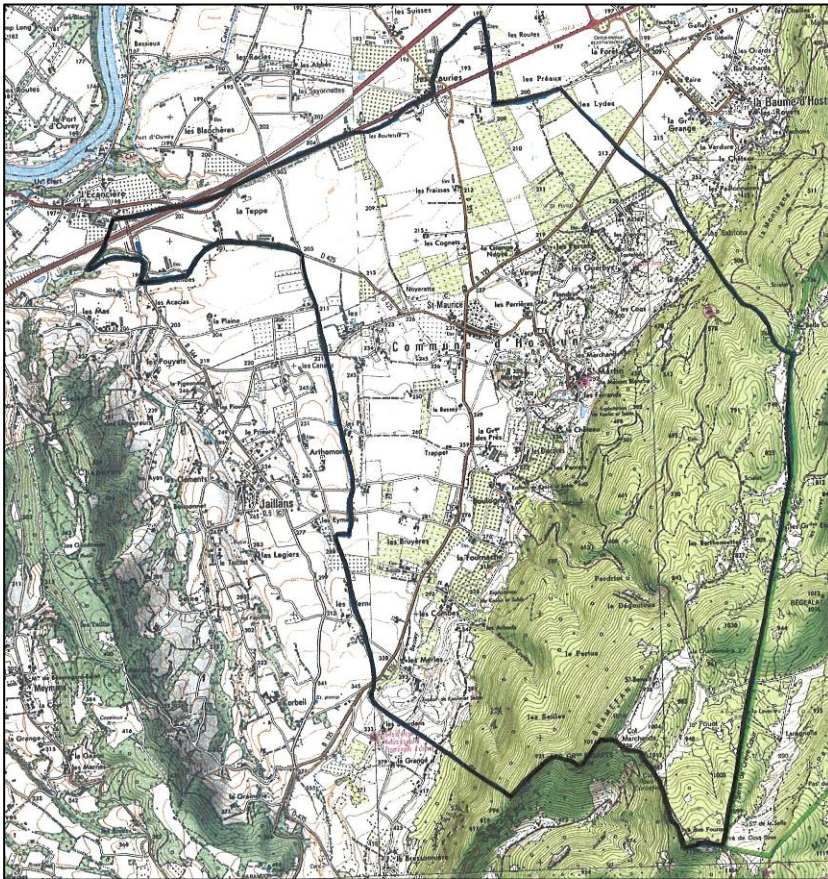
Elle se trouve à 10 km à l'est de l'agglomération Romans / Bourg de Péage. Elle est reliée à cette agglomération par la RD 532 et par l'A 49, qui la bordent sur sa partie nord et constituent l'axe privilégié entre les Alpes et la Vallée du Rhône.

Elle est également traversée par trois départementales :

- la RD 425 reliant la commune au hameau de l'Ecançière,
- la RD 125 reliant La Baume d'Hostun à Jaillans en passant par Hostun,
- la RD 325 reliant Eymeux à la commune.

La population a atteint son maximum en 1790, avec 1 633 habitants. Puis elle s'est mise à baisser jusqu'en 1975 (à cette époque 667 habitants) en raison de l'exode rural. La population s'est ensuite stabilisée entre 1975 et 1982 et depuis connaît une phase de croissance relativement soutenue. Elle atteignait au dernier recensement 926 habitants.

La commune séduit fortement par le cadre de verdure qu'elle présente, les paysages ouverts qu'elle offre sur la plaine romanaise et la vallée du Rhône.



Extrait carte IGN

La commune d'HOSTUN fait partie des structures intercommunales suivantes :

- **Communauté de Communes Canton de Bourg-de-Péage.**

Elle regroupe les 15 communes du canton. Ses compétences principales sont :

- ✓ L'aménagement de l'espace communautaire,
- ✓ La protection et la mise en valeur de l'environnement,
- ✓ La politique du logement et du cadre de vie,
- ✓ Le social et l'insertion,
- ✓ Le sport, la culture et l'éducation,
- ✓ La voirie,
- ✓ L'assainissement,
- ✓ La maîtrise d'ouvrage déléguée,
- ✓ Les prestations de services.

Par le biais de la communauté de communes, la commune fait également partie de plusieurs syndicats mixtes :

- **SM Rovaltain Drôme Ardèche** : syndicat mixte porteur du SCOT du même nom, dont le périmètre a été arrêté en 2009 et étendu en décembre 2010.

- **RBE** : « Romans Bourg-de-Péage Expansion » en charge des actions de développement économique sur le territoire de la Communauté de communes Canton de Bourg de Péage et de la Communauté d'agglomération Pays de Romans.

- **ROVALTAIN** : Syndicat mixte regroupant 71 communes par le biais de structures intercommunales ainsi que le département de la Drôme et la Région Rhône-Alpes. Il est chargé de l'aménagement, du développement économique et de l'animation du parc d'activités créé autour de la gare Valence-TGV.

- **SYTRAD** : Syndicat de traitement des déchets Ardèche Drôme qui compte 23 collectivités membres et couvre 358 communes.

- **Syndicat Intercommunal d'Electrification.**

Il regroupe 3 communes : HOSTUN, EYMEUX et LA BAUME D'HOSTUN et a pour compétence la production et la distribution d'énergie.

- **Syndicat Intercommunal du Canal de la Bourne.**

Il regroupe 25 communes de ST-NAZAIRE-EN-ROYANS à ETOILE-SUR-RHÔNE et gère le réseau d'irrigation agricole.

- **Syndicat Intercommunal des Eaux de Rochefort-Samson (S.I.E.R.S.).**

Il regroupe 8 communes : BEAUREGARD-BARET, BOURG-DE-PEAGE, CHATUZANGE-LE-GOUBET, EYMEUX, HOSTUN, JAILLANS, MARCHES et ROCHEFORT-SAMSON.

Il gère le réseau d'Adduction d'Eau Potable.

- **Syndicat Mixte d'Assainissement de la Bourne et Lyonne aval (SMABLA)**

Il regroupe 18 communes pour la gestion de l'assainissement collectif avec notamment une STEP située à St Nazaire en Royans.

- **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) du Pont du Besset.**

Il regroupe 5 communes : EYMEUX, JAILLANS, HOSTUN, BEAUREGARD-BARRET et LA BAUME D'HOSTUN. Il assure la collecte des cadavres d'animaux.

On peut enfin signaler l'ASA du Besset qui a pour objet l'entretien du ruisseau du Besset.

CHAPITRE I

EXPOSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

A. DEMOGRAPHIE

(Sources : Recensements de la population de 1990 – 1999 – 2006 - 2007 – Données communales)

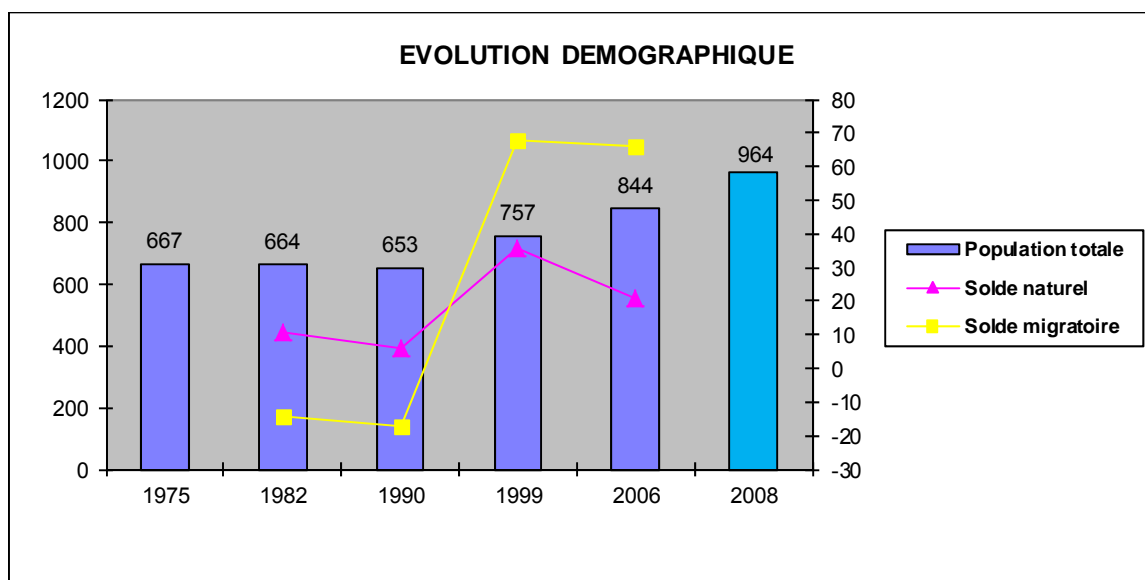
- ◇ 1824 ha
- ◇ 964 habitants (population légale 2008)
- ◇ Croissance récente (depuis 1990) mais soutenue
- ◇ Environ 200 emplois sur la commune
- ◇ 393 actifs en 2006

1. POPULATION

La population de HOSTUN compte 964 habitants en 2008 (sans double compte). Elle a augmenté de 48 % en 18 ans.

Les données du recensement complémentaire (réalisé en 2009 à partir des fichiers de la taxe d'habitation) indiquent 1047 habitants.

La densité de population en 2008 représente 52,8 habitants/km²



Nota : le chiffre de population pour 2008 est la population communale légale fournie par l'INSEE, qui résulte d'un calcul. La prochaine enquête de recensement pour la commune date de 2011.

Cette progression significative se justifie à la fois par :

- un solde migratoire (entrées – sorties) important de + 66 personnes entre 1999 et 2006, ce qui correspond à + 1,2 % de progression annuelle, alors que le canton n'enregistre que 0,8 % et le département 0,6 %,
- un solde naturel (naissances – décès) en diminution mais qui est tout de même largement positif avec + 21 personnes entre 1999 et 2006, soit + 0,4 % de progression annuelle, taux légèrement inférieur à celui enregistré au niveau du canton (+0,5) et supérieur au taux départemental (+ 0,3 %).

Le taux de variation annuel de la population d'HOSTUN entre 1999 et 2006 est de 1,6 % par an et il atteint **2,7 % si l'on considère la période 1999-2008**. Ceci représente + 207 habitants en 9 ans.

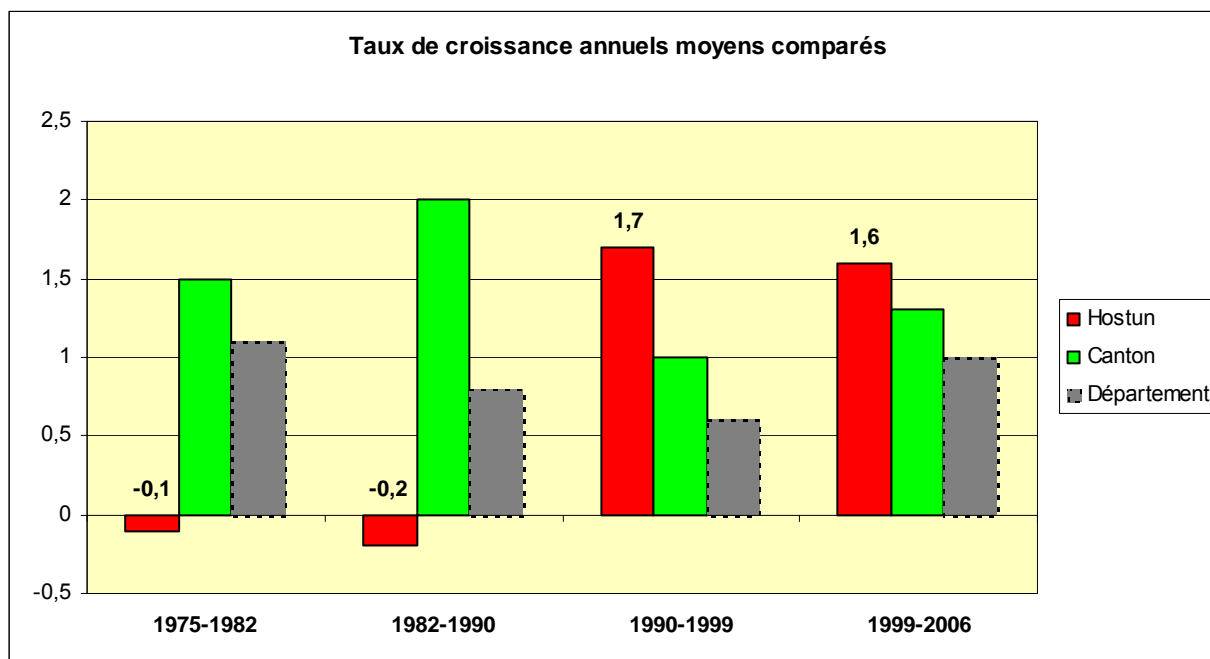
1.1. EVOLUTION

□ Période avant 1990

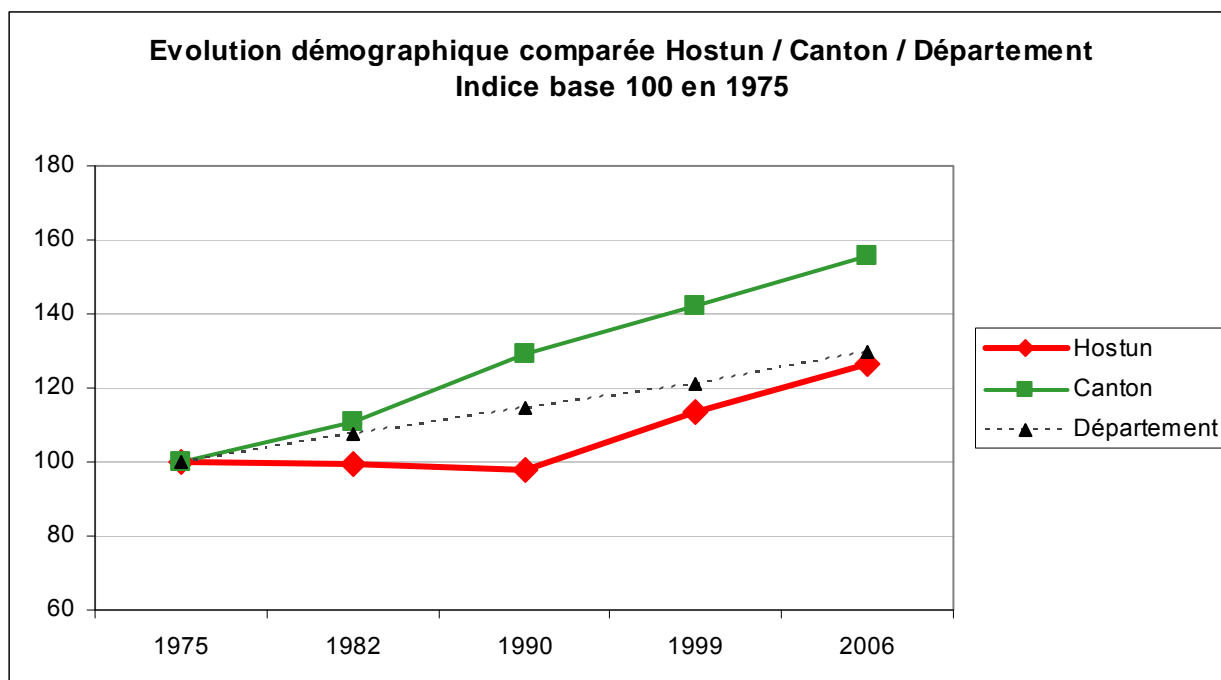
Après une baisse démographique globale des années 1850 (1055 habitants) jusqu'aux années 1940 (619 habitants en 1936), la population a connu une période de stagnation entre 650 et 720 habitants jusque dans les années 1990.

□ Depuis 1990

La croissance est soutenue depuis 1990 avec une moyenne de + 2,07% par an entre 1990 et 2007. Cette évolution est particulièrement soutenue (+ 29 %) par rapport à celle connue au niveau du canton (+ 20 %) ou au niveau du département (+ 13 %) sur la même période.



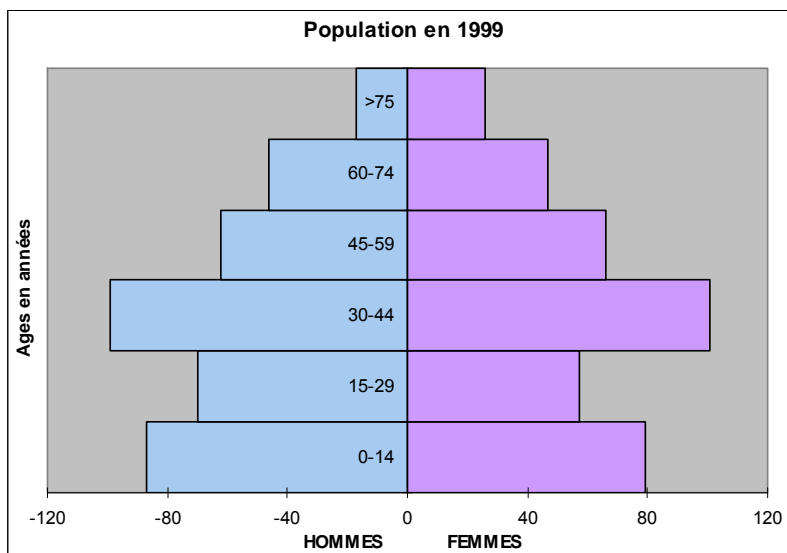
Selon les dernières données fournies par l'INSEE : la croissance s'est beaucoup accélérée depuis 2006, avec un taux annuel moyen de 2,7% entre 1999 et 2008.



Cette évolution élevée s'explique essentiellement par la restauration d'anciennes fermes et l'urbanisation sous formes d'opérations d'ensemble (lotissement, petits collectifs) au cours de la dernière décennie.

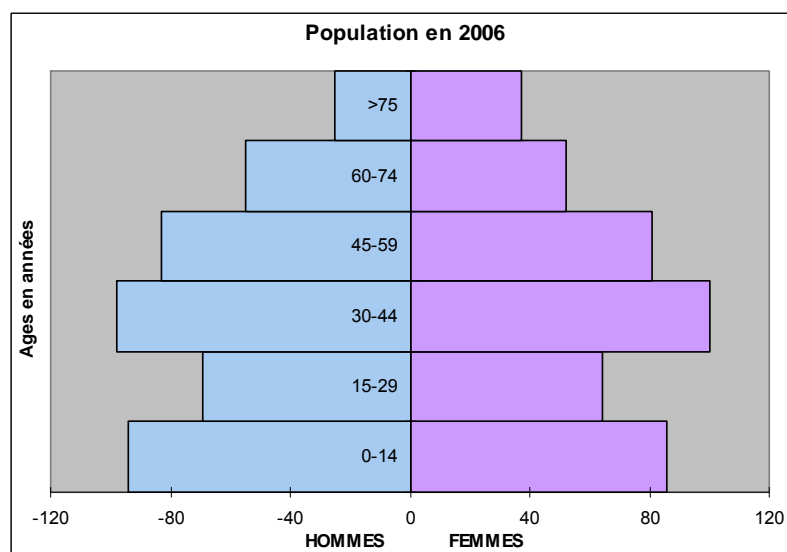
1.2. AGE DE LA POPULATION

La population d'HOSTUN est relativement jeune, mais le rajeunissement constaté entre 1990 et 1999 ne s'est pas poursuivi.



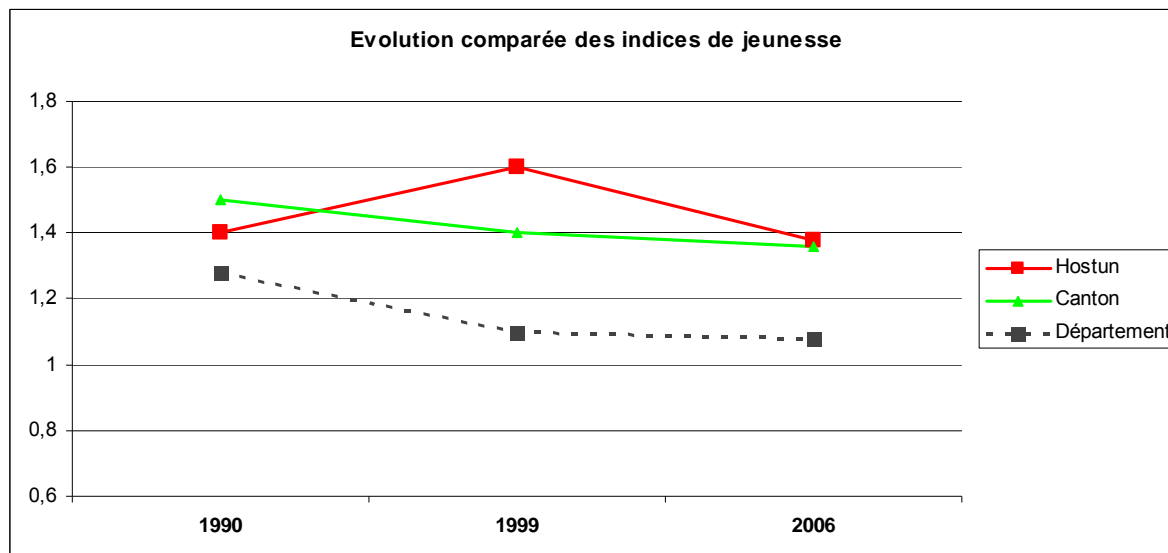
En effet, les tranches d'âge des 30-44 ans et des 0-14 ans restent les 2 plus importantes à Hostun, mais sont respectivement passées entre 1999 et 2006 de 26,4% à 23,5% et de 21,9% à 21,3% de la population.

Dans le même temps la part des 45-59 ans et celle des plus de 75 ans sont respectivement passées de 16,9 % à 19,4% et de 5,7% à 7,3% de la population.



1.3. INDICE DE JEUNESSE

Le calcul de l'indice de jeunesse permet de mettre en avant la part des jeunes dans une population donnée. Ainsi, il s'agit de procéder au rapport de la part des moins de 20 ans sur la part des 60 ans et plus.



Comme en 1999, la commune a une population plus jeune qu'au niveau cantonal ou départemental.

Mais le rajeunissement constaté en 1999, s'est nettement infléchi en 2006.

1.4. LES MENAGES

Le nombre de personnes par ménage poursuit sa diminution à Hostun comme au niveau cantonal ou départemental.

	1999	2006
Hostun	2,7	2,6
Canton	2,6	2,4
Département	2,4	2,3

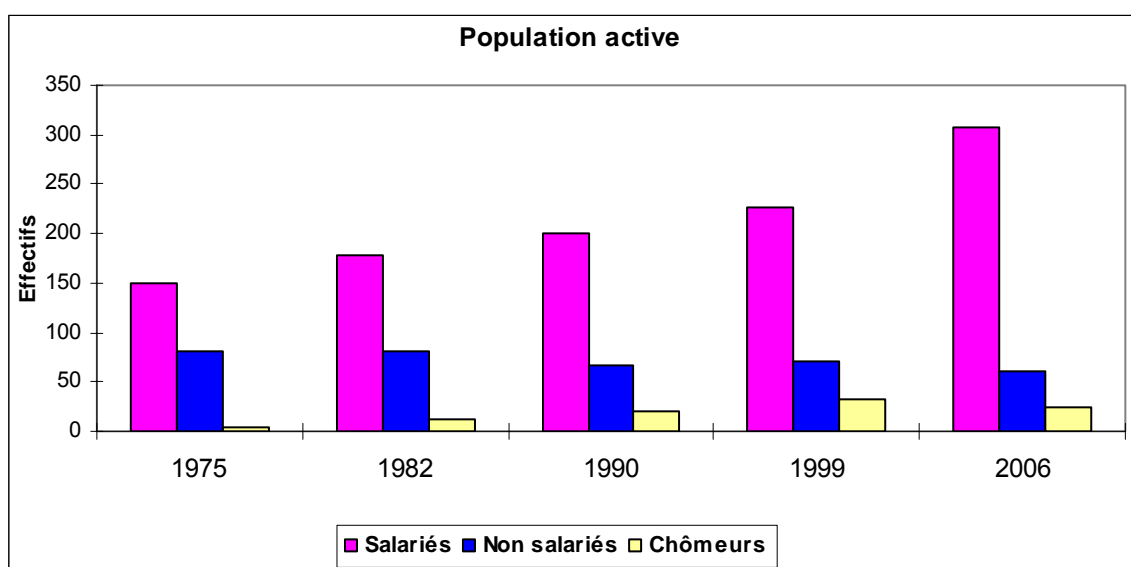
2. POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité des plus de 15 ans a diminué entre 1999 et 2006, passant de 63,8% à 59,2%.

Cette diminution s'explique par l'augmentation de la part des tranches d'âges correspondant aux retraités.

En 2006, le taux d'activité des plus de 15 ans à Hostun est ainsi devenu inférieur à celui du canton qui a connu une évolution inverse passant de 59,3% en 1999 à 60,7% en 2006.

2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE

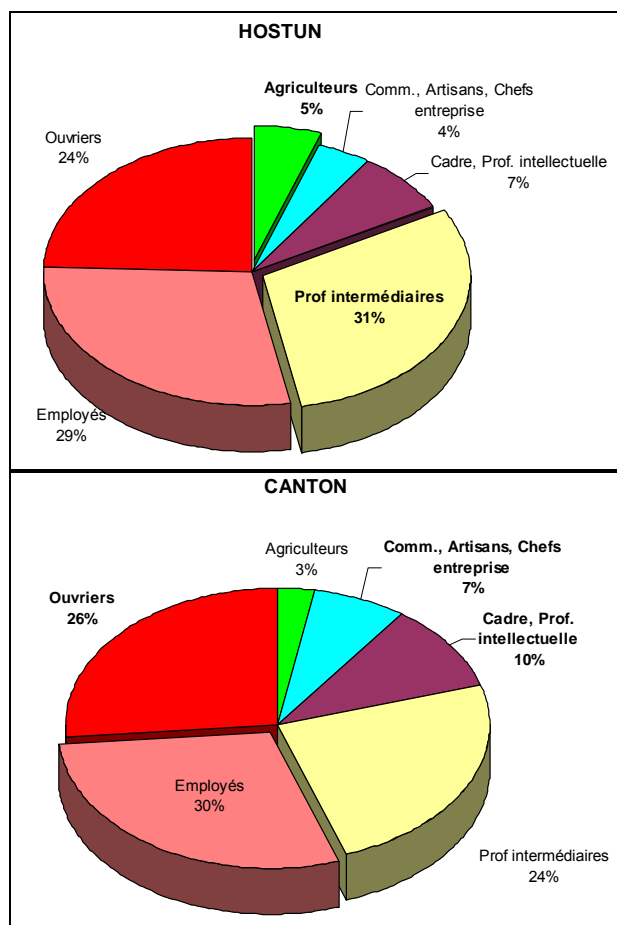


La part des actifs salariés continu d'augmenter aux dépens des non-salariés : ils représentent près de 84% des actifs ayant un emploi en 2006.

Le chômage a diminué entre 1999 et 2006, passant de 8,8% à 6,4%.

A l'échelle du canton de Bourg-de-Péage, la part des salariés est de 86,2 %, et le taux de chômage de 9,6% en 2006.

2.2. CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS



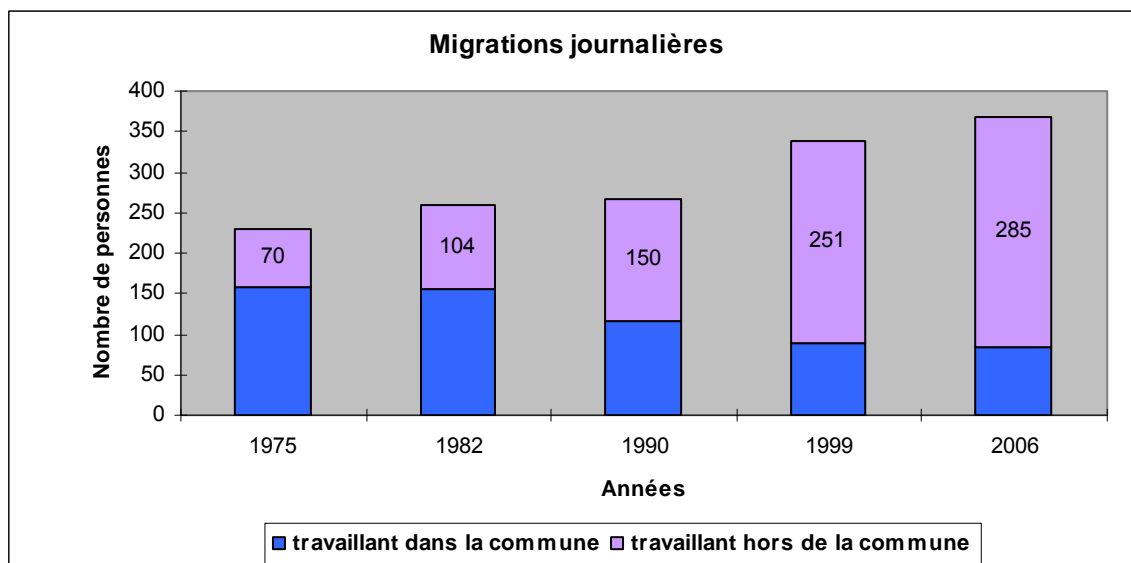
En ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles des actifs, Hostun se distingue de l'ensemble du canton par une plus forte représentation des professions intermédiaires et des agriculteurs.

A l'inverse les commerçants, artisans, chefs d'entreprises, ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins représentées qu'à l'échelle du canton de Bourg-de-Péage.

2.3. MIGRATIONS JOURNALIERES

La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation constante des migrations journalières qui ont presque triplé en 25 ans (1982-2006).

Ainsi, en 2006, pour 77 % des actifs ayant un emploi (soit 285 personnes), HOSTUN est une commune « dortoir » puisque leur travail est situé dans une autre commune.



Cependant cette tendance est à relativiser au regard du nombre d'emplois existants sur la commune. En effet, la commune de HOSTUN compte environ 200 emplois, dont 83 seulement sont occupés par des personnes résidant sur la commune. Ainsi, environ 120 personnes résidant dans une autre commune viennent travailler à HOSTUN.

D'autre part, un certain nombre d'emplois occupés par des habitants de la commune d'HOSTUN se situent en limite de commune : l'Ecancière, La Baume d'Hostun, etc. ...

La majorité des migrations journalières s'effectue en direction des bassins d'emploi de Valence et de Romans.

3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune d'HOSTUN a connu durant les 25 dernières années, une évolution démographique irrégulière. Si de 1975 à 1982 la population d'HOSTUN s'est stabilisée autour de 660 habitants, elle a vu son effectif diminuer d'une dizaine de personnes entre 1982 et 1990. Depuis 20 ans, cette stabilité n'est plus d'actualité. En effet, ce sont plus de 310 nouveaux habitants qu'a accueilli la commune sur cette période.

Ainsi, située à proximité des pôles économiques que constituent Romans et Valence, la commune d'HOSTUN a connu une croissance démographique importante due pour l'essentiel à un solde migratoire fort.

Ceci s'explique, pour l'essentiel, par un potentiel réel en terrains libres à la construction, une situation géographique privilégiée, nous l'avons dit, et bien évidemment la promesse d'un cadre de vie particulièrement attractif (paysages de qualité).

Pour l'avenir, l'enjeu réside pour la commune d'HOSTUN dans l'équilibre trouvé entre urbanisation et préservation des paysages de qualité et du caractère rural de la commune.



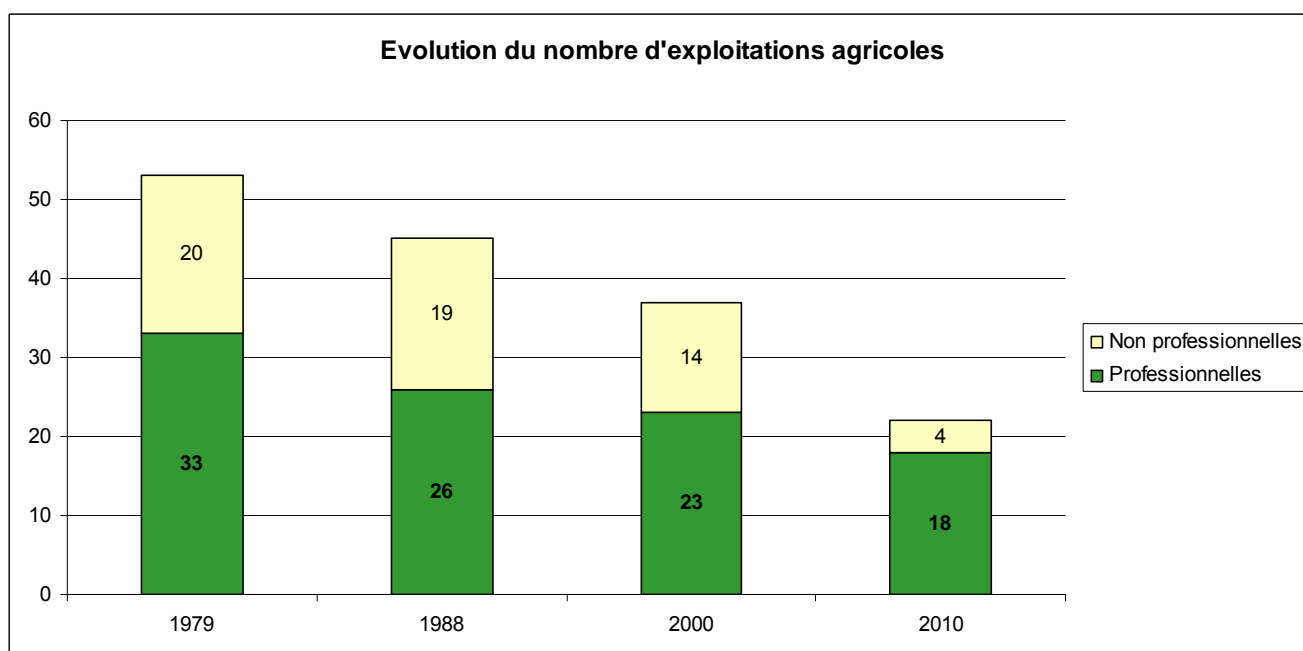
B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES

1. L'AGRICULTURE

(Source : Recensement Général Agricole 2000 – Fiches comparatives 1975 1988 2000 – Données communales et Réunion agriculteurs 2010).

1.1. LES EXPLOITATIONS

Le nombre total d'exploitations agricoles est en constante diminution depuis une quarantaine d'années : le nombre d'exploitations professionnelles a ainsi presque été divisé par deux entre 1979 et 2010.



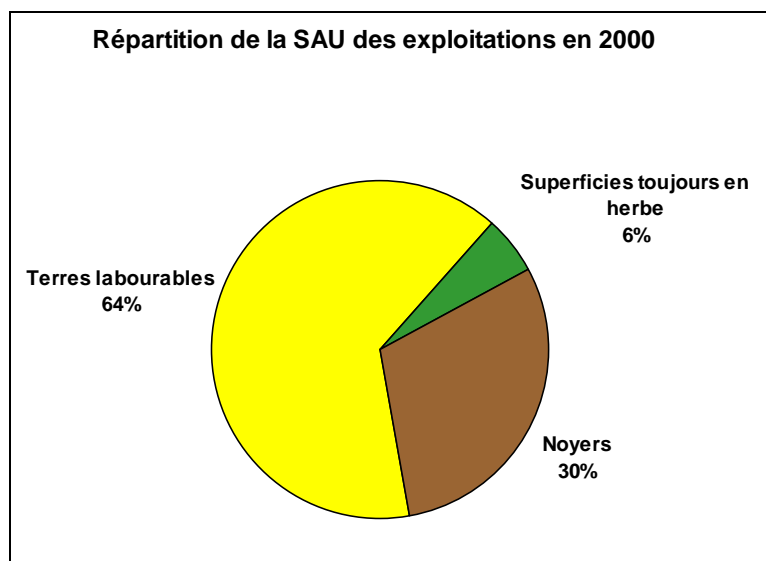
Les données 2010 sont issues d'un comptage effectué avec les agriculteurs de la commune. Les exploitations non professionnelles correspondent à des double-actifs ou des retraités ayant encore une activité agricole partielle.

On note d'autre part, une augmentation constante de la surface moyenne exploitée par chaque exploitation (15,2 ha / exploitation en 1970 et 19,6 ha / exploitation en 2000).

En outre, la commune accueille une dizaine d'installations classées pour l'environnement, à caractère agricole, dont 6 soumises à autorisation.

1.2. LA SURFACE AGRICOLE ET LES PRODUCTIONS VEGETALES

En 2000 la surface agricole utilisée est répartie de la manière suivante :



En termes de production, le noyer est donc très important sur la commune avec près du 1/3 de la surface agricole : cette production est notamment valorisée dans le cadre de l'AOC Noix de Grenoble.

Ces noyers occupent une partie de la plaine nord, mais également les espaces plus vallonnés du piémont et participent à l'intérêt du paysage local.

Les surfaces irrigables sont passées de 57 ha en 1970, à 370 ha en 1988. Elles concernent la plaine agricole située au nord de la commune mais également le secteur agricole situé au sud du village, le long de la RD 125.

Un syndicat d'irrigation gère un réseau alimenté par une source à Boulogne et qui se développe vers le nord jusqu'aux Fauries.

On recense également 5 pompages privés en nappe pour l'irrigation.

1.3. L'ELEVAGE

L'élevage de volailles est très important sur la commune puisqu'il représente une capacité de plus de 500.000 places tous élevages confondus. En effet, cet élevage est diversifié avec :

- des poules pondeuses, dont 2 éleveurs en plein air,
- des poulets de chairs, dont certaines en label rouge,
- des poulettes (futures pondeuses),
- des dindes et des cailles.

Ce cheptel est en constante augmentation. Deux bâtiments supplémentaires ont obtenu les autorisations d'urbanisme et celles liées à la réglementation sur les installations classées, dont un d'une capacité de 162.000 places.

D'autres types d'élevage sont également présents :

- 1 élevage bovins viande,
- 1 élevage de veaux,
- 1 élevage ovin de 300 à 400 têtes.

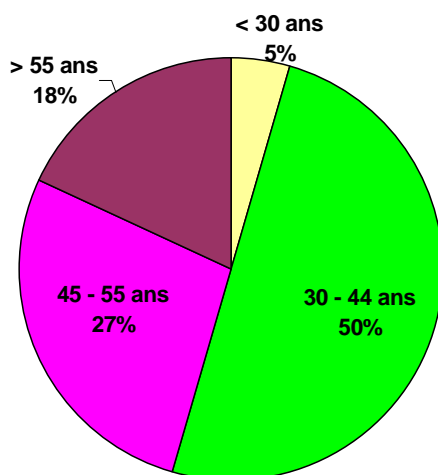
Les surfaces d'épandage liées aux élevages de volailles restent limitées sur la commune, car une grande partie des effluents est utilisée dans des usines d'engrais.

Les élevages bovins nécessitent quant à eux des surfaces d'épandage localement.

Il faut rappeler que les surfaces d'épandage doivent respecter des distances vis à vis des habitations allant de 50 à 100 m suivant la nature de l'effluent, ainsi que vis à vis des cours d'eau et fossés.

1.4. LES AGRICULTEURS

Âges des chefs d'exploitation en 2010



En 2010, plus de la moitié des chefs d'exploitation a moins de 45 ans.

Les plus de 55 ans (donc susceptibles de cesser leur activité dans les années à venir) représentent 18% des exploitants et parmi eux seulement la moitié n'a pas de successeur désigné.

Sur les exploitations de la commune la main d'œuvre agricole est essentiellement familiale. Le recensement de 2006 dénombre 24 emplois d'exploitants agricoles pour un total de 36 emplois en agriculture. La main d'œuvre salariée ne représente donc qu'un tiers des emplois en agriculture : il s'agit soit de salariés permanents (en général de un mi-temps à 2 temps plein pour les exploitations qui en emploient) ou de salariés saisonniers (aussi bien pour les élevages que pour la récolte des noix).

→Tendance observée :

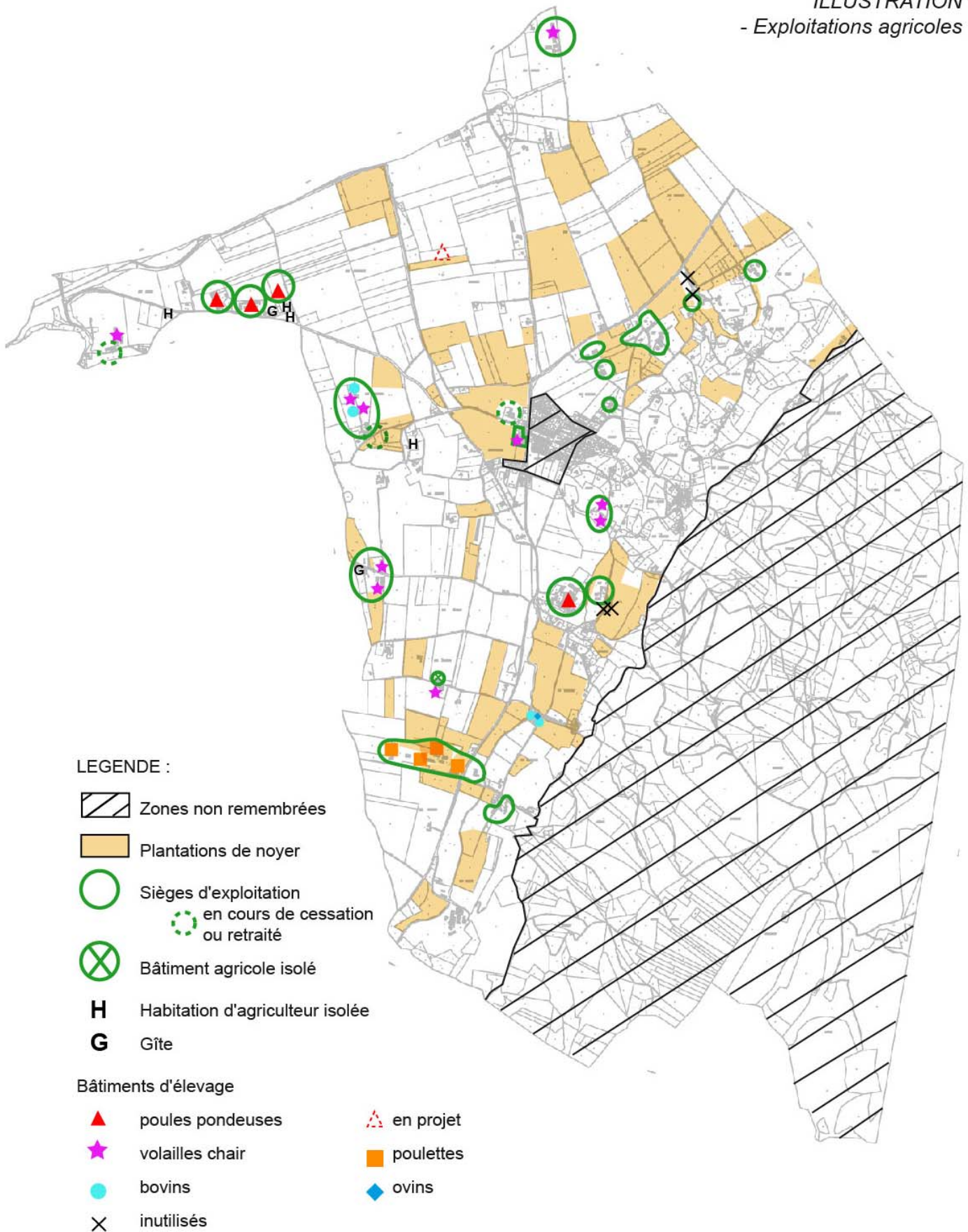
Ainsi, même si l'activité agricole est encore bien présente sur la commune, on assiste à une diminution constante du nombre d'exploitations (et de chefs d'exploitations). On constate une baisse de la culture céréalière traditionnelle et de l'élevage bovin, au profit des cultures industrielles, des noyeraies et de l'élevage hors sol.

Sur la plaine, on trouve principalement des terres labourables mais aussi des noyeraies.

Le piémont est quant à lui fortement occupé dans sa partie nord par les prairies à l'intérieur desquelles on peut observer de vieux noyers. La forte pente et les accès difficiles des prairies les soumettent de plus en plus à la friche. Dans sa partie sud, le piémont est occupé par le site de la carrière, mais aussi par la friche, et quelques parcelles de noyers. Il comporte également le village de Saint-Martin et de nombreux hameaux (comme celui des Guerbys).

On constate un enfrichement, voire un boisement de plus en plus important, sur la colline du Mottet et l'ensemble du piémont.

ILLUSTRATION - Exploitations agricoles



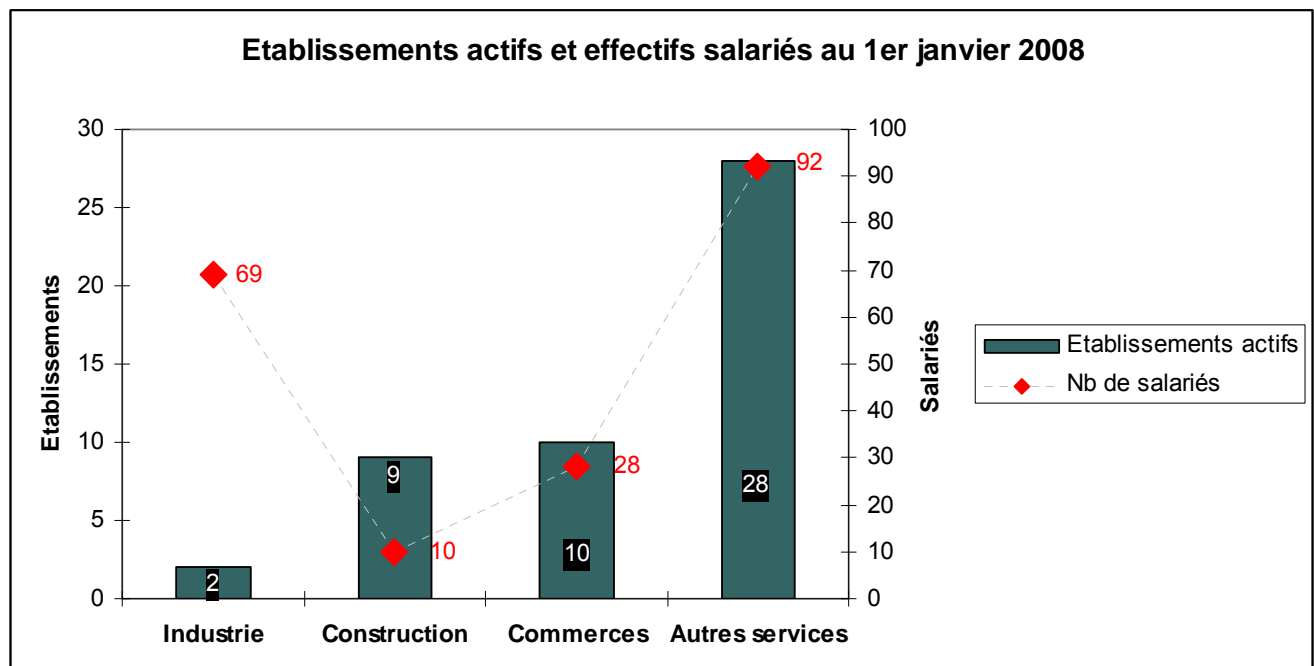
2. ACTIVITES FORESTIERES

Le taux de boisement de la commune (rapport entre la surface en bois et forêts déterminée lors du RGA de 1970 et la surface communale totale) en 1970, était de 37 %, et la surface de forêt privée figurant au cadastre de 674 ha.

Une forêt communale de 16,66 ha relève du régime forestier.

3. ACTIVITES NON AGRICOLES

(Source : INSEE).



En 2008, la commune d'Hostun compte 49 établissements actifs (en augmentation par rapport à 2000) qui représentent un total de 199 emplois.

Le secteur des services est le mieux représenté (57% des établissements), le commerce et la construction représentent respectivement 20% et 18% des établissements.

Les établissements industriels ont diminué entre 2000 et 2008 et représentent moins de 5% des établissements.

Le secteur des services est donc logiquement celui apportant le plus d'emplois : 92 soit 46% des emplois.

Le secteur industriel représente quand à lui 35% des emplois : les 2 établissements présents ont chacun un effectif compris entre 20 et 50 salariés.

On peut noter que dans le secteur des services, commerces et constructions ; 21 établissements (soit 43% du total des établissements) ne comptent aucun salarié et 22 autres moins de 10 salariés.

Un des établissements dans le domaine des services compte près de 40 emplois.

3.1. INDUSTRIE ET ARTISANAT

La principale entreprise est la société SIBELCO (anciennement SIKA) qui exploite des carrières de silice et kaolin sur Hostun et Beauregard Baret. Elle génère une quarantaine d'emplois directs et autant d'emplois indirects, liés principalement aux travaux en carrière et au transport.

Le siège local de l'établissement est situé à l'extrémité sud de la commune, au pied d'un secteur de carrière.

Les carrières, ainsi que les installations liées à leur exploitation, sont classées au titre de la protection de l'environnement dans le cadre du régime de la déclaration.

Par ailleurs, on compte 13 entreprises artisanales. Elles concernent les travaux du bâtiment (8), les travaux publics (2), l'entretien et la réparation de véhicules (2) et une entreprise de transport routier.

Il n'y a pas de zone d'activités sur la commune cependant on observe 2 regroupements d'activités :

- aux Fauries, le long de la RD 532,
- à l'entrée sud-ouest du village face à la salle des fêtes.

La communauté de communes Canton de Bourg de Péage dispose d'une zone d'activités intercommunale sur la commune voisine de la Baume d'Hostun, à proximité de l'échangeur autoroutier.

On notera par ailleurs que la commune compte sur son territoire 20 installations classées pour l'environnement, de caractère industriel (14 sont soumises à déclaration et 6 à autorisation).

3.2. COMMERCE ET SERVICES

Plusieurs commerces sont implantés sur la commune :

- 2 bars-restaurants,
- épicerie,
- coiffure,
- assurance
- un point de vente de noix et œufs.

Par ailleurs, sont basées à Hostun trois entreprises de commerce en gros (fruits-légumes, emballages et produits bio) et une entreprise d'import-export.

3.3. ACCUEIL TOURISTIQUE

L'activité touristique est mesurée sur la commune d'HOSTUN.

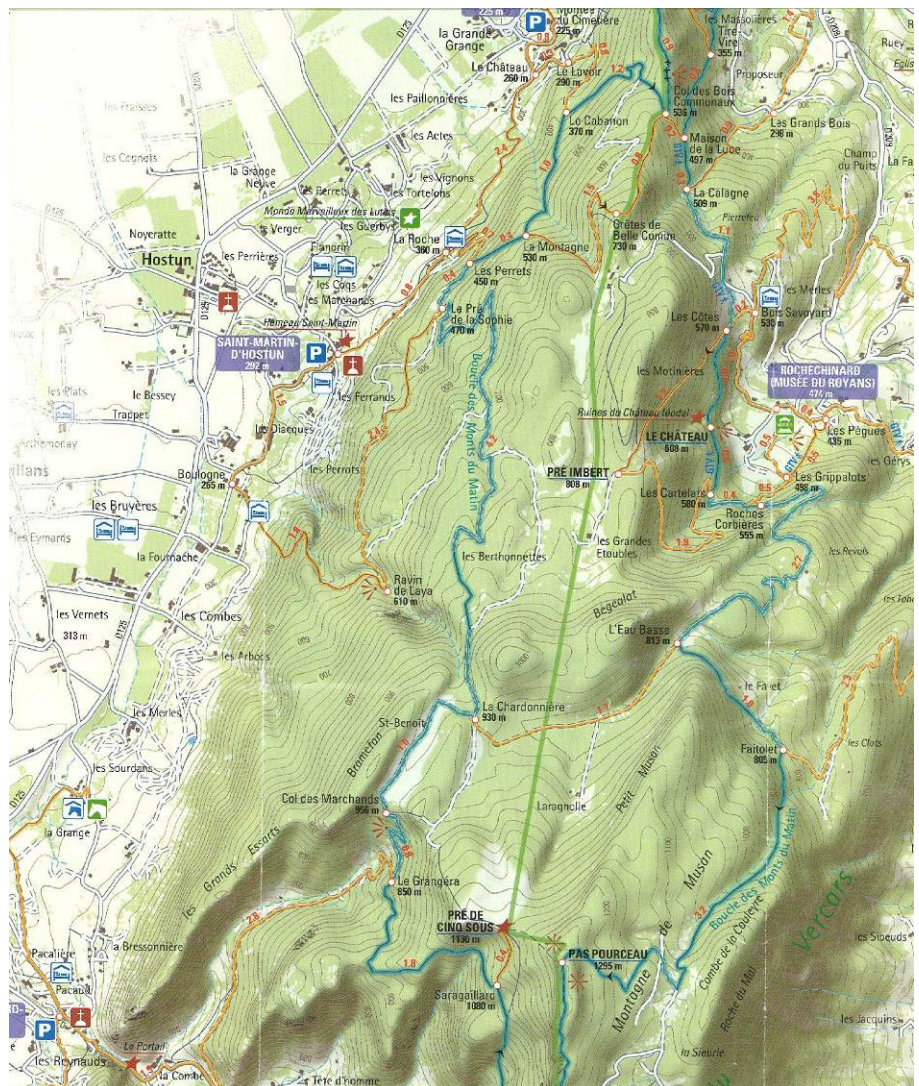
On trouve cependant un espace de loisirs très original « le Monde Merveilleux des Lutins » au quartier des Guerby, situés dans les bâtiments et dépendances d'une ancienne ferme ainsi que dans un bois voisin « Les Coqs ». Ce parc propose également des attractions ponctuelles : spectacles, expositions ...

Ce parc a atteint une fréquentation annuelle d'environ 50 000 visiteurs et représentait alors la troisième activité touristique de la Drôme. Aujourd'hui il présente un niveau d'activités moins élevé.

Saint-Martin d'Hostun est également un site d'intérêt touristique.

Quelques itinéraires de randonnée attirent une fréquentation avant tout locale ou passagère. Il faut noter la création en 2010 de la « boucle des Monts du Matin », itinéraire de randonnée (pédestre, équestre et VTT) de 165 Km qui traverse 30 communes, dont HOSTUN.

**Les chemins de
randonnées :**



*Extrait Carto-guide « La boucle
des Monts du Matin et boucles
locales »*

La commune dispose d'une offre privée de gîtes et chambres d'hôtes non négligeable :

Site	Nombre de gîtes	Capacité Gîtes	Nombre chambres d'hôtes
Orée du Bois – Quartier Boulogne	1	6	1
La Roche	1	10	
Les Combes - Rte de l'Ecancière	2	10	
Les Plats	1	10	
La Tarlinère	1		
Les Bruyères	1	4	5
Terre Gourmande +cours cuisine			2
Maison Flandrin			1
Total	7		9

3.4. LES CARRIERES

Le bas de pente des contreforts du Vercors est riche en sable siliceux et kaolin ; Depuis longtemps des sites d'extraction de ces matériaux sont exploités sur la commune.

A l'heure actuelle, une seule société (SIBELCO) exploite plusieurs sites. Cette société procure environ 80 emplois (directs et indirects) sur la commune.

□ Etat des lieux de l'activité d'extraction :

Zones d'exploitation autorisées :

Il y a actuellement trois sites en cours d'exploitation qui ont fait l'objet d'une autorisation ; il s'agit des sites suivants :

- Contrecarte : autorisation du 7 octobre 2005, jusqu'en 2015 sur une superficie de 14,8 ha. Concerne les: lieux-dits Contrecarte, Boulogne, la Grange des Prés et Les Ferrands ; C'est le site le plus proche des villages,
- Les Arbods : autorisation du 6 novembre 2002 jusqu'en 2018 sur une superficie de 42 ha. Concerne les: lieux-dits les Merles, les Tamparts, Jouclas et la Fournache ; C'est le site le plus au sud ; lieux-dits « Jouclas et Fournache »,
- Les Merles : autorisation du 7 octobre 2005 jusqu'en 2015 sur une superficie de 4,4 ha. Concerne les: lieux-dits les Merles, les Tamparts ;

Pour ces trois sites, le même type de matériau est extrait, il s'agit de sables siliceux et kaoliniques.

Le volume autorisé en extraction sur chacune de ces carrières représente un tonnage respectivement de :

- 145 000 tonnes sur la carrière de Contrecarte,
- 20 000 tonnes sur la carrière des Arbods,
- 200 000 tonnes sur la carrière des Merles.

Il faut noter que ces sites sont aujourd'hui reliés par une piste directe qui permet de limiter le nombre de poids lourds sur la RD 125. A l'origine seule cette voie permettait de relier les sites d'extraction au nord au site de traitement situé au sud du territoire.

Les installations de traitement et de triage des matériaux extraits sont situées à l'extrême sud du territoire communal, quartier Les Merles.

Aujourd'hui aucun des sites ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploiter n'est abandonné. Il faut néanmoins noter que l'exploitation de la partie nord du site de Contrecarte est terminée et ce site est en cours de remise en état.

4. PREVISIONS ECONOMIQUES

Aujourd'hui, 77 % de la population active d'HOSTUN travaille en dehors de la commune.

Ainsi, la commune dispose d'une offre modeste dans le domaine des activités. On notera qu'environ 60% des emplois proposés sur la commune sont occupés par des habitants d'autres communes.

Cette situation se justifie essentiellement par la position géographique d'HOSTUN à proximité des pôles économiques que sont Romans et Valence, et de la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin qui n'est encore que très partiellement occupée.

Cette situation ne devrait pas évoluer de manière significative compte tenu de ce contexte intercommunal dans lequel s'inscrit la commune.

En effet, la commune d'HOSTUN n'est pas pressentie pour accueillir de vastes zones d'activités sur son territoire.

De plus, la volonté communale est de privilégier avant tout le cadre de vie ainsi que l'activité agricole et touristique.

Cependant le maintien d'un tissu artisanal et de services de proximité est à favoriser, tant pour son importance économique que pour les services qu'il peut apporter à la population.



C. HABITAT ET URBANISATION

1. IMPLANTATION HUMAINE ET SON DEVELOPPEMENT

On distingue trois types d'implantation :

- à St-Martin, la plus ancienne, village,
- à St-Maurice, plus récemment, village, nouveau centre de la commune,
- quelques hameaux, dans les collines surtout (Guerbys, Actes, Perrets, ...), sont composés de vieilles bâtisses et d'imposants corps de fermes.

→ A l'origine, il n'existait qu'un seul village sur la commune, celui de Saint-Martin d'Hostun. Construit autour de l'église et le long du chemin du château, il s'est implanté sur une pente, niché dans un creux du relief. Cette position stratégique lui permet d'être facilement défendable à une certaine époque, de surveiller les environs, mais aussi d'éviter les plaines inondables, et d'être à l'abri des vents dominants.

Le village de Saint-Martin a été édifié sous la forme d'un système de château (la colline du Mottet fût la première place du château d'Hostun). Ce château possédait ses fermes et ses exploitations alentours, aujourd'hui appelées la Grange des Prés et la Grange des Diacres.

Le village de Saint-Martin s'est ensuite développé le long de la RD 125a, à proximité de la colline du Mottet, mais on constate en comparant les cadastres que le village s'est surtout agrandi par extension des bâtiments initiaux.

→ Saint-Maurice s'est développé dans la plaine. Le village constitue une exception à la tradition de bâti diffus hors de la plaine, réservée aux cultures.

Il s'agit d'un village-rue bien structuré. Plusieurs lotissements légèrement en retrait côté nord accueillent des maisons individuelles relativement récentes. Une opération d'ensemble a permis une extension « en greffe » sur l'existant vers le sud : cette urbanisation a produit une mixité des logements proposés (logement locatifs et en accession, tailles diversifiées) et des formes urbaines avec 2 bâtiments collectifs, 12 maisons individuelles groupées et 7 maisons individuelles.

→ Autour de Saint-Martin, il existe plusieurs hameaux développés : Les Guerbys, Les Perrets, Les Actes, où l'architecture des maisons témoigne de leur ancienneté. Bien intégré dans les creux de vallons, et absorbé par la végétation, le bâti récent se mêle bien à l'ensemble.

Les hameaux sont groupés surtout sur les éboulis, dans une succession de vallonements et de replats. Peu visibles, ils sont absorbés par la végétation et le relief. Le bâti récent se mêle discrètement à cet ensemble (à quelques exceptions).

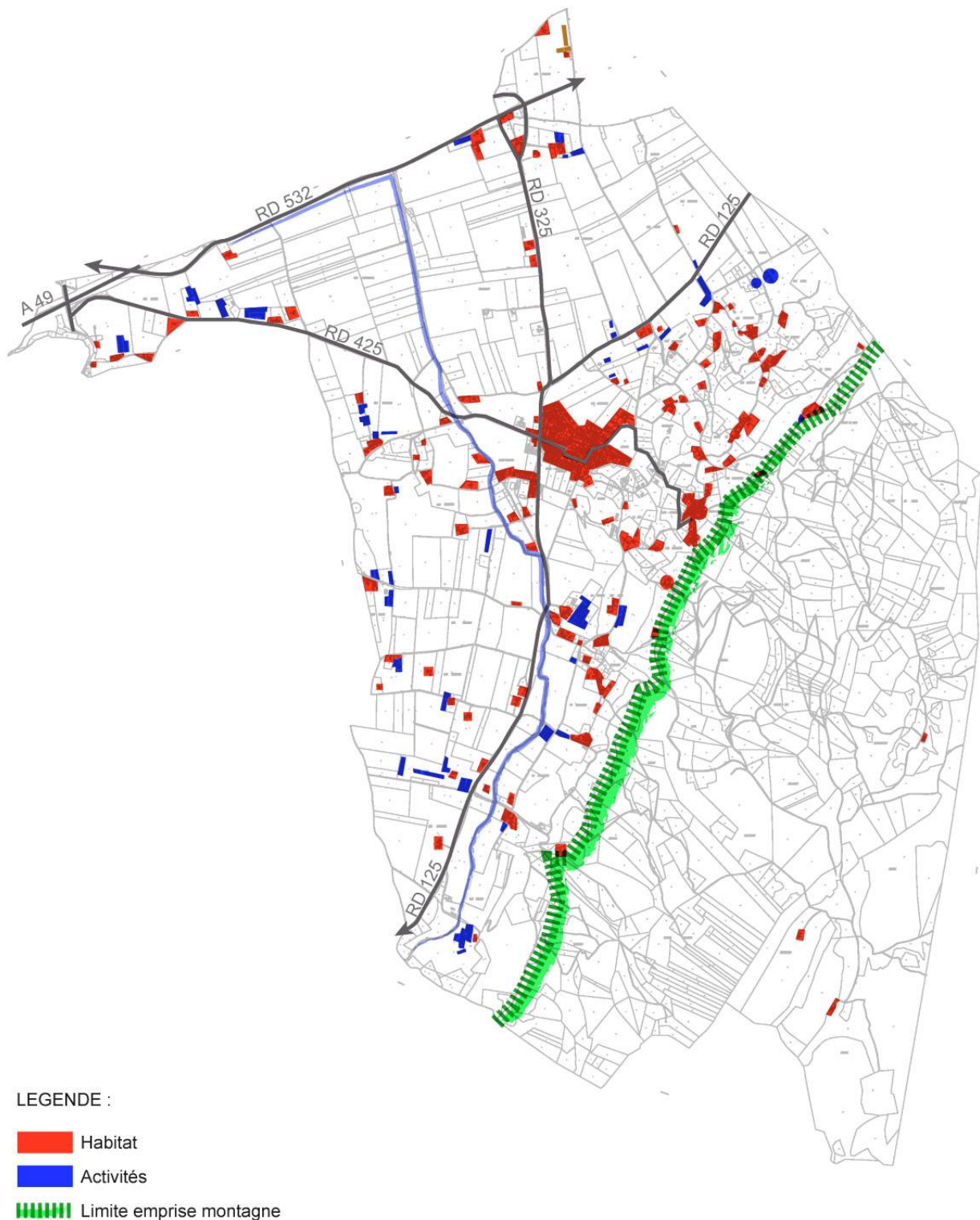
→ Quant au bâti diffus de la plaine, avant tout agricole, les Cessards, Royannais et les fermes isolées, sont de plus en plus masquées par les noyeraies.

Par contre, les nombreux bâtiments d'élevage hors sol et de stockage sont très repérables.

L'habitat ancien est un habitat agricole dispersé, implanté principalement au contact des pentes du Vercors et de la plaine agricole et avec une densité moindre à l'ouest de la RD 125.

Commune de HOSTUN
Plan Local d'Urbanisme

ILLUSTRATION
- Répartition du bâti

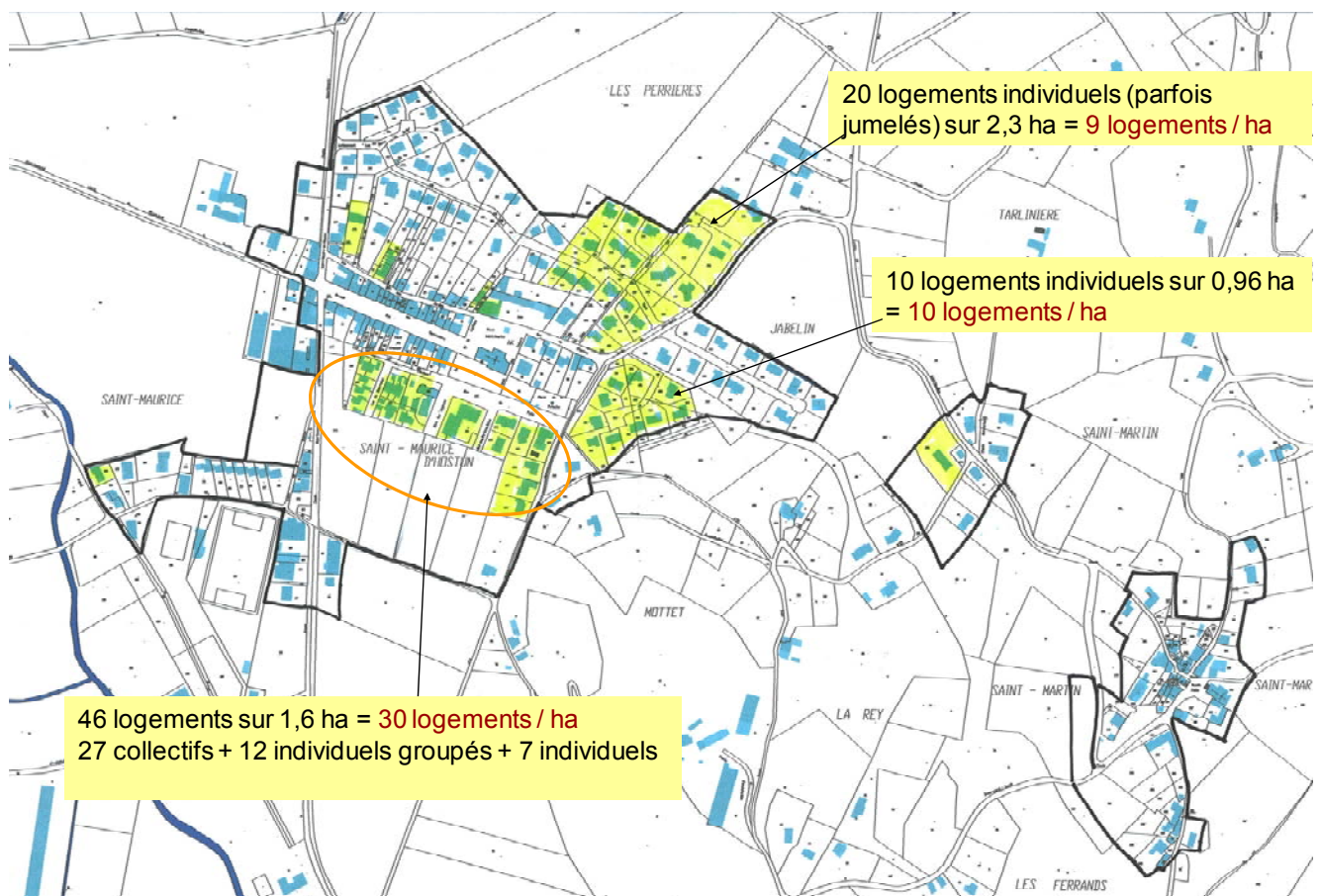


2. BILAN DU PLU DE 2003 ET CONSOMMATION D'ESPACE

2.1. BILAN DU PLU

Après 7 ans de gestion du Plan Local d'Urbanisme, le bilan pour l'habitat est le suivant : 82 logements ont été réalisés, presque exclusivement en continuité immédiate de St Maurice avec 3 types de modes opératoires :

- ✓ 6 constructions individuelles sur des parcelles vierges de la zone urbaine ;
- ✓ 30 logements individuels réalisés dans le cadre de lotissements au nord et à l'est du village (en zone AUa) ;
- ✓ 46 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble (en zone 1AUa) comportant :
 - 27 logements dans 2 immeubles collectifs ;
 - 12 maisons individuelles groupées ;
 - 7 maisons individuelles.



La consommation moyenne d'espace est très variable en fonction des formes urbaines utilisées :

- les lotissements de maisons individuelles ont une densité moyenne peu élevée, entre 9 et 10 logements par hectare, ce qui représente une consommation moyenne de 1.000 à 1.100 m² d'espace par logement (au total, y compris les espaces communs, voiries ...).

- l'opération comportant une mixité de formes urbaines atteint une densité moyenne de 30 logements par hectare, ce qui représente une consommation moyenne d'espace par logement de 333 m².

Au total ce sont donc 4,9 ha de terrains en zone à urbaniser qui ont été consommés depuis 2003, ainsi que 0,5 ha sur des parcelles isolées dans les zones urbaines. En dehors de quelques parcelles enclavées dans le tissu urbain, les espaces consommés correspondent à d'anciennes terres agricoles.

Potentiel constructible restant dans le PLU de 2003 :

- à St Maurice : 2,6 ha en zone 1 AUa et 0,5 ha en zone Ub, en plus de quelques rares dents creuses encore utilisables au sein du tissu urbain existant. Il faut cependant préciser que la présence d'un élevage à l'entrée ouest du village rend inconstructible environ 0,8 ha sur les 3,1 ha disponibles dans les zones Ub et 1 AUa. 2,3 ha sont donc réellement disponibles tant que l'élevage est en activité.

- à St Martin dans les différentes zones urbaines, compte-tenu des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P., environ 9 possibilités de constructions sont envisageables.

- aux Guebys, la zone Ub dispose de 3 ha de terrains libres de construction. Cependant en raison du relief vallonné, une partie de ces terrains est constituée d'un talweg peu propice à la construction.

2.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Bilan pour l'habitat :

	Surfaces utilisées pour l'habitat	Nb de logements	Consommation moyenne par logement	Densité moyenne (logement/ha)
1990-2002	3,5 ha	26	1350 m ²	7,4 log/ha
2003-2010	5,4 ha	82	660 m ²	15 log/ha
Total 1990-2010	8,9 ha	108	825 m²	12 log/ha

Bilan pour les bâtiments à vocation d'activités :

Entre 1990 et 2007, 17.746 m² de locaux non résidentiels ont été construits (contre 15.497 m² pour l'habitat sur la même période).

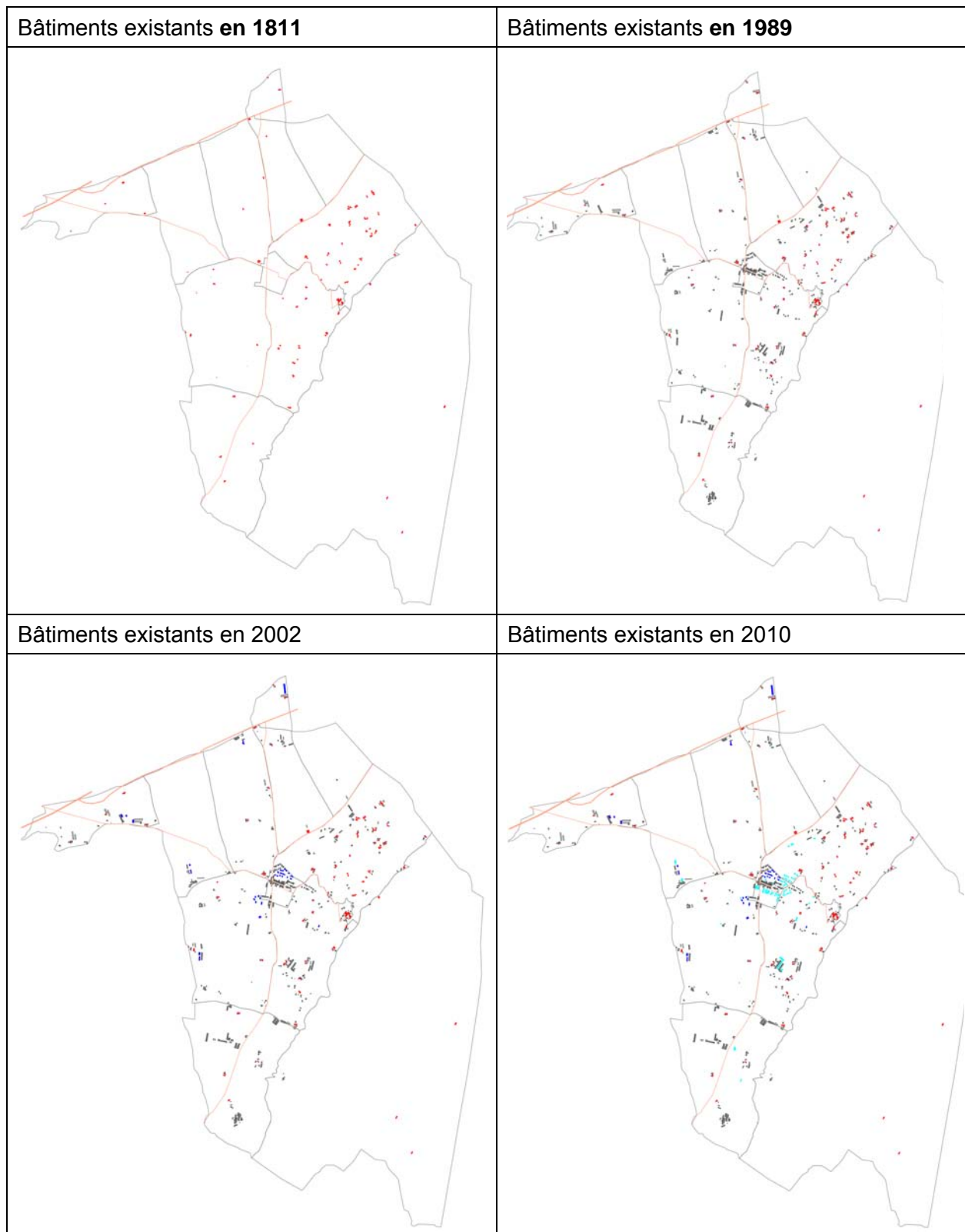
L'agriculture représente à elle seule 16.380 m² de locaux, ce qui s'explique essentiellement par la construction de bâtiments d'élevage hors-sol, qui ont donc été construits dans la zone agricole, aux dépens de terres agricoles, soit environ 2 ha.

Les autres bâtiments d'activités construits correspondent essentiellement aux bâtiments de Sibelco (en zone de carrières), au garage Pellat (le long de la RD532), aux commerces intégrés aux bâtiments de logements collectifs.

Au total, depuis 1990, les terres agricoles ont ainsi été amputées de :

- 8 ha pour l'habitat dont 6,9 ha en continuité immédiate du village de St Maurice.
- 2 ha environ pour des bâtiments agricoles.

Evolution de l'urbanisation sur la commune :

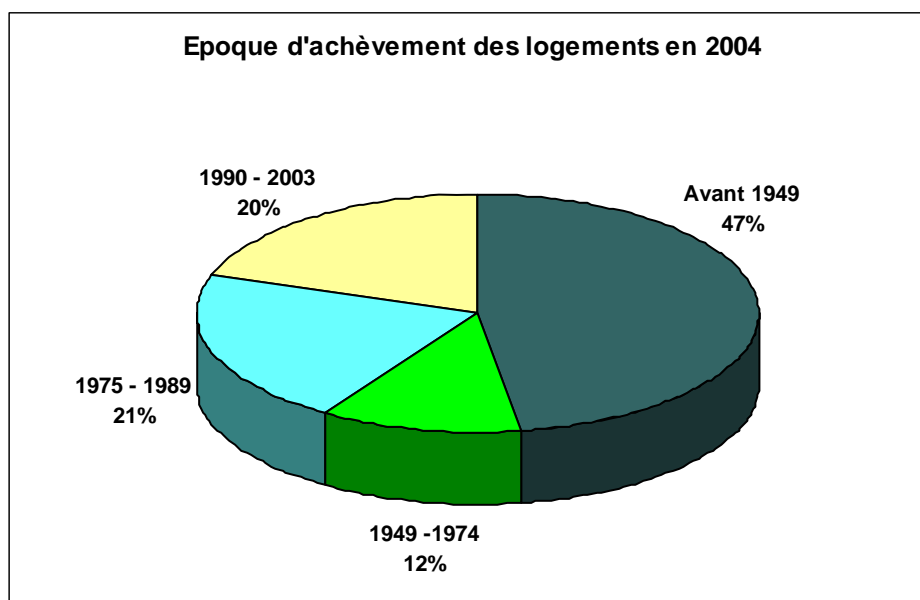


3. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

- ◇ 757 habitants (2007)
- ◇ 355 logements (2006)
- ◇ 324 résidences principales en 2006
- ◇ 89 % de maisons individuelles
- ◇ 2,6 personnes par logement

3.1. EVOLUTION

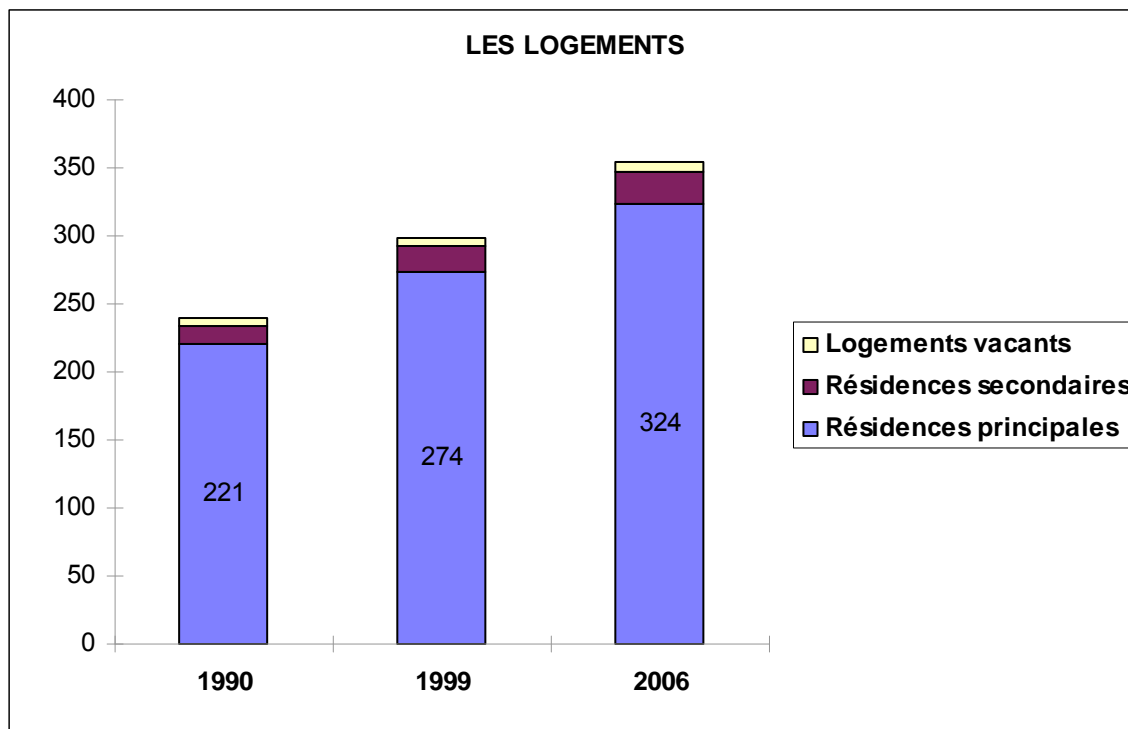
□ Epoque d'achèvement des logements



47 % du parc des logements à HOSTUN date d'avant 1949. Les logements achevés après 1975 représentent 41 % du parc.

Les logements construits avant 1949 représentent 27 % du parc cantonal et 28 % du parc départemental : en comparaison la commune d'HOSTUN possède donc un parc relativement ancien.

❑ Les logements



On constate une augmentation du nombre de résidences principales (+ 18 %) entre 1990 et 1999, supérieure à la croissance démographique (+ 11 %) sur la même période (correspondant à + 50 logements).

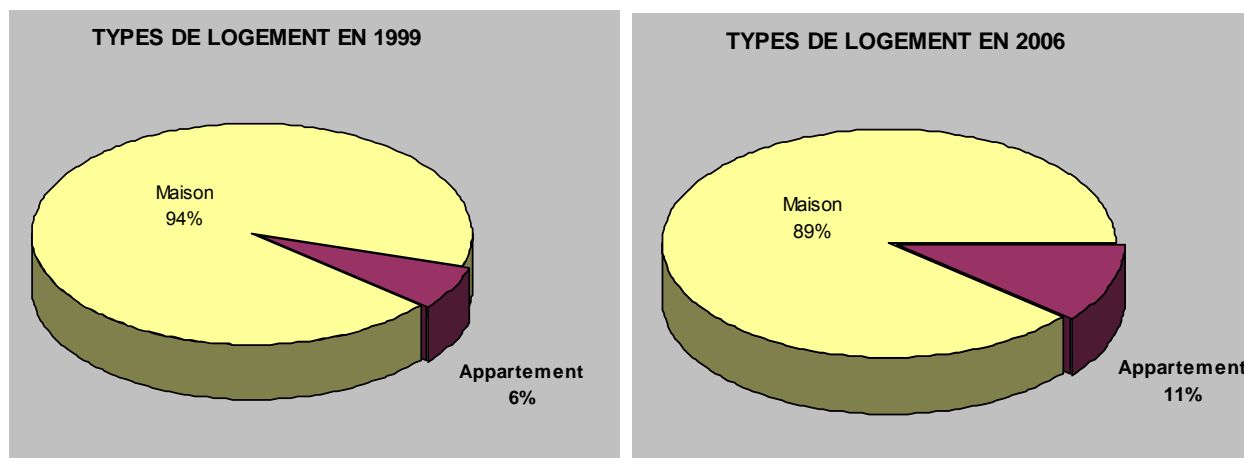
Le décalage entre l'évolution du nombre de résidences principales et l'évolution de la croissance démographique s'explique par un desserrement des ménages, la population moyenne par logement poursuivant sa diminution depuis 1975 (ce phénomène s'observe tant dans le milieu urbain qu'agricole : décohabitation).

Ainsi, le nombre moyen d'occupants par logement n'a cessé de diminuer et il est passé de 2,7 à 2,6 habitants entre 1999 et 2006.

La part des résidences secondaires dans le parc des logements reste faible (6,4 %). Elle était de 6,3 % en 1999.

On remarquera que le nombre de logements vacants est très peu élevé avec seulement 8 unités recensées en 2006.

3.2. TYPOLOGIE

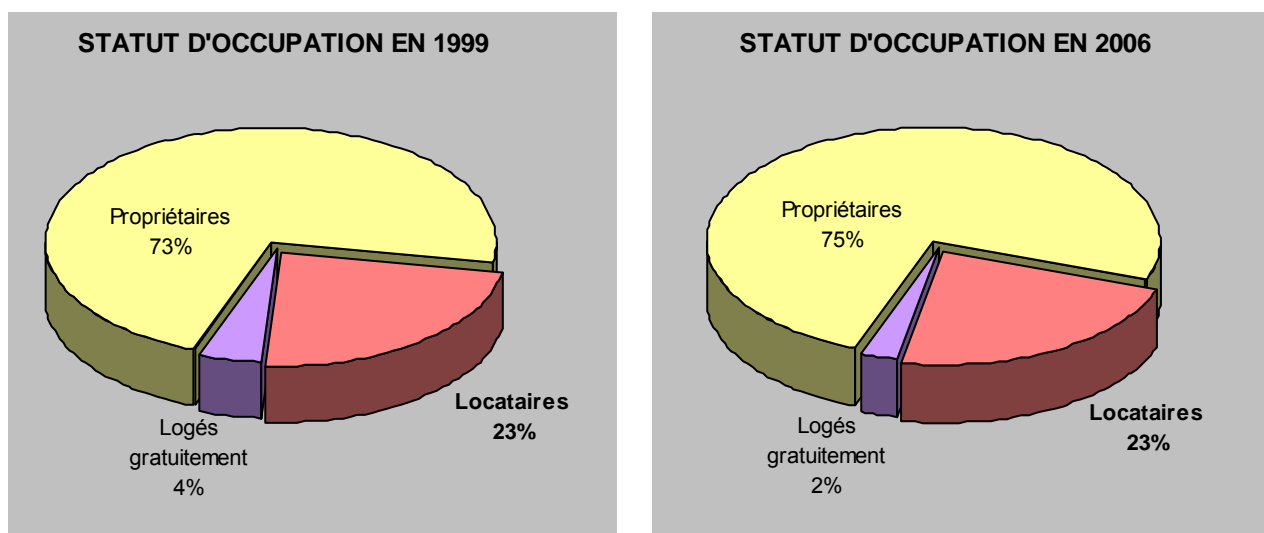


On note que l'habitat individuel domine très largement puisqu'il présente près de 90% des logements contre seulement 11% d'habitat collectif. Néanmoins le nombre d'appartements a beaucoup augmenté (+ 21 unités) passant ainsi d'un taux de 6% en 1999 à 11% en 2006.

Au niveau du canton, la part des appartements est de 23,2%.

3.3. MODE D'OCCUPATION

Les parts des propriétaires et locataires n'a pas évolué significativement entre les 2 derniers recensements :



Les logements locatifs représentent toujours 23% des logements.

3.4. LOGEMENTS SOCIAUX ET REHABILITATION

(Source : Atlas départemental habitat)

Au 31/12/2007, la commune compte :

- 29 logements publics conventionnés (gérés par SDH et ADIS) dont 9 logements communaux, soit 10,6 % du parc de résidences principales contre 14% à l'échelle du canton) ;

- 6 logements privés conventionnés (1,9% du parc contre 1,5% à l'échelle du canton) ;

Soit 35 logements conventionnés qui représentent ainsi environ 10% des résidences principales.

On notera qu'une dizaine de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite ont été récemment réalisés dans le cadre de l'opération du sud de St-Maurice : la demande en la matière est importante.

Aujourd'hui, aucune OPAH¹ n'est en cours sur le territoire communal, mais la commune est concernée par un PIG².

La commune compte très peu de logements vacants avec seulement 8 logements.

3.5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat 2009-2014 du Canton de Bourg de Péage.

Ce programme fixe un objectif annuel de production de logements qui est global pour l'ensemble des 11 communes de Monts du Matin dont fait partie Hostun : 95 logements par an au total pour ces 11 communes.

Il détermine également la répartition à observer pour ces 95 logements selon les différents types de logements : logements locatifs conventionnés ou non et logements en accession sociale ou non :

	Locatif social	Accession sociale	Locatif libre	Accession libre
Nombre par an	15	3	2	75
Pourcentage	16%	3%	2%	79%

Le PLH préconise également de répartir l'offre de logements sur différents types de formes urbaines :

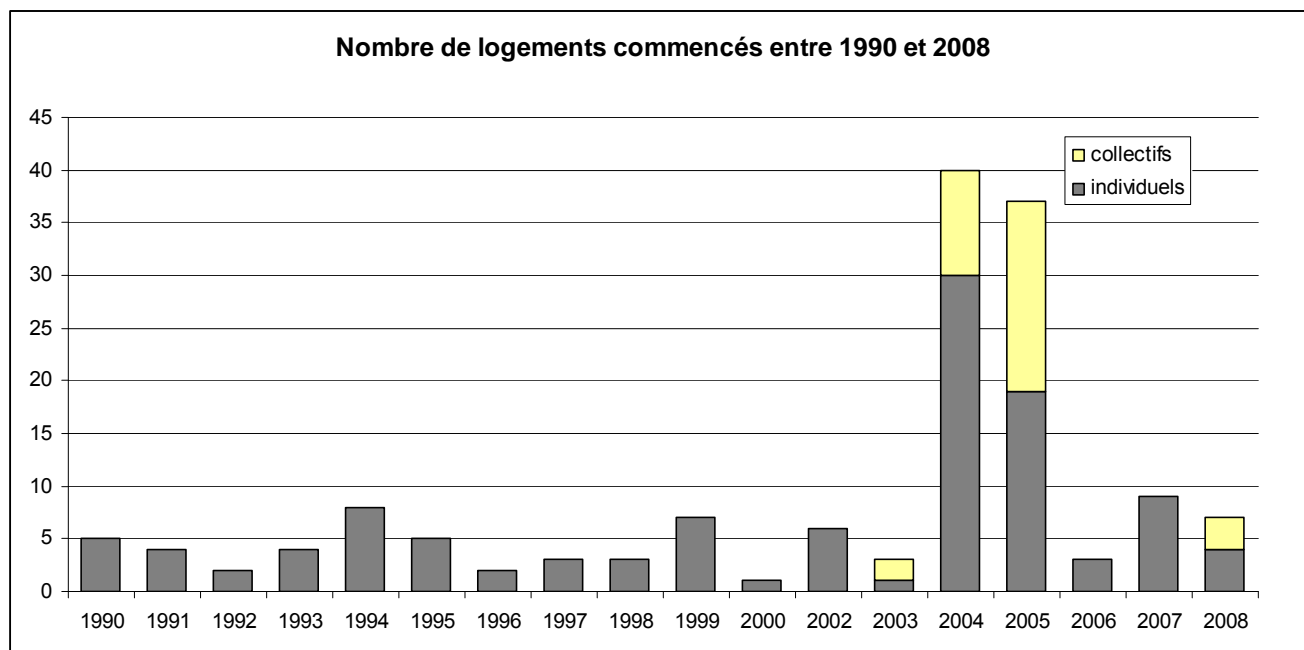
10% de logements collectifs, 30% de logements individuels groupés et 60% d'individuel pur.

Enfin, il est prévu que cette production de logements soit constituée à 95% de logements neufs et de 5% de réhabilitations.

¹ OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

² PIG : Programme d'Intérêt Général

3.6. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



Le rythme de mise en chantier de logement est relativement régulier entre 1990 et 2003 avec en moyenne 4 constructions par an.

Depuis 2004 le rythme s'est nettement accéléré avec une moyenne de 19 logements par an entre 2004 et 2008, mais qui est surtout liée aux années 2004 et 2005 avec respectivement 40 et 37 mises en chantier de logements ce qui représente 52% du parc construit entre 1990 et 2008.

On observe également que depuis 2003, les logements construits ne sont pas seulement des logements individuels : les logements collectifs représentent 22% des logements mis en chantier entre 1990 et 2008 avec une concentration en 2003 (2), 2004(10), 2005 (18) et 2008 (3)

3.7. BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La commune possède un parc locatif représentant près du quart du parc total (23 %), et un parc locatif social de 10 %, ce qui présente déjà une certaine diversité pour une commune rurale.

Le P.L.H. fixe des objectifs de répartition de la production de nouveaux logements qui seront à respecter, en lien avec l'ensemble des communes concernées par ces objectifs qui sont globalisés.

Des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite sont également demandés.



D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES

Services publics :

Ils comprennent la Mairie et la Poste (local très récent). Ces 2 services disposent de bâtiments adaptés.

Petite enfance et scolarité :

HOSTUN possède un groupe scolaire élémentaire (maternelle + primaire) composée de cinq classes, et qui compte 116 élèves. Les locaux permettraient éventuellement d'accueillir une 6ème classe.

Le centre de loisirs assure l'accueil périscolaire (capacité de 45 enfants)

Le restaurant scolaire a une capacité de 60 enfants.

En dehors des nourrices agréées, il n'y a pas de dispositif de garde des moins de 3 ans. La communauté de communes a mis en place un Relais Assistantes Maternelles.

Domaine médical :

- Un médecin généraliste,
- Une infirmière.

2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS

2.1. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune dispose de :

- un complexe composé d'un stade de foot et de terrains de tennis, avec vestiaires, et d'un terrain de boules.
- une salle de sports.

La commune n'a pas de besoin particulier en termes d'équipements sportifs.

2.2. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

La commune dispose d'une bibliothèque municipale et d'une salle des fêtes.

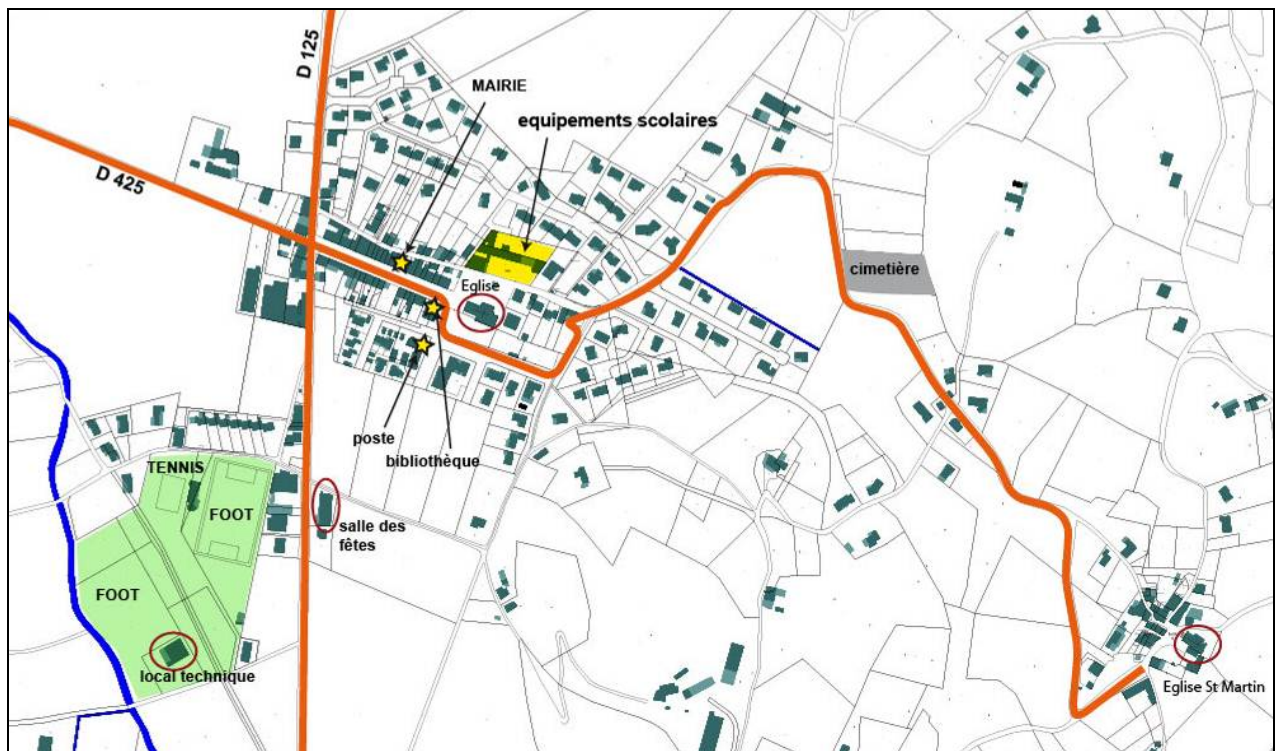
La bibliothèque a récemment déménagé dans un local plus spacieux refait à neuf (ancienne poste) de 150 m² qui dispose également d'une salle de 50 m².

La salle des fêtes est ancienne et dispose de peu de stationnements.

On peut enfin noter que la commune possède un local technique communal.

L'école de musique (qui accueille l'harmonie et l'école de musique qui concerne Bésayes et Hostun avec 70-80 élèves). Cette école est située dans un bâtiment communal.

Par ailleurs, la commune d'HOSTUN est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, et dispose également de circuits communaux de randonnées pédestres. Elle propose ainsi trois itinéraires de randonnée balisés.



3. VIE ASSOCIATIVE

De nombreuses associations sont présentes sur la commune (environ 28). Il s'agit d'associations sportives, de chasse, de musique, des anciens combattants, de protection du patrimoine communal, etc.

Ceci atteste du maintien d'une vie locale plutôt riche. Elles représentent en effet le lien social entre des populations différentes et peut créer un vrai centre de vie autour de lieux attractifs.

4. LES RESEAUX

4.1. RESEAU VIAIRE

La commune est traversée par des infrastructures d'intérêt national (A 49, D 532) et départemental (D 125, D 325).

L'autoroute A 49 et la départementale D 532 ont été classées voies bruyantes par arrêté préfectoral en date du 2 mars 1999.

Par ailleurs, la route départementale 532, classée à grande circulation, est soumise à la Loi Barnier (recul de 75 m pour les constructions) ; il en est de même pour l'autoroute A 49 (recul de 100 m pour les constructions).

De plus, le territoire est sillonné par des voies communales, toutes en bon état.

4.2. TRANSPORTS EN COMMUN ET LIAISONS « DOUCES »

- Trains :

- la commune est à 10 Km de la gare de St-Hilaire-du-Rosier sur la ligne Grenoble-Valence qui est en cours de modernisation. Le nombre de trains desservant cette gare est donc susceptible d'augmenter prochainement.

- la gare de Romans est située à 15 Km et la gare Valence-TGV à 25 Km du centre de la commune.

- Autocars :

La commune est desservie par la liaison Romans-St Nazaire assurée par le Conseil Général. 3 à 4 dessertes quotidiennes sont assurées pendant les périodes scolaires. Pendant les vacances scolaires, le rythme n'est plus que de 2 dessertes quotidiennes.

- Liaisons douces :

La commune dispose de cheminements piétons-vélos entre les zones d'habitat récents au nord et au sud de St Maurice vers le centre et notamment les équipements scolaires.

On peut noter que le projet de vélo-route voie verte le long de la vallée de l'Isère ne passe pas sur la commune mais sera facilement accessible à Eymeux ou la Baume d'Hostun.

4.3. ADDUCTION D'EAU POTABLE

Le Syndicat des Eaux de Rochefort-Samson assure la gestion du réseau A.E.P. de la commune d'HOSTUN.

L'alimentation en eau potable se fait par l'intermédiaire des forages du Pinet, de Serres et des Bayannins situés sur les communes de Chatuzange-le-Goubet, Jaillans et Bourg-de-Péage respectivement (le débit respectif de ces captages est de 100 m³/h, 45 m³/ h et 130 m³/h).

L'alimentation est assurée par deux réservoirs de 200 m³ chacun (le réservoir du Château et le réservoir de St-Maurice).

Actuellement, l'eau distribuée n'est pas traitée car elle est de bonne qualité, mais l'équipement nécessaire existe.

On peut ajouter que toutes les habitations sont desservies.

Aucun projet d'adduction d'eau en vue d'une extension ou d'une amélioration du réseau n'est prévu pour l'instant.

Les ressources en eau sont suffisantes pour assurer l'alimentation de la commune.

Le réseau de défense incendie est basé sur le réseau d'eau potable et le plus souvent ne répond pas aux normes exigées.

4.4. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Actuellement, la commune d'HOSTUN dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif desservant les deux villages de St-Maurice et St-Martin.

Le réseau d'assainissement ne collecte pas l'ensemble des eaux usées de la Commune : les hameaux de ST-MAURICE et ST-MARTIN ainsi que le quartier des Guerby sont assainis tandis que les habitations diffuses possèdent chacune leur assainissement autonome.

Ces habitations sont souvent trop dispersées pour être raccordables à un réseau collectif.

Le réseau de collecte aboutit à une station d'épuration de type décanteur digesteur située au nord-ouest du village, au bord du Besset, qui ne fonctionne plus correctement. Mais l'ensemble du réseau de collecte communal a été raccordé à la STEP intercommunale du SMABLA qui vient d'être réalisée. Cette STEP devrait être mise en service à l'automne 2011.

Le zonage d'assainissement de la commune est mis à jour parallèlement à la présente révision.

Eaux pluviales :

La commune a réalisé des études hydrauliques sur les 2 bassins versants (nord-est et sud-est) en amont du village de St-Maurice afin de définir les espaces de rétention-infiltration à prévoir de manière à réduire les ruissellements constatés aujourd'hui lors des épisodes orageux.

4.5. GESTION DES DECHETS

Le ramassage des ordures ménagères est assuré en régie par la Communauté de Communes Canton de Bourg-de-Péage.

Des points de regroupements de bacs roulants sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Le ramassage est effectué deux fois par semaine.

Les ordures ménagères collectées sont traitées par le centre de valorisation biomécanique de Beauregard-Baret. 88% sont valorisés sous forme de matériaux ou d'énergie. Les 12% restants, appelés déchets inertes, sont acheminés jusqu'au centre d'enfouissement des déchets de Pourcieux à Chatuzange-le-Goubet

Le tri sélectif des déchets se fait par apport volontaire dans les containers de tri situés à Hostun (St-Martin), ou dans les déchetteries (L'Ecancière pour la plus proche).

Le verre est collecté par la Société SOLOVER et transféré à St-Gobain (St-Etienne) pour recyclage.

Le papier et le plastique sont collectés par la Communauté de Communes Canton de Bourg-De-Péage et transférés au SYTRAD pour recyclage.

Pour les encombrants, la Communauté de Communes, à la demande de la mairie, met à disposition des bennes de collectes, environ deux fois par an.

D'autre part, quatre déchetteries sont à la disposition des habitants du canton : à l'Ecancière, Bourg-de-Péage, Marches et Alixan.

Le S.I.V.U. du Pont de Besset assure la collecte des cadavres d'animaux qui sont ensuite traités par la Société SARIA. Le point de collecte, à l'intersection du Besset de la RD 425, sera prochainement supprimé du fait des nouvelles normes réglementaires.



E. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES

De nombreuses dispositions supra-communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme :

- Loi Montagne qui impose notamment de prévoir l'urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants,
- Loi sur l'eau (voir pages 58 et suivantes),
- Loi paysage,
- Loi S.R.U., et notamment son article 3 (article L.122-2 du Code de l'Urbanisme) :

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, [...] et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

[...]

*Il peut être dérogé à cette disposition soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, **lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.** La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.*

La commune d'HOSTUN se trouvant à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de Romans, et faisant partie du périmètre du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche, l'accord du Syndicat mixte porteur du SCOT sera donc nécessaire pour les différentes zones urbanisables créées à l'occasion de la présente révision du P.L.U.

- Loi portant Engagement National pour le Logement (13/07/2006)
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (12/07/2010)
- Loi de modernisation de l'agriculture (27/07/2010)
- Servitudes d'Utilité Publique.

A ces nombreuses dispositions supra-communales, s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de risques, et zones de richesses archéologiques entre autres.



CHAPITRE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. PAYSAGE

(Source : Etude BEAUR et Diagnostic paysager de la commune d'HOSTUN – ADASEA de la Drôme).

Le territoire communal, d'une superficie de 1 824 ha, est indéniablement marqué par les contreforts du Vercors (représentant un quart du territoire communal).

1. STRUCTURE

Ainsi, la géomorphologie du site structure fortement le paysage en délimitant des unités contrastées et en imposant des vocations bien déterminées aux différents sols :

- Vocation agricole en plaine,
- Carrières de kaolin au pied du massif, au sud du territoire communal,
- Implantation urbaine accolée au relief, en particulier autour de la colline du Mottet.

Par ailleurs, au pied des contreforts du Vercors, notamment au nord de la commune, se trouvent des prés, et zones de pâturage traditionnellement à vocation d'élevage mais aujourd'hui délaissés.

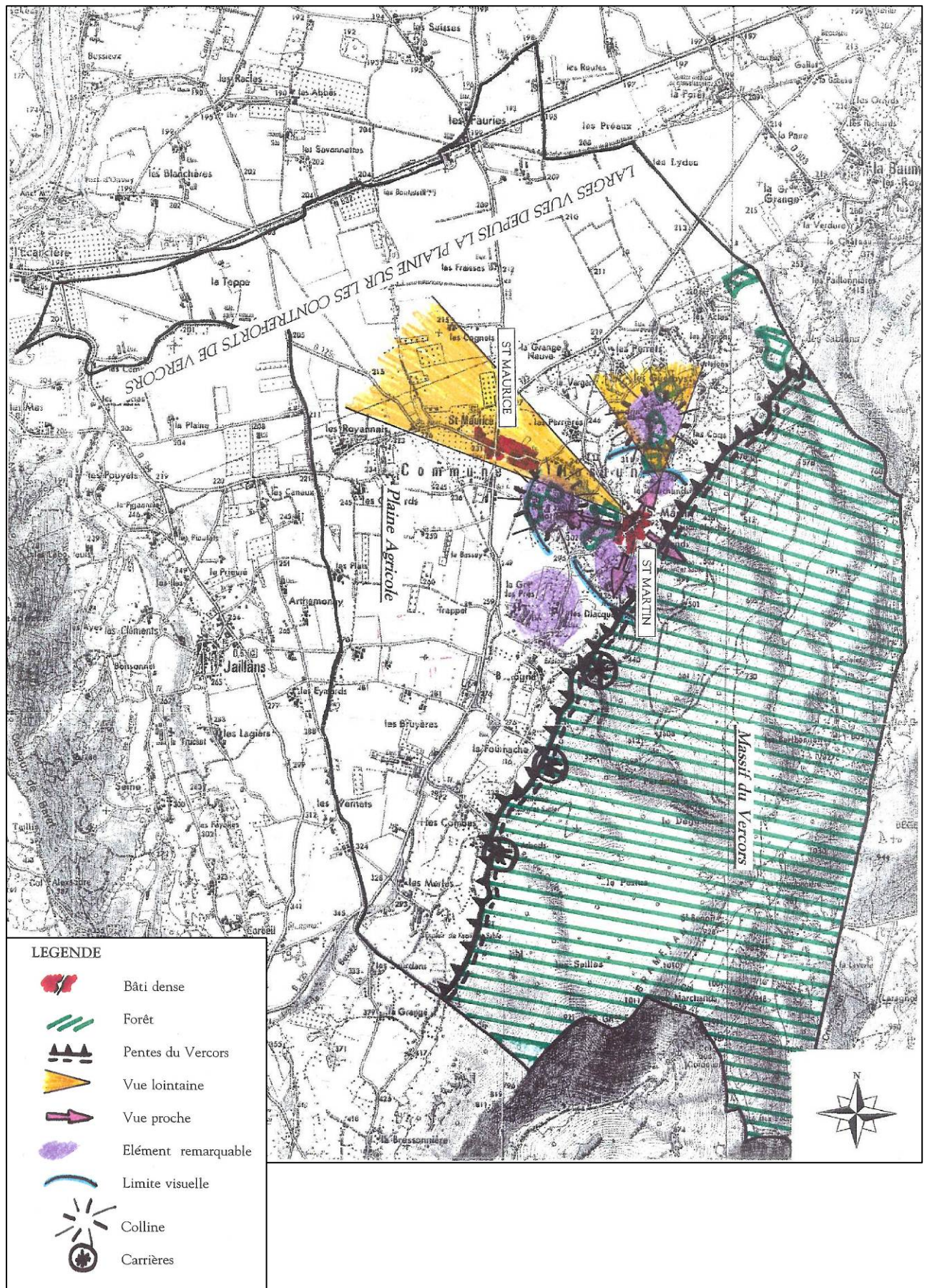
1.1. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE

- **La vaste plaine de l'Isère**, où est implanté le village de Saint Maurice, chef-lieu de la commune est appelée Terrasse de Saint-Sauveur-l'Ecanière. Elle est vouée à l'activité agricole, spécialement développée dans la culture des légumes, des céréales et des noix. La culture du tabac y est aussi présente mais dans une moindre mesure.

Ce secteur se caractérise par un grand nombre d'élevages de volailles.

On y trouve un paysage de grandes cultures mécanisées. Elle est sur cette commune fortement marquée par la régularité et la structuration des parcelles de noyers. Le parcellaire reste vaste et plat, il y a peu d'îlots de verdure dans la plaine remembrée. Elle offre des paysages ouverts sur le Chambaran et le Vercors, mais les noyeraies sont parfois des obstacles à la vue.

HOSTUN : ELEMENTS D'ANALYSE DU PAYSAGE



- **Les collines du Mottet et de Flandrin** forment des avant-postes très repérables sur la plaine, tant depuis la RD 532 que la route de Beauregard-Baret.

On peut se reporter au rapport de présentation du projet de Z.P.P.A.U.P.³, qui décrit en détail le site de St-Martin (inséré en fin du dossier de P.L.U.).

Ce document met particulièrement en évidence le « système » constitué par le château seigneurial et les exploitations à la Grange des Près et la Grange des Diacques, la colline du Mottet, qui fut le siège du premier château d'HOSTUN, en avant-poste du village, très visible et donc très sensible à toute intervention sur ses pentes raides.

Cette colline a un parcellaire plus fin mais elle n'est plus cultivée. La végétation y a fortement progressé : autrefois, la première partie de la pente de la colline du Mottet était défrichée même cultivée. Aujourd'hui, toute la colline a été classée comme zone de friches. Si la friche continue à progresser, les points de vues sur la vallée vont disparaître.

- **Les contreforts du Vercors**, occupent la moitié est de la commune et s'élèvent rapidement jusqu'à plus de 1 000 m.

Ainsi, ces contreforts qui composent l'arrière-plan de la commune sont essentiellement constitués d'importantes masses boisées comprenant principalement des Chênes pubescents et des Hêtres reposant sur d'assez fortes pentes.

La forte pente du massif calcaire lui confère une forte sensibilité à l'érosion, aujourd'hui préservée grâce au couvert végétal continu, qui joue ici un rôle de protection prépondérant.

En bas de pente se trouvent les carrières de sable siliceux et de kaolin, dont l'impact visuel est particulièrement fort.



Au premier plan on remarque un secteur collinaire.

³ Z.P.P.A.U.P. : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

- **Le piémont**, les champs et les prés sont encore clos de haies ou de rangées d'arbres, ce qui crée un aspect bocager. Les quelques noyers que l'on peut y trouver accentuent cette sensation. Cette zone est constituée d'un ensemble de collines (même si celle du Mottet a été définie comme une entité à part car elle est bien distincte). Cette entité est principalement marquée par la présence du bâti ancien : le village de Saint-Martin, son château et ses hameaux.

Ainsi, ces contreforts qui composent l'arrière-plan de la commune sont essentiellement constitués d'importantes masses boisées comprenant principalement des Chênes pubescents et des Hêtres reposant sur d'assez fortes pentes.

1.2. ROLE IMPORTANT DE LA VEGETATION

La végétation joue un rôle prépondérant dans la perception paysagère que l'on peut avoir de la commune.

En effet,

- **La zone de plaine** est largement ouverte sur les lointains Chambaran et Vercors ; mais les noyeraies fragmentent désormais les visions proches.
- **Les collines** sont moins cultivées. Les arbres prédominent : haies, bosquets, prés-bois, noyeraies. Ils fragmentent largement les champs de vision mais laissent de larges panoramas sur la vallée.

Le bâti diffus, plus ou moins groupé en hameaux, s'intègre parfaitement au site, entre les arbres et les vallons.

C'est sur cette frange que l'implantation humaine est la plus ancienne et la plus développée, puisqu'on y trouve les hameaux des Guerby, le village de St-Martin, le château et plusieurs fermes importantes.

- Par ailleurs, **le versant boisé des contreforts du Vercors** constitue un arrière-plan très visible depuis la plaine, à plusieurs kilomètres de distance. Il est à ce titre sensible et mérite d'être protégé.

On pourra citer le plateau de Saint-Benoît à 928 m d'altitude, derrière le sommet de Bramefan, belle clairière au paysage de qualité.

Ainsi, La forêt siège surtout sur les pentes du Vercors. Elle est composée entre autres de Chênes, de Frênes, de Hêtres et de Buis. Elle s'étend en de rares îlots sur les collines et pour ainsi dire jamais dans la plaine, qui a été récemment remembrée.

Pourtant le territoire n'est pas dépourvu d'arbres. Sur les collines, les champs et les prés sont encore clos de haies ou de rangées d'arbres (bocage). Partout les plantations de fruitiers sont importantes, les noyers se taillant la part belle.

Les espèces végétales locales sont très variées : Chêne, Frêne, Hêtre, Châtaignier, Buis, Erable champêtre, Tilleul sauvage, Merisier, Peuplier, Tremble, Charme, Robinier faux acacia, Grand houx, Alisier blanc, If, Pin sylvestre, Saule marsault, Cytise, Cornouiller sanguin, Noisetier, Sureau, ...

1.3. LE PAYSAGE URBAIN

□ Le bourg de Saint-Martin.

Implanté en pied de falaises, il rappelle les villages montagnards : certaines maisons ressemblent à des chalets, les avancées de toits sont prononcées comme dans l'architecture de montagne pour préserver des intempéries et pour le séchage des céréales.

L'appareillage est constitué de blocs de terre calcaire, les toits sont peu pentus à 3 ou 4 pans, on y trouve des tuiles canal.

Le village présente une véritable qualité architecturale, il est soigné et très bien fleuri. La constitution d'un jardin botanique, les jardins clos, l'utilisation de matériaux naturels (les clôtures en osier par exemple) contribuent à son charme. De plus, mis à part l'église romane, il existe un petit patrimoine riche : fontaine, lavoir, croix. Il y a un réel souci de l'aménagement des jardins et des plantations bien choisies (beaucoup de rosiers grimpants, vignes et autres plantes locales).

La place de l'église offre une belle unité, il est toutefois à déplorer que la maison qui fait face à cette église ne soit pas restaurée.

□ Le bourg de Saint-Maurice

Le village est également bien fleuri et le jardin public à proximité de l'église est bien aménagé. Cette commune réserve une grande importance au végétal. La fontaine près de l'église contribue là aussi au charme du village. Elle offre un service gratuit essentiel.

On note également l'effort réalisé par la commune en ce qui concerne la qualité des lampadaires, et l'enfouissement des réseaux électriques dans le centre bourg.

Le bâti présent dans la plaine est principalement lié à l'activité agricole : ce sont soit des fermes, soit des hangars agricoles et bâtiments d'élevage hors sol disséminés, mais qui sont parfois masqués par les noyeraies.

L'implantation urbaine est principalement accolée au relief, en particulier autour de la colline du Mottet.

2 . LES GRANDES SENSIBILITES

(Source : Plan Guide Officiel 2000)

❑ Des points de vue privilégiés sont à protéger.

En effet, des vues rapprochées existent sur le village de Saint-Martin à partir de la colline des Marchands, des pentes des contreforts du Vercors au-dessus du village, du château seigneurial et surtout du Mottet.

Du village de Saint-Martin deux liaisons visuelles s'imposent ; à partir de l'ancien cimetière derrière l'église, on remarque d'une façon frappante la présence du Mottet et celle de la colline des Marchands. Si on peut être certain aujourd'hui que le Mottet était le siège d'un premier château vers le XI^{ème} siècle, il est étonnant que la colline des Marchands n'ait pas été utilisée non plus comme point de surveillance.

La vue sur le château seigneurial qui est postérieur est moins évidente.

Ainsi, à HOSTUN, certains points de vue sont en effet surprenants. A partir du Mottet, du château, de la colline des Marchands ou tout simplement au-dessus de l'église, le regard embrasse toute la vallée et bute seulement sur les collines de l'Isère et de la Drôme, de l'autre côté de l'Isère.

❑ La colline du Mottet

La colline du Mottet présente une sensibilité toute particulière à une quelconque intervention sur ses pentes raides du fait, nous l'avons vu, de son caractère très visible.

❑ Le massif du Vercors

Par ailleurs, du fait de sa grande visibilité depuis la plaine, il est évident que HOSTUN présente une sensibilité forte à toute intervention humaine dans le massif du Vercors qui doit, par conséquent, absolument être préservé.

❑ Le patrimoine architectural

Enfin, les sites à grande valeur historique et archéologique constituent des secteurs sensibles pour la Commune dont il faut tenir compte.

La Commune dispose sur son territoire d'un certain nombre de monuments intéressants au niveau architectural : l'église de Saint-Martin inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le château de la famille des Hostun qui a donné son nom au village, de belles demeures et des éléments d'archéologie de première importance : l'emplacement d'une villa gallo-romaine, une motte castrale, les restes d'un château féodal.

Un événement déterminant dans son histoire fut la construction au XIX^{ème} siècle d'une nouvelle église dans la plaine, qui entraînera la construction du nouveau village, d'une très belle ordonnance.

Le vieux village situé sur un promontoire forme un ensemble d'un intérêt paysager certain qu'il est important de protéger tout en permettant sa réhabilitation et sa mise en valeur équilibrée. Les enjeux sont donc à la fois architecturaux, paysagers et urbains.

3 . LES ENJEUX PAYSAGERS

Plusieurs sites semblent intéressants à protéger et à prendre en compte dans le cadre du P.L.U., sur le plan des paysages :

- **la colline du Mottet,**
- **les contreforts du Vercors,**
- **les secteurs de prairies présents au pied des contreforts du Vercors,**
- **les larges vues depuis les coteaux sur la plaine.**

D'autre part, le territoire Communal de HOSTUN présente **un paysage varié très structuré**, marqué par de grands espaces ruraux.

Cette structure est à respecter et à protéger prioritairement.

Il convient également de **protéger les sites archéologiques** nombreux sur la commune et notamment la motte castrale, les restes du château féodal, des tombes d'époques diverses, etc.

Un enjeu important est également de s'assurer de la **préservation de la valeur architecturale** du village de Saint-Maurice.

Il s'agit, enfin de gérer :

- Le développement du bâti,
- Les espaces publics par un aménagement paysager de qualité,
- La conservation d'une enveloppe verte de qualité (conserver la diversité des séquences visuelles).



B. MILIEU NATUREL

1 . TOPOGRAPHIE

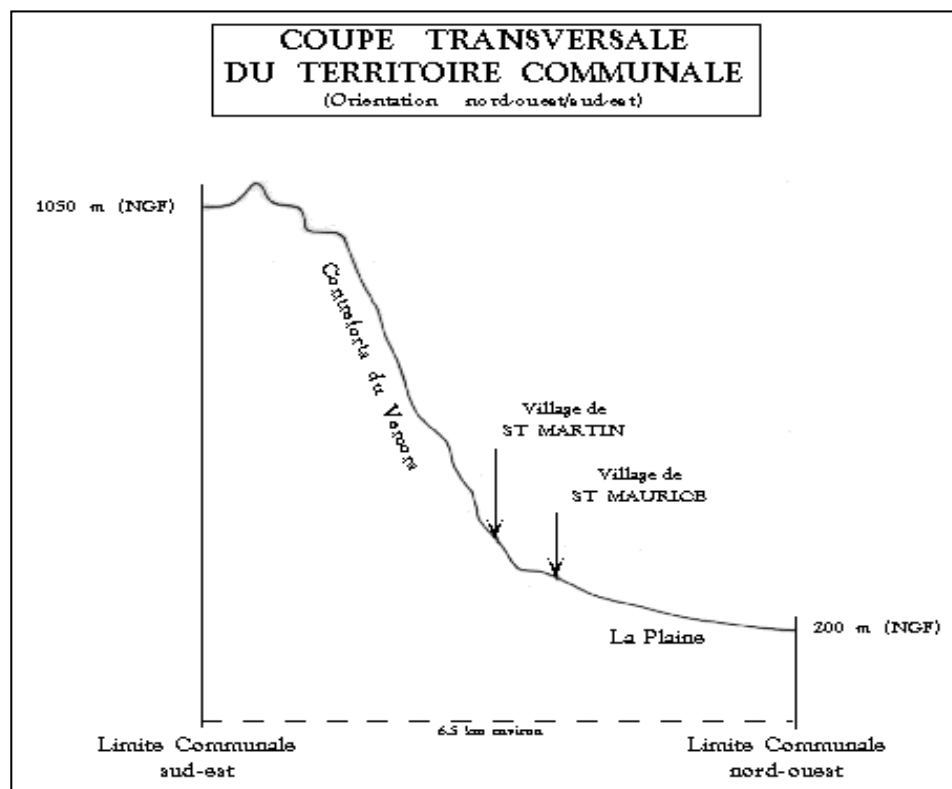
(Source : Plan Guide Officiel 2000).

Situé au pied du Vercors, le territoire communal se caractérise par un relief très variable du nord-est au sud-est.

Le territoire communal se répartit assez équitablement entre une partie de montagne qui s'élève entre 400 m et 1139 m, point culminant de la commune, et une partie de plaine, réunies par une bande de collines.

Accroché à 292 m d'altitude, le village de Saint-Martin d'Hostun est installé au pied des « Monts du Matin », premier contrefort du Vercors, niché dans un creux du relief. Ce site d'implantation est en effet protégé par deux avancées du relief qui tendent à se référer sur lui. Une des avancées est formée par la colline du Mottet, la « Combe Blanche » et le promontoire où est construit le château, l'autre avancée est composée par la colline des Marchands et la colline de Flandrin.

Cette situation en retrait aura plusieurs avantages. Elle permettra au village d'être particulièrement à l'abri des vents dominants mais aussi d'être facilement défendable par la protection de postes avancés, pendant certaines périodes troublées de l'histoire. Le choix de la pente est assez habituel pour l'époque de création du village qui se situe autour du XI^{ème} siècle. Cette situation sur un premier promontoire permet de surveiller les environs et aussi d'éviter les plaines inondables.



2 . GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Le massif du Vercors qui compose l'arrière-plan de la Commune est principalement constitué de calcaires marneux et gréseux (Turonien supérieur, Sénonien inférieur et Barrémien) rehaussé de calcaire argileux (hauterivien) datant du secondaire ou du tertiaire.

La forte pente du massif calcaire lui confère une forte sensibilité à l'érosion.

En bas de pente se trouvent les carrières de sable siliceux et de kaolin (Eocène) du secondaire et tertiaire. A son pied apparaît une masse d'éboulis stabilisés de la période du quaternaire.

Au premier plan, on remarque un secteur collinaire constitué de sable de marnes et de conglomérats molassiques (Helvétien supérieur à Tortonien supérieur du secondaire et tertiaire).

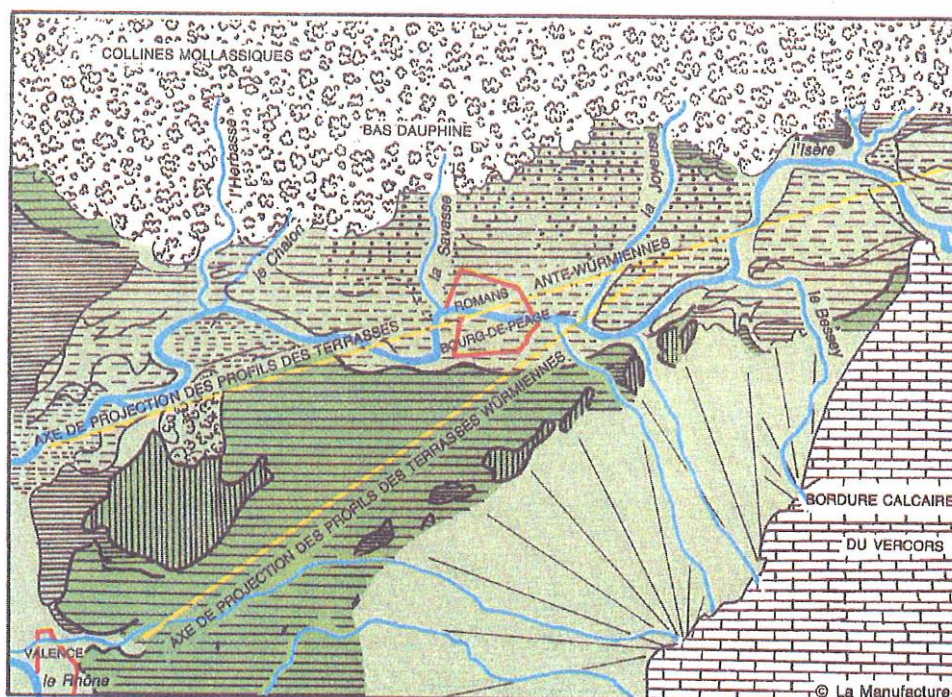
Ainsi :

- **Le secteur de montagne** est constitué de calcaire marneux et gréseux rehaussé de calcaire argileux datant du secondaire et du tertiaire.
- **Le piémont** est constitué de sable siliceux et de kaolin du secondaire et du tertiaire. A son pied, il y a une masse d'éboulis stabilisés de la période du quaternaire.
- **La plaine** est constituée de cailloutis calcaires et de limons du quaternaire.
- **Les collines** sont composées de marnes et de conglomérats molassiques.

Département de la Drôme
Commune de **HOSTUN**

COMPLEXE DE TERRASSES DE LA BASSE ISERE

Source : Diagnostic territorial – ADASEA de la Drôme – Nov. 2001.



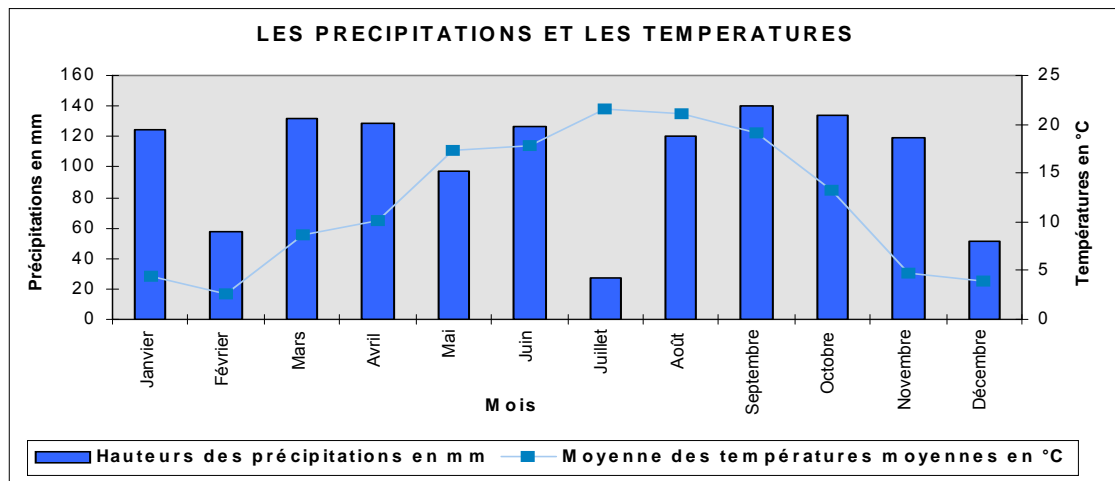
Le complexe de terrasses de la basse Isère.

	Terrasse inférieure de retrait		Terrasse moyenne de retrait
	Terrasse mindel de Fouillousse		Niveau de creusement actuel ou récent
	Terrasse riss ancien de Châtillon		Maximum würmien de l'Isère
	Terrasse riss récent de St-Marcel		Terrasse supérieure

3 . LE CLIMAT

(Source : *Bulletin Météorologique Drôme Année 1999 du Comité Météorologique Départemental*)

Les principales caractéristiques du climat de la commune sont mises en évidence par l'observation du diagramme ci-après, dont les valeurs proviennent de la station météorologique de SAINT-JEAN-EN-ROYANS (station la plus proche de HOSTUN).



3.1. PRECIPITATIONS ET TEMPERATURES

Le climat est caractérisé par une relative humidité et une diversité correspondant à l'étagement du relief ainsi qu'à la proximité de la Vallée de l'Isère.

Du fait d'une situation géographique de bord de massif montagneux et surtout de son exposition vers l'ouest, le climat est notablement moins froid que la partie nord-est du massif, au-delà de ST-NAZAIRE-EN-ROYANS.

3.2. VENTS

La rose des vents de CHABEUIL (station la plus proche de HOSTUN) met en évidence deux courants dominants :

- Le vent du nord, nord-est appelé bise ou mistral : il est le plus fréquent, froid et sec. Il souffle parfois avec violence, même s'il amène un temps ensoleillé. Il est précurseur de gelées tardives.
- Le vent du sud, sud-ouest, sec et chaud, annonce le plus souvent un temps pluvieux

4 . LES ESPACES NATURELS

L'espace naturel est important sur la commune, entre le massif du Vercors, boisé, et la plaine alluviale, agricole.

Plusieurs sites sont considérés comme des espaces à protéger pour leur intérêt écologique et paysager : la colline du Mottet, de Flandrin, mais aussi toute la zone de montagne occupée par la forêt.

La forêt est constituée principalement de chênes, de frênes, de hêtres et de buis.

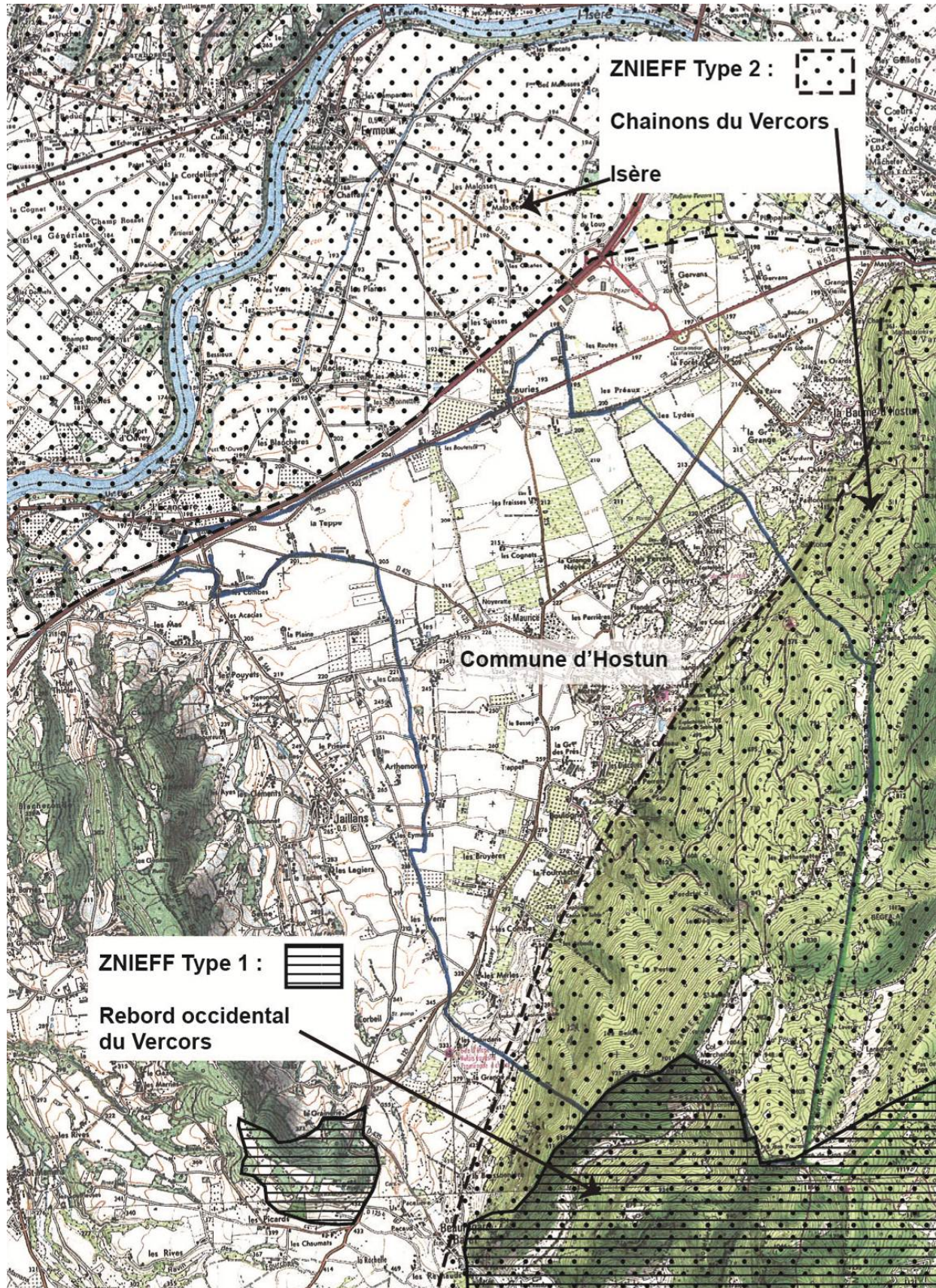
Les collines du pied du massif, sont occupées par des prés-bois, qui viennent enrichir cette diversité de milieux végétaux, favorable à une implantation faunistique elle aussi variée.

Cependant, il est à noter qu'avec l'abandon des pâturages éloignés et peu mécanisables, on assiste à une fermeture des collines et du plateau de Saint-Benoît (928 m) consécutif soit à l'abandon de terres qui retournent en friches, soit à la plantation de résineux. Cette évolution pourrait à terme appauvrir la diversité biologique mais surtout déstructurer la qualité paysagère de la frange collinaire et montagneuse de la commune.

La plaine agricole présente une diversité plus restreinte étant uniquement constituée soit de cultures annuelles, soit de plantations de noyers. Le ruisseau du Besset constitue une rare continuité écologique entre le massif et la plaine, bien qu'il soit étroit et ne présente des rives arborées que dans sa partie sud, au bord du piémont.

❑ Inventaires Z.N.I.E.F.F. :

Les secteurs présentant le plus d'intérêt sont identifiés dans les inventaires des Z.N.I.E.F.F. dont trois concernent le territoire communal :



- La **ZNIEFF de Type 2 : Chaînon occidentaux du Vercors** : cette ZNIEFF qui s'étend sur plus de 28000 ha au total recouvre la partie sud-est du territoire communal (38,5%), correspondant au massif boisé.

Intérêt : biogéographique, botanique, faunistique.

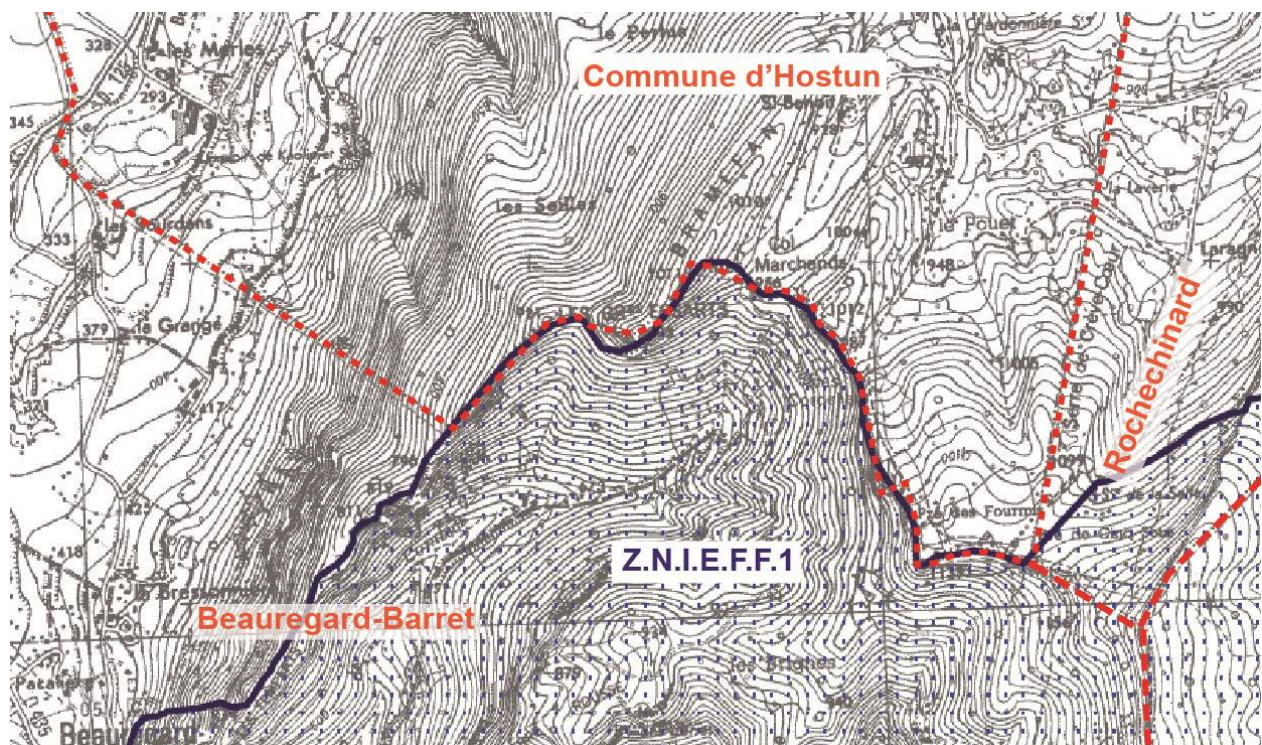
Chaîne la plus occidentale du système alpin.

Remarquable richesse en espèces du fait de la juxtaposition d'influences méditerranéennes, médio-européennes et alpines, et de la complexité géologique.

Massif très peu perturbé par les influences humaines.

- la **Z.N.I.E.F.F. de type 1 « Rebord occidental du Vercors, du pas de Bouvaret au cirque de Peyrus »**.

Cette ZNIEFF qui s'étend sur 3420 ha au total ne concerne qu'une infime partie du territoire communal (0,16%), au sud, à la frontière avec les communes de Beauregard-Baret et Rochechinard. Il s'agit également d'une partie du massif boisé, à l'écart de toute occupation humaine.



Cette zone doit toute sa diversité biologique à la variété des reliefs, petites combes bien abritées, crêtes montagneuses, et à un important étagement ; les altitudes extrêmes s'échelonnent, en effet, de 450 m à 1330 m. Au-dessus de la plaine, cet ensemble montagnard présente un réel intérêt biogéographique, avec sa mosaïque de milieux naturels : boisements de hêtre, falaises verticales et rochers, pelouses et landes sommitales...

➤ la Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Zone fonctionnelle Isère à l'aval de Meylan ».

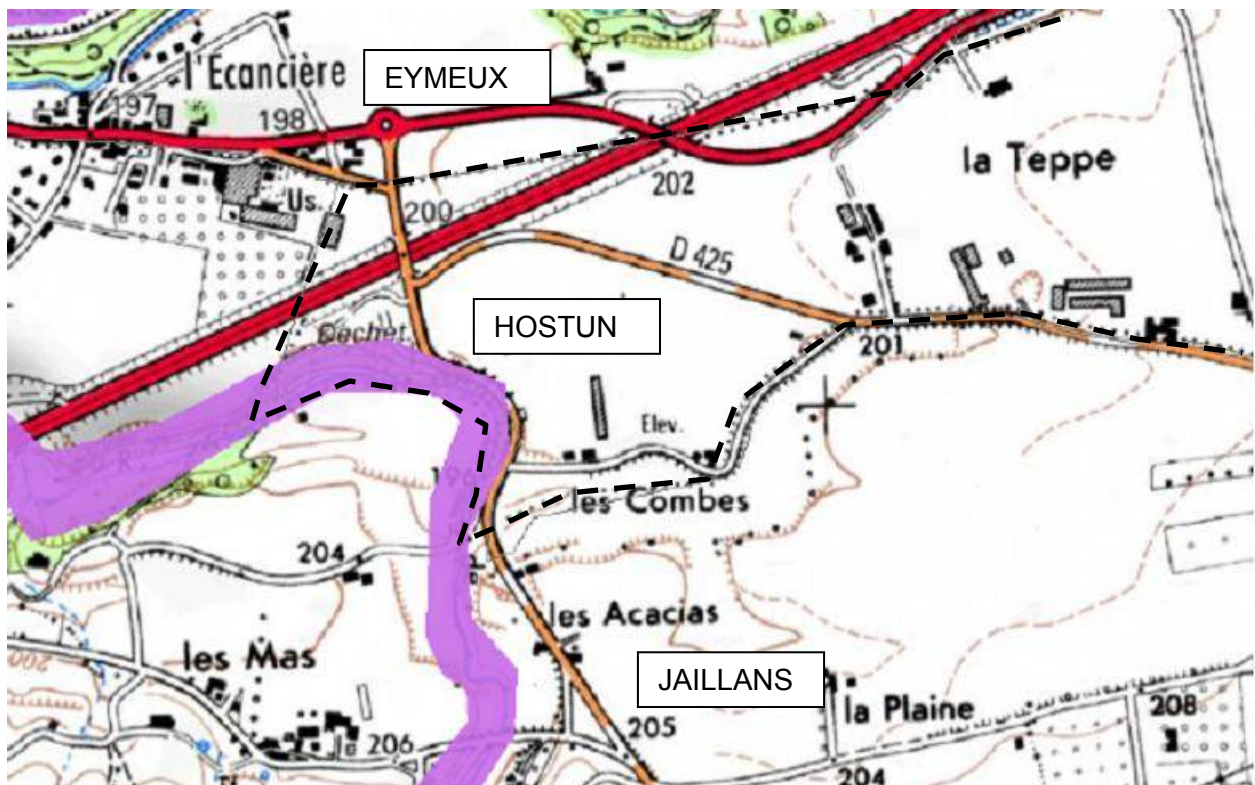
Cette ZNIEFF ne fait également la partie nord-ouest du territoire communal puisqu'elle n'en concerne que 0,02%.

Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par le cours inférieur de l'Isère, ses annexes fluviales et les zones humides voisines. Entrecoupée de barrages, endiguée sur de longues portions, bordée de nombreuses industries, l'Isère est à l'aval de Grenoble une rivière dont la qualité des eaux est mise à mal par des pollutions toxiques ; leur impact peut être ressenti jusqu'au Rhône.

Des milieux naturels intéressants subsistent, conservant une flore remarquable tantôt inféodée aux zones humides, tantôt aux « balms » sèches situées à proximité immédiate ; La faune reste riche en ce qui concerne les oiseaux, les insectes (libellules en particulier), les mammifères ou les poissons. Enfin, le site est concerné par une importante nappe phréatique, dont il faut rappeler qu'elle recèle elle-même une faune spécifique.

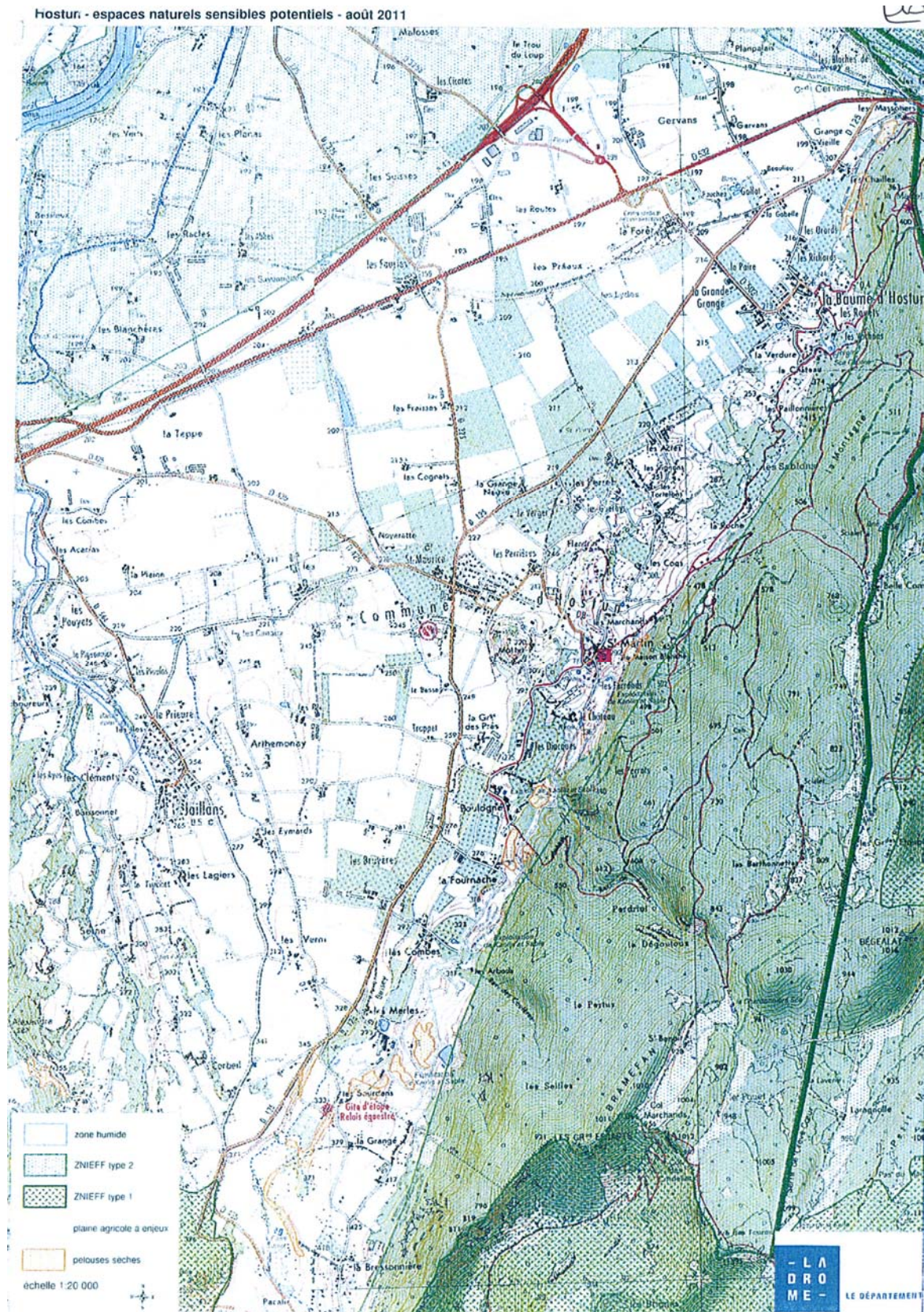
❑ Zone humide :

L'inventaire des zones humides de Rhône-Alpes relève en limite nord-ouest de commune (frontière avec Jaillans) la présence d'une zone humide liée au ruisseau de Serne qui coule essentiellement sur le territoire de Jaillans. L'intérêt de cette zone humide est lié à la présence d'une végétation de type AULNAIES-FRENAIES MEDIO-EUROPEENNES qui lui permet d'assurer un rôle fonctionnel d'habitat pour les espèces animales et végétales et de connexion biologique.



❑ Pelouses sèches :

Le Département de la Drôme a repéré et localisé sur la carte suivante secteurs de pelouses sèches sur la commune : ils sont situés sur les pentes du piémont.



5 . HYDROLOGIE

5.1. Le Réseau Hydrographique Communal

Mis à part quelques petites combes le plus souvent à sec, un seul ruisseau, **Le Besset**, qui prend sa source sur la commune de Beauregard-Baret à mi-pente de la montagne de Musan, traverse la commune parallèlement à la RD 125 pour sa plus grande partie, avant d'aller se jeter dans l'Isère à proximité du hameau de l'Ecancière.

Ce ruisseau présente un écoulement de type torrentiel. La présence des carrières de kaolin peut, en créant des charriages importants d'argile jusqu'à l'Isère, provoquer des crues sur son parcours (à Beauregard-Baret notamment).

Comme il l'a été mentionné plus haut, le ruisseau de Serne qui traverse la commune de Jaillans, ne fait que longer une petite partie de la frontière communale avec Jaillans.

On note également plusieurs sources qui ont permis dans des temps plus anciens l'implantation humaine sur la commune.

D'autre part, une nappe alluviale importante couvre la plaine de l'Ecancière, où un captage d'eau potable important alimente le réseau intercommunal d'eau potable de Rochefort-Samson. Il s'agit de la nappe des Alluvions anciennes de la plaine de Valence et terrasses de l'Isère.

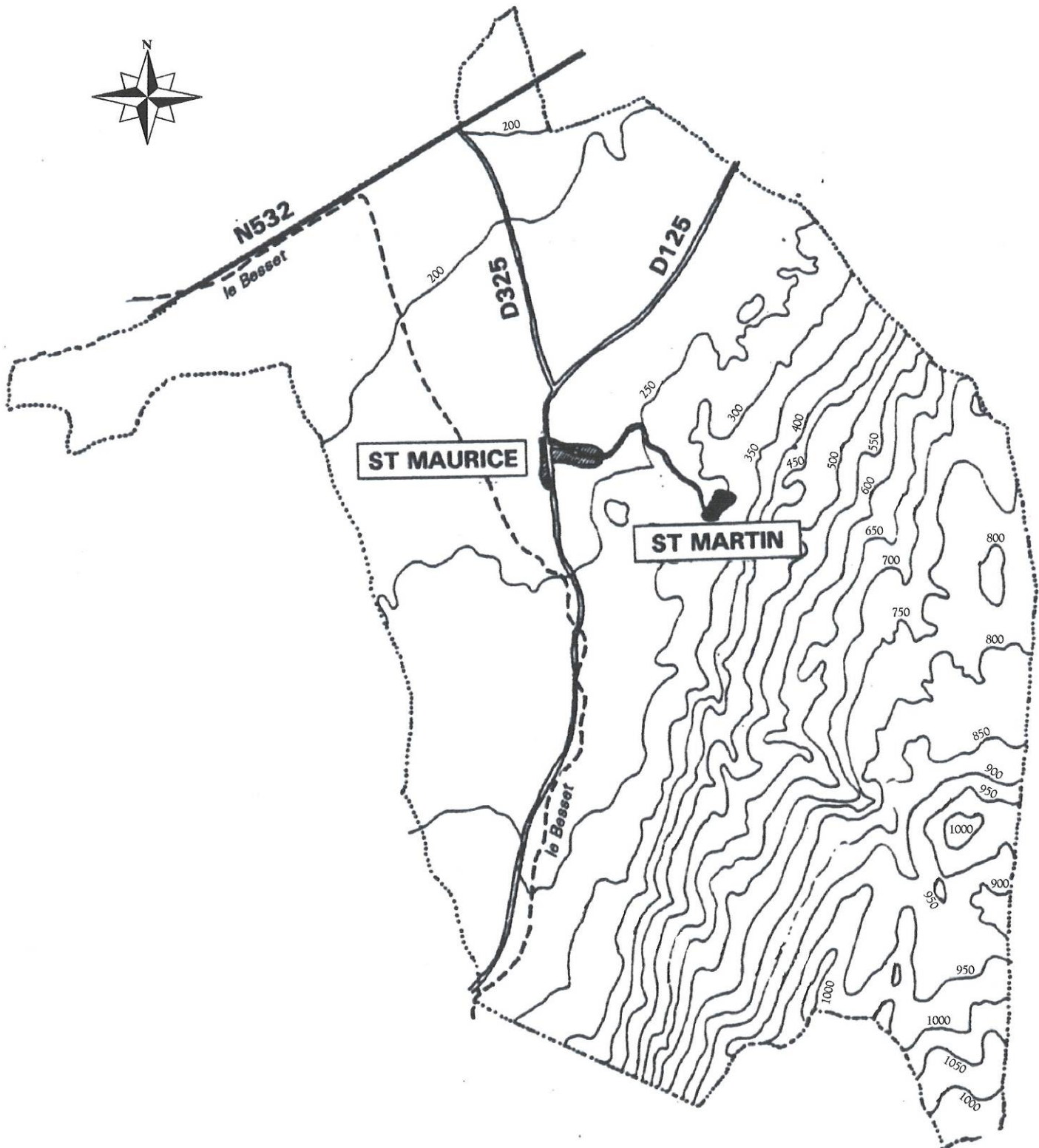
Cette nappe présente une sensibilité importante aux pollutions. L'augmentation préoccupante de la teneur en nitrates en est une illustration.

5.2. La Loi sur l'Eau

La loi n° 92.3 sur l'Eau du 3 janvier 1992 et son décret du 3 juin 1994 précisent les obligations des collectivités dans le domaine de l'assainissement et de la protection de la ressource en eau.

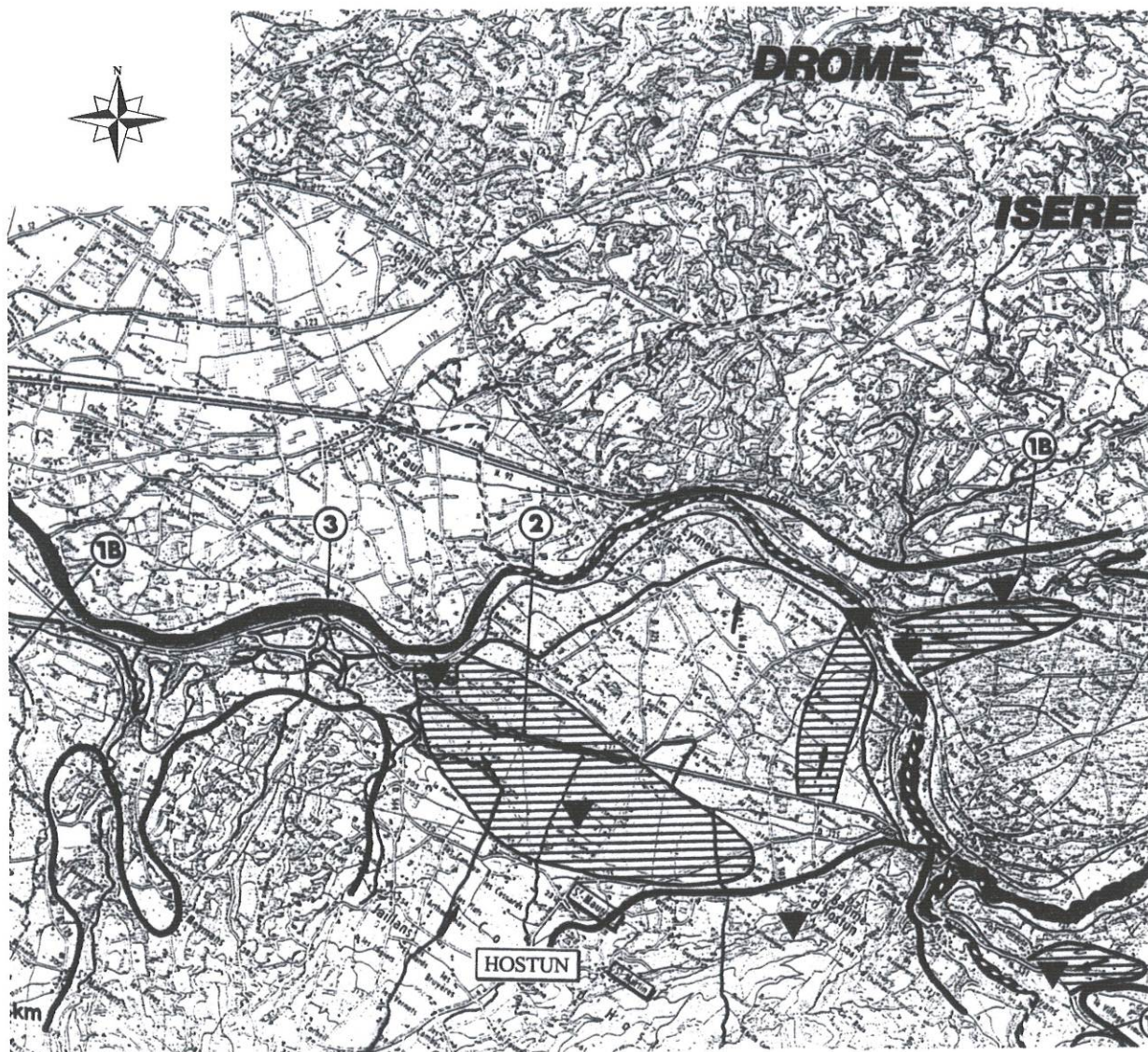
Cette loi traduit la nécessité d'une gestion équilibrée et solidaire de l'eau, induite par l'unité de la ressource et l'interdépendance des différents besoins ou usages, afin de concilier simultanément les exigences de l'économie et de l'écologie. La préservation des écosystèmes et zones humides est ainsi clairement affirmée.

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



EAUX SOUTERRAINES

Extrait du plan des eaux souterraines et superficielles de l'étude d'impact de la A49 (ministère de l'Équipement)



EAUX SOUTERRAINES



Captage et périmètre de protection éloigné

Secteur de nappe sensible (zone d'alimentation de captage)



Nappe peu sensible

Limite alluvions substratum



Direction générale des écoulements souterrains



BEAUR.SA

03 44 00 00 00

□ Une gestion équilibrée

La gestion équilibrée de la ressource en eau vise à assurer la protection des écosystèmes, la protection contre toute pollution, le développement et la protection de la ressource en eau, la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Dans le cadre général de la loi, des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) fixent pour chaque bassin « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Tous les travaux et assainissement envisagés devront respecter ces S.D.A.G.E.

La France est organisée en six grands bassins versants qui ont été approuvés par les préfets coordonnateurs.

La commune d'HOSTUN est incluse dans le Bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Elle est donc concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse 2010-2015 est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2015.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le territoire de la communes appartient au territoire « Isère aval et Drôme », sous bassin « Isère aval et Bas Grésivaudan », dans lequel sont prévues les mesures suivantes afin d'atteindre au bon état des milieux aquatiques.

ID_10_03	Isère aval et Bas Grésivaudan
Problème à traiter :	Gestion locale à instaurer ou développer
Mesures :	1A10 Mettre en place un dispositif de gestion concertée
Problème à traiter :	Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses
Mesures :	5B25 Déplacer le point de rejet des eaux d'épuration et/ou des réseaux pluviaux 5E17 Traiter les rejets d'activités vinicoles et/ou de productions agroalimentaires
Problème à traiter :	Substances dangereuses hors pesticides
Mesures :	5A04 Rechercher les sources de pollution par les substances dangereuses
Problème à traiter :	Pollution par les pesticides
Mesures :	5D01 Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles 5D03 Substituer certaines cultures par d'autres moins polluantes
Problème à traiter :	Dégradation morphologique
Mesures :	3C30 Réaliser un diagnostic du fonctionnement hydromorphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés 3C43 Etablir un plan de restauration et de gestion physique du cours d'eau
Problème à traiter :	Altération de la continuité biologique
Mesures :	3C11 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la montaison 3C12 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la dévalaison 3C13 Définir une stratégie de restauration de la continuité piscicole
Problème à traiter :	Déséquilibre quantitatif
Mesures :	3A11 Etablir et adopter des protocoles de partage de l'eau 3A15 Créer un ouvrage de substitution

A l'intérieur des sous-bassins, des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) fixent les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que la préservation des zones humides.

A ce jour, aucun S.A.G.E. n'est en cours dans le secteur d'HOSTUN, mais un projet de S.A.G.E. « Molasses miocènes du Bas-Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence » est en phase d'émergence. Ce projet montre l'importance de la préservation de cette ressource souterraine.

❑ Le rôle des collectivités

La Loi définit une nouvelle répartition des compétences marquée par l'intervention accrue des collectivités locales dans la gestion et la maîtrise des eaux, notamment en matière d'assainissement.

Ainsi, désormais, les communes sont responsables sur leur territoire de l'assainissement et de son bon fonctionnement, qu'il s'agisse d'assainissement collectif ou individuel. La commune doit mettre en place **un zonage d'assainissement**, qui est soumis à enquête publique et délimite les zones d'assainissement collectif et celles d'assainissement individuel.

Ce zonage implique que, dans les zones non raccordées au réseau collectif qu'elle souhaite classer constructibles, la commune doit s'assurer au préalable de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Dans ce but et afin de mettre en place le plan de zonage cité ci-dessus, un Schéma Général d'Assainissement a été réalisé conjointement à la révision du P.L.U. HOSTUN avait élaboré un Schéma Général d'Assainissement lors de l'élaboration du PLU de 2003. Le zonage d'assainissement qui avait alors été arrêté par la municipalité a été mis à jour lors de la présente révision. Il est joint au en pièce annexe.

❑ Classification des travaux qui concernent l'eau

Une classification des travaux ayant des incidences sur l'eau a été mise en place (décret du 29 mars 1993). Elle détermine les types de travaux qui sont désormais soumis à Déclaration ou à Autorisation au titre de la protection de l'eau (ressource et qualité). Cette classification concerne les travaux d'exploitation de la ressource en eau (captages, forages, etc.), l'épuration des eaux usées, les travaux dans les cours d'eau, les ouvrages hydrauliques, l'urbanisation (imperméabilisation).

6. TRAME VERTE ET BLEUE-SCHEMA DE COHERENCE ECOLOGIQUE

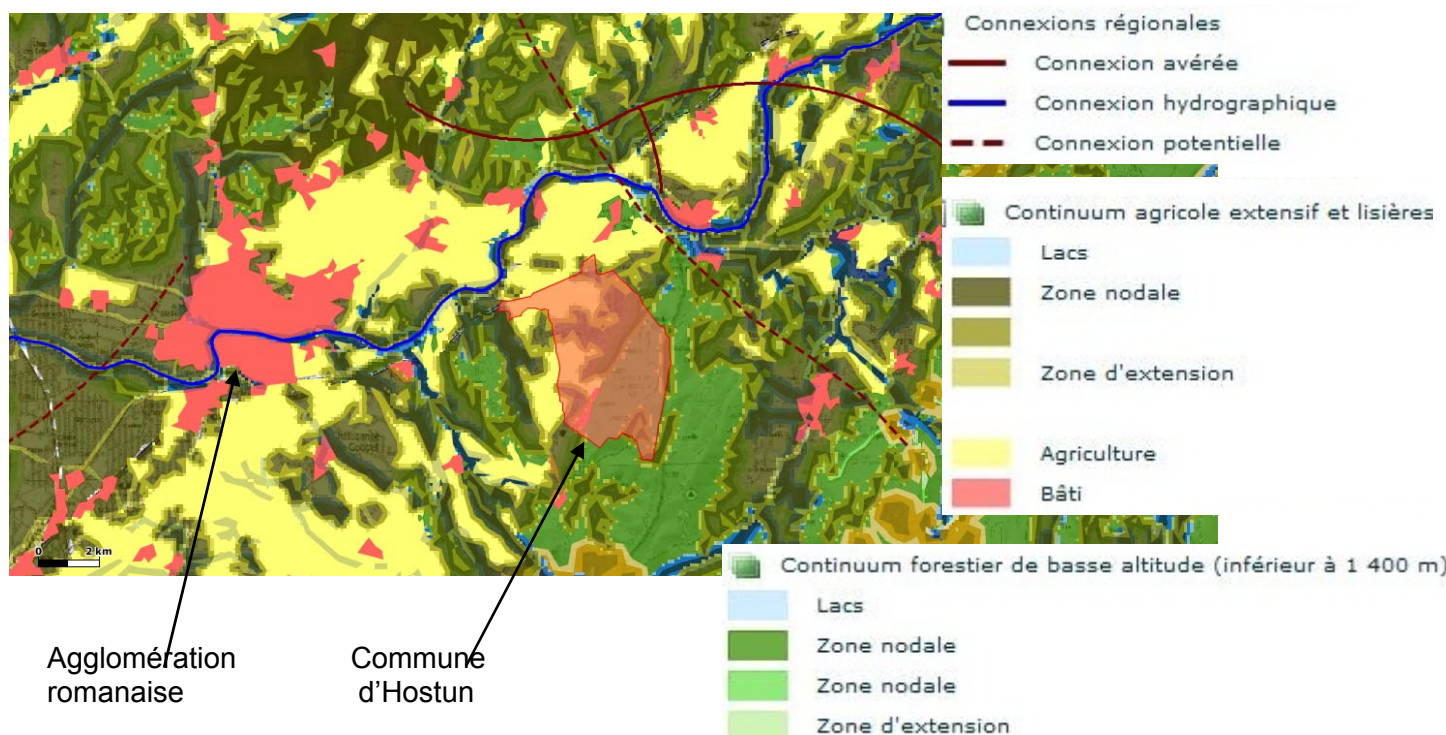
Le schéma régional de cohérence écologique n'est pas encore élaboré. Cependant le Conseil Régional Rhône-Alpes a élaboré une cartographie des réseaux écologiques de la région en mars 2009, à l'échelle 1/100.000. Elle présente donc des données à grande échelle.

A cette échelle la commune n'est située dans aucun corridor biologique avéré ou potentiel, en revanche son territoire est traversé par 2 infrastructures représentant des obstacles majeurs au déplacement des espèces : l'autoroute A49 et la RD532.

D'une manière générale cette partie du territoire présente un enjeu de connexion nord-sud entre Chambarands et Vercors.

Sur la commune, le massif boisé représente le milieu potentiellement le plus accueillant pour une majorité des espèces faunistique, sans qu'il s'agisse d'une zone nodale. Le piémont agricole et les espaces de la plaine où les noyers dominent représentent des zones d'extension, alors que les zones agricoles de monoculture de la plaine figurent parmi les milieux les moins accueillants.

Carte des potentialités écologiques. (Source : « Cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes. 2010. Région Rhône-Alpes »)



7 . LES RISQUES

(Source : Dossier communal synthétique des risques majeurs, décembre 1999, commune d'HOSTUN, Préfecture de la Drôme).

7.1. LES RISQUES NATURELS

☐ Risque d'inondation

Dans la commune d'HOSTUN, l'inondation est engendrée par les débordements du ruisseau du Besset.

Son lit, par endroit plus haut que les terres agricoles qui l'entourent (jusqu'à 4 m au-dessus par endroit), est encombré de matériaux issus du lavage du kaolin (stock d'environ 100.000 m³).

Pour tout ce cours d'eau, la montée des eaux peut être très rapide, et le temps d'inondation peut être long (quelques heures à quelques jours). Les inondations sont susceptibles de faire courir des risques aux personnes et d'entraîner des conséquences économiques dommageables.

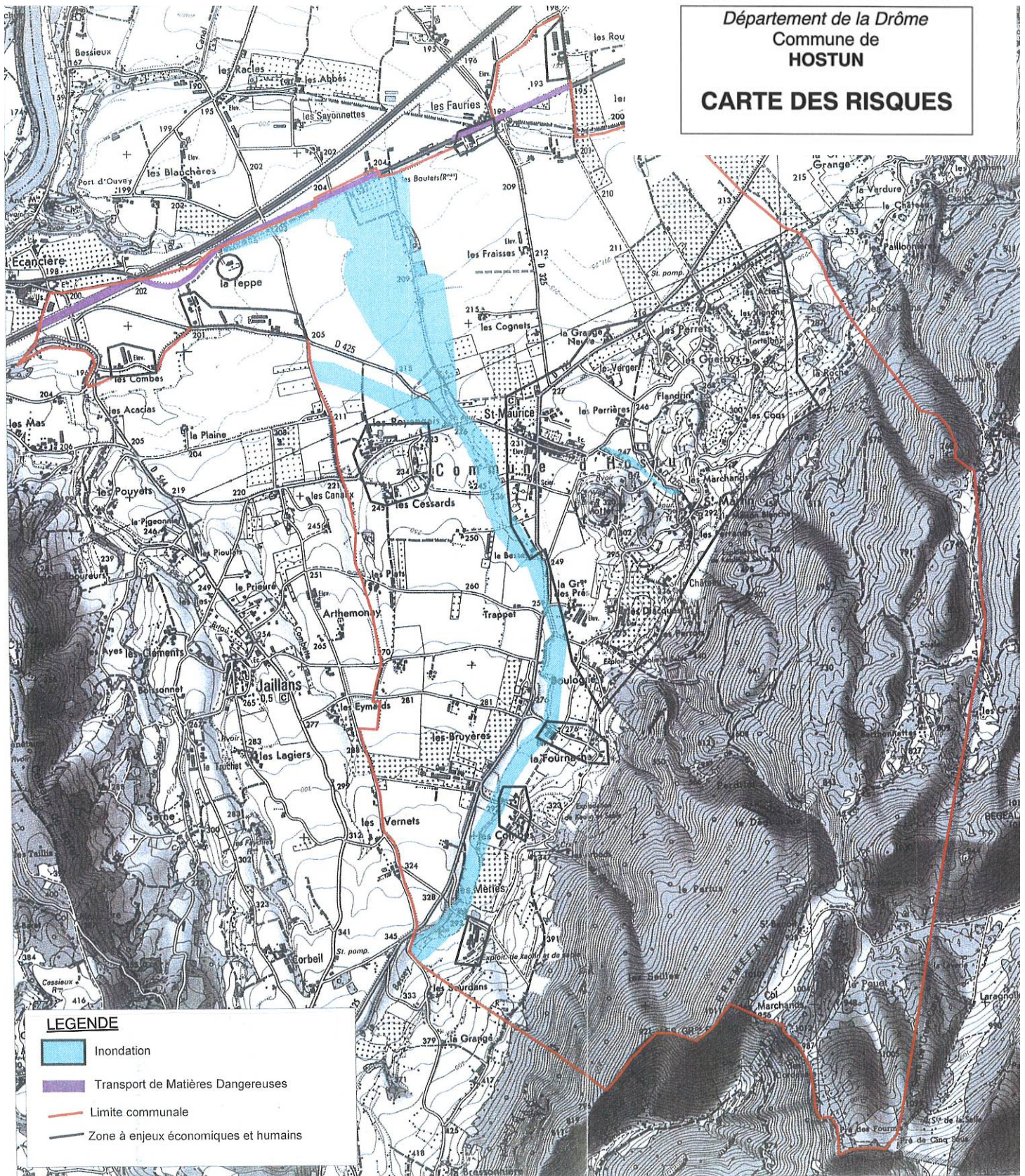
Les très fortes pluies d'octobre 1993 ont entraîné pour la commune l'état de catastrophe naturelle (arrêté du 29/11/1993). Les conséquences dues à ces très fortes pluies ont engendré de nombreux débordements, et coulées de boue.

L'état de catastrophe naturelle a également été prononcé par arrêté le 6/11/2000 et de fortes inondations ont provoqué des dégâts aux cultures le 6/06/2002.

Dans la zone à risque, on ne trouve pas d'établissement recevant du public.

Afin de remédier à ces aléas, une étude sur le ruisseau du Besset réalisée par la D.D.E. de la Drôme a cherché des solutions aux risques d'inondation liés à ce ruisseau. L'étude a mis en relief le problème des dépôts dans le lit du cours d'eau des matériaux issus du lavage de kaolin. La solution proposée serait la création d'un bassin de décantation amont, à hauteur des usines SIKA et le recalibrage du Besset pour le ramener à son niveau naturel d'avant 1975.

Son curage est ainsi envisagé pour lutter contre les crues. Ce curage impliquera une exploitation sous forme de carrière du lit de du ruisseau, 90 % des matériaux étant réutilisables.



❑ Risque Sismique

La commune est située en zone de sismicité 4 (risque moyen) selon le décret du 22 octobre 2010.

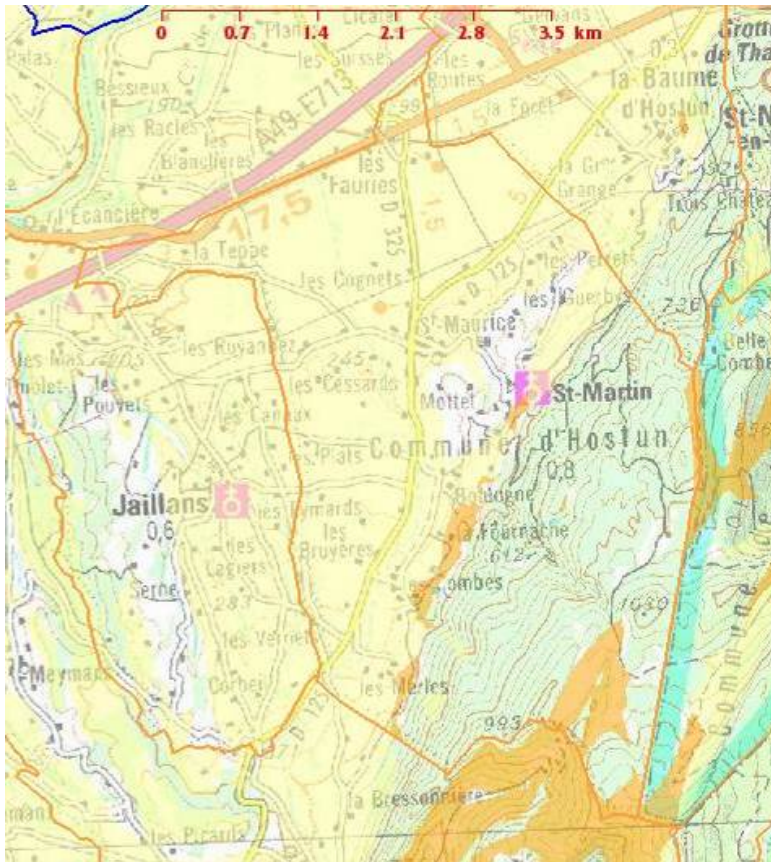
Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

☐ Risque retrait-gonflement des argiles



Une grande partie de la plaine et du piémont est située en zone d'aléa faible en ce qui concerne le retrait gonflement des argiles. Quelques secteurs du piémont et du massif sont concernés par un aléa moyen.

La prise en compte de ce risque n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme mais passe par la mise en œuvre de règles constructives (ces règles sont détaillées sur le site internet www.argiles.fr).

7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

❑ Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

La commune d'HOSTUN est traversée par plusieurs axes routiers importants : l'autoroute A 49 reliant Grenoble à Valence et la RD 532 reliant Grenoble à Valence. Ces axes passent à l'extrême nord de la commune.

A proximité de ces voies de circulation, on ne trouve pas d'établissement recevant du public.

Ces axes traversent le ruisseau de Besset.

Parmi les accidents de véhicules transportant des matières dangereuses qui ont eu lieu dans le département au cours des cinq dernières années, aucun ne s'est produit sur le territoire de la commune.

Bien que l'expérience montre que les accidents de T.M.D. peuvent se produire en n'importe quel point d'une voie empruntée par cette catégorie de véhicules, il semble opportun d'appliquer l'information préventive en priorité aux axes de circulation supportant les grands flux de transport de matières dangereuses et de destiner cette information aux habitants résidant à moins de 200 m de part et d'autre de ces axes.

❑ Risque Rupture de barrage

La commune d'HOSTUN est concernée par des zones inondables liées à des ruptures éventuelles des Barrages de Tignes (73), Roselend (73), Sautet (38), Monteynard (38) et Grandmaison (38).

Le temps d'arrivée du front d'onde, en cas de rupture de ces barrages, serait compris entre 21 h 30 et 22 h.



C. HISTOIRE ET PATRIMOINE

Source : Plan Guide Officiel 2000.

1. HISTOIRE DE L'IMPLANTATION HUMAINE

1.1. OCCUPATION DES GAULOIS A L'AN MIL

☐ La trouvaille d'HOSTUN

Le témoignage le plus ancien que nous ayons à HOSTUN est une trouvaille de 1879, un vase contenant 949 pièces qui ont été certifiées gauloises, c'est-à-dire d'avant la conquête romaine. Mais ce trésor, déposé sous une pierre dans un champ au-dessous de Saint-Martin ne constitue pas une preuve d'établissement à cet endroit.

☐ Villa gallo-romaine et église Saint-Maurice

A Saint-Maurice dans la plaine, au lieu-dit « Champ de l'église », on raconte qu'il y a quelques années, les jours de grande sécheresse, le dessin d'une forme circulaire, le chœur d'une église, apparaissait dans le champ. Lors de la plantation du champ en noyers, une récolte de surface a été faite et analysée : les morceaux de poterie, tubuli et tuiles sont exclusivement gallo-romains, attestant plutôt l'existence d'une villa, la forme incurvée pouvant être celle d'une abside. Les cendres trouvées en grande quantité permettent de penser que l'établissement a brûlé.

Si l'analyse des fragments trouvés sur place exclut pour l'instant une occupation postérieure, c'est-à-dire médiévale, l'appellation « Saint-Maurice » qui existait bien avant la construction de l'actuelle église Saint-Maurice vers 1850, semble démontrer le contraire. L'appellation « champ de l'église » qui persiste peut toujours être expliquée par le fait que ce champ ait appartenu au prieuré de Saint-Martin, comme les Jabelins qui étaient aussi appelés « Pré des Abbés ». Mais l'appellation « Saint-Maurice », qui ne pouvait être donnée sans raison, évoque la présence d'une église ou du moins un sanctuaire.

Saint-Maurice est un vocable très ancien, très répandu aux environs du IV^{ème} siècle après J-C et il était fréquent à partir de cette époque que des sanctuaires chrétiens soient créés à l'intérieur ou sur les ruines de villas gallo-romaines. Mais dans le cas d'HOSTUN, si cette église Saint-Maurice a existé, elle a aussi disparu très tôt puisque les premiers documents écrits du XI^{ème} siècle n'en font jamais état.

❑ La Fournache

Entre les hameaux de Boulogne et de la Fournache, des tombes sous tuiles datant du XIII^{ème} siècle ont été découvertes par un habitant du lieu. Le nom de la Fournache pourrait venir de « fourneau », situé nécessairement près de la forêt, dans lequel on portait le minerai de fer. Le voisinage des « Ferrands » et des « Fauries » peut attester un travail du fer à HOSTUN.

A. Bouchayer, dans l'ouvrage « Les Chartreux maîtres de forge », ferait état à HOSTUN après analyse de mâchefers, d'une mine de fer remontant au début de l'industrie gauloise !

❑ Saint-Martin

Dans la façade ouest de l'église datée du XVI^{ème} siècle est encastrée une pierre tombale du III^{ème} siècle dont la provenance demeure encore inconnue. On peut s'interroger sur l'existence d'une nécropole à cet endroit.

1.2. OCCUPATION JUSQU'A LA FIN DU XVII^{EME} SIECLE

❑ Les Seigneurs de HOSTUN

La plus grande partie des terres appartenait aux Hostun. Lambert d'Hostun qui avait aussi acquis la seigneurie de la Baume se déclara à la fin du XIII^{ème} siècle, homme lige du seigneur de Grésivaudan, Hostun était donc un fief du Dauphin.

La seigneurie châtelaine a un territoire appelé mandement. Il est difficile d'estimer le mandement de Lambert d'Hostun au XIII^{ème} siècle. Mais il semble plus probable que même si ce dernier avait des possessions entre la Bourne et Flandenne, le mandement d'Hostun se limitait à Hostun, Eymeux et la Baume-d'Hostun.

En 1294, Lambert partagea sa seigneurie entre ses héritiers : ses fils Humbert de Hostun, Hugues (dit Marron) de Hostun, Guillaume de Hostun, Lanthelme de Hostun, et ses gendres Falcoz de Monteilliez, Gérenton Marron Pierre Chenevais, Aimar de la Roche, Alix de Majais.

Deux branches parallèles se sont illustrées dans l'histoire : les seigneurs d'Hostun, devenus les Hostuns-Claveyson par alliance. Ils ont réussi à reconstituer et à agrandir le domaine des Hostuns, puis la seigneurie passa par alliance aux Lionne, avant d'être rachetée par les Tallard.

La branche cadette est celle des seigneurs de la Baume. Roger de la Baume d'Hostun épousa la vicomtesse de Tallard. Leur fils Camille d'Hostun maréchal de Tallard reconstitua le dôme.

Il avait obtenu en 1712 l'érection des terres de la Baume d'Hostun, La Motte Fanjas, Oriol en Royans, Saint-Jean en Royans, Saint-Just-de-Claix, Saint-Martin le Colonel, Saint-Nazaire en Royans et Saint-Thomas en duché d'Hostun.

Il y fit rentrer les terres de HOSTUN et d'Eymeux en 1718 et obtint en 1715 l'élévation de ce duché au rang de duché Prairie. Ce duché d'HOSTUN passa ensuite aux Sassenage en

1755 qui s'éteignirent eux même chez les Dubruck, les Talaru et les Béranger peu avant la Révolution.

❑ Le Château des HOSTUN

Les parties les plus anciennes du château datent du XIV^{ème} siècle, peut-être de la fin du XIII^{ème}. Il s'agit du mur de la façade Nord/Ouest flanqué d'une tour en tuf, bien appareillé.

L'ensemble est couronné de mâchicoulis dont il ne reste que les consoles à trois assises de tuf. Elles supportaient un ancien chemin de ronde dont on retrouve aussi les angles arrondis.

Les trois étages de la tour sont voûtés et seule une ouverture, un « trou » visible dans la voûte du premier niveau, permettait le passage aux étages, avant la création de l'escalier à vis du XVI^{ème} siècle.

2. LE PATRIMOINE CULTUREL

(Source : Z.P.P.A.U.P. HOSTUN (Drôme) - Rapport de Présentation - Janvier 1994 - DIREN Rhône-Alpes - S.D.A. Drôme)

2.1. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Des bâtiments sont très intéressants au niveau architectural : l'église de Saint-Martin qui date du XI^{ème} siècle et le château de la famille des Hostun qui a donné son nom au village, mais aussi de belles demeures.

❑ L'église Saint-Martin (à Saint-Martin d'Hostun)

Cette église située aux pieds des Monts du Matin daterait du 11^{ème} siècle. Cet ancien prieuré bénédictin fut la seule église d'HOSTUN jusqu'en 1850. Actuellement, seul le chœur est roman (13^{ème}), puisqu'elle fût extrêmement remaniée au 16^{ème} siècle.

❑ L'église Saint-Maurice d'Hostun

D'architecture plus récente, cette église se situe dans un cadre très agréable, accolée à un jardin public bien entretenu.

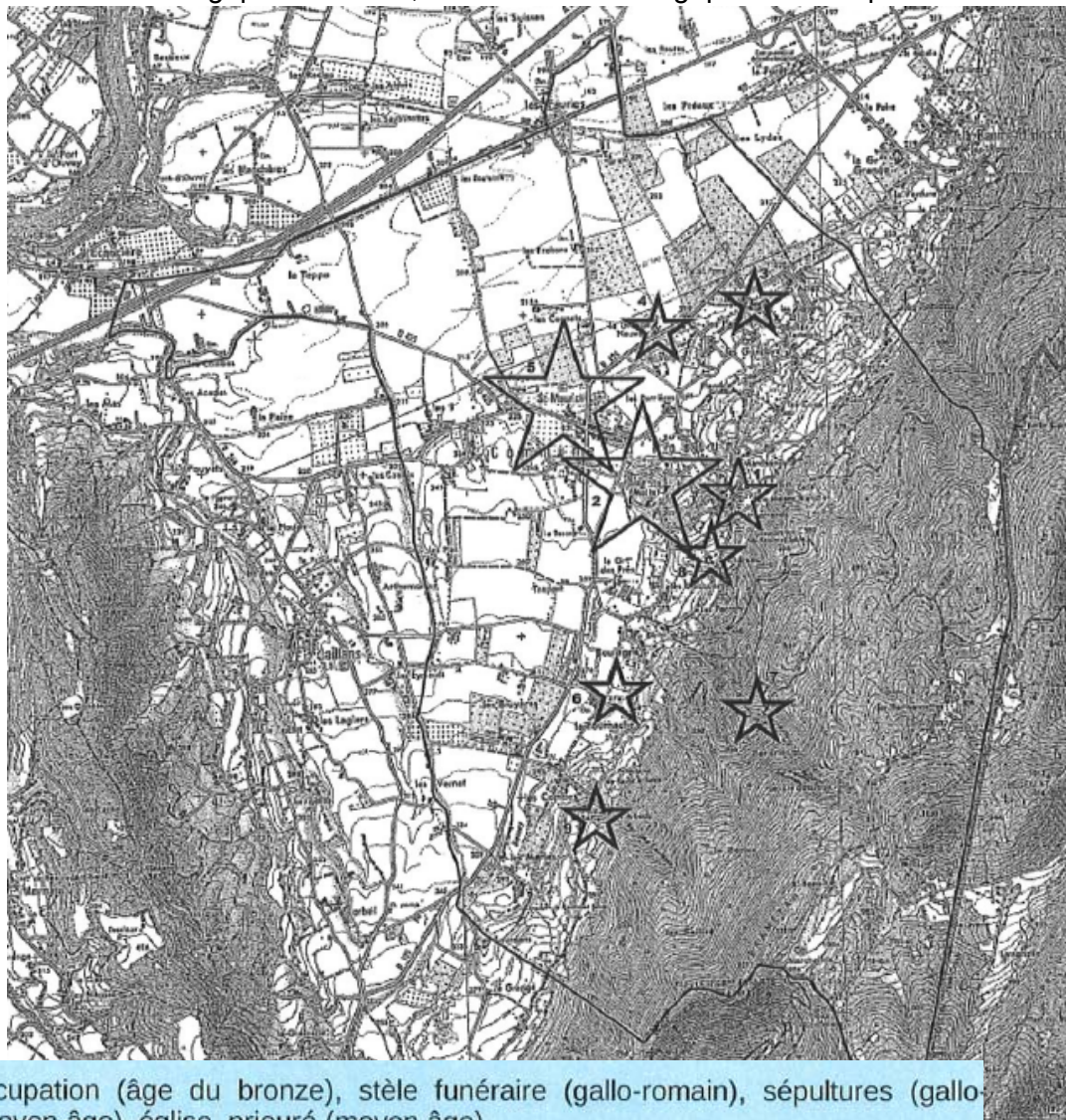
L'ensemble du village dans ses volumes est assez bien préservé. Il n'y a pas eu de grandes transformations après 1811, et peu de constructions modernes. L'architecture est simple, pas de très grande valeur, mis à part quelques éléments de détail, mais de qualité.

La prise en compte de ce riche patrimoine historique, culturel et architectural se traduit par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager qui a été créée le 8 septembre 2004. L'ensemble des dispositions prises dans cette Z.P.P.A.U.P. avaient été transcrites dans le PLU de 2003 et sont reprises dans le présent document.

2.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

HOSTUN compte des éléments d'archéologie de première importance : l'emplacement d'une villa gallo-romaine, une motte castrale, les restes d'un château féodal (ruines de la tour des Marron), des tombes d'époques diverses.

Au titre de la carte archéologique nationale, 9 entités archéologiques sont répertoriées à Hostun :



1. Bourg : occupation (âge du bronze), stèle funéraire (gallo-romain), sépultures (gallo-romain – moyen âge), église, prieuré (moyen âge)
2. Mottet : motte castrale, château fort (moyen âge)
3. Maison Royanet, Manoir des Grands, Les Perrets : maison (époque moderne)
4. Chateauneuf, Petinot, Les Chapelles, La Grange Neuve : ferme fortifiée (moyen âge – époque moderne)
5. Champ de l'Eglise, Saint-Maurice : villa ? (gallo-romain), église, village, cimetière (moyen âge)
6. Boulogne, La Fournache : sépulture (moyen âge)
7. Tour Marron, Perdriot : château fort, enceinte (moyen âge)
8. Château de la Croix, Le Château : château fort (moyen âge)
9. Les Arbods : occupation (époque indéterminée)

Non localisé : occupation (âge du fer)



CHAPITRE III

CONCLUSION

HOSTUN est une petite commune rurale et agricole installée dans un écrin de verdure au pied du Vercors.

Ses besoins en équipements sont limités, en revanche le besoin de protection des paysages et des richesses architecturales est important.

On peut retenir de ce diagnostic les caractéristiques suivantes :

- un espace naturel de qualité et bien préservé,
- une richesse culturelle à protéger,
- des versants montagneux sensibles, protégés par un couvert végétal efficace,
- une richesse hydrologique souterraine exploitée, à protéger,
- un paysage structuré, sensible aux abords du massif, secteur des collines et des contreforts du Vercors,
- une urbanisation qui évolue de manière maîtrisée, encore centrée sur l'implantation traditionnelle,
- une agriculture dynamique qui participe à l'entretien de l'espace, caractérisée par la culture de la noix et l'importance de l'élevage avicole hors-sol,
- un tissu artisanal et de services à maintenir,
- un rajeunissement et une augmentation de la population,
- des équipements adaptés au niveau de population actuel,
- un parc de logement en bon état, de qualité et principalement constitué de maisons individuelles, avec cependant des réalisations récentes offrant une certaine diversification : habitat collectif et groupé, logements aidés,...
- des problèmes de ruissellements des eaux pluviales dans le village qui seront à solutionner en lien avec les projets d'urbanisation.

Si l'évolution de la commune tant du point de vue urbanistique, qu'économique, est resté régulière, ... elle a cependant marqué un sursaut significatif du point de vue démographique sur la dernière décennie. Ce qui prouve l'attrait grandissant de la commune pour une population nouvelle que le projet de P.L.U. doit prévoir d'accueillir tout en préservant les nombreux atouts et richesses du territoire.

2^{ème} Partie

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

- A - Pour établir le P.A.D.D.**
- B - Pour délimiter les zones**
- C - Pour édicter les règles d'utilisation du sol**

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la municipalité découle directement de la prise en compte des éléments du diagnostic déclinés précédemment, et des objectifs communaux exprimés dans le cadre des principes du code de l'urbanisme :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.

ORIENTATIONS COMMUNALES POUR L'HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

«poursuivre la maîtrise de l'étalement urbain – éviter les pics de constructions »

a. Perspectives d'évolution démographique

Objectif : Adopter un rythme de croissance maîtrisé, adapté aux équipements et à la vocation rurale de la commune;

→ Perspective de développement : 8 à 10 logements nouveau par an – Soit environ 180 à 230 habitants supplémentaires (soit une population totale d'environ 1200 à 1250 habitants en 2020 dans 10 ans).

Ce rythme de construction permet de répondre à une croissance démographique moyenne de 1,7% à 2% par an.

Hostun connaît une dynamique démographique relativement soutenue depuis 1990, qui s'est accélérée depuis le milieu des années 2000 (+ 2,2% par an en moyenne entre 1990 et 2008 et +2,7% entre 1999 et 2008. Elle s'inscrit, en la dépassant, dans la dynamique enregistrée sur l'ensemble du canton de Bourg-de-Péage.

La municipalité a fait le choix de poursuivre cette dynamique, en la modérant légèrement, autour de 1,7 à 2% par an, soit 180 à 230 habitants supplémentaires environ sur 10 ans pour une population qui pourrait atteindre 1200 à 1250 habitants en 2020.

Le nombre de logements correspondant à produire est compris entre 80 et 100 pour 10 ans sur une base de 2,3 habitants par logements (qui est le ratio constaté en 2008).

Ce niveau de croissance permettra de renouveler la population et conserver une pyramide des âges équilibrée. Il reste en même temps compatible avec la préservation du caractère rural de la commune.

Le nombre de logements à produire est également compatible avec les objectifs fixés dans le PLH⁴ 2009-2014 : 95 logements par an au total pour les 11 communes des Monts du Matin (soit 9 logements par an par commune si l'on n'applique aucune pondération, ou 10 logements par an à Hostun si l'on prend en compte son poids démographique en 1999).

⁴ PLH : Programme Local de l'Habitat du canton de Bourg de Péage

b. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**→ Poursuivre l'effort de limitation de la consommation foncière moyenne de l'habitat :**

- organiser le développement des quartiers nouveaux par un règlement et des orientations d'aménagement précis, visant à assurer une utilisation optimale des terrains ouverts à l'urbanisation tout en proposant une densité adaptée au contexte urbain local ;
- viser une densité moyenne de construction de 25 logements par hectares dans les zones à urbaniser autour de St Maurice ;

→ Structurer l'urbanisation autour de centralités ou hameaux existants : St Maurice – St Martin – Les Guerby

Le diagnostic a montré que le développement récent de la commune a été concentré autour du village de St Maurice avec une utilisation de l'espace relativement économe : la commune est passée d'une densité moyenne de logements de 7,4 logements par hectare entre 1990 et 2002 à une densité moyenne de 15 logements par hectare entre 2003 et 2010.

C'est pourquoi, la municipalité affiche la volonté de poursuivre cet effort déjà bien amorcé de limitation de la consommation foncière moyenne pour l'habitat. Cette volonté trouvera sa concrétisation à travers les orientations d'aménagement, le règlement et les servitudes de logements mis en place dans le PLU.

Un objectif chiffré est fixé en terme de densité minimale à atteindre pour les zones à urbaniser uniquement, les terrains résiduels des zones urbaines sont souvent isolés les uns des autres et de petite taille et se prêtent donc mal à ce type de contrainte. Cet objectif (25 logements/ha) est volontairement ambitieux, justement de manière à compenser le niveau de densité qui sera forcément plus faible dans les espaces résiduels des zones urbaines.

Une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser est en outre en cohérence avec les propositions indicatives du PLH : en effet, ce dernier propose une répartition des logements avec 10% de logements collectifs, 30% de logements individuels groupés et 40% de logements individuels purs pour les communes des Monts du Matin.

Enfin, en plus de ces mesures imposant une densité minimale, le choix d'une urbanisation structurée autour des centralités ou hameaux existants va également dans le sens de la limitation de l'étalement urbain. Ces centralités sont celles déjà retenues dans le cadre du PLU précédent, avec outre les 2 villages (St Maurice et St Martin), le quartier des Guerby, qui sont en outre des secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement.

c. Choix des sites d'accueil de l'habitat.

Objectifs : poursuivre le développement organisé de l'urbanisation autour de St Maurice, structurer les possibilités d'extension des Guerbys

limiter la consommation d'espace, limiter les coûts d'équipements, faciliter les déplacements ;

→ Implantation de l'habitat prioritairement par :

✓ urbanisation d'espaces en continuité du village de St Maurice :

→ côté sud, comme le prévoit le PLU actuel, en prolongeant le mail piéton et les voies en attente ;

→ côté nord, à partir de la RD 125 ;

✓ urbanisation très limitée autour de St Martin selon les prescriptions de la ZPPAUP

✓ urbanisation restructurée autour des Perrets - Guerbys :

- en regroupant les constructions au plus près des noyaux existants pour éviter la dispersion du bâti et conserver un caractère de hameau – en tenant compte de la topographie et des plantations de noyers.

→ Utiliser le potentiel de réhabilitation en zone rurale :

- en zone agricole : permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, inutilisés aujourd'hui, présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Environ une dizaine de sites ont été repérés.

- en zone naturelle : permettre l'évolution des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Les choix retenus en matière de développement de l'urbanisation s'inscrivent dans la continuité du PLU précédent.

Ils reflètent en outre l'application des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui fixent les grands principes de l'aménagement du territoire et préconisent entre autres : la gestion économe de l'espace, la rationalisation de la demande de déplacements, ...

Ils répondent également aux exigences de la Loi Montagne à laquelle est soumise la commune et qui fixe un principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

✓ **le village de St Maurice** est le « chef-lieu » où sont regroupés la plupart des services et équipements collectifs et constitue aujourd'hui la partie agglomérée la plus importante de la commune, il est donc logiquement le lieu de développement privilégié de l'urbanisation.

Deux extensions y sont prévues :

✕ côté sud dans la continuité des récentes opérations d'urbanisation, jusqu'à une voie communale. Cette extension épaissira ainsi le centre village en direction des équipements sportifs et de la salle des fêtes. Cette extension était déjà inscrite dans le PLU précédent (seule zone AUa du PLU précédent non encore utilisée).

✕ côté nord : le choix de cette extension résulte de la volonté :

- de préserver : les terrains agricoles (noyers) situés à l'ouest du centre et les secteurs protégés délimités dans le cadre de la ZPPAUP⁵ à l'est du centre (Colline du Mottet notamment).
- de conserver un certain équilibre dans l'urbanisation de part et d'autre de la rue centrale.

L'extension sud dispose de tous les équipements en périphérie et s'inscrit en continuité des dessertes viaries et piétonnes amorcées dans la partie déjà urbanisée au nord : la commune souhaite donc qu'elle soit opérationnelle rapidement.

L'extension nord n'est pas desservie en périphérie, elle sera réservée à une urbanisation ultérieure.

✓ **le village de St Martin** est le village historique. Il fait l'objet, ainsi que ses abords d'une ZPPAUP, instaurée en septembre 2004. Le zonage du PLU reprend les prescriptions de la ZPPAUP en classant en zone urbaine les zones de construction définies dans celle-ci. Ces zones correspondent au village de St Martin et au quartier de La Rey, situé de part et d'autre de la départementale entre St Martin et St Maurice.

✓ **le quartier Perrets – Guerby** : le PLU précédent prévoyait un développement modéré de ce quartier.

En dehors des deux villages, c'est le quartier qui regroupe le plus grand nombre de constructions, autour de noyaux anciens. C'est également dans ce quartier qu'est installé le parc de loisirs du « Monde Merveilleux des Lutins ». Situé dans le piémont dans un secteur potentiellement moins intéressant pour l'agriculture, il n'accueille d'ailleurs plus aucun siège ou bâtiment d'exploitation. Enfin, il faut préciser que ce quartier est désormais desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Par rapport au PLU précédent, les zones constructibles de ce quartier ont été réduites autour des principaux pôles déjà agglomérés de manière à limiter l'étalement urbain, conserver les coupures vertes entre les pôles et afin de mieux tenir compte de la topographie accidentée.

Enfin, la commune dispose d'un important patrimoine bâti ancien réparti dans l'espace rural dont une partie mérite d'être rénové ou réhabilité. Il s'agit de permettre d'utiliser le potentiel de réhabilitation de ce patrimoine afin de le préserver. Pour cela les bâtiments présentant un intérêt architectural pourront être rénovés ou changer de destination dans les limites des possibilités offertes par le code de l'urbanisme. Dans les zones agricoles, sont repérés 11 bâtiments au titre de l'article L.123-3-1 qui permet ainsi leur changement de destination. Dans les zones naturelles, les bâtiments intéressants pourront également évoluer : changement de destination mais également extensions modérées et annexes.

⁵ ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

d. Offre de logements et typologie du bâti

Objectifs : Poursuivre la diversification de l'offre de logement - Répondre aux objectifs du PLH.

→ Répondre aux besoins des différentes catégories de la population :

- Proposer un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans toutes les zones à urbaniser.
- Prévoir des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite : une dizaine environ
- Prévoir des logements de petite taille pour les jeunes.

→ Poursuivre une variété de formes urbaines :

Dans les zones à urbaniser les formes urbaines seront variées afin d'atteindre la densité moyenne de 25 logements / ha environ. Seront donc prévus des logements en petits collectifs, habitat groupé et habitat individuel.

A titre indicatif, le PLH propose d'impulser une répartition de type : 10% de logements collectifs, 30% d'individuel groupé et 60% d'individuel pur.

→ Inciter à produire des bâtiments à bonne performance énergétique et à l'utilisation de matériaux écologiques.

La diversification de l'offre d'habitat est l'un des principes essentiels du cadre législatif en matière d'urbanisme. Le PLH 2009-2014 du canton de Bourg-de-Péage précise les objectifs à viser pour les communes des Monts du Matin en termes de logements sociaux, mais également de typologie d'habitat.

Le P.A.D.D. reprend ces préconisations en prenant en compte certains besoins particuliers qu'elle a enregistrés : il s'agit notamment des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Dix de ces logements ont été réalisés dans le cadre de récentes opérations et la demande dépasse largement cette offre. C'est pourquoi la commune souhaite développer ce type de logement.

La diversité des formes urbaines a un double objectif :

- participer à la réduction de la consommation d'espace pour le logement. En effet une offre qui ne serait composée que de maisons individuelles ne permettrait pas d'atteindre l'objectif de densité de 25 logements/ha fixé plus haut.
- répondre à la diversité des besoins et ressources financières de la population : le logement collectif est adapté aux personnes s'installant dans la vie active mais également à celles ne souhaitant ou ne pouvant pas entretenir un jardin...

Enfin l'incitation à produire des bâtiments à bonne performance énergétique et à l'utilisation de matériaux écologique s'inscrit évidemment dans l'esprit du Grenelle de l'environnement. Il ne sera pas instauré de contrainte réglementaire dans le PLU sur ces thèmes, cependant la municipalité entend encourager les aménageurs et promoteurs à adopter ces pratiques.

ORIENTATIONS COMMUNALES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

« Maintenir et développer une économie locale »

a. Agriculture

Objectifs : Préserver à long terme le potentiel agricole du territoire.

→ **Pérennisation des activités agricoles existantes :** sièges d'exploitations et bâtiments d'élevage,

→ **Préserver le potentiel agricole des terres et notamment la plaine irriguée**

→ **Limiter les implantations d'installations classées dans la partie de la plaine la moins mitée aujourd'hui :**

Il s'agit de limiter le morcellement de la partie aujourd'hui quasiment vierge de la plaine pour préserver son potentiel agronomique, mais également en raison de son intérêt paysager.

→ **Limiter les sources de conflit habitat / agriculture liées aux nuisances potentielles**

b. Carrières Silice - Kaolin

Objectifs : Maintenir les possibilités d'exploitation des carrières actuelles – Utiliser les terrains aujourd'hui stériles

→ **Maintien de la zone de carrière existante au PLU, sauf les parties dont l'exploitation est terminée**

c. Autres activités

Objectifs : Maintenir et développer un tissu d'artisans et de services locaux – Consolider l'offre touristique

→ **Permettre l'installation d'artisans compatibles avec l'habitat dans les zones urbaines**

→ **Prévoir un secteur de développement des activités existantes quartier les Fauries**

→ **Prendre en compte les activités existantes dans la zone rurale**

→ **Permettre le développement de l'offre touristique :**

- gîtes et chambres d'hôtes en valorisant le patrimoine bâti existant

- permettre la création d'un projet d'activité touristique aux Bruyères

✓ **L'agriculture** est une activité économique essentielle sur la commune, la préservation de l'outil de travail agricole est donc nécessaire au maintien de cette activité qui a également une importante fonction dans l'entretien des paysages locaux.

Elle se caractérise par la présence de nombreux élevages avicoles « hors-sol » qui ont un impact paysager non négligeable. La concentration de ces élevages sur la commune génère ponctuellement des nuisances olfactives pour le voisinage. Enfin, leur emprise sur le foncier agricole n'est également pas négligeable compte-tenu de la surface de ce type de bâtiment et de leurs abords. C'est pourquoi la municipalité a souhaité encadrer leur développement ultérieur en préservant la partie la moins mitée de la plaine agricole de ce type d'installations. L'objectif est multiple : éviter le morcellement du foncier agricole qui est présente le plus souvent de vastes unités (secteur remembré) et préserver ce paysage de plaine très ouvert et qualitatif avec la présence de champs de noyers.

✓ **Les carrières** de silice et kaolin sont également une activité économique importante pour la commune. Il s'agit d'une activité ancienne. Elles font l'objet de 3 autorisations d'exploiter en cours.

✓ En matière **d'activités artisanales et de service**, la commune souhaite, maintenir voire développer le tissu local, sans que soit prévue une zone d'activités spécifique. En effet, la communauté de communes dispose d'une zone d'activités sur la commune voisine de la Baume d'Hostun.

Pour cela, l'implantation de commerces et services de proximité dans les villages au sein du tissu urbain sera possible.

Par ailleurs, le quartier des Fauries présente la particularité d'accueillir plusieurs activités dont certaines ont des projets de développement dont il est tenu compte.

Les activités existantes dans l'espace rural seront également prises en compte de manière à permettre leur évolution.

En outre, le développement de l'accueil touristique est possible et souhaitable sur la commune compte tenu de sa position au pied des Monts du Matin dans un cadre rural agréable et de la présence de sites d'attractivités : le parc de loisirs des Lutins, le village de St-Martin, les sentiers de randonnées de la Montagne. Il s'agit de maintenir voire développer l'offre locale constituée exclusivement d'un hébergement de type gîtes et chambre d'hôtes. Un projet d'activités de loisirs de plein air a par ailleurs été pris en compte quartier les Bruyères à proximité d'une activité de chambres d'hôtes et gîtes existante.

ORIENTATIONS COMMUNALES POUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN, LES EQUIPEMENTS, LES DEPLACEMENTS

Objectifs : Maîtrise du rythme de l'urbanisation pour éviter les à-coups
 Maillage entre les futurs aménagements et le centre
 Prévoir la gestion des eaux pluviales des futures zones d'urbanisation

- Adapter l'urbanisation aux équipements scolaires et périscolaires existants
- Anticiper sur les besoins en équipement pour la petite enfance
- Prévoir le déplacement de la salle des fêtes et la création de stationnements mutualisés au sud-est du terrain de foot
- Prévoir la gestion des eaux de ruissellement avant toute urbanisation autour de St Maurice
- Aménager l'entrée du village de St Martin
- Prévoir des liaisons douces vers le centre village dans les futurs quartiers
- Maintenir les sentiers randonnées dans la partie « montagne »
- Favoriser l'accès aux réseaux numériques très haut débit

Le développement envisagé par la commune reste modéré, cependant il doit être accompagné des équipements nécessaires à un fonctionnement urbain satisfaisant pour tous les habitants et à un cadre de vie sécurisé et agréable.

Les équipements scolaires ont été récemment agrandis et devraient être suffisants pour répondre aux besoins de la décennie à venir.

En l'absence de structure d'accueil petite-enfance, la commune souhaite prévoir un espace pour en implanter une dans le village de St Maurice. Cette structure pourrait être communale voire intercommunale.

Le déplacement de la salle des fêtes est envisagé vers la zone de sports et loisirs, cependant il s'agit d'un projet à long terme pour la commune, mais il est important de prévoir les espaces nécessaires dès aujourd'hui.

Les abords du village de St Martin ont longtemps été marqués par les traces de l'exploitation des carrières. Ils nécessitent un aménagement qualitatif en vue de valoriser l'ensemble du village médiéval qui est par ailleurs très attractif. Cet aménagement permettra également le stationnement des visiteurs.

Les liaisons douces entre les futurs quartiers et le centre village seront intégrées au projet de PLU et feront l'objet d'emplacements réservés. Il s'agit de limiter l'usage des véhicules pour les déplacements de proximité dans le village.

Le maintien et la connexion des sentiers de randonnées dans la montagne sont importants pour l'attractivité de la commune tant pour les visiteurs que pour les habitants.

L'accès aux réseaux numériques très haut débit du plus grand nombre est un enjeu des années à venir, particulièrement pour les communes rurales. Le développement des autoroutes numériques est du ressort de l'association ADN⁶. Il s'agira ensuite de prévoir les « tuyaux » pour les raccordements individuels ou collectifs ultérieurs.

ORIENTATIONS COMMUNALES EN MATIERE DE PAYSAGE, CADRE DE VIE & BIODIVERSITE

► **Mettre en valeur le cadre de vie et préserver les éléments de paysage caractéristiques :**

➔ **Préserver les vues sur St Martin – Le Mottet**

➔ **Prévoir un traitement adapté des limites entre urbanisation et espace rural**

➔ **Favoriser l'intégration des nouvelles constructions et de leurs abords à leur environnement : implantation, volumes, façades, annexes mais également des clôtures en favorisant les clôtures végétalisées et en limitant les murs**

➔ **Encourager les constructions « écologiques » : matériaux écologiques, maisons passives, énergies renouvelables...**

► **Protéger les espaces naturels et favoriser la biodiversité :**

➔ **Protection des espaces naturels du massif**

➔ **Renforcement des continuités biologiques : le Besset, boisements résiduels, haies**

➔ **Préconiser des essences locales variées dans les plantations urbaines**

Les orientations communales sur ces thèmes coïncident avec les principes généraux d'aménagement et d'urbanisme définis par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Ce dernier impose aux PLU un objectif d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

En matière de paysage et cadre de vie, la commune a choisi :

- de protéger les éléments caractéristiques, en s'appuyant notamment sur les orientations de la ZPPAUP.

- de favoriser l'intégration des constructions et de leurs abords à leur environnement bâti ou naturel par des prescriptions réglementaires adaptées.

En matière d'espaces naturels et de biodiversité, la protection est privilégiée et se traduit par un classement en zone naturelle et en espaces boisés des espaces naturels « incontournables » comme le massif montagneux, mais également d'éléments plus modestes : ruisseaux, bosquets, haies...

L'incitation à la biodiversité sera favorisée par un règlement préconisant une certaines végétalisation avec des essences locales variées.

⁶ ADN : Ardèche Drôme Numérique

B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter.

Les équipements concernés sont la voirie, l'eau potable, l'électricité et l'assainissement (collectif ou non collectif).

Deux zones urbaines à vocation principale d'habitat et trois zones urbaines spécialisées (activités économiques, sports et loisirs, tourisme) sont distinguées sur la commune d'HOSTUN.

1.1. ZONE Ua

Cette zone urbaine correspond aux parties les plus anciennes et les plus denses des villages de St-Martin et St-Maurice. Elle a une vocation multifonctionnelle d'habitat, de commerce et de services. L'ensemble de la zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Dans cette zone, comme dans le précédent PLU, les constructions doivent respecter la forme urbaine caractéristique du site avec des bâtiments alignés le long des voies et en ordre continu.

Le secteur **1Ua** correspond au centre de St-Maurice où la hauteur maximale est moins importante, de manière à rester en cohérence avec le bâti existant.

L'intégralité de la zone Ua et la plus grande partie du secteur 1Ua sont en outre concernée par la ZPPAUP.

Le périmètre de la zone Ua et du secteur 1Ua est identique à celui du PLU de 2003.

Presque totalement urbanisée, cette zone ne pourrait recevoir que quelques constructions nouvelles.

1.2. ZONE Ub

La zone Ub correspond aux extensions des 2 villages, ainsi qu'au quartier des Guerbys. Elle a une vocation multifonctionnelle d'habitat, de commerce et de services. L'ensemble de la zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- **1Ub** à St-Maurice dans lequel les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait et qui comprend les constructions à l'est de l'Eglise, l'école et le quartier résidentiel récent au sud du centre. Ce secteur 1Ub correspond au secteur 1Ub du PLU de 2003 auquel a été intégré la partie de zone 1AUa qui a été urbanisée entre-temps. Dans ce secteur l'habitat est mixte : habitat individuel, individuel groupé et collectif pour des hauteurs jusqu'à R+2.

- **Uba** correspondant à l'ilot situé en face de la salle des fêtes (à l'ouest de la RD125) : cet ilot comprend des bâtiments d'activités et de l'habitat. Dans ce secteur le changement de destination des bâtiments d'activités pour un usage d'habitat est interdit afin d'éviter les nuisances potentielles liées au fonctionnement de la salle des fêtes. Cela favorisera en outre le maintien d'activités de services dans le village.

La zone Ub « généraliste » accueille de l'habitat individuel de hauteur R+1, plus rarement R+2.

Le PLU règlemente le COS de manière identique au PLU de 2003 : COS limité à 0,3 en zone Ub sauf en secteur 1Ub (ex zone 1AUa) où il est limité à 0,5.

Très largement déjà urbanisée, cette zone pourrait potentiellement recevoir environ 15 constructions nouvelles :

- autour de St Martin et quartier La Rey entre St Martin et St Maurice : 8 constructions nouvelles au maximum selon les prescriptions de la ZPPAUP,
- autour de St-Maurice : 2 ou 3 constructions nouvelles au maximum,
- autour des Guerbys : 5 ou 6 constructions nouvelles potentielles.

Il faut noter que la partie de zone Ub située à l'entrée sud-ouest de St-Martin, le long de la RD, appartient à la commune et sera utilisée dans le cadre de l'aménagement de l'entrée du village : elle n'accueillera pas de construction à usage d'habitation.

La partie de zone Ub du PLU 2003 située à St-Maurice, à l'ouest de la RD125 en face de la zone AUa, est de fait inconstructible tant que l'élevage situé au nord est en activité, en application de la distance d'éloignement imposée par le code rural. Elle a donc été intégrée à la zone Ap dans le cadre du présent PLU.

La mise en œuvre de ce potentiel théorique reste très aléatoire et dépendra des projets des propriétaires. La plupart des terrains concernés sont constructibles depuis de nombreuses années.

1.3. ZONE Ui

La zone Ui correspond à la prise en compte du secteur du quartier des Fauries accueillant plusieurs activités (station-service, garage automobile, contrôle technique poids-lourds et transport). Le classement en zone urbaine reconnaît l'utilisation effective de ce secteur presque entièrement artificialisé en raison d'importantes surfaces de circulation et de stationnement des véhicules autour des différentes installations et de dépôts de matériaux le long de la RD532.

Afin de permettre notamment le développement de l'entreprise de contrôle technique, la zone Ui, outre les parcelles déjà bâties et/ou artificialisées a été étendue à une partie de parcelle contigüe vers l'est.

Sur les 3 ha de la zone Ui ainsi délimitée, 2,1 ha sont déjà artificialisés, 0,64 ha correspondent à une partie de parcelle agricole, le reste étant constitué des espaces verts autour du bâtiment sud. Il faut souligner que la zone est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : toute construction est interdite dans les 75 m de part et d'autre de la RD532, en dehors des extensions des bâtiments existants, des constructions liées aux infrastructures routières et des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Dans le PLU de 2003, la zone Ui était classée en zone naturelle N, à l'exception de la partie de parcelle agricole mentionnée ci-dessus qui était classée en zone agricole A.

La zone Ui n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Les études de sol réalisées en 2002 sur le secteur, lors de l'élaboration du schéma général d'assainissement, font apparaître une aptitude favorable à l'assainissement autonome avec contrainte quant au dispositif à retenir qui doit être de type filtre à sable vertical non drainé. (un sondage et 2 essais d'infiltration avaient été réalisés sur la partie de parcelle située à l'est du bâtiment de contrôle technique et intégrée à la zone Ui).

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, les activités générant des eaux usées non domestiques sont interdites dans la zone Ui et seules les constructions liées aux activités existantes y seront autorisées.

1.4. ZONE UL

Il s'agit d'une zone à vocation de sports et loisirs et d'équipements collectifs : elle accueille déjà au sud-ouest de St-Maurice les terrains de sports communaux et vestiaires et les bâtiments techniques communaux. La plupart des terrains appartiennent à la commune. A été placé en emplacement réservé un terrain non communal le long de la RD125 en vue du déplacement ultérieur de la salle des fêtes et de la réalisation de stationnements mutualisés.

En effet, dans la perspective de réduire au mieux les nuisances pour l'habitat, le déplacement de la salle des fêtes sur ce terrain qui disposerait en outre de stationnements adaptés est anticipé.

Le regroupement des équipements collectifs présentant potentiellement des conflits d'usage avec l'habitat paraît pertinent dans ce secteur déjà à vocation sportive et moins proche de l'habitat dense du village.

Par rapport à la zone UL du PLU de 2003 seuls 2 ajustements sont à noter :

- la partie sud-ouest de la zone UL de 2003 qui est concernée par la zone inondable du Besset a été intégrée à la zone naturelle N dans le présent PLU,
- une partie « résiduelle » de parcelle (0,2 ha) qui se trouve enclavée entre la zone UL, la zone Ub et la zone inondable du Besset a été intégrée à la cette zone UL, alors qu'elle était classée en zone agricole dans le PLU précédent.

1.5. ZONE UT

Zone à vocation touristique et de loisirs qui correspond au parc de loisirs des lutins. Cette zone était classée en zone UL dans le PLU précédent. Le périmètre de la zone UT reste inchangé par rapport à la zone UL qui avait été délimitée dans le secteur.

Elle est réservée aux activités du parc de loisirs (l'habitat y est notamment interdit).

Il faut noter que le PLU précédent prévoyait une zone AUL au nord de la précédente en vue du déplacement du parc des Lutins sur un autre site. Cette option ne sera finalement pas retenue, cette deuxième zone AUL a donc été supprimée (les terrains concernés sont intégrés à la zone naturelle).

2. LES ZONES A URBANISER

2.1. ZONE AU

La zone AU est la zone à urbaniser inconstructible en l'état en raison de l'insuffisance des réseaux à proximité. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU après que les réseaux manquants aient été programmés ou réalisés. Cette ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée en plusieurs tranches en fonction de la réalisation des réseaux et afin de répartir les constructions dans le temps.

Un emplacement est réservé (n°19) afin d'assurer la future desserte de la zone à partir de la RD125 (un chemin d'accès aux parcelles aujourd'hui agricoles existe déjà).

Cette zone située en continuité du village de St Maurice côté nord était classée en zone naturelle N au PLU précédent mais est constituée de terres agricoles.

La zone AU occupe 2,1 ha au total.

2.2. ZONE AUa

Il s'agit d'une zone urbanisable sous conditions (définies dans le règlement) pendant la durée du P.L.U.

Cette zone a une vocation principale d'habitat, mais aussi de commerces et services et correspond à l'extension en continuité du village de St-Maurice vers le sud.

Cette zone était classée en zone 1AUa au PLU de 2003.

Le document « Orientations d'Aménagement » précise les principes d'aménagement de cette zone en plus de la structure viaire (véhicules et piétons-cycles) faisant l'objet d'emplacements réservés.

Une servitude de logement est instaurée sur cette zone de manière à optimiser l'utilisation de l'espace en garantissant une certaine densité de logements qui sera en cohérence avec le quartier récemment urbanisé juste au nord. Cette servitude permettra également de contribuer aux objectifs de diversification de l'habitat préconisés dans le PLH du canton de Bourg de Péage.

Le règlement permet d'accepter un niveau de densité suffisant en permettant l'implantation à l'alignement, les bâtiments jusqu'à R+2 (avec une hauteur limitée à 9 m à l'égout du toit) et un COS peu restrictif de 0,5 pour l'habitat.

Des emplacements réservés sont également prévus dans ce secteur pour :

- du stationnement : côté nord-ouest pour utiliser un espace inconstructible du fait de la distance d'éloignement à respecter vis-à-vis d'un bâtiment d'élevage et côté sud-ouest en face de la salle des fêtes qui ne dispose aujourd'hui uniquement de quelques places de parking.
- une structure multi-accueil petite enfance. Même si cette structure n'est pas programmée à court terme, il s'agit de préserver une implantation future dans le village. En outre le site choisi, également près de la salle des fêtes, permet d'éviter l'implantation d'habitat à proximité de cette dernière.

Au final, sur les 2,7 ha de la zone AUa, 2,3 ha sont disponibles pour l'habitat.

3. LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole A est la zone réservée aux activités agricoles.

Ont été classés en zone agricole :

- les espaces cultivés de la plaine nord ainsi que des plateaux ouest jusqu'au village et au piémont.
- dans le piémont, seules les unités agricoles de taille significative ainsi que les parcelles les moins pentues en rive droite du Besset sont classées en zone agricole.
- les sièges et bâtiments agricoles.

La zone A « généraliste » autorise :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (définie comme une unité économique d'une superficie > à 1 SMI) à condition que leur implantation minimise au maximum leur impact sur le foncier agricole.
- les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs et non destinés à accueillir des personnes.

Précision : les habitations agricoles sont limitées à 250 m² et doivent être situées à proximité des bâtiments de l'exploitation. Il s'agit de limiter le mitage des espaces agricoles qui génère un morcellement des unités foncières cultivées.

Deux secteurs ont été distingués :

- un secteur protégé au titre du paysage et des nuisances potentielles sur l'habitat dénommé **Ap**, où seules les infrastructures d'intérêt collectif ou agricole sont autorisées (réseaux, irrigation ...). Ce secteur correspond aux terrains agricoles entourant le village de St Maurice. Ces secteurs étaient classés en zone naturelle au PLU de 2003 avec le même objectif d'assurer leur protection. Y a été intégrée une partie (0,6 ha) de l'ancienne zone Ub, inconstructible du fait des distances d'éloignement à respecter vis-à-vis d'un élevage toujours en activité.

- un secteur **Aa** correspondant à la partie la moins mitée de la plaine agricole nord, dans laquelle les installations classées soumises à autorisation sont interdites, les autres types de bâtiments et installations agricoles restant autorisés. Il s'agit d'éviter le mitage du foncier agricole par des installations d'élevage importantes en surface et de préserver l'intérêt paysager de ce paysage agricole de qualité et très ouvert. Il faut noter qu'environ ¼ du secteur Aa est totalement inconstructible du fait d'un risque d'inondation lié au Besset.

Une parcelle isolée au cœur du secteur Aa est classée en zone A : un permis de construire un bâtiment d'élevage avicole a en effet été accordé sur cette parcelle.

Les zones agricoles couvrent 768 ha au total (42% du territoire) dont 37,9 ha totalement inconstructibles autour du village et 282 ha dans la plaine où les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

4. LES ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle :

- l'ensemble du massif boisé,
- la majeure partie du piémont, dans laquelle l'activité agricole est très morcelée et en déprise et où de nombreuses constructions non agricoles sont implantées,
- le ruisseau du Serne et la combe boisée qui le surplombe au nord-ouest du territoire, identifiés comme zone humide intéressante, ainsi que le talus boisé qui marque une terrasse à l'est du ruisseau (classés en zone agricole au PLU actuel),
- le ruisseau du Besset et ses abords, au titre de continuité écologique (classé presque totalement en zone agricole au PLU actuel).

La zone naturelle « généraliste » interdit les nouvelles constructions, seules sont autorisés l'extension limitée (à 30% de l'existant et dans la limite maximale de 250 m²) des constructions existantes supérieures à 100 m² et les annexes limitées à 20 m².

Trois secteurs particuliers sont distingués :

- **Na** qui correspond à un ensemble d'anciens bâtiments d'activités agricoles à l'abandon et ne présentant pas d'intérêt architectural, quartier la Fournache. Le règlement de ce secteur Na autorise uniquement leur rénovation et leur changement de destination à des fins artisanales ou de bureau. Il s'agit de permettre l'utilisation éventuelle de ce bâti existant qui présente un aspect dégradé, tout en empêchant sa transformation à usage d'habitation. En effet, compte-tenu de la surface totale des bâtiments, ils permettraient la création d'un nombre important de logements, incompatible avec le niveau d'équipement du secteur (voirie étroite, absence d'assainissement collectif). Ce secteur était classé en zone agricole au PLU précédent.

Il faut noter que le même tènement accueille d'autres bâtiments qui ont été laissés en zone A : ces derniers sont en effet situés à moins de 100 m de bâtiments d'élevage et ne pourraient donc pas changer de destination.

- **Ns** correspondant au secteur de protection paysagère stricte de la colline du Mottet, en cohérence avec la ZPPAUP. Ce secteur est inchangé par rapport au PLU de 2003.

- **Nt** à vocation d'accueil touristique et de loisirs quartier les Bruyères : ce secteur correspond à un site d'hébergement touristique existant (chambres d'hôtes + gîtes dans un parc arboré) au nord de la RD125 et à un ancien site de dépôt de matériaux côté sud pour lequel un projet d'utilisation comme espace de loisirs de plein air est envisagé. En ce qui concerne cette partie sud, son emplacement à proximité d'un site d'hébergement touristique existant, son absence d'intérêt agricole ou naturel en raison de son utilisation antérieure, justifient ce classement.

Ce secteur Nt était classé en zone agricole au PLU précédent.

Dans ce secteur Nt s'applique le règlement de la zone N généraliste avec 2 possibilités supplémentaires :

- la possibilité de réaliser des aires de jeux et de sport,
- la possibilité de réaliser des annexes jusqu'à 40 m² d'emprise au sol (au lieu de 20 m² dans le reste de la zone).

Les zones naturelles couvrent 1.015 ha au total (56% du territoire) dont 0,2 ha pour le secteur Na, 8,2 ha pour le secteur Ns et 3,9 ha pour le secteur Nt.

TABLEAU RECAPITULATIF **DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION**

PLU 2011			Rappel PLU 2003	
	Surface totale (ha)	Part du territoire		Surface totale (ha)
ZONES URBAINES				
Ua	4,4		Ua	4,5
Ub	21,6		Ub	10,6
Ui	3			
UL	4,5		UL	4,6
UT	3,4		AU ^ℓ	7,1
Sous-total	36,9	2,0%		26,8
ZONES A URBANISER				
AUa	2,7		AUa	8,7
AU	2,1		AU	5,4
Sous-total	4,8	0,3%		14,1
ZONES AGRICOLES				
A	447,7		A	760
Aa	282,4			
Ap	37,9			
Sous-total	768	42,1%		760
ZONES NATURELLES				
N	1001,8		N	1024
Na	0,2			
Ns	8,2			
Nt	3,9			
Sous-total	1014,1	55,6%		1024
TOTAL	1824			1825

Capacités de construction pour l'habitat :

- dans les zones urbaines Ua et Ub : environ 15 constructions potentielles, mais dont la mise en œuvre est très aléatoire au gré des différents propriétaires.

- dans la zone à urbaniser « ouverte » AUa : 60 logements au minimum sur 2,3 ha.

- dans la zone à urbaniser « fermée » : 2 ha disponibles au total soit un potentiel théorique de 40 à 50 logements, dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être échelonnée dans le temps.

C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

Ce chapitre complète les explications déjà fournies dans le chapitre B.

Objectifs	Règlement	Articles concernés	Changements par rapport au PLU 2003
<ul style="list-style-type: none"> La préservation du paysage urbain et la limitation des nuisances et troubles de voisinage. 	Limitation des types d'occupation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser : - Interdiction des constructions à usage industriel, agricole. - Interdiction des dépôts de véhicules, parc d'attraction, garages collectifs de caravanes - Interdiction, du stationnement des caravanes, des terrains de camping et des habitations légères de loisirs - Interdiction des installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics - Limitation des constructions à usage artisanal et de commerce et bureaux sous réserve d'un aspect architectural de qualité - limitation de la taille des annexes - interdiction des éoliennes et des panneaux photovoltaïques au sol.	Ua1, Ua2, Ub1, Ub2, AUa1, AUa2	
	Règles d'implantation et de hauteur des constructions en cohérence avec le tissu urbain existant. 1Ua : 8 m Ub et 1 Ub : 8,5 m Ua et AUa : 9 m	Ua6, Ua7, Ub6, Ub7, Ua10, Ub10 AUa6, AUa7, AUa10,	- les éoliennes et panneaux photovoltaïque au sol n'étaient pas mentionnés Suppression du secteur 2Ub qui se distinguait uniquement par une hauteur limite de 6 m qui est celle fixée dans la ZPPAUP qui s'applique en plus du PLU
<ul style="list-style-type: none"> La structuration du développement urbain, pour une utilisation économe de l'espace, une organisation fonctionnelle ainsi que pour une bonne insertion au tissu urbain existant. 	Mise en place d'Orientations d'Aménagement dans la zone à urbaniser ouverte (AUa)	AUa2	-

Objectifs	Règlement	Articles concernés	Changements par rapport au PLU 2003
<ul style="list-style-type: none"> La protection et la préservation des espaces naturels 	L'interdiction d'édifier des constructions nouvelles ou de créer des aménagements nouveaux, mise à part des évolutions des bâtiments existants compatibles avec la préservation de ces espaces.	N1, N2 A1, A2	Secteurs créés dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> La prise en compte des paysages urbains et naturels de la commune impose une réelle intégration des constructions à leur environnement proche. 	L'article 11 impose dans toutes les zones des préconisations qui doivent conduire à une bonne intégration des constructions et aménagements.	Article 11 des différentes zones	Article 11 ajusté, en lien avec l'architecte conseil de la commune, pour une meilleure intégration des constructions et de leurs abords, y compris clôtures et annexes.

JUSTIFICATION DES DIFFERENTS SECTEURS

Le document graphique du P.L.U. prévoit en outre des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement :

• Emplacements réservés au titre de l'article L 123-1 8° du Code de l'urbanisme :

Ces emplacements sont réservés au profit de la commune, essentiellement afin d'améliorer les liaisons entre les équipements collectifs et les zones d'habitat, entre les différents quartiers, aussi bien pour les véhicules que pour les piétons et cyclistes :

- desserte de la zone AUa en prolongement des amorces de voies existantes pour les véhicules et les piétons et élargissement de la voie communale au sud : ER7 (existant au PLU 2003).
- création de cheminements piétons : ER2, entre St Martin et St Maurice (existant au PLU de 2003), ER 8, liaison entre le centre village et la zone AU, ER 14, de St Maurice vers le cimetière.
- création d'une voie d'accès à une entreprise de travaux publics existante afin d'éviter la traversée du centre village aux poids lourds qui la desservent : ER1, le long du ruisseau de manière à limiter l'impact sur la parcelle agricole concernée. (ER déjà existant au PLU de 2003).
- Création d'une voie d'accès à la zone AU d'urbanisation future (ER19).

D'autres emplacements ont pour objet de réserver des espaces pour l'implantation des futurs équipements communaux ou intercommunaux :

- en continuité de la zone de sports et loisirs pour le déplacement de la salle des fêtes et la réalisation de stationnements mutualisés : ER 11
- dans la zone AUa pour l'implantation d'une structure multi-accueil petite enfance : ER18 et la création de stationnements : ER16 et 17.

Plusieurs emplacements ont pour objet la création ou le maintien de sentiers de randonnées ou de chemins de promenade dans la montagne : ER 3, 4 et 5 (existants au PLU 2003), ER 15 pour créer une connexion entre 2 de ces sentiers, et ER12 afin de transformer l'actuelle piste de desserte des carrières en chemin de promenade quand l'exploitation des carrières aura cessé.

Des emplacements sont réservés afin de traiter le problème des eaux de ruissellement en provenance du massif et qui traversent le village occasionnant des nuisances notamment sur les routes :

- ER13 pour créer un espace de rétention infiltration au sud du village. En cas de besoin, la surverse pourra être dirigée directement vers le Besset en traversant la zone communale de sports et loisirs.

- ER10 et ER9 pour gérer les eaux de ruissellement côté nord du village : ER 10 pour la création d'un fossé en continuité du réseau collectif eau pluvial enterré sous les lotissements à l'est et ER9 pour un espace de rétention infiltration des eaux ainsi collectées.

Les espaces réservés n° 9 et 13 ont été dimensionnés en fonction des résultats des études hydrauliques réalisées par la commune.

Enfin, un emplacement réservé ER6 est prévu de manière à permettre l'entretien du Besset dans la traversée de la plaine. Cet emplacement était déjà réservé au PLU de 2003.

- **Servitude au titre de l'article L 123-2 b du Code de l'urbanisme :**

Afin de contribuer à diversifier l'offre de logements, comme prévu dans le PADD et en réponse aux préconisations du PLH, et aussi afin de garantir une densité minimale de logements correspondant aux objectifs du PADD, la commune a instauré un programme de logements dans le cadre de l'article L.123-2 b sur la zone AUa au sud de St Maurice. Cette zone étant la seule zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Le programme fixé est de 60 logements minimum ce qui correspond à une densité d'environ 26 logements /ha sur les 2,3 ha de la zone disponibles pour l'habitat. Un tiers de ces logements devront être des logements collectifs soit 20 logements.

Le PLH ne préconise que 10% de logements collectifs mais les autres espaces constructibles du PLU (zones Ua et Ub) ne se prêtent pas à la réalisation de logements collectifs en raison de leur taille le plus souvent réduite et parfois de leur situation à l'écart des villages (aux Guerbys).

- **Protection des espaces boisés classés (EBC) de la commune au titre de l'article L .130-1 qui interdit leur défrichement et soumet à autorisation les coupes et abattages :**

Ont été classés, comme dans le PLU 2003 :

- les boisements de la partie est du territoire correspondant aux contreforts du Vercors.
- les boisements isolés participants à l'attrait paysager et à la biodiversité dans le piémont.

Les EBC sont donc inchangés par rapport au PLU précédent et représentent une surface totale de 571 ha.

- **Prise en compte des risques naturels (article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) :**

Le risque naturel d'inondation identifié sur la commune (voir au chapitre concerné dans l'état des lieux de l'environnement) fait l'objet d'un report au document graphique sous forme d'une trame particulière qui renvoie à des conditions spéciales ou à des interdictions dans le règlement écrit. Est ainsi reporté et pris en compte le risque d'inondation lié au Besset.

- **Secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (article R.123-11 c) du Code de l'urbanisme) :**

Ce secteur correspond à la zone de carrières de silice et kaolin : le secteur existant dans le PLU de 2003 a été réduit des parcelles dont l'exploitation est terminée. Dans ce secteur, comme le prévoit l'article R.123-11 c), les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

- **Secteur protégé au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Il s'agit d'une petite bande de terrain située dans le prolongement d'un futur cheminement piéton prévu dans la zone AUa au sud de St-Maurice.

Ce cheminement piéton ayant été positionné de manière à préserver une perspective visuelle sur la colline du Mottet depuis la RD125, il convient de protéger de tout ouvrage susceptible d'occulter les vues, cette petite bande de terrain privé qui le prolonge.

- **Anciens bâtiments agricoles désignés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme :**

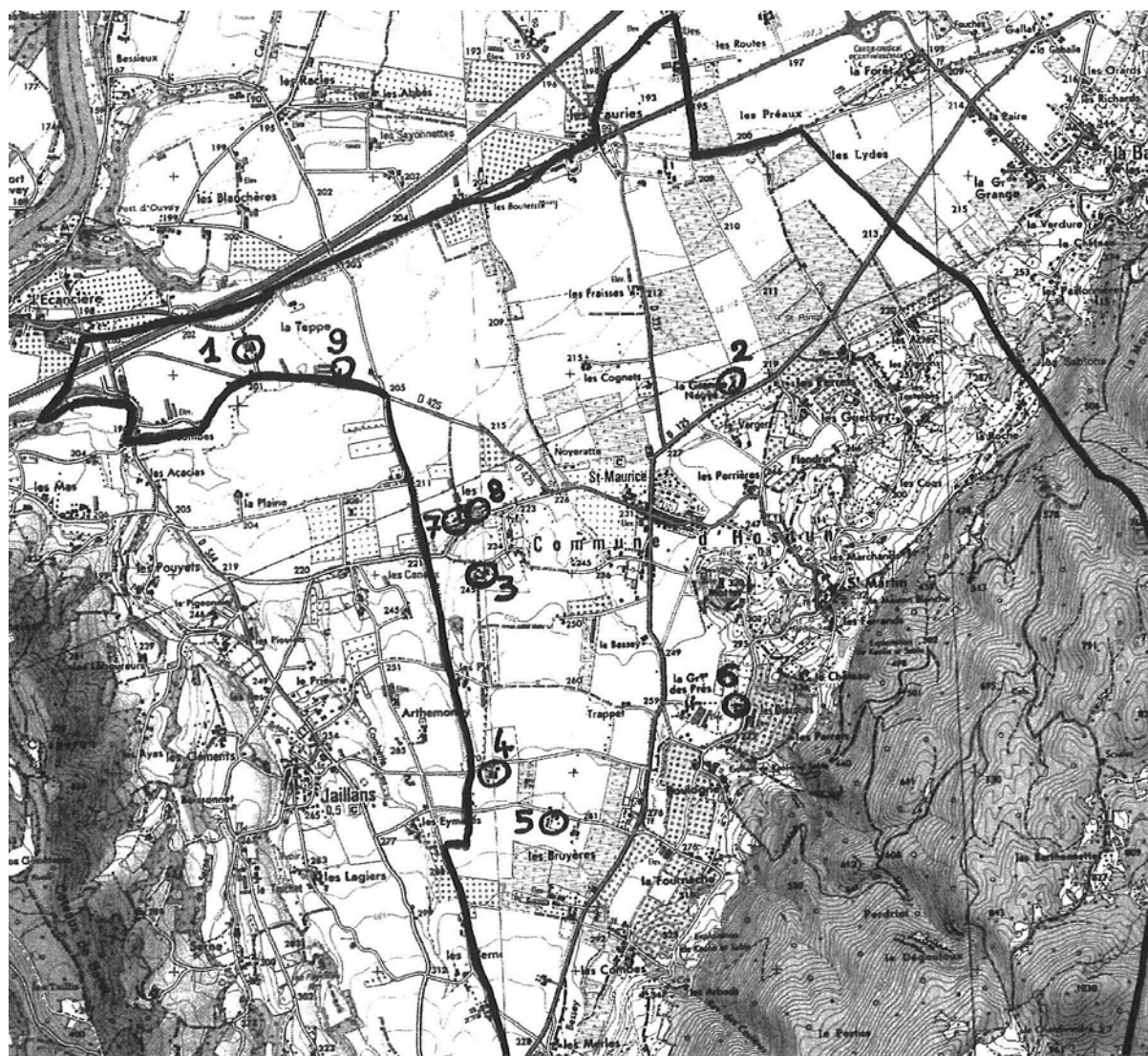
Certaines constructions situées au cœur de la zone agricole présentent un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole. (en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003).



Il ressort clairement des débats parlementaires ayant conduit à cet article que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de manière souple. Il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, non d'identifier des « constructions remarquables ».


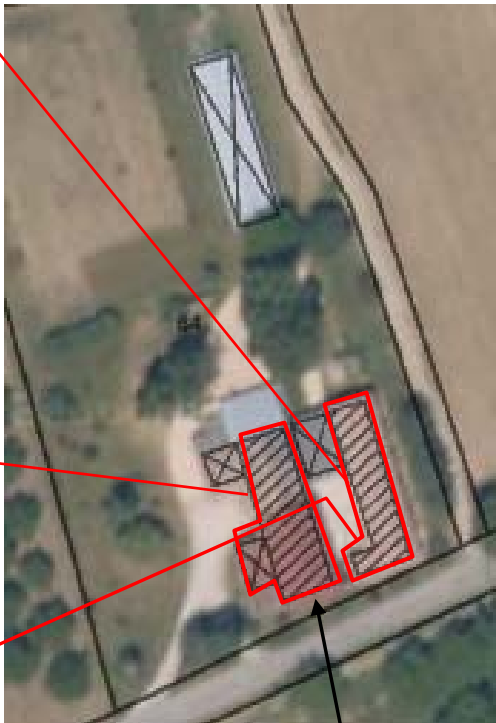
C'est donc à la commune de définir avec une grande marge d'application les critères qu'elle retient pour l'application de cet article. A Hostun, ont été exclus les bâtiments situés en zone inondable, les bâtiments encore utilisés par l'agriculture et les bâtiments déjà entièrement rénovés et habités, ainsi que les bâtiments à ossature métallique ou bâtiments « légers » et les bâtiments isolés dans une vaste parcelle agricole (la rénovation du bâtiment pouvant alors entraîner le morcellement du foncier agricole).




Les bâtiments repérés ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur préservation et leur réhabilitation.






Plan de situation des bâtiments repérés, dont la description figure dans les pages ci-après :










N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
1	La Teppe	<p>Porcherie au nord détruite</p> <p>1 habitation + annexes accolées</p> <p>2 bâtis agricoles en dur : 1 fermé (ancien séchoir avec meurtrières) et 1 ouvert (pignons en dur et piliers ronds)</p> <p>1 ancien séchoir en bois</p>	 	<p>Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1</p> <p>Uniquement l'ancien séchoir avec meurtrières, au nord de l'habitation. (entouré en rouge)</p>

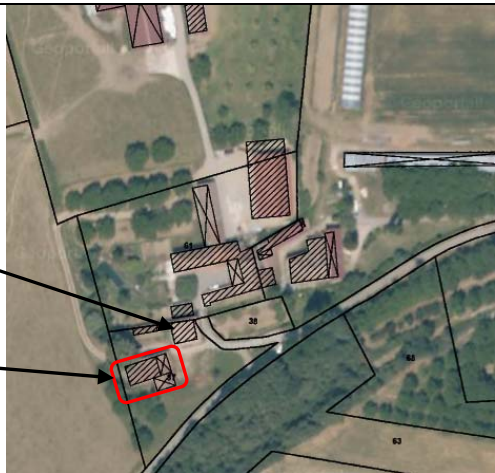

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
2	La Grange Neuve	<p>Une habitation et nombreuses dépendances de caractère.</p> <p>Au nord ancien bâtiment d'élevage abandonné.</p> <p>Le bâtiment Est est isolé de la zone agricole par espace vert et chemin d'exploitation</p>	  <p>Partie habitation existante</p>	<p>Les dépendances en dur et couvertes en tuiles. Sont entourés en rouge sur le plan ci-contre les bâtiments déjà habités et les dépendances repérées (les deux étant souvent sous le même toit ne pouvant être distingués)</p>


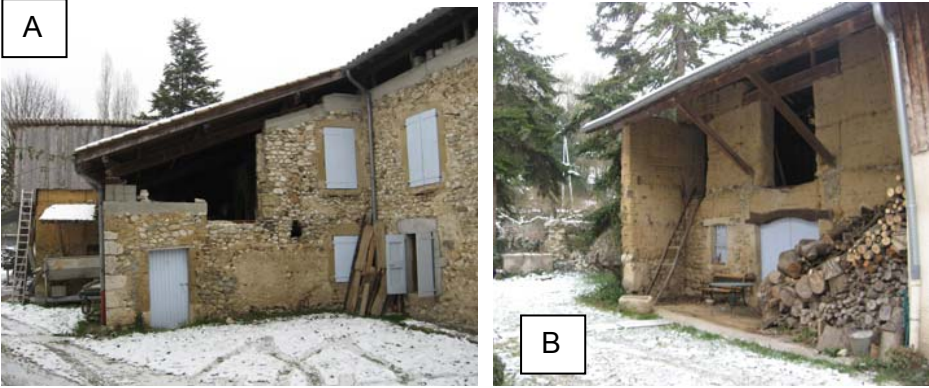
N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
3	Les Sessards	<p>Une habitation importante</p> <p>+ plusieurs dépendances formant une cour fermée</p> <p>+ hangar en dur mais ouvert, à l'est du chemin : utilisé pour stockage matériel ou produit agricole</p>	  	<p>Oui pour la partie nord-est des dépendances (la plus proche de l'habitation) qui présente un caractère certain. (entouré en rouge)</p>



N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
4	Entre Eymards et Bruyères	3 habitations (voir numéros) dont 2 récentes (1 et 3) + plusieurs anciens bâtis agricoles de qualité très variables	    	<p>Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1</p> <p>Sont repérés (entourés en rouge) :</p> <p>A : dépendance en dur au nord de l'habitation n° 2, sauf l'appentis situé à l'extrême nord</p> <p>B : dépendance au nord de l'habitation n°3 : partie qui visiblement a été anciennement habitée.</p>

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
5	Les Bruyères	<p>Partie habitation à rénover ainsi que dépendance fermée en pisé en continuité, à l'ouest.</p> <p>Une dépendance ouverte ferme la cour à l'est.</p> <p>Le bâtiment d'élevage à l'ouest vient de cesser son activité et n'étant pas aux normes il ne sera pas repris.</p>	 <p>Habitation</p>   <p>Dépendance en continuité</p>	<p>Est repérée la dépendance en continuité de l'habitation (entourée en rouge), sous réserve de la cessation d'activité du bâtiment d'élevage au moment de l'arrêt du PLU.</p>

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
6	Les Diacques	<p>Bâtiments de caractères autour d'une cour fermée.</p> <p>Le siège d'exploitation situé au nord est indépendant (exploitation nucicole exclusivement)</p> <p>Les anciens bâtiments d'élevage à l'est du chemin sont hors normes et ne sont plus utilisables à cet usage.</p>	   	Est repérée la partie presque fermée de la dépendance sud, c'est-à-dire ses 2/3 sud-ouest. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
7	Les Royannais	Ensemble bâti comprenant : 2 habitations agricoles + bâtiments d'exploitation et bâtiments d'élevage au nord + habitation rénovée avec 3 logements locatifs. Reste au sud-ouest 1 bâti agricole à rénover en partie qui n'est plus utilisé pour des activités agricoles.	<p>habitation non agricole (3 logements locatifs)</p> <p>Dépendance à rénover</p>  	Est repérée l'ancienne dépendance au sud-est (entourée en rouge), située à proximité d'une construction abritant 3 logements locatifs. Bâtiment le plus à l'écart des bâtiments agricole et utilisé en partie (chaufferie collective de la construction voisine).

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
8	Les Royannais	Ensemble bâti comprenant : 1 habitation + dépendances agricoles en continuité et de l'autre côté de la cour.	 	<p>Sont repérées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dépendance située en continuité de l'habitation (côté sud) ; - la dépendance (partie en pisé) au nord de l'habitation.

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
9	Les Teppes	Ensemble bâti formant une cour avec : - une habitation au nord, - des dépendances basses ouvertes à l'est et au sud, - des dépendances à l'ouest (photo)	 <p>Dépendance ouest à rénover Habitation Dépendance sud-est</p> 	Est repérée la dépendance à l'ouest de l'habitation.

3^{ème} Partie

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

**Evaluation des Impacts
Mesures mises en œuvre**

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Biodiversité milieux naturels et	<p>Impacts résultants de l'extension de l'urbanisation aux dépens de zones naturelles : Le développement de l'urbanisation ne concerne que des espaces en continuité ou à l'intérieur des zones bâties des villages ou du quartier des Guerbys. Les espaces considérés sont limités en surface et concernent : - des terrains agricoles (zones AUa et AU, zone Ub à l'ouest de ST-Maurice, zone Ub la Rey, et partie de zone Ub au nord des Guerbys) qui n'ont pas d'intérêt naturaliste particulier. - des friches, prés ou des espaces jardinés (zones Ub de St Martin, reste de la zone Ub des Guerbys). - les quelques parcelles libres entre des secteurs déjà bâtis du reste de St Maurice sont des friches ou pré entretenus.</p> <p>Occupations du sol admises en zone naturelles ou agricoles : - En zone agricole seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées et dans le secteur Aa les installations classées soumises à autorisation sont interdites. - En secteur agricole protégé Ap qui concerne les abords nord-ouest du village, aucune construction n'est admise. - 12 anciens bâtiments agricoles ont en outre été repérés au titre de l'article L.123-3-1 afin de permettre leur changement de destination. A une exception près, il s'agit de bâtiments faisant partie d'ensembles bâtis déjà habités.</p>	<p>Protection des espaces naturels intéressants et des continuités écologiques : → Le massif boisé correspondant aux contreforts du Vercors bénéficie d'une double protection : classement en zone naturelle de l'intégralité du massif ainsi que de la partie haute du piémont et classement des boisements comme EBC. → La combe du ruisseau de Serne, identifié comme zone humide est également classé en zone naturelle. → Le ruisseau du Besset et ses abords sont classés en zone naturelle ce qui évite toute construction même agricole en bordure.</p> <p>→ Les boisements linéaires ou en bosquet du piémont sont classés en EBC. Il faut cependant noter que la tendance actuelle dans le piémont est à la déprise agricole et à l'enfrichement progressif puis au reboisement de nombreux secteurs. Cette tendance conduit à une fermeture du paysage.</p> <p>Des mesures d'accompagnement visant à accroître la biodiversité locale sont également prévues : → l'article 13 du règlement préconise l'implantation de haies vives naturelles d'essences locales variées autour des constructions de manière à favoriser la petite faune.</p>

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
	<ul style="list-style-type: none"> – En zone naturelle généraliste, seule l'évolution des bâtiments existants est admise. La quasi-totalité des bâtiments situés dans la zone rurale sont déjà habités, il y aura donc une augmentation très limitée de la fréquentation humaine dans ces espaces. Par conséquent dans les secteurs vierges, toute construction est donc interdite. En outre, un secteur de sensibilité paysagère (Ns) correspondant à la colline du Mottet est totalement inconstructible. – Dans le secteur de richesse du sous-sol l'exploitation de carrières est autorisée : cette exploitation est encadrée par les procédures d'autorisations spécifiques relatives à cette activité qui en fixent notamment les modalités de remise en état. 	
<p>Au vu de ces éléments, on peut estimer que l'impact du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels sera limité. Le PLU ne compromet pas les équilibres écologiques à l'échelle communale et concilie développement et protection. 55,6% de zones naturelles et 42% de zones agricoles pour 2,4% de zones urbaines et à urbaniser.</p>		

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Pollution et qualité des milieux	<p>La croissance envisagée par la commune, bien que maîtrisée, entraînera nécessairement une augmentation des rejets « polluants » :</p> <p>→ Plus d'habitants, plus de déplacements automobiles donc plus de rejets polluants dans l'atmosphère.</p> <p>Cependant, les principales zones d'extension sont toutes très proches des principaux axes de circulation du village. Cette « concentration » autour du village permet de favoriser les déplacements piétons et cycles.</p>	<p>Des actions d'accompagnement sont prévues ou déjà en place pour favoriser les modes de déplacements non polluants,</p> <p>→ des emplacements ont été réservés pour la création de plusieurs cheminements piétons – cycles entre les équipements collectifs et les zones d'habitat.</p> <p>→ l'aménagement des zones à urbaniser devra également prévoir la circulation des piétons et cycles.</p>
	<p>→ Plus d'habitants, plus de déchets.</p>	<p>→ Pour inciter au tri sélectif des déchets qui permet de réduire les volumes de déchets ultimes :</p> <p>Le tri sélectif est organisé sur 1 site d'apports volontaires pour les verres, cartons, plastiques à St Martin et 1 site à l'Ecancière en plus de la déchèterie intercommunale située à l'Ecancière.</p> <p>→ Les ordures ménagères collectées sont traitées par le centre de valorisation biomécanique de Beauregard-Baret. 88% sont valorisés sous forme de matériaux ou d'énergie.</p>
	<p>→ Les rejets d'eaux usées.</p> <p>La quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser est raccordée au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités par la STEP intercommunale située à ST-Nazaire en Royans.</p> <p>Seule la zone Ui des Fauries, déjà en grande partie urbanisée, n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Les études de sol réalisées ont permis de définir la filière d'assainissement adaptée à la nature du sol. En outre, seules les activités générant des eaux usées domestiques seront admises.</p>	<p>→ Amélioration du traitement des eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les zones à urbaniser sont ou seront desservies par le réseau collectif; - Le schéma général d'assainissement avait déjà permis de définir les filières d'assainissement non collectif adaptées dans les zones rurales (pour la réhabilitation de l'existant essentiellement)

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
	<p>→ Les eaux pluviales. L'urbanisation prévue générera nécessairement des surfaces imperméabilisées : la collecte sera assurée dans les limites du réseau existant. Sinon les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle ou dans le cadre de l'opération d'aménagement par un dispositif d'infiltration ou de rétention adapté à la nature du sol.</p>	<p>→ Pour améliorer la gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement des zones à urbaniser devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans leur aménagement. - Le ruissellement existant qui perturbe parfois le fonctionnement du village sera traité : plusieurs emplacements réservés sont instaurés afin de créer des espaces de rétention des eaux de ruissellement au nord et au sud du village.
Ressources naturelles	<p>→ L'eau. La ressource en eau potable provient de 3 forages situés sur autres communes. Elle est largement suffisante pour faire face au développement envisagé.</p>	<p>→ Le Syndicat des Eaux de Rochefort-Samson gère ce réseau et les captages à l'échelle de 8 communes ce qui permet de sécuriser l'approvisionnement.</p>
	<p>→ L'espace. La consommation d'espace est maîtrisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le total des zones urbaines et à urbaniser (y compris fermées) à vocation d'habitat et d'équipements collectifs concerne 41,7 ha sur les 1824 ha du territoire soit 2,3 %, dont 7,4 ha concernent des terrains aujourd'hui vierges de construction ; - Dans sa répartition, cette consommation d'espaces nouveaux (7,4 ha soit 0,40 % du territoire) est concentrée dans et autour du village pour l'habitat, au quartier Fauries pour l'extension des activités sur 0,6 ha. 	<p>→ La servitude de logements instaurée sur la zone AUa impose une densité minimale de logements qui va dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation.</p>
	<p>→ Les terres agricoles. Des terres agricoles sont touchées par l'extension de l'urbanisation mais il s'agit uniquement de terres situées en continuité du village et de secteurs déjà bâtis. L'un de ces tènements agricoles est complètement enclavé entre des espaces bâtis et des voies (zone AUa).</p>	<p>→ Une protection des terres et bâtiments d'exploitation agricoles en dehors de celles réservées pour l'extension du village par leur classement en zone agricole.</p>

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Risques	Les risques inondation liés au Besset sont pris en compte.	Le P.L.U. a intégré des prescriptions particulières dans les zones de risques permettant de ne pas augmenter le risque pour les habitants.
Nuisances	Plusieurs élevages sont classés au titre de la protection de l'environnement. Ils sont tous situés en zone agricole. Un seul est situé à proximité des zones urbaines ou à urbaniser puisqu'il est à l'entrée ouest de St-Maurice et génère des distances d'éloignement de 100 m.	